

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR & DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
**UNIVERSITE CONSTANTINE 3**  
FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

N° de l'Ordre .....

Série .....

MEMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTER  
OPTION : PROJET URBAIN

Présentée par Abdelkader DIABI

Thème de recherche :

**LE LOTISSEMENT DANS LA PRODUCTION DE L'URBAIN PAR UNE DÉMARCHE DE  
PROJET URBAIN.**

*La possible transposition du modèle Zone d'aménagement concerté dans la pratique  
urbanistique en Algérie.*

Sous la direction de Dr. Siham BESTANDJI

Devant le jury d'examen :

<i>Nom, prénom</i>	<i>Grade</i>	<i>Université</i>	<i>Qualité</i>
M. LABII Belkacem	Professeur	Constantine 3	Président
Mme BESTANDJI Siham	MCA	Constantine 3	Rapporteur
M. AICHE Messaoud	Professeur	Constantine 3	Examineur
M. GUENADEZ Zinedine	MCA	Constantine 3	Examineur

Avril 2017

---

Dédicace

**À LA MEMOIRE DE MON DEFUNT PERE**

**« HACÈNE DLABI, DIT YOUSSEF »**

**QU'ALLAH LUI ACCORDE SA MISERCORDE**

## REMERCIEMENTS

Je rends grâce à Allah pour m'avoir amené à produire ce travail.

Je présente mes plus vifs remerciements à :

- Mon encadreur : Madame le **Dr. Siham BESTANDJI**, pour ses précieux conseils et son dévouement, ses encouragements, sa contribution à l'élaboration de ce travail, et pour m'avoir supporté et aidé durant les périodes creuses,
  
- Tous les enseignants de cette post-graduation « Projet Urbain », avec lesquels j'ai passé un cycle d'apprentissage et de mise à niveau scientifique et méthodologique très enrichissant. Une pensée spéciale pour le regretté M. Rachid DEHABA, que Dieu l'accueille dans son vaste paradis,
  
- L'équipe formidable de la Post-graduation 2013/ 2014 et tous les membres de la grande famille de l'option *Projet Urbain*,
  
- A ma famille, mère et fratrie ainsi que tous mes amis en France qui m'ont toujours soutenu dans les moments difficiles et m'ont incité à produire l'effort nécessaire à cette production,
  
- A l'encadrement, et l'ensemble du personnel de la faculté d'architecture et d'urbanisme,

A vous tous, un grand merci.

## LISTE DES ABREVIATIONS

APC :	Assemblée populaire communale.
APW :	Assemblée populaire de Wilaya.
EPCI :	Etablissement public de coopération intercommunal.
EPIC :	Etablissement public à caractère industriel et commercial.
PADD :	Projet d'aménagement et de développement durable.
PDAU :	Plan d'aménagement directeur.
POS :	Plan d'occupation du sol.
PLU :	Plan local de l'urbanisme.
PLUi :	Plan local de l'urbanisme intercommunal.
PRU :	Projet de renouvellement urbain.
PU :	Projet urbain.
PPP :	Partenariat Public Privé.
SCOT :	Schéma de cohérence territoriale.
SEM :	Société d'économie mixte.
SPLA :	Société publique locale d'aménagement.
VRD :	Voirie et réseau divers
ZAC :	Zone d'aménagement concertée.

TABLE DES MATIERES	
<b>LISTE DES ABREVIATIONS .....</b>	<b>III</b>
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>1</b>
<b>INTRODUCTION GENERALE. ....</b>	<b>1</b>
<b>PROBLEMATIQUE.....</b>	<b>4</b>
<b>HYPOTHESE.....</b>	<b>6</b>
1. Objectif.....	8
2. Méthodologie. ....	9
3. Intérêt du sujet.....	10
4. Délimitation du sujet.....	11
<b>PREMIERE PARTIE :.....</b>	<b>12</b>
<b>DE LA GENERATION DE L'URBAIN : LE LOTISSEMENT AU CŒUR DE L'ACTION URBAINE.....</b>	<b>12</b>
INTRODUCTION.....	13
<b>CHAPITRE I : DE L'IDEOLOGIE A LA PRATIQUE URBANISTIQUE. ....</b>	<b>14</b>
INTRODUCTION.....	14
1. Le Paris Haussmannien : l'Urbanisation sur fond d'îlot et à travers les percées. ....	15
Le réseau des percées comme mode d'intervention sur la ville. ....	15
2. Les Cités jardin de Londres : « The Closes » et la notion de Quartier.....	17
L'expérience de Hampstead Garden Suburb.....	19
3. Le plan de BERLAGE à Amsterdam : retour à l'îlot avec en fond de toile le logement.....	20
4. Francfort : Politique du logement et urbanisation.....	23
Le projet d'aménagement de la vallée de Nidda.....	24
5. Chemin faisant : naissance de l'urbanisme moderne comme pratique répandue.....	26
CONCLUSION.....	27
<b>CHAPITRE II : URBANISATION, URBANISME ET GENERATION DE L'URBAIN .....</b>	<b>30</b>
INTRODUCTION.....	30
1. De l'urbanisation : l'éloquence de quelques chiffres. ....	30

2.	De l'urbain.....	31
3.	De l'urbanisme.....	32
4.	Genèse et objet de l'urbanisme.....	33
5.	Les théories de l'urbanisme.....	34
6.	L'urbanisme une discipline de l'espace et du temps.....	34
7.	Les échelles d'intervention de l'urbanisme.....	35
8.	Les terrains de l'urbanisme.....	35
9.	Les discours de l'urbanisme.....	36
10.	Les moyens de l'urbanisme.....	37
11.	Les gestes et actes de l'urbanisme.....	38
12.	Les méthodes de l'urbanisme.....	38
13.	La composition urbaine.....	39
14.	L'avènement de la notion « Projet urbain ».....	40
	CONCLUSION.....	40
<b>CHAPITRE III : LA SITUATION URBANISTIQUE EN ALGERIE.....</b>		<b>42</b>
	INTRODUCTION.....	42
1.	Etat des lieux : de l'aménagement à l'urbanisme.....	42
2.	Les documents de l'aménagement du territoire.....	43
2.1.	Le SNAT.....	44
2.2.	Programmes d'action territoriale.....	46
2.3.	Déclinaisons spatiales.....	47
3.	Les documents relatifs à l'urbanisme.....	48
3.1.	L'urbanisme réglementaire.....	48
3.2.	Le Plan Directeur d'Aménagement Urbain. (PDAU).....	49
3.3.	Le plan d'Occupation des Sols. (POS).....	50
3.4.	L'urbanisme opérationnel.....	52
	CONCLUSION.....	56
<b>CHAPITRE IV : LECTURE CRITIQUE DE LA POLITIQUE ET DES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES EN ALGERIE.....</b>		<b>57</b>
	INTRODUCTION.....	57
1.	Inventaire des procédures et instruments d'urbanisme.....	57
2.	Le PDAU n'est pas un Projet urbain.....	59

3. Le POS n'est pas un Projet urbain. ....	61
4. La Concertation : un alibi en attendant de trouver mieux. ....	62
5. Des documents d'urbanisme sans études de Faisabilité. ....	62
6. Les enjeux : références opérationnelles et dérogations. ....	63
7. Des plans avec des limites physiques flottantes. ....	65
8. Documents d'urbanisme et espaces public. ....	66
9. Documents d'urbanisme et domaine public. ....	66
10. Une limite flagrante : l'absence de procédure d'aménagement. ....	67
11. Une confusion autour de La notion d'aménagement. ....	68
CONCLUSION. ....	69
<b>CONCLUSION PREMIERE PARTIE. ....</b>	<b>70</b>
<b>DEUXIEME PARTIE : LOTISSEMENT, ZAC ET PRODUCTION DE L'URBAIN. GRILLE D'EVALUATION ET DE TRANSPOSABILITE. ....</b>	<b>72</b>
INTRODUCTION. ....	73
<b>CHAPITRE V : GRILLE D'EVALUATION SELON LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN. ....</b>	<b>74</b>
INTRODUCTION. ....	74
1. Principes du projet urbain. ....	74
2. Le fondement de la grille d'analyse selon la logique émise par A. AVITABILE. ..	76
3. Le dispositif de projet : articulation de deux processus. ....	77
4. Descriptif synthétique du dispositif projet selon A. AVITABILE. ....	78
5. L'ordonnement du projet selon le choix du dispositif global. ....	79
6. Proposition d'une grille d'évaluation suivant la démarche projet urbain. ....	80
CONCLUSION. ....	81
<b>CHAPITRE VI : LOTISSEMENT ET PROJET URBAIN EN ALGERIE. ....</b>	<b>83</b>
INTRODUCTION. ....	83
1. Le lotissement éléments de connaissance. ....	83
2. Le lotissement au regard de la réglementation algérienne. ....	83
3. Lotissement et autres modes d'aménagement. ....	84
4. Maîtrise d'ouvrage du lotissement. ....	85
5. Les études préalables et opérationnelles. ....	85
6. L'articulation du lotissement avec les documents locaux d'urbanisme. ....	86

7. La création du lotissement.....	86
8. Le dossier de réalisation.....	87
9. Les modalités de réalisation du lotissement.....	88
10. Le financement de l'aménagement.....	88
11. La maîtrise foncière du périmètre opérationnel.....	89
12. La commercialisation des terrains et les travaux.....	90
13. L'évolution du lotissement en cours d'opération.....	90
14. Le lotissement et le projet architectural.....	90
15. L'avenir du lotissement.....	91
16. Analyse de la compatibilité du lotissement avec la démarche du PU.....	92
CONCLUSION.....	94
<b>CHAPITRE VII : DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE. ELEMENTS DE CONNAISSANCE ET DETERMINANTS DE TRANSPOSABILITE DU MODELE EN ALGERIE.....</b>	<b>95</b>
INTRODUCTION.....	95
1. Rapprochement de la notion d'aménagement entre les acceptions des législations algérienne et française.....	95
2. La ZAC, éléments de connaissance.....	97
3. ZAC et autres modes d'aménagement en France.....	98
4. Les études préalables et opérationnelles.....	99
5. L'articulation de la ZAC avec les documents locaux d'urbanisme.....	101
6. La création de la ZAC.....	102
7. Le dossier de réalisation.....	103
8. Les modalités de réalisation de la ZAC.....	103
9. Le financement de l'aménagement.....	104
10. La maîtrise foncière du périmètre opérationnel.....	105
11. La commercialisation des terrains et les travaux.....	105
12. Le régime des travaux d'aménagement.....	106
13. La commercialisation des terrains.....	106
14. L'évolution de la ZAC en cours d'opération.....	107
15. Le bilan de la ZAC.....	107
16. La ZAC et le projet architectural.....	108
17. Compatibilité de la ZAC avec la démarche du Projet urbain.....	109

CONCLUSION.....	111
<b>CHAPITRE VIII : ETUDE DE CAS. EXEMPLE DE MISE EN ŒUVRE D’UN PROJET URBAIN AVEC LA PROCEDURE ZAC. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE CLICHY-SOUS-BOIS/ MONTFERMEIL : ZAC DE LA DHUYS.....</b>	<b>113</b>
INTRODUCTION.....	113
1. Historique et contexte général du projet. ....	113
2. Objectifs généraux du projet. ....	115
3. Intentions urbaines. ....	117
4. Programmation. ....	118
5. Le résultat. ....	119
6. Les constantes indépendantes du contexte : les basiques vérifiés sur terrain. ....	119
7. Formalisation de la démarche. ....	121
8. Les variables tributaires du contexte de la ZAC : Le renouvellement urbain.....	125
La nature du projet. ....	126
La propriété patrimoniale. ....	126
Les opérateurs urbains présents.....	126
Un contexte politisé sous fond de manipulation. ....	126
9. Déterminants de la grille de transposabilité. ....	127
CONCLUSION.....	130
<b>CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE. ....</b>	<b>131</b>
<b>CONCLUSION GENERALE. ....</b>	<b>133</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>136</b>
<b>ANNEXES : .....</b>	<b>138</b>

TABLE DES ILLUSTRATIONS :

TABLEAUX :

Tableau 1 : Différentiation entre les espaces intérieurs et extérieurs de l’îlot.....	23
Tableau 2: Méthodes de l’urbanisme. ....	39
Tableau 3: Inventaire des procédures d’urbanisme applicables en Algérie .....	59
Tableau 4 : Le PDAU n’est le Projet Urbain. Source. ....	61

Tableau 5 : Grille d'analyse de la démarche du Projet Urbain .....	81
Tableau 6 : Grille d'analyse de la compatibilité du lotissement avec la démarche du PU .....	93
Tableau 7 : Les différents modes d'aménagement en France. ....	99
Tableau 8 : Mener une opération d'aménagement. ....	100
Tableau 9 : Bilan financier d'une opération de ZAC. ....	108
Tableau 10 : Grille d'analyse de la compatibilité de la ZAC avec la démarche du PU. ....	111
Tableau 11 : Application de la Grille d'analyse de la compatibilité sur le projet de la ZAC de la Dhuys.....	121

### SCHEMAS ET PHOTOGRAPHIES :

Figure 1 : Evolution de l'îlot avec le temps. ....	25
Figure 2 : Le contenu du projet urbain. ....	76
Figure 3 : Le dispositif Projet urbain. ....	77
Figure 4 : Ordonnancement du PU.....	79
Figure 5 : Articulation du PU et du projet architectural.....	108
Figure 6 : Localisation du site par rapport à la grande ville connu. ....	114
Figure 7 : Image du site avant l'intervention. ....	116
Figure 8 : Schéma sur les orientations du projet. ....	116
Figure 9 : Schéma sur la projection des ambitions urbaine source .....	117
Figure 10 : Source : Photo aérienne du site après la réalisation du PRU. ....	119

## PREAMBULE

Le présent mémoire s'inscrit dans le cadre de l'enseignement de poste-graduation, option « projet urbain ». Il s'intéresse aux différentes techniques et méthodes de production de l'urbain en Algérie.

Le champ de l'urbanisme est très large. L'Algérie est considérée comme un vaste chantier. Urbanisme et urbanisation vont bon train. Des millions de logements, et des villes nouvelles ont vu le jour.

L'état des lieux du résultat d'une quinzaine d'années d'effort dans l'urbanisation et la construction est très mitigé. Les résultats sont en-deçà des attentes. Nous sommes très loin des objectifs initiaux. La ville algérienne souffre : de sa configuration mais aussi des difficultés inhérentes à sa gestion urbaine.

Pour comprendre ce phénomène, nous avons opté, après un bref survol d'exemples de démarches, pour l'analyse des démarches qui ont donné naissance à cet état des faits à travers une lecture critique des instruments de l'urbanisme en Algérie, dans un premier temps.

Au regard de cette lecture, l'idée est de proposer une alternative à la pratique actuelle à travers un mécanisme usité en France à savoir la Zone d'aménagement concerté dite (ZAC).

Pour finaliser cette recherche, un travail de rapprochement entre la pratique en Algérie et le modèle ZAC s'impose pour apprécier la possible transposition du dispositif dans la réglementation algérienne.

Sur fond de *Projet Urbain*, ce travail distingue les constantes et variables de sa mise en œuvre en s'inspirant à la fois d'éléments théoriques mais aussi pratiques issus du terrain.

Nous annexons au présent travail, un ensemble de documents permettant une lecture limpide des dispositifs et permettant l'appréhension de la démarche d'une manière approfondie.

**INTRODUCTION GENERALE.**

En Algérie, les principaux textes juridiques traitant de l'aménagement et de l'urbanisation ont pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe du sol. Ces textes visent aussi l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et de l'industrie ainsi que de la préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes de la politique nationale d'aménagement du territoire<sup>1</sup>.

Deux principales lois traitent directement de cette problématique :

- Loi 90- 29 relative à l'aménagement et l'urbanisme.
- Loi 01- 20 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.

Le constat est partagé sur l'échec des politiques d'urbanisation et d'aménagement ainsi que sur l'inadéquation des instruments d'urbanisme avec les objectifs de production de l'urbain en Algérie :

- Discours Politique : Premier ministre et Ministre de l'habitat et de la Ville.
- Discours académique : livre de R. Sidi Boumediene : « *l'urbanisme en Algérie. l'échec des instruments ou les instruments de l'échec* »<sup>2</sup>.
- Témoignages des professionnels et des opérateurs évoluant dans domaine.

Depuis quelques années, les officiels parlent du désengagement de l'Etat et de ses institutions et établissements de la sphère de l'urbanisme. Son action ne fait plus apparaître son rôle d'Etat providence mais plutôt son devoir régalien.

Cette position est nourrie par plusieurs considérations. Nous en citerons deux :

- La volonté d'engager un processus de décentralisation c'est-à-dire le transfert du pouvoir décisionnel aux collectivités locales notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement ; mais aussi de favoriser la déconcentration pour les politiques sectorielles afin de gagner en efficacité.

---

<sup>1</sup> Article N° 1 de la Loi 90-29 relative à l'urbanisme et à l'aménagement en Algérie.

<sup>2</sup> Rachid Sidi Boumediene. L'urbanisme en Algérie : échec des instruments ou instruments de l'échec ? Alger : Alternatives urbaines, 2013.

- L'intégration du libre jeu du marché dans l'urbanisation et l'ouverture de ce segment de la vie économique à la concurrence des opérateurs privés dans le cadre de partenariats Public Privé.

Par la force des choses, la crise économique actuelle corsée par la brusque chute des cours du pétrole donne plus d'ampleur au deuxième point car l'Etat perd beaucoup de ressources destinées à financer en partie l'urbanisation.

Dans d'autres pays, en France notamment, l'urbanisation opère par divers instruments. Elle se reflète à travers des actions ou opérations d'urbanisme. Ces dernières ont pour objets de :

- *mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat,*
- *d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,*
- *de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,*
- *la réalisation des équipements collectifs,*
- *la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,*
- *permettre le renouvellement urbain,*
- *sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. ...Bref, in fine, il s'agit de produire l'urbain<sup>3</sup>.*

On peut noter une différence d'acception dans l'usage de la notion d'aménagement entre les deux législations. Une première acception concerne l'aménagement du territoire au sens répartition de la population sur le territoire national. Une seconde porte sur les opérations urbanistiques et d'aménagement d'une aire locale –portion de la ville- ou plus réduite. Afin de circonscrire toute approche comparative, nous optons pour un rapprochement des deux logiques. C'est la deuxième acception, urbanistique, qui nous intéresse dans le présent travail.

Ce rapprochement avec les textes en vigueur en Algérie est primordial. Le rapprochement est inscrit dans la loi. En effet, les textes postérieurs aux deux lois auparavant citées, définissent clairement la notion d'aménagement<sup>4</sup>. Le point d'amarrage serait l'urbanisme opérationnel qui est constitué des techniques de réalisation et de mise en œuvre des opérations d'aménagement urbain. Une tentative de définition de l'urbanisme opérationnel le décrirait comme « *l'ensemble des modalités et d'outils d'intervention permettant de réaliser sur espace déterminé une opération d'aménagement à travers un programme d'habitat, d'équipements, de VRD à des*

<sup>3</sup> Acception du code français de l'urbanisme : Article L300.

<sup>4</sup> Loi d'Orientation pour la ville du 20/02/2006.

*fins de création nouvelle, de restructuration voir de rénovation et de réhabilitation du tissu urbain<sup>5</sup> ».*

L'expérience personnelle sur terrain, en France, nous a incité à nous pencher sur cet instrument de production de l'urbain qu'est la Zone d'Aménagement Concerté. Fortement utilisée en France, elle a donné des résultats probants. Elle a fait ses preuves. Il nous suffit de constater que l'intégralité des projets urbains en France sont mis en œuvre sur la base d'une ZAC. La connaissance de la configuration et du fonctionnement des institutions œuvrant dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement consolide ce postulat. Ayant exercé durant quelques années en France, nous avons acquis une perception lucide de l'action visant à produire l'urbain.

L'instrument le plus proche de la procédure qu'est la ZAC est sans conteste le lotissement. Il est porteur des mêmes ingrédients et est susceptibles de faciliter l'inspiration des ZAC voir sa transposabilité dans la réglementation algérienne. Il existe d'autres instruments dans le même champ. Nous nous contentons dans cette étude d'en faire l'inventaire avec un tableau synoptique comparatif.

---

<sup>5</sup> Texte inspiré de la définition de B. DROBENKO, Droit de l'Urbanisme, DALLOZ, 3<sup>e</sup> Edition, Paris 2000.

**PROBLEMATIQUE**

En Algérie, les instruments de l'urbanisme opérationnel ont montré leurs limites. Le constat d'échec fait presque l'unanimité. Que ce soit dans le discours politique, académique ou encore l'opinion publique, les avis sont convergents sur la nécessaire révision des instruments utilisés actuellement.

La génération de l'urbain, s'opère à travers les outils opérationnels. Le seul outil opérationnel disponible en Algérie est le lotissement.

L'avènement de la notion du Projet Urbain est un fait avéré dans la sphère académique. Dans la pratique, elle reste une chimère. Cette situation serait le résultat de l'absence d'outil adéquat pour la mise en œuvre de la démarche du Projet Urbain.

**Comment mettre en œuvre le Projet Urbain en Algérie ? Par quelle procédure opérationnelle ? Le lotissement est-il l'outil adéquat ? Est-il limité ? Si le lotissement est limité et ne permet point la mise en œuvre du Projet Urbain ; quelle alternative ?  
Quelle démarche de projet urbain mettre en œuvre en Algérie ?**

Le lotissement peut être défini comme suit : « *Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* »<sup>6</sup>. Cette acception simpliste présenterait le lotissement comme une procédure juridico-technique plate et sans relief, utilisée pour qualifier un foncier en assiette, assise constructible, après la division d'unités foncières. Or, le lotissement est potentiellement porteur d'ingrédients permettant la mise en œuvre du projet urbain et l'adoption d'une maîtrise d'ouvrage urbaine pour la conduite du projet.

Il est de coutume que les chercheurs recourent à des études comparatives afin de s'inspirer des pratiques opérées dans des environnements proches voir similaires. L'idée est d'approcher le sujet par une comparaison entre l'application de la démarche du lotissement et celle de la ZAC.

---

<sup>6</sup> Henry JACQUOT & François, Droit de l'Urbanisme. Dalloz, 2015, 7<sup>e</sup> édition.

L'inspiration des Zones d'aménagement concerté (ZAC) pratiquées en France serait une alternative à la pratique actuelle en Algérie.

La ZAC a été instaurée en France par la loi d'orientation foncière de 1967. Elle constituait « *le volet relatif à l'urbanisme opérationnel*<sup>7</sup> ». Depuis, des enrichissements sont venus améliorer ce dispositif.

L'évaluation de plusieurs générations de ZAC a permis d'affiner ce dispositif depuis sa genèse jusqu'à sa mouture actuelle. La ZAC a permis la mise en œuvre du Projet Urbain. Elle fait appel à d'autres acteurs, privés notamment, à travers les Partenariats Publics Privés. Les questions du foncier, de la programmation, du financement ainsi que le portage politique y sont mieux cernées. Elle a permis de minimiser l'impact de l'émission des politiques sectorielles en intégrant leurs impondérables au sein de son processus.

Le même lotissement, sous-condition, pourrait être la concrétude d'une démarche globale dont la conduite et le management sont pleinement orchestrés : une refonte de sa pratique voir sa mutation en ZAC.

Ce postulat interpelle plusieurs questionnements :

- La ZAC est-elle potentiellement transposable dans la législation Algérienne ? Si oui, de quelle manière : A travers la mutation d'un instrument existant ou la création d'un nouveau ?
- Faut-il maintenir le lotissement et le faire cohabiter avec un nouvel instrument ?
- Dans quelles circonstances est née la ZAC ?
- Quel est l'origine (l'ébauche) de la ZAC ?
- Quelles sont les différentes étapes de la mise en œuvre de la ZAC ?
- Quels sont les autres outils similaires à cette démarche ?
- Comment peut-on s'inspirer de cet instrument en Algérie ?

NB : Toute mesure gardée, il est hors de portée à ce travail de répondre à l'ensemble du questionnement. Toutefois, certaines questions seront centrales.

---

<sup>7</sup> Henry JACQUOT & François, Droit de l'Urbanisme. Dalloz, 2015, 7<sup>e</sup> édition. Page 821.

## **HYPOTHESE**

La mise en œuvre du Projet Urbain comme démarche permettant la génération, ou la régénération de l'urbain, en Algérie, s'annonce difficile dans la configuration institutionnelle actuelle. Deux raisons nous incitent à formuler ce postulat : l'absence d'outils opérationnels adéquats, mais aussi l'absence d'une maîtrise ouvrage urbaine reconnue, ou son émiettement et éclatement selon la logique des politiques sectorielles. Le seul outil opérationnel en Algérie est le lotissement. Il existe, et est porteur d'éléments favorables mais il reste limité comme procédure opérationnelle en vue de la mise en œuvre du Projet Urbain.

Le modèle Zone d'aménagement concerté serait potentiellement une alternative à la pratique urbanistique actuelle en Algérie. Cette procédure est proche de celle du lotissement. D'où l'idée de l'étudier de près afin d'apprécier sa compatibilité avec la mise en œuvre du Projet Urbain en Algérie.

Notre sujet est intitulé : « ***Le lotissement dans la production de l'urbain, par une démarche de projet urbain. La possible transposition du modèle Zone d'aménagement concerté dans la pratique urbanistique en Algérie*** ».

Ce sujet présente trois items : Le lotissement / génération de l'urbain/ Démarche de Projet Urbain.

- Le lotissement qui est l'outil opérationnel : Il nous renseigne sur le ***Comment***.
- La génération de l'urbain : C'est le Projet Urbain comme résultat et nous renseigne sur le ***Quoi***<sup>8</sup>.
- La démarche de Projet Urbain : Il s'agit de la maîtrise d'ouvrage urbaine et de ses impératifs de conduite de projet mais aussi de programmation urbaine. Ceci, nous renseigne sur le ***Qui ou encore le Comment***. Nous remarquons une redondance avec le premier point mais celle-ci est due à la multitude des procédés possibles.

Une question sous-jacente nous interpelle : ***Où*** ? Nous répondrons le foncier qui peut être partie ou pan de la ville, libre d'occupation ou déjà urbanisée dans le cadre des projets de renouvellement urbain en Algérie ou ailleurs.

---

<sup>8</sup> Le Projet Urbain est considéré comme un processus et un résultat à la fois. Ici, c'est la deuxième acception à savoir le résultat qui est entendue.

Cette hypothèse est avancée afin d'essayer de répondre à l'interrogation sur la possibilité d'application de la notion du Projet Urbain en Algérie d'une part. Elargir les horizons, serait une aubaine pour trouver des réponses déjà trouvées ailleurs, d'autre part.

A l'origine, notre hypothèse est née d'observations courantes et diverses lectures. Nous avons exercé au sein d'une maîtrise d'ouvrage la fonction de chef de projet en France. A Cette occasion, nous avons pu nous imprégner de ce dispositif qu'est la ZAC lors de la conduite d'opération dans le cadre de projet de renouvellement urbain. L'expérience personnelle en projet de lotissement en Algérie a étayé cette hypothèse.

Il existe bien des logiques à partir de corrélations empiriques nous menant vers cette hypothèse. La formation initiale d'architecte urbaniste en Algérie nous a permis d'acquérir des connaissances sur le sujet. Un enseignement complémentaire en France a consolidé ces acquis.

Une connaissance préalable du modèle ZAC est nécessaire afin de nous familiariser avec ce dispositif. Une part de cette connaissance est acquise à travers l'expérience personnelle (en France). Une étude comparative du lotissement avec cet instrument permettrait l'optimisation ou l'amélioration voire sa transformation donc possibilité de transposition de la ZAC dans la réglementation algérienne. Si l'option de la transposition est considérée, l'obligation de proposer une grille de transposabilité s'impose.

La thématique globale traitée dans le cadre de cet espace scientifique qu'est le *Laboratoire Villes & Santé* mais surtout la formation en Post-Graduation, porte sur le *Projet Urbain*. Cette notion est hissée depuis quelques années au rang d'objectif mais aussi une fin en soi. Objectif, le projet urbain l'est de par ses attributs de stratégie d'action concertée et résiliente et ses caractéristiques fédératrices en vue de la production de l'urbain. C'est aussi une fin en soi quand il est considéré comme forme d'intervention physique car il est la concrétude d'une démarche novatrice qui rompt avec la vision réductrice de l'urbanisation régie par des plans et règlements presque impersonnels applicables sur tout le territoire concerné par de tels plans (PDAU & POS).

La littérature est assez abondante sur la notion de projet urbain. Des définitions à la mise en œuvre, passant par le montage et la configuration de la stratégie, les professionnels – en dehors de l'Algérie - et les académiciens ont produit des analyses et des textes fort intéressants. Parmi

les livres étudiés, nous avons opté pour « *La mise en scène du projet urbain* » d'Alain AVITABILE, paru en 2005 aux éditions L'Harmattan, Ville & Entreprises. Nous nous baserons sur cet ouvrage pour préfigurer la grille d'analyse des deux outils, le lotissement et la ZAC, avec la démarche du Projet Urbain comme trame de fond.

## 1. Objectif.

L'objectif premier de ce travail, est de faire un tour d'horizon des démarches permettant la mise en œuvre du Projet Urbain. Une certitude, le Projet Urbain ne peut être mis en œuvre dans l'état actuel de la pratique urbanistique en Algérie. Ceci est dû à l'absence d'une procédure adéquate à sa mise en œuvre.

Le dispositif juridico-technique actuel en Algérie, ne permet pas à la filière concernée l'application de la notion de Projet Urbain. Un questionnement, la logique des politiques sectorielles éclatées est-elle compatible avec le PU ? Évidemment non. A travers qu'elle démarche alors peut-on utiliser le PU ? Le lotissement ? Peut-être. Si le lotissement ne permet pas vraiment la mise en pratique du PU. Quelle alternative alors ? Nous répondrons par la Zone d'aménagement concerté fortement utilisée en France.

Nous nous proposons de :

- Réaliser un état de l'art et apporter des connaissances sur la pratique des lotissements et de la ZAC.
- D'élaborer une grille d'évaluation et de la possible transposition de la ZAC dans la réglementation algérienne.
- D'évaluer le modèle ZAC à travers une grille permettant son intégration dans la législation algérienne.

Voulue sur le mode recherche action, ce travail pourrait servir de base pour la mise en œuvre du Projet Urbain en Algérie. Cette étude, ambitionne l'exploration de la stratégie globale et la définition des objectifs, (le Projet Urbain), la gouvernance, l'identification du jeu d'acteurs (la Maîtrise d'ouvrage urbaine), l'élaboration du contenu et des montages fonciers et financiers ainsi que le financement des équipements publics dans les projets urbains.

## 2. Méthodologie.

Pour apporter des connaissances, nous aurons recours à des techniques de recherche identifiées : bibliographique et investigations sur terrain.

Une première tâche porte sur l'évolution de la pratique du lotissement à la fois comme forme urbaine mais aussi comme moyen d'intervention sur l'urbain.

Une recherche sur l'urbain et sa génération s'impose par la découverte des mécanismes, techniques et outils.

La familiarisation avec l'environnement législatif et institutionnel objet d'étude permet de lever les équivoques et apporte une vision limpide du sujet.

Pour affirmer ou infirmer notre hypothèse, nous présentons une grille d'analyse de l'objet d'étude. Elle est bâtie à partir d'une référence académique longuement débattue par les chercheurs.

Une explication des items constitutifs de cette grille est un préalable pour initier la comparaison.

Au regard la même grille d'analyse, nous apprécions la compatibilité de la pratique du lotissement d'abord, en suite celle de la ZAC avec la démarche de projet urbain donc une approche comparative et d'évaluation

Le travail est axé sur les points suivants :

- Réglementation algérienne et française sur les instruments d'urbanisme.
- Aide à la décision : à travers une grille d'analyse.
- Mise en place d'une maîtrise d'ouvrage urbaine et d'un outil opérationnel.

L'adoption d'une démarche de Projet Urbain comme stratégie sera intégrée.

Notre travail sera conduit à partir de la législation en vigueur. Un exemple sera étudié sur la base d'une grille préalablement établie. Les investigations de terrain porteront sur les aspects suivants :

- Portage politique.
- Maîtrise d'ouvrage urbaine et architecturale.
- Programmation.
- Montage juridique, foncier et financier.
- Exploitation et gestion des espaces publics et privés.

### 3. Intérêt du sujet.

Le monde actuel est en mouvement. La mondialisation accélère les phénomènes de mutation des sociétés. Les modèles anciens sont remis en cause. La ville n'échappe pas à ce phénomène.

La logique traditionnelle de formation et de reconfiguration de la ville est complètement dépassée. En plein boom du « tous à la ville », les pouvoirs publics ont été obligés de recourir à des outils et techniques permettant de suivre cette démarche effrénée. L'essentiel est de fournir un toit à chaque ménage pour répondre à des impératifs d'ordres sociaux et économiques.

La poursuite de cet objectif a mis en filigrane l'autre impératif à savoir la cohérence de la ville dans son architecture urbaine et sa future gestion. L'urbanisation se fait presque sans urbanisme ; du moins sans procédure d'urbanisme reconnue.

Ainsi, le résultat de tant d'années d'usage des instruments d'urbanisme et des techniques actuelles a conduit à un dilemme : La ville algérienne est souffrante malgré les moyens financiers mobilisés à cet effet.

Ce constat partagé y compris par les pouvoirs publics nous conduit à nous intéresser au processus d'urbanisation actuelle. Cette démarche s'élabore à travers des instruments d'urbanisme. Ces derniers sont mis en échec par la force du résultat qu'ils ont généré. La posture fataliste n'est pas de l'acabit du chercheur. L'université s'est donnée les moyens d'investigation selon une démarche scientifique.

Le sujet de la ville et de son aménagement est d'actualité. La société entière s'intéresse à la question car il s'agit de la genèse de l'espace urbain et des conditions de vie des citoyens au quotidien.

Par ailleurs, si un modèle échoue c'est que quelque part, les rouages ne sont pas rodés ou que les démarches, outils et procédure ont failli. Il est primordial d'établir un diagnostic préalable afin de bien cerner le sujet. A la suite de ce diagnostic, des recommandations, des corrections voire des mutations des façons de faire sont pressenties.

L'idée dans le présent travail académique est de proposer une alternative à un modèle en échec. L'alternative avancée est celle de la ZAC. Un outil opérationnel fort utilisé en France et qui a fourni ses preuves. Au passage on notera que l'Algérie ne dispose point d'un outil opérationnel dédié à l'urbanisation. Les pouvoirs publics sont en quête d'un outil adéquat. Notre proposition : la ZAC.

#### **4. Délimitation du sujet.**

La démarche d'urbanisation n'est pas née d'aujourd'hui. Elle a été l'apanage de toutes les sociétés à un moment donné de leur civilisation. Arrivées à maturité, les sociétés ont opté pour un modèle d'urbanisme. Mis en pratique, l'urbanisme a produit en Algérie un paysage urbain à une période donnée et sur un territoire délimité.

Pour notre part le sujet se situe en Algérie, espace d'étude et éventuelle terre d'accueil ; mais aussi en France pays d'où nous souhaitons nous inspirer des pratiques urbanistiques.

Sur l'axe temporel, nous nous intéresserons à l'ère actuelle. Après un bref survol des quelques exemples introductifs, nous jetterons les amarres dans l'Algérie actuelle. Nous étudierons les scénarii actuels et proposerons des scénarii pour l'avenir de l'urbanisation en Algérie, un avenir que nous souhaitons très proche et radieux.

**PREMIERE PARTIE :**

**DE LA GENERATION DE L'URBAIN : LE LOTISSEMENT AU CŒUR DE L'ACTION URBAINE.**

## **Introduction.**

De toutes les formes d'urbanisation certainement le lotissement est la plus connue et la plus fréquemment utilisée. Le lotissement est visible sur terrain car il opère une division de l'espace. Il permet entre autre son organisation et il en est une manifestation à travers laquelle on reconnaît l'espace urbain.

L'utilisation du lotissement est très ancienne. Allotir est un geste permettant de distinguer un lot dans une propriété partagée ou une indivision. Le lotissement opère par la division et l'organisation de l'espace.

Cette forme d'intervention a été mise au cœur de l'action humaine sur l'espace. Plusieurs expériences de son usage ont produits des résultats probants. Ceci a permis la généralisation de son usage. Afin d'apprécier cet usage un survol de quelques exemples s'impose.

Dans leurs quêtes, urbanisme et urbanisation s'expriment à travers des opérations parmi lesquelles le lotissement. Une interrogation se profile : quelle est la place du lotissement et quelle est sa contribution dans l'urbanisation et l'urbanisme ? Une recherche dans ce sens nous renseignerait sur l'action urbaine.

Notre travail se situe en Algérie. Une connaissance poussée de l'environnement dédié à l'action urbaine est un préalable nécessaire pour comprendre l'entreprise d'urbanisation en cours.

Cette première partie s'achèvera par une lecture critique des outils et procédures d'urbanisme en Algérie. Elle permettra d'évaluer ces mérites ou encore ces limites.

**CHAPITRE I : DE L'IDEOLOGIE A LA PRATIQUE URBANISTIQUE.****Introduction.**

Dans le présent chapitre, l'objectif est l'identification de déterminants de l'action urbaine à travers une lecture de certains exemples saillants, les acceptions de l'ilot, et le lotissement dans la production de l'urbain.

Toute civilisation s'est caractérisée par un modèle d'urbanisation. Si l'urbanisme comme discipline est relativement récent, les vestiges ont révélé des traces d'urbanisation caractéristiques de toutes les sociétés.

L'histoire de l'urbanisme et de l'urbanisation est très vaste. L'urbanisation a précédé l'urbanisme<sup>9</sup>. Retracer l'histoire des deux notions est fort intéressante mais pas à l'ordre du jour de ce travail. Toutefois, bien des exemples nous renseignent sur des idées, des modes et des démarches d'urbanisation imbibées d'idéologies. Ces idéologies et courants, humanistes hygiénistes ou autres, ont éclairé des précurseurs et philanthropes dans leurs visions se rapportant à la ville et à l'urbain.

Les romains ont utilisé *Cardo*, *decumanus maximus*, *forum* et *agora* pour configurer leurs villes. La médina arabe répondait à des impératifs divers, acclimations avec les éléments de la nature ainsi que des considérations religieuses. La mosquée, le souk et autres ont été des éléments marquants de la ville. Même les remparts ont été un trait marquant dans l'histoire des villes.

Chaque civilisation a eu ses propres logiques et considérations dans la genèse de l'espace urbain. Nous relatons ici quatre exemples d'intervention sur l'urbain. Ces exemples se situent en Europe, cet ensemble humain qui a dominé les autres à partir de la révolution industrielle. Cette même révolution a créé des besoins nouveaux et donné les moyens aux bâtisseurs de concrétiser leurs visions urbanistiques.

---

<sup>9</sup> Idée emprunté à F. CHOAY dans « L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie ». Edition du Seuil. 1965.

Le choix de ces quatre exemples n'est pas fortuit. Ils introduisent des exemples de logiques construites concernant la formation de l'espace urbain et avec des outils d'interventions dont le lotissement est au centre.

### **1. Le Paris Haussmannien : l'Urbanisation sur fond d'îlot et à travers les percées.**

La transformation qu'avait opérée le Baron HAUSSMANN sur Paris, présente un intérêt qui dépasse le statut de l'une des plus belles villes au monde. Ces interventions « *créent un certain type de ville, un espace configuré selon la logique de la bourgeoisie... ; elle suppose un modèle spatial spécifique....* »<sup>10</sup>. Testée à Constantine, la percée est devenue un modèle exportable, à Barcelone notamment. Ce mode opératoire a été réutilisé pour transformer l'espace urbain.

#### **Le réseau des percées comme mode d'intervention sur la ville.**

L'histoire notera la présence d'un plan remis des mains propres de l'empereur NAPOLEON III au Baron HAUSSMANN pour la transformation de Paris. Trois réseaux de percées ont été opérés à des phases successives. L'intervention consiste à ouvrir des percées faites à coup de canon dans le tissu urbain ancien, vétuste et disparate. Ces percées sont doublées d'implantations monumentales ou elles créent un lien visuel entre les bâtiments monumentaux existants et les monuments à venir. Faites à même le tissu urbain existant, cette intervention suit plusieurs objectifs : revaloriser les monuments et leur liaison visuelle, lutter contre la vétusté et l'insalubrité et établissement d'une image de modernité (espaces et lumières), faciliter la circulation de gare à gare et de quartier à quartier. Au total ce sont cinq catégories de travaux qui sont réalisées par HAUSSMANN. *Il dut faire face à la première bulle spéculative dans l'immobilier mais aussi sur le foncier*<sup>11</sup>.

Le financement de cette intervention répondait à une logique digne des montages financiers actuels. L'élément marquant de cette démarche est sans conteste la *percée* comme unité d'intervention. A partir de ces percées, l'îlot haussmannien est utilisé comme unité indispensable à la structuration de la ville. Cet îlot de forme triangulaire, tranche avec la forme traditionnelle de l'îlot parisien.

---

<sup>10</sup> P. PANERAI et J. CASTEX. *De l'îlot à la barre*. Edition Parenthèses. 2004. Page : 13.

<sup>11</sup> P. PANERAI et J. CASTEX. *De l'îlot à la barre*. Op. cit.

Ce même îlot est divisé en parcelles selon trois principes<sup>12</sup> :

- *Tracé de la parcelle rigoureusement perpendiculaire à la rue.*
- *A l'intérieur de l'îlot, la ligne de partage est la bissectrice de l'angle des rues et une ligne médiane qui corrige les irrégularités géométriques.*
- *Parcelles avec des proportions moyennes évitant les parcelles en profondeur.*

Autres leçons pouvant être retenues de l'expérience des percées consistent en les boulevards comme éléments structurants du paysage urbain avec un type de façade généralisé : des perspectives fuyantes bordées de traitement dit haussmannien. Ces boulevards relient les monuments les uns aux autres. Ces mêmes boulevards sont caractérisés par une largeur déterminée conditionnant la hauteur des bâtiments limitrophes. Ainsi des règles d'urbanisation sont appliquées en préfiguration d'un urbanisme à venir.

L'intervention sur Paris ne s'arrête pas ici. Elle a donné une nouvelle forme de hiérarchisation sociale de l'occupation des immeubles et de l'habitat, du rez-de-chaussée à la chambre de bonne, qui se situe en générale sous les toits mansardés ; nouvelle mode de façonner les toitures en versants avec un brisis. Notons que le lotissement bénéficiera d'une grande importance à l'occasion de ces travaux. Paris ne se contente pas de recoudre des fragments de ville que constituent les lotissements anciens. Elle les intègre d'une manière systématique selon une hiérarchisation donnée après une restructuration profonde.

L'arsenal juridique en formation a permis ces transformations du tissu urbain. Des textes sur l'expropriation, passant par des règles anti spéculatives jusqu'à la réglementation sur la typologie des façades et la configuration des artères ; des lois et des organisations de l'action des pouvoirs publics ont vu le jour.

La maîtrise d'ouvrage est d'obédience publique et les financements sont croisés : publics et privés. Le leitmotiv ici est la transformation urbaine et l'action sur l'urbain pour l'embellissement de la ville. Notons la présence de l'équivalent d'un programme constitué par les plans et tracés dessinés par la main même de l'empereur Napoléon III.

---

<sup>12</sup> P. PANERAI et J. CASTEX. *De l'îlot à la barre. Op. cit.*

Nous pouvons conclure que l'intervention du Préfet HAUSSMANN sur Paris obéit à un enchaînement d'instances opératoires qui fonctionneraient de manière régulière comme unité de projet, de financement et de chantier uniforme. Cette façon de faire a généré un tissu urbain « de qualité », homogène et cohérent qui émerveille jusqu'à aujourd'hui la ville lumière<sup>13</sup>.

## **2. Les Cités jardin de Londres : « The Closes » et la notion de Quartier.**

La *Cité jardin-stellite*, comme processus d'urbanisation, a été inventée et expérimentée en Angleterre durant le XXème siècle. En dépit de sa genèse et du contexte de sa production, ce processus d'urbanisation apparaît « théoriquement » en 1898, avec la parution du livre de *Howard Ebenezer, To-Morrow : A Peaceful Path To Real Reform*<sup>14</sup>. A partir de cette date, il est possible de retracer la mise en place de ce processus d'urbanisation :

- 1904 : *Letchworth*, première cité-jardin construite sur le modèle *économique* d'Howard, occasion pour la première réalisation de R. UNWIN et B. PARKER.
- 1909 : *Hampstead*, premier faubourg-jardin construit avec les outils de mise en forme de R. UNWIN.
- 1919 : *Welwyn*, première cité-jardin combinant à la fois les théories de E. HOWARD et les méthodes pratiques de R. UNWIN.

« *Hamsptead fût la cité expérimentale, tentative de codification de la mise en forme urbaine ; Expérimentation qui profitera à Welwyn, où les outils mis au point seront utilisés systématiquement* »<sup>15</sup>.

L'expérimentation du modèle Cité-jardin ne relève pas uniquement de la philanthropie. Elle est une réponse à une urbanisation imposée. Elle est doublement imposée par la mutation de l'espace urbain londonien sous l'influence de la révolution industrielle en marche mais aussi par l'attractivité de la ville par rapport à la campagne car la main d'œuvre cherche des conditions de travail alléchantes que procure l'industrie naissante. « *C'est surtout à l'explosion démographique*

---

<sup>13</sup> Adjectif accordé à la ville de Paris.

<sup>14</sup> Howard Ebenezer, Swann Sonnenschein. *Tomorrow. A peaceful path to real reform* « La voie pacifique vers une véritable réforme », 1898 ; publié ensuite sous le nom *Garden Cities of Tomorrow*.

<sup>15</sup> P. PAENRAI & J. CASTEX. Op. cit.

que le Grand Londres doit faire face : triplement de la population et l'immigration provinciale ou étrangère accroît ce phénomène<sup>16</sup> ».

Londres se développe et s'étale. Le rayon de son espace urbanisé croît de 5 à 15 Km. Sous l'influence des besoins croissants en habitat, cette croissance prend la forme « d'estates », ensemble de maisons construites d'un coup par des constructeurs spéculateurs.

Pour intervenir plus efficacement, en 1888 Londres se dote de structures lui permettant de superposer l'action publique à l'initiative philanthropique ou spéculative à travers le « *London Contry Concil* »<sup>17</sup>. Depuis 1851, une série de lois facilitent l'intervention de la municipalité<sup>18</sup>. Grace au « *Common Lodgin Houses Act* », elle a la possibilité de contrôler l'état sanitaire des logements neufs ou anciens.

Le « *Labouring Class Lodging Houses Act* » a facilité le financement du logement destiné aux classes défavorisées. Arrive alors, la création en 1859, du « *Metropolitan Board Of Works* » qui entreprend la réfection de taudis et la construction de logements sociaux. En 1890, 30 000 personnes sont déplacées et relogées et 30 000 logements neufs sont construits. En parallèle, la Metropolitan Association construira 70 000 logements, et des diverses œuvres charitables construiront plus de 150 000 logements<sup>19</sup>.

Notons que l'ensemble du dispositif est d'obédience publique et privée et que l'élément moteur de l'urbanisation de Londres est sans conteste le logement ; avec l'équivalent d'une maîtrise d'ouvrage publique et privée et des financements dédiés à cet effort pour la construction.

Qu'en est-il de l'urbanisation ? La littérature de DIKENS et l'influence du mouvement Arts and Crafts, avec les essais de William Morris, ont porté le mouvement ruraliste ; mouvement qui

---

<sup>16</sup> P. PAENRAI & J. CASTEX. Op. cit.

<sup>17</sup> Corps Municipal représentatif du comté de Londres : premier organe public élu.

<sup>18</sup> Parmi ces lois nous citerons celles relatives aux « *Common Lodging Houses Act* » et du « *Labouring Class Lodging Houses Act* ».

<sup>19</sup> Sources : P. PANNERAI & J. CASTEX. Op. cit. Page 46.

s'appuie sur une culture architecturale vieille d'un siècle. L'architecture rurale et sa restitution à travers le *cottage* a été codifiée par les architectes depuis 1870<sup>20</sup>.

Ce contexte étant favorable, les idées de E. Howard trouvent un terrain fertile pour germer. Il ne se prétend pas urbaniste et fait appel aux deux architectes que sont Unwin et Parker <sup>21</sup>. En 1904 commencent les travaux de *Letchworth*. Ils sont financés par une société par action (SPA). L'expérience ne fait pas tâche d'huile. Par contre, elle donne l'occasion à Unwin de mettre sa théorie sur les plans des villes qu'il expérimente à *Hampstead*. Ainsi, il fournira les outils de l'urbanisme anglais jusqu'à la deuxième Guerre Mondiale.

La promulgation en 1906 du *Town planning act* rend obligatoire tout projet de lotissement proposé par une ville ou un particulier ; dès lors qu'il a obtenu l'approbation du « *Local Government Board* » ou ministère de l'administration municipale. Le « *Town planning act* » codifie la densité des lotissements et la construction des habitations. Après sa révision en 1909, il renforce le pouvoir des municipalités sur l'urbanisation. C'est l'occasion pour Unwin de publier son livre « *étude pratique des plans de ville, introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension* »<sup>22</sup>. L'urbanisme londonien possède alors les outils théoriques et juridiques avec lesquels il va opérer.

### L'expérience de Hampstead Garden Suburb

*Hampstead* est un faubourg de la banlieue londonienne. A l'origine de cette cité-jardin, l'action de Henrietta Barnett. Riche héritière, baignant dans les préceptes de l'église, elle passe trente années dans les œuvres charitables. Elle avait l'idée que toute communauté doit être basée sur les relations de voisinage et sur le brassage des classes sociales. Elle achète le terrain et fonde le *Hampstead Garden Suburb Trust* avec les règles suivantes<sup>23</sup> :

1. *Toutes les classes sociales et tous les revenus peuvent y habiter, y compris les handicapés.*
2. *Les cottages et maisons sont limités à 20 logements à l'hectare.*

---

<sup>20</sup> Voir à ce sujet l'article de G. TEYSSO, « cottage et pittoresque : les origines du logement ouvrier en Angleterre 1781- 1818 », in Architecture Mouvement Continuité (Paris), N° 34, 1970.

<sup>21</sup> Raymond UNWIN et Barry PARKER : deux architectes britanniques de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle.

<sup>22</sup> Raymond UNWIN. *Town plan in practice*. Le titre original est « *Town Planning in practice* ».

<sup>23</sup> P. PAENRAI & J. CASTEX. Op. cit.

3. *Les rues disposent d'une largeur de 13,2 m avec des façades d'un espacement de 16,5m ; espacement constitué de jardin.*
4. *Les limites séparatives doivent être constituées de haies ou taillis, ou des clôtures en fil de fer.*
5. *Des rues arborées en harmonisation avec les couleurs des haies.*
6. *Accès gratuit aux bois et jardins publics pour les occupants sans liens avec leurs loyers, c'est-à-dire sans discrimination et sans frais supplémentaires.*
7. *Diminution des bruits y compris celui des cloches d'églises.*
8. *Conception des maisons sans obstruction des vues ni de la beauté desdites maisons.*

A la lecture de ces règles, viennent à l'esprit les règles édictées par les POS et les PDAU et autres documents d'urbanisme applicables actuellement en Algérie et en France.

Au-delà de l'effort pédagogique, cette expérience apporte une solution à deux problèmes : le cheminement et l'unité de voisinage dont la réponse formelle est le *Close* ou l'enclos. Le *Close* est constitué d'un groupe de maison autour d'une impasse ou d'une placette en cul-de-sac. Il débouche sur une rue. Les maisons situées sur cette rue et qui annoncent ou ferment l'impasse font partie du *Close*. Le *Close* devient une unité de mise en forme de l'espace urbain. Il introduit une nouvelle conception de l'espace en initiant une hiérarchisation de l'espace du public vers le privé. Ainsi, l'espace intérieur du *Close* se différencie et s'oppose même à l'espace public à l'extérieur.

L'îlot londonien est composé de closes et de parcelles en dehors de cette unité urbaine. Le close apporte une réponse technique à la croissance urbaine et une autre, d'ordre sociale, au besoin du modèle culturel bourgeois.

### **3. Le plan de BERLAGE à Amsterdam : retour à l'îlot avec en fond de toile le logement.**

« La construction de maisons relève de la production en série. Pour trouver une solution valable, on doit recourir de nouveau aux îlots d'habitation, mais à une grande échelle qu'autrefois »<sup>24</sup>.

H.P. BERLAGE

La ville d'Amsterdam présente plus d'intérêt pour notre sujet. De par sa particularité urbanistique et ses extensions, la nature même du sol aux Pays bas mais aussi ce sont les travaux de l'école d'Amsterdam qui présentent un trait de caractère spécial. La ville présentait un trait particulier, une opposition des quartiers bourgeois à l'habitat des classes ouvrières. La population d'Amsterdam s'est accrue et s'est multipliée avec l'essor économique qu'a connu ce pays au début du XX siècle. L'action commence par la modernisation de son port ; élément stratégique pour la démarche urbaine et économique. En 1901, la « *Woningwet* », la loi sur l'habitation est votée avec les crédits nécessaires à son application immédiate.

Dès 1902, les communes bénéficiant de crédits bonifiés par l'Etat et se lancent dans :

- L'établissement des plans d'extension,
- Expropriation des terrains occupés par des logements insalubres et acquisition du foncier nécessaire à la construction de logements destinés aux classes populaires.
- La construction et la gestion d'habitations bon marché, directement ou par des associations.

En 10 ans, 40 000 logements sont construits. Ce chiffre est loin en-deca des besoins réels. Il était nécessaire de construire en masse.

BERLAGE présente un premier plan en 1903 sous la forme d'une cité-jardin à l'anglaise. Cette proposition séparée de la ville par un parc est refusée à cause de la densité insuffisante. La deuxième proposition est approuvée en 1916. Elle se présente comme une entité autonome isolée de la vieille ville. BERLAGE utilise la gare comme élément structurant à partir duquel se développent les axes principaux. Le plan de BERLAGE est façonné à partir de l'îlot. Pour des raisons fonctionnelles, l'extension est reliée à l'ancienne ville à travers des voies en surface mais aussi par les canalisations et les égouts. La particularité du foncier impose un traitement spécial. La Hollande est située en dessous du niveau de la mer ; d'où la nécessité de réseaux de drainage des eaux en surface à travers les digues.

---

<sup>24</sup> Hendrik Petrus BERLAGE, est un architecte néerlandais né le 12 février 1856 à Amsterdam et mort le 12 août 1934 à La Haye.

A Amsterdam, c'est l'*Amestelkanaal* qui est utilisé pour cette tâche primordiale. Cet élément marquant constitue un trait d'union entre ville d'origine et extensions. Berlage l'utilise à plus d'un titre. Il prévoit des opérations de moindre taille pour utiliser l'espace compris entre cet ouvrage et l'ancienne ville. Pour des raisons esthétiques, il enveloppe l'ancienne partie urbanisable dans une bordurette. L'extension de ville peut être orientée vers le sud. Les jeux olympiques de 1924 sont l'occasion permettant l'achèvement des monuments. Un système de tracés monumentaux de voies est superposé à un autre anodin sans grande signification. Le maillage de ces deux tracés crée un ensemble d'îlots.

L'îlot *amstellodamien*<sup>25</sup> est un outil commun d'organisation spatiale sur laquelle s'est établi un consensus de la part des architectes. Ces derniers ont respecté une règle de modestie par rapport à l'espace urbain : traitement sensible des façades donnant à la fois sur la rue mais aussi à l'intérieur de l'îlot ; avec un respect du parcellaire de BERLAGE.

Les sociétés de construction ont aussi respecté les prescriptions réglementaires : lois de 1905 et 1912 qui limitent le nombre d'étage à 4 puis à 2 niveaux seulement pour les cités jardins. La Commune interdira le système de *Flat* ou d'appartement en bannissant les escaliers communs à plusieurs familles en favorisant l'imbrication de logements disposant d'accès individuels au rez-de-chaussée.

Ainsi, l'îlot amstellodamien est caractérisé par une continuité du bâti à l'extérieur organisé englobant un espace vert intérieur. Cette continuité à créer une façade urbaine harmonieuse au détriment des façades intérieures banalisées.

Ce schéma généralisé, la ville a perdu ces différentiations. Un seul trait marquant caractérise la ville : celui produit par l'îlot. Les espaces intérieurs ont perdu leur vocation et l'organisation spatio-fonctionnelle a perdu de son efficacité à cause des pratiques réelles. Le tableau suivant permet de comparer la bordure et le centre de l'îlot :

---

<sup>25</sup> Ce dit de l'îlot situé à Amsterdam.

<u>Extérieur (Bordure)</u>	<u>Intérieur (centre)</u>
Façade sur rue	Façade interne et jardin
Continu et composé	Fragmenté et banal
Accessible	Non accessible (sauf depuis les logements)
Référence urbaine	Référence au logement
Représentation	Pratique
Montré	Caché
Marque l'architecture	Marquage des habitants

Tableau 1 : Différentiation entre les espaces intérieurs et extérieurs de l'îlot. Source : PANNERAI & CASTEX. De l'îlot à la barre. Op. cit.

L'expérience amstellodamoise nous renseigne sur une démarche à la fois urbanistique à savoir l'extension mais aussi sur une expérimentation qui allie le dehors et le dedans. Le dehors c'est l'organisation de l'espace public et les dessins de façades y afférents ; le dedans c'est l'intérieur de l'îlot et son impact sur les logements.

Là encore, l'impact des pouvoirs publics est prépondérant. A travers les lois et les financements, des milliers de logements ont été construits sur une extension de la ville. Une situation qui rappellerait le cas de Constantine avec la Ville Nouvelle Ali Mendjeli.

#### **4. Francfort : Politique du logement et urbanisation.**

Le présent exemple d'étude se situe en Allemagne de l'entre-deux guerres. Il se situe aussi à une période d'essor économique propre à la république de Weimar.

Francfort a été le lieu de réalisation des rêves des architectes du mouvement moderne. Avec leur chef de file en Allemagne, *Ernst MAY*<sup>26</sup>, ils ont réalisé 15 000 logements contre la trentaine réalisés par Le Corbusier à Pessac.

---

<sup>26</sup> Ernst MAY : Urbaniste et architecte allemand. Responsable de l'Office municipal du bâtiment à Francfort-sur-le-Main, il met en place une politique volontariste du logement (il s'intéresse en particulier à la préfabrication). Il construit en cinq ans (1925-1930) quinze mille logements de conception rationaliste. En 1930, il rejoint les constructivistes soviétiques puis s'exile en Afrique pour ne pas travailler avec les nazis. Après la guerre, de retour en Allemagne, il participe à la reconstruction de Hambourg, de Mayence et de Wiesbaden. Source : Roger-Henri GUERRAND, « MAY ERNST - (1886-1970) », *Encyclopédie Universalis* [en ligne], consulté le 3 février 2017. URL : <http://www.universalis.fr/encyclopedie/ernst-may/>

L'urbanisation atteint ici son paroxysme. Elle marque aussi la fin de l'îlot. L'utopie, l'idéologie et les mouvements artistiques de l'époque ont coupé les références à tout lien avec les canons de l'architecture néoclassique. L'émergence du Bauhaus et son ralliement au mouvement d'architecture moderne ont été une étape clé dans la configuration de la nouvelle façon de concevoir l'architecture et de penser l'urbanisme. Les principes de ce mouvement dit moderne exprimés lors des Congrès Internationaux sur l'Architecture Moderne (CIAM) en 1924 sont expérimentés. L'industrialisation va donner aux bâtisseurs les moyens de construire en masse. La Municipalité porte haut les projets. MAY participe à la prise de décision car il est à la tête des services techniques municipaux. Il est en charge du plan directeur de l'agglomération et il participe à sa mise en œuvre à Francfort. Sa partie porte sur les extensions. Avec lui *MEYER Adolf*<sup>27</sup> s'occupe du centre. Cette situation permet une action d'envergure :

- Acquisition des sols.
- Urbanisme de détail.
- Architecture des bâtiments.
- Construction.
- Financement.
- Gestion de la réalisation.
- Information du public.

Le foncier était la propriété de la municipalité à 45 %. Le bras armé est composé des sociétés coopératives municipales ou privées. Le financement est assuré par des prêts à faibles taux d'intérêt. Tous les ingrédients étaient réunis pour une construction en masse.

Cette configuration s'assimile à des services intégrés au sein des structures décisionnelles des pouvoirs publics de nos jours.

### **Le projet d'aménagement de la vallée de Nidda**<sup>28</sup>

C'est le projet où se manifestent le plus les principes de MAY. Il est en charge de donner forme à ce terrain et à y configurer l'urbanisme.

---

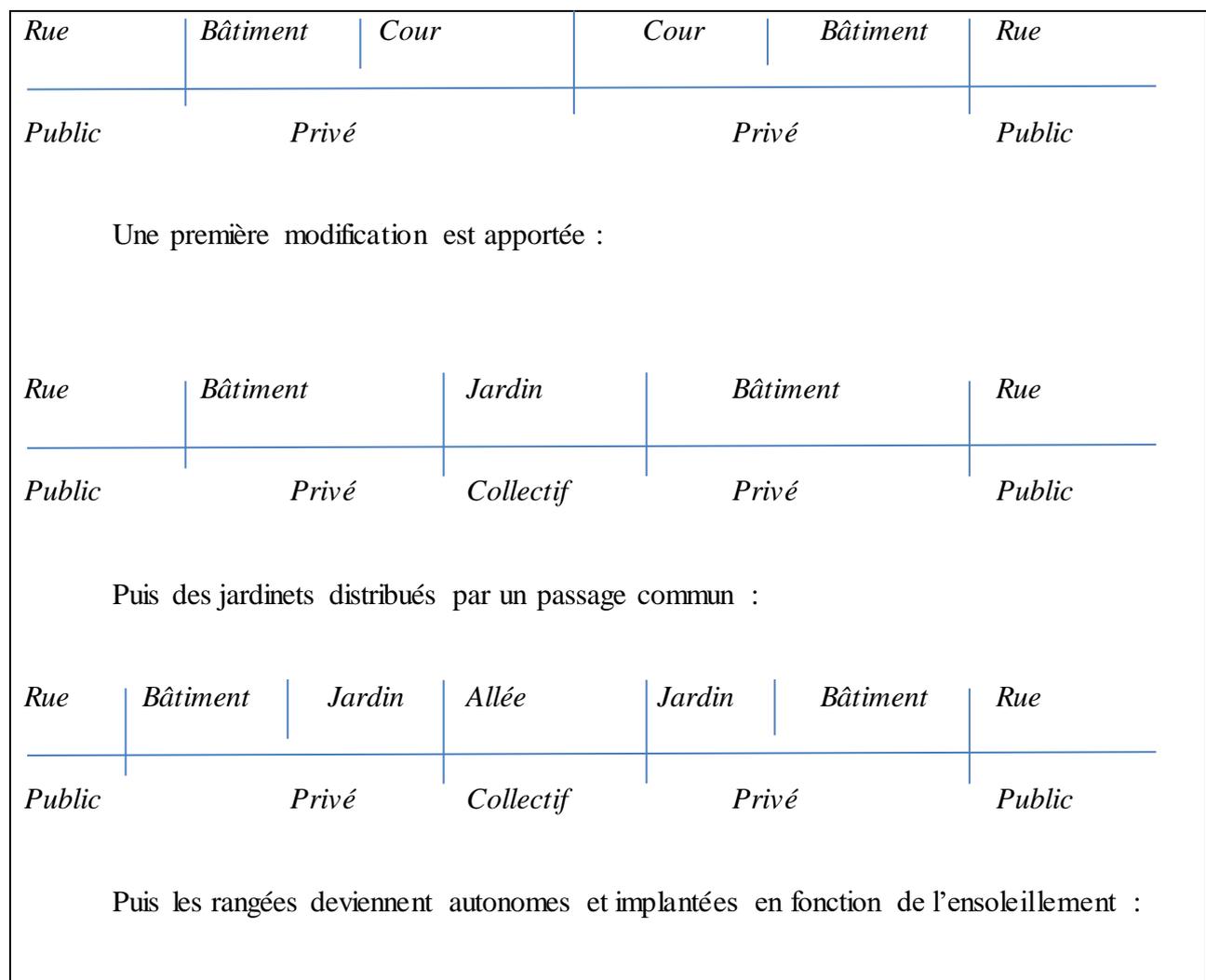
<sup>27</sup> Adolf Meyer était un architecte allemand. Né le 17 juillet 1881 et décédé le 14 juillet 1929. Il fût étudiant puis employé de Peter Behrens. Il devient vers 1915 chef de bureau dans l'agence de Walter Gropius, et par la suite un partenaire à part entière.

<sup>28</sup> La vallée de la Nidda se situe au nord-est de Francfort el Allemagne. La Nidda est un affluent du Main qui est un cour d'eau. Le projet consiste à aménager et à donner un statut et une forme à ce terrain compris entre la Nidda et les faubourgs de Francfort.

Le rationalisme nouveau en urbanisme se manifeste dans le *siedlung*<sup>29</sup> Westhausen. Son organisation systématique annonce la Charte d'Athènes. Il y applique les préceptes que Le Corbusier expérimente à Chandigarh. Une seule partie a été réalisée. L'immeuble haut et le tracé en rangées sont combinés pour aboutir à une forme spatiale nouvelle : Un plan presque en damier.

L'îlot utilisé par MAY tranche avec la cité-jardin utilisée en ces temps. Le parcellaire est complètement révolu pour de nouvelles combinaisons formelles et organisations spatiales. Cette urbanisation nouvelle rompt avec l'organisation de l'îlot et fait abstraction du lotissement ancien. Nous pouvons voir l'évolution de l'organisation spatiale à travers les schémas suivants :

Figure 1 : Evolution de l'îlot avec le temps. Source. Pannerai & CASTEX. Op. cit.



<sup>29</sup> Les Siedlungen sont des quartiers d'habitation dans une grande ville industrielle avec des équipements à minima répondant à des besoins élémentaires. Ils sont reliés au centre et aux zones d'activité par un réseau de transports.

<i>Allée</i>	<i>Bâtiment</i>	<i>Jardinet</i>	<i>Allée</i>	<i>Bâtiment</i>	<i>Jardinet</i>
<i>Public</i>	<i>Privé</i>		<i>Public</i>	<i>Privé</i>	

Cette organisation spatiale a généré l'immeuble d'appartement avec des étages uniformes : c'est l'avènement d'une ère nouvelle annonçant les grands ensembles.

### **5. Chemin faisant : naissance de l'urbanisme moderne comme pratique répandue.**

L'évolution de la pratique architecturale et urbanistique a introduit l'immeuble d'appartement à étages uniformes. C'est l'avènement des grands ensembles. Ils sont le reflet et le résultat de l'application des principes de l'architecture moderne énoncés lors des *CIAM*<sup>30</sup>.

Ces principes sont connus et la littérature est abondante à ce propos. La ville est qualifiée par des fonctions : habiter, travailler, circuler et se régénérer. Cette vision a conditionné l'urbanisme moderne. A travers la cité Radieuse, Le Corbusier oppose son modèle à la ville de l'époque. On peut comparer cette proposition à un îlot vertical. Celui-ci rompt complètement avec l'organisation spatiale connue jusque-là.

L'architecture aussi obéit à des principes :

- le Bâtiment sur pilotis (à la place des murs porteurs),
- le plan libre (désormais plus soumis à la structure),
- la façade libre,
- la fenêtre en longueur dite « en bandeau »,
- la toiture-terrace (une dalle en béton armé aménagée en jardin ou solarium).

C'est la vulgarisation et la standardisation de la ville et du bâtiment. L'urbanisme comme le logement obéissent à des règles de rationalisation des fonctions. C'est l'expression d'une idéologie dans son excellence.

---

<sup>30</sup> CIAM : Congrès internationaux sur l'architecture moderne. C'est un espace de rencontre des leaders et adeptes du mouvement de l'architecture moderne à leur tête LECORBUSIER.

Nous pouvons critiquer cette pratique du mouvement moderne et les idéologies qui l'ont portée, nourrie et installée, n'empêche que l'architecture et l'urbanisme de masse eu le mérite de répondre à un besoin avéré en matière de logements et d'équipements.

Cet urbanisme des grands ensembles dit « urbanisme du chemin de grues sur les champs de betteraves » a été fortement utilisé. Il a produit des « grands ensembles » de logements en périphérie des villes. Ces extensions ne sont pas autonomes et ont besoin d'une liaison forte avec les villes auxquelles elles se rattachent. Construits dans leur majorité avec des techniques nouvellement découvertes et sans recul, dans une durée relativement rapide, ces formes urbaines sont devenues avec le temps le nid de plusieurs problèmes architecturaux et maux sociaux et, surtout, synonymes de ségrégation urbaine.

La notion d'îlot a été gommée car les bâtiments sont parsemés sur une parcelle selon la logique du chemin de grue. Le lotissement n'est plus un moyen d'organisation et de division de l'espace. Le logement est devenu l'unité de mesure et d'organisation de l'espace urbain. Il est au centre d'une logique dont le prolongement est la grille des équipements.

De vastes programmes sont confiés à une seule entité qui en assure la maîtrise d'ouvrage. Avec le temps, un décalage flagrant s'est opéré entre la construction de ces logements et la réalisation des équipements d'accompagnement. Ces équipements sont du ressort d'autres acteurs. A cela s'ajoute l'absence manifeste d'aménagements et d'équipements urbains. C'est la naissance des cités dortoirs et des banlieues dites sensibles.

### **Conclusion.**

*Le présent chapitre, ambitionnait l'identification de déterminants de l'action urbaine à travers une lecture de certains exemples.*

*Les expériences relatées ici nous renseignent quelque peu sur l'histoire récente de l'urbanisation et la naissance de l'urbanisme moderne. On remarquera que le lotissement est et a toujours été un élément marquant de l'histoire de l'urbanisation et de l'urbanisme.*

*Utilisé à la fois comme forme pour la composition urbaine, mais aussi comme outil de d'intervention en vue de la production de l'urbain.*

*Dans le Paris haussmannien l'îlot est une forme de la composition urbaine. La percée est un moyen de configuration de l'îlot. Sur la base d'un programme, la maîtrise d'ouvrage a été éminemment publique.*

*Dans les Citées jardin l'îlot a connu une mutation mais il est resté une forme d'organisation de l'espace urbain avec l'habitat au centre de la démarche. L'initiative était privée mis les pouvoirs publics se sont organisés pour répondre présent et prendre le relai.*

*A Amsterdam BERLAGE a entrepris une vaste opération pour une extension de la ville. Ce projet portait sur la réalisation de milliers de logements avec là encore une évolution de la forme de l'îlot. C'est l'avènement de la construction en masse.*

*Francfort a été pour E. MAY l'occasion de mettre en exergue les principes de l'architecture moderne : standardisation, construction à la chaîne, vaste programmes de logements, financement et actions publiques dans les mains d'un technicien technocrate tels sont les informations à retenir.*

*On notera la présence de bribes de ce que nous reconnaissons actuellement comme éléments de l'urbanisme. De la maîtrise d'ouvrage, publique dans la plus pars des exemples à la maîtrise d'œuvre, de l'îlot à la parcelle comme qualification du foncier, en passant par la forme urbaine et les intentions programmatiques ; arrivant jusqu'à l'opérateur urbain de par les sociétés coopératives de construction.*

*Après ce voyage dans le temps et ce survol de quelques exemples marquants de l'histoire récente de l'urbanisme nous allons aborder la situation actuelle. Nous jetterons les amarres dans la période contemporaine où les écoles de pensée sur l'urbanisme sont reconnues, et où les pratiques sont codifiées : l'urbanisme étant devenu une discipline à part entière.*

*L'urbanisme est l'art d'aménager les villes. Cette discipline est passée par un cheminement de la pratique à la théorie : de l'urbanisation à l'urbanisme.*

*Une fois codifié et hissé au rang de discipline, cet art en devenir poursuit bien des objectifs et s'exprime sur l'urbain et opère à travers des procédures et des techniques et a développé ces propres outils afin de formuler et de générer l'espace urbain.*

**CHAPITRE II : URBANISATION, URBANISME ET GENERATION DE L'URBAIN****Introduction**

« On a souvent comparé la ville à une symphonie ou à un poème...

... Elle est à la fois... quelque chose de vécu et quelque chose de rêvé.

C'est l'invention humaine par excellence ».

Claude LEVI STRAUSS

La création des villes, leur aménagement extension, transformation ou reconfiguration dépendent d'une action humaine : l'urbanisation. L'urbanisation est une action qui dépend d'une discipline l'urbanisme. Dans le présent chapitre nous allons présenter un ensemble de réflexions autour de l'urbanisme et de l'urbain afin de comprendre son fondement, ses théories, ses objectifs ses méthodes ainsi que ces moyens et discours. Ce corpus théorique servirait à comprendre l'œuvre urbanistique dans sa globalité.

**1. De l'urbanisation : l'éloquence de quelques chiffres.**

« L'urbanisation désigne le processus, continu depuis la première révolution industrielle, de croissance de la population urbaine et d'extension des villes. Au début du XXI<sup>e</sup> siècle, le phénomène tend même à s'accélérer avec le développement des pays émergents et un exode rural parfois massif. Depuis 2008, on estime que plus de la moitié des 6,7 milliards d'humains vivent dans des villes aux contours de plus en plus flous, contre 1/3 seulement en 1950. De 86 agglomérations de plus d'un million d'habitants en 1950, on est passé à 430 en 2005. Les mégapoles de plus de 10 millions d'habitants ont quintuplé depuis 1975, passant de 4 à 20. La métropolisation évoque le même processus que l'urbanisation mais en prenant davantage en compte ses dimensions économiques, politiques et symboliques et en désignant les niveaux supérieurs d'organisation des systèmes urbains en fonction du niveau d'échelle étudié »<sup>31</sup>. Ces chiffres étayent bien l'importance capitale que constitue la concentration des êtres humains dans les villes. La tendance future s'annonce pour le tout à la ville.

---

<sup>31</sup>Ecole normale supérieure de Lyon. <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/urbanisation-1>

## 2. De l'urbain.

Traditionnellement la notion « urbain » est utilisée sous la forme d'un adjectif désignant ce qui se rapporte à la ville. Le terme d'urbain s'est peu à peu imposé sous la forme d'un substantif dans le vocabulaire géographique. Il désigne alors « *la civilisation qui se met en place à l'échelle planétaire, supprimant l' ancestrale différence entre rural et urbain* »<sup>32</sup>. « *Les phénomènes d'étalement urbain et de périurbanisation, entamés après la Seconde Guerre Mondiale, ont entraîné le bouleversement de tous les référents classiques de la ville (sociaux, économiques, spatiaux, idéologiques et culturels) et ont conduit à repenser conjointement l'identité de la campagne et celle de la ville* »<sup>33</sup>.

Michel LUSSAULT voit trois principales phases en matière d'urbanisation : « *la cité, la ville et l'urbain. La ville héritière de l'urbain cède devant l'urbain généralisé. L'urbain se déploie partout, sans bornes claires, tout en multipliant les limites internes* »<sup>34</sup>.

Les organisations urbaines ne répondent plus au modèle radioconcentrique de la ville, mais ressemblent à des assemblages disparates sans modèle organisateur. Au sein de l'urbain, le centre et la périphérie peuvent se présenter partout. Il en résulte des pratiques spatiales extrêmement diversifiées de la part des habitants. En même temps, l'urbain est marqué par la séparation spatiale tant des fonctions (zoning) que des groupes sociaux (ségrégation). Dans bien des cas, un rassemblement de certaines fonctions s'opère d'une manière spontanée sous l'influence des corporations ou d'autres éléments de la nature comme par exemple la tannerie qui se situe à proximité des points d'eau. Le courant moderniste des CIAM a même émis un principe sur les fonctions de la ville. Certaines villes créent des pans entiers dédiés à des fonctions spécifiques tel la City à Londres ou la Défense en région parisienne pour les services. Par ailleurs, une ségrégation sociale est orchestrée afin de séparer les classes sociales et aller contre toute mixité. Il suffit d'observer le phénomène de gentrification décrié dans les grandes villes. Cet assemblage fait système grâce à la mobilité généralisée.

---

<sup>32</sup> P. MERLIN & F. Choay. Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.

<sup>33</sup> Françoise Choay, « Penser la non-ville et la non-campagne », La France au-delà du siècle, 1994.

<sup>34</sup>Jacques LEVY, Michel LUSSAULT, *Dictionnaire de la géographie, de l'espace et des sociétés*, Belin, 2ème éd. 2013

### 3. De l'urbanisme.

« *L'urbanisme : science ou art pratique de réaliser des villes ou morceaux de ville, d'en aménager les espaces, de manière à adapter l'habitat aux besoins humains et sociaux* »<sup>35</sup>.

Issue du latin « urbs » qui signifie « ville », le mot est relativement récent, formé sur le modèle du néologisme espagnol créé en 1867 par I. CERDA<sup>36</sup>. Dans sa théorie générale de l'urbanisation, il désigne l'URBANIZACION comme une discipline qu'il pense vierge et nouvelle, et qui consiste à organiser spatialement les villes. Pour autant, l'on ne peut pas dire que l'aménagement des villes date du 19<sup>e</sup> siècle, il existe depuis l'antiquité. Pour la première fois, CERDA entend lui conférer un statut scientifique et l'affirme comme une discipline autonome. Le mot « urbanisme » sera ensuite introduit dans la langue française par certains praticiens au début du 20<sup>e</sup> siècle à partir des mots espagnols et italiens *urbanismo* et *urbanistica* eux même dérivés de l'ouvrage de CERDA. Le monde anglo-saxon reste hermétique à cette construction : les anglais parlent d'*urban planning*, parfois d'*urban design*. Les allemands utilisent le mot *Städtebau* ou encore *Stadtplan* en référence à l'ouvrage éponyme de l'urbaniste allemand J. STÜBBEN, paru en 1870<sup>37</sup>.

La nouvelle discipline n'est pas aisée à définir. L'urbanisme a suscité de nombreuses théories dont aucune ne fait l'unanimité. Cette difficulté de cerner cette définition s'explique par le caractère pluridisciplinaire d'une activité qui vise à créer dans le temps une disposition ordonnée de l'espace, en recherchant harmonie, bien être et économie. Cette discipline relève autant de l'art que de l'architecture, de l'économie que de la sociologie, de l'histoire que de la géographie, du droit que de l'ingénierie<sup>38</sup>.

On notera que le grand dictionnaire Larousse définit l'urbanisme comme « *l'art d'aménager et d'organiser les agglomérations humaines* » ou encore, « *l'art de disposer l'espace urbain ou rural au sens le plus large (bâtiment d'habitation, de travail, de loisir, de réseaux de circulation et d'échanges) pour obtenir son meilleur fonctionnement et améliorer les rapports sociaux* ». Ce

---

<sup>35</sup> JP ANTONO. Lexique de la ville. Ed. Ellipse : 2009

<sup>36</sup> Ildefons CERDA est un ingénieur, urbaniste et architecte espagnole. Né en 1815 et mort en 1876. C'est le premier à avoir utilisé le vocable Urbanisme dans son livre « La théorie générale de l'urbanisation ». Il est entre autre le père du plan d'extension de Barcelone en 1859.

<sup>37</sup> Joseph STUBBEN. Der Städtebau (La construction de la ville). 1890.

<sup>38</sup> Pierre MERLIN, l'Urbanisme. ED Que sais-je.

même dictionnaire ajoutera «de telle sorte que les fonctions et les relations entre humains s'exercent de la façon la plus commode, la plus économique et la plus harmonieuse ».

Après ces définitions et cette initiation au sujet, il convient de s'intéresser de plus près au processus ayant abouti à produire le résultat escompté. Nous allons aborder la genèse de cette discipline « nouvelle » hissée presque au rang de science<sup>39</sup>.

#### **4. Genèse et objet de l'urbanisme.**

Si le terme d'urbanisme est relativement récent (datant du 19<sup>e</sup> siècle), l'action de créer des villes ou de configurer l'espace remonte assez loin dans l'histoire de l'humanité. C'est dire qu'il existait déjà un urbanisme avant la lettre. Force est de constater que les cités antiques répondaient presque à la logique de relations humaines et sociales. Le moyen âge a connu le déclin de ces cités. Fait marquant que nous tenons à mentionner c'est l'œuvre du visionnaire et théoricien de l'urbanisme avant la lettre à savoir *Thomas MORE « Utopia (nulle part) »*<sup>40</sup>.

La renaissance annonçait une ère nouvelle. Celle des villes indépendantes et des Etats modernes. A cette époque furent édifiées des cités neuves impulsées par le prince tel Versailles en France ou Mannheim en Allemagne.

C'est l'avènement de la révolution industrielle qui marque un véritable tournant dans l'histoire des villes. La nouvelle industrie naissante convoquait plus de main d'œuvre qui migre en masse depuis les zones rurales pour intégrer la sphère des « villes ». A nouveaux besoins et habitudes nouveaux maux. Le lien social évolue et les rapports de force entre industriels propriétaires et ouvriers annonçaient la lutte des classes. C'est une société représentée par les castes. Vinrent alors les penseurs issus du siècle des lumières. Ils militent en faveur de meilleures conditions pour les prolétaires. Ce sont les tentatives et œuvres de professionnels tel T. Garnier qui marquent l'introduction de l'action urbanistique jusqu'à l'arrivée des théories fondatrices de l'urbanisme. L'urbanisme comme discipline active s'est appuyé sur des théories dont la construction fût le résultat combiné entre réflexion et pratique.

---

<sup>39</sup> C'est un souhait d'I. CERDA exprimé dans son livre op. cit.

<sup>40</sup> Thomas MORE. *Utopia (Nulle part)*. Un livre du moyen âge.

## **5. Les théories de l'urbanisme<sup>41</sup>.**

Notons la classification usuellement utilisée pour les théories dites préurbanistes. Un modèle *Progressiste* avec comme chef de file C. FOURIER et V. CONSIDERANT auteur de la Description du Phalanstère qui va inspirer JB. GODIN pour créer le Familistère à Guise. Un deuxième modèle *culturaliste* est lui tourné vers les vestiges du passé. Les deux modèles trouvèrent leurs limites. Les théories de l'urbanisme sont désignées selon les mêmes dénominations. *Progressistes* pour ceux qui adoptent une démarche rationnelle : Les CIAM sont fervents adeptes de ces idées et un modèle culturaliste concentré en Grande-Bretagne (H. EBENEZER<sup>42</sup>), en Autriche et en Allemagne.

La ville comporte des temporalités variables et des territoires mouvants. L'urbanisme traite ces aspects lors de la conception ou la reconfiguration de l'espace urbain. Cette intervention sur l'urbain intègre son évolution sur deux axes le temps et l'espace.

## **6. L'urbanisme une discipline de l'espace et du temps.**

Pour l'urbaniste l'espace s'entend à des échelles diverses. L'urbanisme est très proche de l'aménagement du territoire. Seule une différence d'échelle d'intervention les différencie. Qu'il s'agisse de l'aménagement du territoire ou de l'urbain, l'espace est l'essence même de ces disciplines. A échelle de l'urbain, le foncier est un bien précieux dont il importe d'user d'une manière rationnelle. Sa rareté se traduit par le prix du sol. Les prix du foncier peuvent varier d'un endroit à un autre en fonction de diverses considérations. Ceci introduit l'aspect économique car le foncier devient un bien marchand donc potentiellement spéculatif. La collectivité à travers le droit de l'urbanisme fixe les règles d'utilisation du sol et de construction. Elle peut agir sur les prix du foncier pour contrer la spéculation. C'est une manière d'exercer le *pouvoir* et d'affirmer l'autorité de l'Etat.

---

<sup>41</sup> Pierre MERLIN, l'Urbanisme. ED Que sais-je

<sup>42</sup> H EBENEZER. Op. cité. Voir chapitre précédent sur les cités jardins.

L'urbanisme s'inspire de l'histoire. Sans négliger le legs du passé, il est tourné vers le futur. Il s'anime de la mémoire du lieu pour agir au présent et préfigure le futur.

L'action urbanistique peu s'étaler dans le temps et est visible au travers de temporalité variées. Les actions de l'urbanisme sont longues à entreprendre et lourdes de conséquences. Leurs objectifs sont sur le moyen et le long terme.

### **7. Les échelles d'intervention de l'urbanisme.**

L'aménagement du territoire est « *l'ensemble des actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications sur l'étendue d'un territoire* »<sup>43</sup>. Urbanisme et aménagement du territoire s'exercent sur des échelles différentes. A l'échelle nationale, on parle de politique d'aménagement du territoire. A l'échelle régionale, il est question de développement économique. C'est à l'échelle de la ville que l'urbanisme trouve le terrain propice à ses pratiques. **C'est l'essence même de la génération de l'urbain.**

Ville-nouvelle, restructuration ou extension, l'urbanisme est à l'origine de la configuration de l'urbain. Nous avons pris le parti de considérer la « Cité » avec une acception qui dépasse les limites de la « Ville ». Aussi, Cette acception s'entend sur toute la profondeur et comprend les strates qui composent l'aire urbaine. Autant la notion de cité que celle de ville concernent l'urbain, avec la différence de concentration de valeur dans la cité (religieuse, historique, patrimoniale, politique,...). Ce qui donne une configuration actuelle de la cité comme étant un morceau spécifique de la ville. A l'échelle du quartier ou de l'unité de voisinage on parle de composition urbaine.

### **8. Les terrains de l'urbanisme.**

L'urbanisme s'exerce sur plusieurs terrains. Sur les nouveaux quartiers il s'agit d'orchestrer la croissance urbaine. C'est l'urbanisme de développement. Dans les centres urbains et les quartiers

---

<sup>43</sup> P. MERLIN et F. CHOAY. Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Aménagement. Ed. PUF.

dégradés c'est l'urbanisme de gestion qui consiste à opérer des démolitions-reconstructions, des réhabilitations ou bien des restaurations d'édifices ; de la gestion des quartiers anciens d'habitat ou l'urbanisme de participation. Dans ce cadre-là il est question d'associer les habitants dans le processus urbanistique. Ceci est d'autant plus vrai dans les extensions et créations de villes nouvelles.

Au-delà de la ville, l'urbanisme rural revêt le rôle de préservation. Paradoxalement, l'urbanisme ne se limite pas aux villes. Il se prolonge dans l'espace rural et y édicte des règles d'usage avec l'objectif de contenir les surface urbanisables et de préserver les sites naturels boisés, sensibles, qualitatifs ainsi que le littoral.

Sur chaque terrain, un message est disposé. L'urbanisme communique avec l'environnement en fonction des objectifs poursuivis. Les utilisateurs projettent leur vision en vue de l'administration de l'espace. Qu'ils soient institutionnels, citoyens, agents économiques ou simples visiteurs chaque membre de la société reçoit un message. Les acteurs disposent des messages qui sont réceptionnés par les usagers et utilisateurs, gestionnaires et citoyens. A titre d'exemple le marketing urbain est un bon moyen de communication. Il est utilisé pour attirer de nouveaux citoyens ou des entreprises afin qu'elles s'installent dans la ville et y devenir contribuables.

### **9. Les discours de l'urbanisme.**

Nous pouvons emprunter à JM. STEBE sa lecture des discours de l'urbanisme<sup>44</sup>.

- *Le discours de l'utilité publique (L'autorité) : à travers le droit de préemption et l'expropriation.*
- *Le discours fonctionnaliste : se rapportant au droit des sols et aux documents d'urbanismes.*
- *Le discours social : à travers les politiques de la ville.*
- *Le discours patrimonial : se référant à la réhabilitation du patrimoine et à la restauration des édifices majeurs.*

---

<sup>44</sup> J.M. STEBE. Sociologie de l'urbanisme. Ed Que Sais-je.

Nous rajoutons à cette classification le discours de la communication et du marketing urbain au travers des opérations spectaculaires et l'évènementiel. L'évènementiel est intimement lié à la ville moderne. Il est une expression de sa vivacité et de son effervescence. Entre les deux, c'est un rapport qui s'est installé dans la durée. La Ville moderne communique à travers l'évènementiel. Ce dernier interpelle et implique à la fois la ville dans des transformations et des mutations. Il est aussi l'occasion de nouveaux projets. L'urbanisme a donc des discours. L'évènementiel est un outil au service de l'urbanisme. Ce n'est pas le seul. *A travers quels moyens l'urbanisme agit-il, dans quelle optique et par quelles méthodes ?*

C'est une question à laquelle nous tenterons de répondre dans les paragraphes suivants.

### **10. Les moyens de l'urbanisme.**

L'urbanisme est par essence prescripteur. La génération ou la régénération de l'urbain s'accommode de ses prescriptions. Elle est même tributaire de l'efficacité et l'efficience de ses directives. Parmi ces moyens nous recensons trois catégories :

**La politique foncière :** Il s'agit d'affectation des zones de la ville en fonction des visions stratégiques à court voire à long terme. L'objectif est de maîtriser le foncier, assiette de tout projet. Nous citons à ce titre, l'émergence d'une nouvelle géographie basée sur un zoning du territoire : Zone d'Education Prioritaire, Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle, Zone d'Aménagement Différé, Zone Urbaine Sensible ...etc. Chacune de ces appellations se rapporte à une procédure urbanistique et fiscale et est rattachée à une politique sectorielle d'ordre publique.

**L'urbanisme réglementaire :** On y précise les règles d'usage du sol et des droits s'y rattachant. Aussi, il fallait préciser les lois de constructions dans un document juridique opposable aux tiers. Dans ce sens, il est question des SDAAM, SCU, PAW, PDAU et du POS. Bien que seuls les PDAU et POS sont directement opposables aux tiers, les autres documents le sont par extension dans la mesure où PDAU et POS sont conformes aux autres documents.

L'influence de ces documents sur la configuration spatiale, l'aspect des constructions, l'affectation des espaces au sein de la ville est primordiale. Chacun de ces documents édicte un nombre de normes d'ordre public auxquelles il est impossible de déroger. C'est dire qu'ils contiennent le génome ou l'ADN de la configuration socio-spatiale de l'urbain.

**L'urbanisme opérationnel** : il s'agit de formule juridico-technique d'intervention sur l'espace tel que les Zones d'Aménagement Concerté, fortement utilisée en France, le lotissement ou encore du statut spécifique des aménageurs se trouvant dans le giron public. D'autres procédures sont utilisées selon le contexte et les objectifs visés : la restauration immobilière, les opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat...etc.

Dans le cadre de ce travail, nous allons traiter ces deux notions d'urbanisme réglementaire et opérationnel avec plus de détails dans un chapitre suivant.

### **11. Les gestes et actes de l'urbanisme<sup>45</sup>.**

On dénombre huit catégories de gestes ou d'actes propres à l'urbanisme. C'est le jeu savant de ces démarches qui permet de rendre visible le fait urbanistique sur terrain : Prévoir et représenter, Planifier, Diviser / Affecter, Equiper, Paysager, Réglementer, Autoriser, Opérer et enfin Intervenir foncièrement.

### **12. Les méthodes de l'urbanisme.**

Préalablement à toute initiative, une réflexion est menée par une équipe pluridisciplinaire sous l'égide de l'autorité publique. J.P. LACAZE<sup>46</sup> a dressé une grille d'étude de six méthodes que l'urbanisme manipule afin d'atteindre les objectifs escomptés.

La mise en œuvre de ces méthodes nécessite des études de définition pour l'identification des problèmes à régler et des besoins avérés. Elle passe aussi par l'élaboration de stratégies d'action concertée. Mais pour quoi faire ? En vue de la composition urbaine.

---

<sup>45</sup> J.F. TRIBILLON. L'Urbanisme. Collection REPERES. Ed. La Découverte. 2009.

<sup>46</sup> J.P. LACAZE. Les Méthodes de l'urbanisme. Que sais-je. 2012. P.17

<b>Contexte économique</b>	<b>TYPE DE METHODE</b>	<b>Objectif principal</b>	<b>Aspect de la ville</b>	<b>Dimension principale</b>	<b>Valeurs de référence</b>	<b>Champ professionnel</b>	<b>Mode de décision</b>
<u>Croissance</u>	Planification stratégique	Structures de l'espace	Pôle économique	Le temps long	Efficacité Rendement	Ingénieur Economiste	Technocratie
<u>Croissance</u>	Composition urbaine	Créer de nouveaux quartiers	Site construit	L'espace	Esthétique Culture	Architecte Paysagiste	Autocratie
<u>Tous</u>	Urbanisme participatif	Amélioration de la vie quotidienne	Espace de relations sociales	Les hommes	Valeurs d'usage	Sociologue Animateur	Démocratie
<u>Crise</u>	Urbanisme de gestion	Revaloriser l'image des quartiers	Organisation existante	Les permanences	Valeurs d'usage	Réhabilitation	Démocratie
<u>Crise</u>	Urbanisme de communication	Attirer les entreprises	Image de la ville	Les aspects symboliques	Notoriété	Architecte Relations publiques	Personnalisation
<u>Tous</u>	Marketing urbain	Améliorer la gestion	Ensemble de marchés	L'argent	Rendement financier	Gestionnaires	Libéralisme

Tableau 2: Méthodes de l'urbanisme. Source : JP. LACAZE.

### **13. La composition urbaine<sup>47</sup>.**

La composition urbaine a pour rôle de définir physiquement l'organisation spatiale de la ville ou d'une partie de la ville. Elle est initiatrice dans le cas des quartiers nouveaux, gestionnaire dans le cas des parties anciennes, d'une dialectique des formes entre les éléments structurants qui contribuent à définir durablement l'image de la ville. Parmi ces éléments nous évoquons les tracés des villes tel les plans en damier ou en grille, le modèle fonctionnaliste hiérarchisé ou encore le modèle hiérarchisé limité et les plans de quartier comme par exemple le modèle à îlots, le modèle fonctionnaliste ou encore le modèle Haussmannien et fonctionnaliste.

Malgré toutes ces théories et l'application d'outils et méthodes différentes, l'urbanisme n'a pu régler les velléités de l'urbain. Et après ? Emerge alors une nouvelle notion, celle du projet urbain.

<sup>47</sup> J.P. LACAZE. Les Méthodes de l'urbanisme. Que sais-je. 2012

#### **14. L'avènement de la notion « Projet urbain ».**

Une certaine pratique de l'urbanisme fortement influencée par les principes des Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne a produit deux phénomènes urbains :

- La fragmentation de la ville, zoning et zonage combinés aux besoins de l'industrialisation ont favorisé l'émergence des grands ensembles.
- « Les banlieues sensibles » sont nées d'une certaine pratique de l'urbanisme moderne : Habiter, travailler, circuler, se recréer.

Cela a généré une segmentation sociale des territoires. Ghettoïsation, ségrégation, gentrification et relégation, subites ou orchestrées, sont apparues comme nouveaux maux de la Ville.

En réaction aux doctrines et pratiques du mouvement moderne, la réflexion de l'école d'avant-garde italienne, *La TENDENZA*<sup>48</sup>, a permis l'avènement de la notion de PROJET URBAIN. Le projet phare est sans doute celui entrepris à *Boulogne* en Italie.

Ce concept prône notamment une mixité des fonctions dans la ville et ambitionne la régénération de la ville sur elle-même : le renouvellement.

La notion de *Projet Urbain* est associée à une nouvelle approche du territoire. C'est une culture de l'action urbaine et un mode opératoire par projet. Un processus et un résultat à la fois. En rupture avec les raisonnements sectoriels, elle ambitionne la prise en compte des logiques, parfois divergentes, portées par les acteurs intervenant dans la fabrique de l'urbain.

#### **Conclusion.**

*Nous constatons que l'urbanisme est une discipline qui prend ses marques. Elle génère l'urbain. L'urbain est le résultat d'un long processus d'urbanisation.*

*L'urbanisme comme discipline a codifié ses démarches, affiné ses méthodes et construit ses propres outils. La génération de l'urbain comme sa régénération est tributaire de l'usage qui en est fait.*

---

<sup>48</sup> Courant de pensée qui prône l'idée de refaire la ville sur elle-même au lieu de recourir à des extensions systématiquement.

*Le présent développement apporte une lecture de cette vaste discipline. Selon le contexte, en fonction des objectifs poursuivis, les initiés mettent en place leurs stratégies, déterminent leurs moyens et préparent l'action sur terrain préalablement.*

*La génération de l'urbain s'inscrit dans le temps long. Les utilisateurs projettent leur vision en vue de l'administration de l'espace. Ils les expriment dans les plans réglementaires et veillent à leurs réalisations lors des opérations d'urbanisation.*

*A l'échelle d'un pays, ou sur une aire plus réduite, les pouvoirs publics élaborent des stratégies et créent des institutions spécialisés pour concrétiser l'aménagement de l'espace qu'ils gouvernent. Ces institutions utilisent des moyens et outils tels le lotissement et la ZAC pour agir sur l'espace afin de générer ou de régénérer l'urbain.*

*Après ce tour d'horizon, il est plus qu'opportun d'analyser la situation en Algérie pour comprendre l'environnement urbanistique son fonctionnement ou ses disfonctionnement.*

**CHAPITRE III : LA SITUATION URBANISTIQUE EN ALGERIE****Introduction.**

A l'instar des autres pays émergents, l'Algérie, dès son indépendance, a fait de la problématique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisation une priorité. A la sortie de la période coloniale, la situation sociale était alarmante. La reconstruction du pays devenait un objectif de premier ordre.

Les « *indigènes* »<sup>49</sup> ne disposaient pas des mêmes privilèges que les coloniaux. Ils vivaient dans des conditions lamentables que la nation naissante se devait de corriger. Un grand effort d'urbanisation et de construction a été engagé depuis.

**1. Etat des lieux : de l'aménagement à l'urbanisme.**

Par stratification, le dispositif juridique et technique s'est empilé. Plusieurs générations de documents d'urbanisme et d'aménagement se sont succédés. Un évènement majeur a marqué l'environnement institutionnel et réglementaire ainsi que l'application des documents régissant ce domaine. Le tournant a été l'entrée du pays dans un nouveau système économique et politique. Celui du libéralisme économique et de la pluralité politique.

L'administration du territoire de l'Algérie a connu plusieurs périodes. Le modèle actuel se décline sur deux échelles :

- L'échelle de l'aménagement
- L'échelle de l'urbanisme

Entre ces deux catégories, c'est un lien hiérarchique qui est choisi ; avec l'obligation de compatibilité avec le document directement supérieur. De la planification stratégique au plus haut niveau de l'Etat naissent les impératifs de l'aménagement du territoire ; et de la planification urbaine se décline la politique urbanistique locale.

---

<sup>49</sup> Nom attribué aux algériens durant la période coloniale.

## 2. Les documents de l'aménagement du territoire.

Le législateur algérien précise que « *L'Aménagement du territoire est un projet sociétal et un art politique tourné vers l'action : La politique d'aménagement du territoire est le creuset dans lequel les différentes synergies doivent se compléter pour tirer le meilleur profit possible des ressources et des moyens mobilisables. Loin de constituer une question gouvernementale ou une mission sectorielle, elle se profile comme un projet sociétal qui repose sur une vision de l'avenir qu'il importe de concrétiser à travers une démarche multidimensionnelle assise sur des complémentarités locales et nationales qui se nourrissent de leurs potentialités mutuelles et de l'insertion dans l'échange international<sup>50</sup> ».*

La politique d'aménagement du territoire est traduite par la loi n° 01-20 du 12/12/ 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire (loi mère). Elle définit les orientations et les instruments d'aménagement du territoire de nature à garantir un développement harmonieux et durable de l'espace national selon les spécificités et les atouts de chaque territoire régional. Elle accorde une importance particulière à la représentation et à la valorisation des espaces spécifiques (littoral, zones de montagnes...).

Cette politique se décline notamment par de nombreux plans, règlements et schémas nationaux et/ou locaux, généraux ou sectoriels, exemples : SNAT - Schémas directeurs sectoriels et Schémas spécifiques d'aménagement (schémas directeurs d'aménagement des aires métropolitaines SDAAM ; schéma directeur d'aménagement du littoral SDAL ; règlement des massifs montagneux ; schéma national de conservation des sols et de lutte contre la désertification SNCSLCD, etc...).

L'adoption par le Parlement et la promulgation par le Président de la République, de la loi n° 10-02 du 29 juin 2010, portant approbation du Schéma national d'aménagement du territoire (SNAT 2030), élaboré conformément à la loi 01-20 du 12 décembre 2001 précitée, permettent aujourd'hui au Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement d'affronter les défis majeurs du moment :

---

<sup>50</sup> SNAT 2030. Page 94. La présente partie et ce qui suit sont inspirés directement du SNAT.

- *Défi écologique (notamment, pénurie d'eau au regard des besoins urbains, industriels et agricoles – exploitation et conservation des sols – gestion patrimoniale des milieux et des ressources),*
- *Défi démographique et social (notamment emploi, alphabétisation, pauvreté, sécurité),*
- *Défi économique (notamment compétitivité, attractivité), à l'aide d'une politique dotée d'instruments législatifs, réglementaires, organisationnels, financiers et fiscaux.*

Ainsi, dans le cadre de contributions permettant d'éclairer, de préciser et d'orienter les travaux du SNAT sur le plan territorial, sectoriel, prospectif et opérationnel, chaque entité territoriale identifiée a fait l'objet de démarches interactives (entre les différents ministères : comités intersectoriels) et participatives (entre les administrations locales et les autres acteurs territoriaux : comités de wilaya, comités de daïra, cellule d'animation rurale communale), sur des bases et analyses bien précises. La même politique énonce les principes généraux et fondamentaux de la politique nationale d'aménagement et de développement du territoire. La même loi, précise les orientations et les instruments propres à la conduite de cette politique d'aménagement.

Outre les documents, des instances publiques sont créées pour assurer la mise en œuvre de cette démarche. Des instruments accompagnent cette politique à la fois sur les aspects financiers et économique mais aussi sur le plan du partenariat en vue de l'aménagement du territoire. Cette entreprise s'exprime à travers divers schémas. Nous allons les énumérer pour mieux les appréhender.

### **2.1. Le SNAT.**

*« Le Schéma national d'aménagement du territoire (SNAT), est un document législatif de cohérence et de concertation des politiques et des actions de développement.*

*Il s'inscrit dans un cadre de planification stratégique fixant pour les projets d'importance nationale un échéancier de réalisation à l'horizon 2030. Il fixe entre autres les actions intégrées nécessaires à la protection et la valorisation des espaces sensibles que sont le littoral, les zones de montagnes, la steppe, le Sud et les zones frontalières. L'option Hauts Plateaux constitue un impératif pour le développement durable du pays »<sup>51</sup>.*

---

<sup>51</sup> Loi n° 10-02 du 29 juin 2010, portant approbation du Schéma national d'aménagement du territoire (SNAT 2030).

### **Les objectifs du SNAT**

Parmi ses objectifs, on citera les suivants<sup>52</sup> :

- *Rééquilibrer le littoral en redéployant les activités économiques vers les Hauts Plateaux et le Sud ;*
- *Amarrer l'Algérie à la société de l'information et du savoir ;*
- *Renforcer l'attractivité et la compétitivité des territoires.*

### **Les enjeux majeurs du SNAT**

Le territoire national fait face à une série de contradictions. Aux tensions sociales et sociétales, rurales et urbaines, s'ajoutent des problématiques de nature structurelle, identifiées par le SNAT.

Six enjeux majeurs ont été mis en évidence :

1. *L'épuisement des ressources, principalement de l'eau.*
2. *La crise du rural.*
3. *Le décrochage démo-économique.*
4. *La crise urbaine.*
5. *L'ouverture de l'économie nationale et ses enjeux.*
6. *La consolidation du lien territorial et la gouvernance territoriale.*

### **Les scénarii du SNAT**

Quatre scénarii se présentaient lors de l'élaboration du SNAT. Ils ont été étudiés et appréciés avec la méthode prospective.

- *L'équilibre volontariste.*
- *La dynamique de l'équilibre.*
- *Le territoire compétitif.*
- *Le territoire dispersé.*

Le croisement des différents scénarii et une optimisation des conséquences a permis de dégager un scénario acceptable : « Equilibre territoriale et compétitivité ».

### **Mise en œuvre du SNAT**

Quatre lignes directrices viennent structurer le SNAT et répondre aux enjeux du développement du territoire national tels qu'ils ont été identifiés dans le diagnostic puis déclinés en futurs possibles dans les différents scénarios :

---

<sup>52</sup> SNAT 2030

- *La ligne directrice n° 1 : Vers un territoire durable*
- *La ligne directrice n° 2 : Créer les dynamiques du rééquilibrage territorial*
- *La ligne directrice n° 3 : Créer les conditions de l'attractivité et de la compétitivité des territoires*
- *La ligne directrice n° 4 : Réaliser l'équité territoriale*

A cela s'ajoute **une dimension transversale, celle de la gouvernance**.

Les lignes directrices s'appuient sur la réalité du territoire national et des politiques sectorielles ou territoriales qui y sont menées. Elles intègrent donc un grand nombre de dispositifs et de projets existants mais s'efforcent de les mettre en perspective avec les enjeux de développement spatial propres au SNAT.

## **2.2. Programmes d'action territoriale.**

Les Lignes Directrices sont mises en œuvre à la faveur de 20 Programmes d'Action Territoriale « PAT ». Les Programmes d'Action Territoriale constituent des programmes opérationnels. Leur ampleur, leur complexité ou leur caractère transversal, en font des opérations de longue haleine, fédérant des acteurs variés et multiples. Les lignes directrices ne constituent, toutefois, qu'une étape dans leur élaboration. Elles ont ainsi vocation à servir de support et à être discutées et déclinées de manière territoriale à l'échelle des espaces de programmation territoriale par les autorités locales (les walis et les élus locaux) mais aussi de manière sectorielle au niveau national par le Gouvernement.

Les Programmes d'Action Territoriale «PAT» sont les suivants<sup>53</sup> :

- *PAT 1 : la durabilité de la ressource en eau*
- *PAT 2 : la conservation des sols et la lutte contre la désertification*
- *PAT 3 : les écosystèmes*
- *PAT 4 : les risques majeurs*
- *PAT 5 : le patrimoine culturel*
- *PAT 6 : le freinage de la littoralisation et l'équilibrage du littoral*

---

<sup>53</sup> SNAT 2030

- *PAT 7 : l'Option Hauts Plateaux*
- *PAT 8 : l'Option développement du Sud*
- *PAT 9 : la délocalisation des activités et la déconcentration administrative*
- *PAT 10 : un système urbain hiérarchisé et articulé*
- *PAT 11 : la modernisation et le maillage des infrastructures des travaux publics, de transport, de logistique et de technologies de l'information et de la communication*
- *PAT 12 : la mise à niveau et la modernisation des 04 grandes villes : Alger, Oran, Constantine, Annaba*
- *PAT 13 : les Pôles d'Attractivité (PA) et les Zones Intégrées de Développement Industriel (ZIDI)*
- *PAT 14 : les espaces de programmation territoriale (Equivalent de l'ancien Schéma régional pour l'aménagement du territoire)*
- *PAT 15 : le développement local*
- *PAT 16 : l'ouverture à l'international*
- *PAT 17 : le Maghreb*
- *PAT 18 : le renouvellement urbain et la politique de la ville*
- *PAT 19 : le renouveau rural*
- *PAT 20 : le rattrapage et la mise à niveau des zones à handicaps*

### **2.3. Déclinaisons spatiales.**

La déclinaison spatiale assure la cohérence entre le SNAT et les schémas d'aménagement des espaces de programmation territoriale, les schémas d'aménagement des grandes villes, les PAW, le SDAL, les PAC, et autres documents de planification territoriale, veille à la conformité de ces documents avec le SNAT. Ce souci de cohérence s'est traduit dans la phase d'élaboration du SNAT par <sup>54</sup>:

- *La prise en compte des données des Schémas d'Aménagement des Espaces de Programmation Territoriale, suivant leur niveau d'avancement.*
- *Les résultats des différentes conférences régionales.*

---

<sup>54</sup> SNAT 2030

- *L'objectif des déclinaisons spatiales est donc de vérifier la cohérence, relever les incohérences, contradictions, voire les incompatibilités entre les stratégies territoriales et projets du SNAT avec les stratégies et projets émanant des différents documents de planification territoriale.*

Après avoir survolé les documents relatifs à l'aménagement du territoire nous allons nous intéresser à ceux relatifs à l'urbanisme. Entre les deux catégories existe un lien hiérarchique.

### **3. Les documents relatifs à l'urbanisme.**

Les études portant sur les outils et instrument de l'urbanisme classent ce dispositif selon deux logiques : celle de l'urbanisme réglementaire, d'un côté, et de l'autre, l'urbanisme opérationnel.

En Algérie, le corpus juridique est constitué principalement de la loi N° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Cette loi a été modifiée et complétée à plusieurs reprises notamment en 2004. Elle énonce les règles générales d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les instruments y afférant.

*Ce texte « a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture, et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire»<sup>55</sup>.*

#### **3.1. L'urbanisme réglementaire.**

Il s'agit des documents réglementaires régissant l'usage du sol. Au nombre de deux, l'un porte sur la planification urbaine le PDAU, le deuxième, réglemente l'usage et affectation du sol et à l'urbanisme de détail, à savoir le POS.

---

<sup>55</sup> Loi N° 90-29. Op. cit.

Par ailleurs, le législateur a instauré des certificats afin de permettre à l'administration un contrôle à priori à travers les autorisations d'urbanisme ; mais aussi à postériori de par la conformité des réalisations au regard des autorisations d'urbanisme octroyées.

Notons que la responsabilité de l'élaboration des documents d'urbanisme incombe aux collectivités locales à savoir l'APC et l'APW. C'est une démarche complètement décentralisée. Le commis de l'Etat, le Wali, dispose d'un droit de regard à travers le contrôle de légalité et celui d'opportunité. C'est l'administration qui valide ces documents (par le biais de la DUC).

### **3.2. Le Plan Directeur d'Aménagement Urbain. (PDAU)**

La définition du PDAU est édictée par la loi. « *Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire qu'il recouvre (de la ou des communes concernées), en tenant compte des schémas d'aménagement (le SNAT et ses déclinaisons) et des plans de développement. Aussi, définit-il les termes de références du POS* »<sup>56</sup>.

Le PDAU préside la destinée du territoire qu'il recouvre, ainsi il :

- Détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de commune par secteur.
- Définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures
- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger.

Le périmètre du PDAU est divisé en secteurs. Un secteur est une fraction continue de territoire communal pour lequel sont prévus des usages généraux du sol et des échéances d'urbanisation fixées dans le cas des trois premières catégories de secteurs définies ci-dessus, dits d'urbanisation.

Ces secteurs se déclinent de la manière suivante :

- Les secteurs urbanisés, (SU)
- Les secteurs à urbaniser, (SAU)
- Les secteurs d'urbanisation future, (SUF)

---

<sup>56</sup> Selon l'article N° 16 et suivants de la loi 90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme.

- Les secteurs non Urbanisables, (SNU)

Ce Plan doit déterminer les périmètres d'intervention des POS avec les termes de référence y afférents en faisant apparaître les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et ceux des zones à protéger.

Le PDAU se compose des éléments suivants :

- Un rapport d'orientation.
- Un règlement qui fixe les règles applicables pour chaque zone.
- « Des documents graphiques.

Le périmètre du PDAU est subdivisé en POS. Ces POS doivent être compatibles avec les énoncés du PDAU. Notons que le PDAU et le POS sont opposables aux tiers.

### **3.3. Le plan d'Occupation des Sols. (POS)**

Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. Il préfigure l'occupation du sol. A ce titre il :

- Fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, **la forme urbaine**, l'organisation des droits de construction et d'utilisation des sols.
- Définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en m<sup>2</sup> de plancher hors œuvres ou en m<sup>3</sup> de volume bâti, les types de construction autorisés et leurs usages.
- Détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions.
- Délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installation d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation.
- définit les servitudes,
- précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer,
- localise les terrains agricoles à préserver et à protéger.

*« Le POS se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence. Le règlement contient une note de présentation dans laquelle serait justifiée la compatibilité des dispositions du POS avec celles du PDAU ainsi que le programme retenu pour la ou les communes*

*concernées en fonction de leurs perspectives de développement. Pour chaque zone homogène, le règlement fixe la nature et la destination des constructions autorisées ou celles interdites, les droits de construire attachés à la propriété du sol exprimée par le coefficient d'occupation du sol ainsi que le coefficient d'emprise au sol et toutes servitudes éventuelles »<sup>57</sup>.*

Le règlement précise en outre les conditions de l'occupation de sol liées aux points suivants :

1. accès et voiries
2. dessertes par les réseaux
3. caractéristiques des terrains
4. implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
5. implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
6. implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété.
7. hauteur des constructions
8. aspect extérieur
9. stationnement.
10. espaces libres et plantation.

Ce même règlement précise la nature des ouvrages et des équipements publics ainsi que leur implantation et identifie les voiries et réseaux divers à la charge de l'Etat tels que définis dans le PDAU et ceux à la charge des collectivités locales ainsi que l'échéancier de leur réalisation. Sur un plan financier, cette partie du règlement n'est pas des moindre. Elle impacte l'économie générale de tout projet d'aménagement car elle distingue ce qui incombe à l'Etat, à la collectivité ou encore à la charge de l'entrepreneur (opérateur constructeur ou aménageur).

Les documents graphiques se composent d'un plan de situation, d'un plan topographique, d'une carte précisant les contraintes géotechniques d'urbanisation du territoire concerné accompagné d'un rapport technique et d'un plan de l'état de fait faisant ressortir le cadre bâti actuel ainsi que les voiries, réseaux divers et servitudes existantes. A cela s'ajoute un plan d'aménagement général déterminant les zones réglementaires homogènes, l'implantation des équipements et ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique le tracé des voiries et réseaux divers tels que défini par le PDAU ainsi que les espaces à préserver

---

<sup>57</sup> Décret exécutif N° 91-178. Fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des POS.

Un autre élément important à notre sens est le plan de composition urbaine. Ce plan contient la nature et la destination des constructions autorisées et les droits de construire attachés à la propriété du sol exprimés par le COS, accompagné d'une perspective ou d'axonométrie illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées pour le ou les secteurs considérés.

Le COS est une donnée opérationnelle importante car il exprime la constructibilité d'un terrain à bâtir. Il est défini par le rapport entre la surface de plancher hors œuvres net de la construction et surface du terrain. La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est exprimée par la surface de plancher hors œuvres brute qui égale la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, déduction faite des :

- surfaces de planchers hors œuvres des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitat ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel, ou commercial.
- surfaces de planchers hors œuvres des toitures terrasses, de balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- surfaces de planchers hors œuvres des bâtiments affectés aux logements des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Le coefficient d'emprise au sol est défini par le rapport entre la surface bâtie au sol de la construction et la surface du terrain.

NB : Notons que l'article N° 37 de la loi 90-29 évoque la notion de « Projet Urbain ». Celle-ci reste non définie et les textes n'apportent pas de précision sur ce sujet. Là encore, et à la lumière de cette lecture, il en sort que le POS, non plus, n'est pas un Projet urbain. De ce fait, si dans les démarches d'élaboration, certains éléments de l'élaboration du projet urbain subsistent, nous ne sommes point dans cette logique.

Après avoir parcouru l'urbanisme réglementaire et de son contenu, nous allons passer à l'urbanisme opérationnel.

### **3.4. L'urbanisme opérationnel.**

C'est le segment pauvre de l'urbanisme en Algérie. La seule procédure opérationnelle usitée est le lotissement. C'est un trait qui caractérise le paysage urbanistique en Algérie : l'absence d'outil opérationnel dédié à la mise en œuvre des projets et opérations d'aménagement. Rappelons que la présente recherche est nichée dans ce domaine de l'urbanisme opérationnel.

Selon Françoise Choay et Pierre MERLIN « *l'urbanisme opérationnel est l'ensemble d'actions, conduites ou contrôlée par les pouvoirs publics, qui peuvent avoir pour objet la fourniture de terrain équipés (aménagement), la construction de bâtiments ou le traitement des bâtiments existants (rénovation, restauration, réhabilitation). Les types d'opérations sont variés. Certains n'ont plus qu'un intérêt historique (grands ensembles, zones à urbaniser par priorité), d'autres sont en voie de disparition (rénovation). Les mécanismes actuellement les plus utilisés en France sont la Zone d'aménagement Concerté (ZAC), et le lotissement.*

*En fait, les objectifs poursuivis sont aussi divers que les modes de réalisations. Les opérations d'urbanisme peuvent comporter des acquisitions foncières, la réalisation d'équipements dits «d'infrastructure» (voirie par exemple) ou de «superstructure» (stades ...), des constructions (ex. ZAC, Lotissements), des restaurations d'habitations existantes (restauration immobilière, dans les secteurs sauvegardés ou non), ou même des politiques conduites hors du code de l'urbanisme, comme la «résorption de l'habitat insalubre» (Depuis 1970) ou le «développement social des quartier» (Depuis 1982).*

*Quant aux maîtres d'ouvrages de l'urbanisme opérationnel, ils peuvent être des collectivités publiques - Etat ou collectivités territoriales- mais aussi des organismes qui ont reçu délégation de leur part : société d'économie mixte, établissement publics industriels et commerciaux, offices publics d'HLM, établissement publics agréés tel que syndicats de communes ou ports autonomes, et même dans certains cas, des organismes privés. Cette situation est de plus en plus fréquente, non seulement avec la possibilité pour les collectivités publiques de déléguer leurs attributions à des organismes privés, des sociétés anonymes d'HLM en particulier, mais surtout avec la place prise par les lotissement et les ZAC « privées », c'est-à-dire confiés par convention à un aménageur privé (ou public). On peut affirmer que la majorité des opérations d'urbanisme en France sont actuellement le fait d'aménageurs privés»<sup>58</sup>.*

---

<sup>58</sup> P. MERLIN et F. CHOAY, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Le Moniteur. 2015.

Quoi de mieux pour introduire notre travail sur l'urbanisme opérationnel par l'évidente similitude entre le lotissement et ZAC. Quid de l'urbanisme opérationnel en Algérie ? En Algérie, d'après l'inventaire des procédures et outils d'urbanisation (urbanisme opérationnel) nous constatons qu'une seule procédure existe : le lotissement.

La pratique actuelle qui s'apparente à l'urbanisme opérationnel ne revêt la forme d'aucune procédure reconnue. C'est un « *Objet Urbain Non identifié* ». Elle est fonction d'une démarche purement administrative et obéit à une logique de politiques sectorielles.

L'urbanisation se fait à travers les plans et dépend directement de l'œuvre des administrations en charge des politiques sectorielles. Chaque administration s'occupe de la programmation des équipements dont elle a la charge. Cette programmation est fonction de la « grille des équipements » : donc il y a absence d'une programmation basée sur un diagnostic urbain. Par la suite, un terrain est choisi pour localiser le futur équipement ; sans tenir compte de la projection sensée être faite dans les documents de planification, ni au PDAU ni dans le POS.

La maîtrise d'ouvrage des projets est assurée par l'administration en charge du secteur à savoir les services déconcentrés de l'Etat. C'est le schéma d'éclatement et d'émiettement de la maîtrise d'ouvrage urbaine.

Concernant la maîtrise du foncier, il revient à l'Etat via ses institutions et aux collectivités de fournir les assiettes des projets, à leur charge. A titre d'exemple, à Constantine, le Wali a, par décret, annulé la commission pour la qualité de l'Environnement et du cadre bâti, qui est réglementaire et dont le fonctionnement est régi par la loi, et la remplacer par « la commission du choix de terrain ». L'idée était de réunir les ayants cause dans le même lieu de décision afin d'optimiser le rendement et de gagner en efficacité. Le résultat a produit l'effet inverse, l'Agence foncière peut proposer pour les projets des assiettes foncières déjà occupées ou appartenant à des privés et puisque le cadastre ne participe pas à cette démarche, ces assiettes peuvent être doublement affectées. A noter l'absence de cohérence urbaine à cause de cette pratique.

L'autre point crucial, porte sur la création des réseaux des services publics marchands. La Loi est claire, les réseaux primaires et secondaires sont à la charge de l'Etat via la DUC, la direction de

l'hydraulique et les concessionnaires. Le réseau tertiaire est du ressort de « l'aménageur<sup>59</sup> » ou du constructeur.

Le logement, élément moteur de l'urbanisation en Algérie, quant à lui, dépendait de la « Direction du Logement et de l'Équipement Public » et depuis peu de la « Direction du logement ». Déjà cette nouvelle organisation sépare le raisonnement autour de l'habitat de celle qui porte sur les équipements publics d'accompagnement. Or, dans la réalité, la plus part des projets d'urbanisation commencent par l'édification des programmes de logements. La création des VRD vient, souvent, en aval. Bien des fois, un décalage dans le temps caractérise la création des VRD et l'édification des logements et/ou équipements.

Pour se faire une idée, il suffit de voir le résultat des projets de « CNEP IMMO », promoteur institutionnel, à la Ville Nouvelle Ali Mendjeli. Les habitations ont été réalisées et achevées alors que les VRD n'ont même pas été initiés. L'extension Ouest de la Ville Nouvelle se fait sans présence des VRD selon les dires des concessionnaires<sup>60</sup> ; alors que des milliers de logements sont en cours de réalisation. Ceci, est vrai alors même que les textes sur les établissements publics d'aménagement des villes nouvelles sont d'actualité. Dans le même contexte, à Ain Abid (à titre d'exemple), l'OPGI construit des programmes de logements alors que le POS n'est pas encore approuvé et donc sans permis de construire.

Comment les choses sont arrivées à cet état !? Un début de réponse : par la voie de l'urbanisme de dérogation. C'est un ensemble de dérogations faites suite à la prise de décisions ad hoc des pouvoirs publics. Certaines dérogations donnent lieu à des régularisations à postériori. Certaines sont en contradictions avec les textes en vigueur. A titre d'exemple, les programmes de logements sont régularisés par l'approbation des POS taillés sur mesure. Le Zénith, salle de spectacles, de Constantine est édifié sur un terrain classé non aedificandi. Est-ce de l'urbanisme de projet ou bien un urbanisme de dérogation ? La question reste sans réponse.

Les ZHUN ne sont plus usitées. La création de villes-nouvelles obéit à une autre logique car elle est encore enclavée dans les rouages et tributaire des politiques sectorielles et de leurs applications.

---

<sup>59</sup> A ne pas confondre avec l'aménageur qui œuvre en France. Il n'existe pas de statut reconnu pour cette fonction d'aménageur en Algérie. C'est plus des entreprises spécialisées dans les travaux de VRD.

<sup>60</sup> Propos recueillis lors d'un entretien avec les ingénieurs de la Société de Distribution de l'Énergie.

Force est de constater l'absence totale voir l'application timide de la loi dite de création de ville nouvelle qui s'apparente plus à une procédure similaire à la ZAC et dont la conduite est confiée à un opérateur acteur proche de l'aménageur en charge de la réalisation de la ZAC. En résumé, l'urbanisation se fait sans maîtrise d'ouvrage urbaine reconnue, sans programmation urbaine basée sur un diagnostic urbain, et sans outil dédié ; bref sans urbanisme.

Il reste un instrument beaucoup utilisé : le lotissement. Qu'il soit public ou privé, le lotissement est l'outil le plus répondu. Il a permis la réalisation de milliers d'opération d'aménagement et la réalisation de millions de logements. Il suffit de regarder du côté des hauts plateaux, dans la vallée du Mzab ou encore au Sud du pays pour constater l'usage fréquent du lotissement. Or dans le conscient commun, le lotissement s'apparente à la production plus du foncier destiné à accueillir l'habitat individuel que des opérations d'aménagement proprement dites : logements et équipements nécessaires à la vie sociale et urbaine. Se pose alors la question de la démarche de production de l'urbain via le lotissement. Nous traiterons cette question dans un chapitre à venir.

### **Conclusion.**

*En Algérie, afin de maîtriser le territoire, les pouvoirs publics ont imaginé une dualité sur la base des échelles : de l'aménagement du territoire sur une échelle plus large à travers le SNAT et ses déclinaisons, passant par la planification stratégique et urbaine à travers le PDAU et en allant jusqu'à l'urbanisme de détail par le biais des POS.*

*Cependant, le résultat de ces politiques et au regard des moyens mis en œuvre, reste mitigé. L'état des villes présente beaucoup de dysfonctionnements. La qualité de l'urbain et de l'architecture sont souvent décevants. Cet état des choses est la conséquence directe de l'application des documents susvisés.*

*De par le discours des pouvoirs publics, celui de certains chercheurs et spécialistes, le pays n'arrive pas à atteindre ses objectifs. Raison pour laquelle il est utile de faire une lecture critique des documents d'urbanisme.*

**CHAPITRE IV : LECTURE CRITIQUE DE LA POLITIQUE ET DES DOCUMENTS D'URBANISME  
APPLICABLES EN ALGERIE.**

**Introduction.**

Après avoir fait un tour d'horizon des politiques d'aménagement du territoire et de l'urbanisme en Algérie, il est temps de nous intéresser à leurs résultats. A ce stade de notre étude un bilan s'impose. Pour effectuer un bilan la tâche est rude et vaste car un inventaire préalable doit être effectué et une démarche d'appréciation à travers des considérants préalablement établis est une obligation.

Notre objectif n'est pas de dire que le dispositif ou la démarche de l'aménagement et de l'urbanisme est bonne ou non. Ce serait un jugement de valeur. Par ailleurs, l'aménagement du territoire a un lien certes direct avec notre sujet mais n'en n'est pas au centre. C'est la raison pour laquelle nous allons faire une lecture critique des instruments et outils de l'urbanisme utilisés en Algérie.

Le dispositif juridique qui entoure le champ de la pratique urbanistique semble assez complet. Cependant, il présente plusieurs tares que l'on doit comprendre et analyser afin de trouver des solutions ou encore opter pour le remplacement de ces documents. C'est la logique des plans qui prime. Ces documents sont figés et le plus souvent en décalage avec les réalités du territoire qu'ils recouvrent. Cette logique du plan s'oppose à la notion de l'urbanisme de projet. Le PDAU produit souvent l'effet inverse des objectifs qu'il poursuit. Le POS, quant à lui, présente plusieurs incohérences. La première c'est qu'il est passé d'un outil réglementant l'usage du sol à un instrument à la fois de programmation mais aussi d'urbanisme opérationnel en l'absence d'une procédure dédiée à cet effet.

**1. Inventaire des procédures et instruments d'urbanisme.**

Pour commencer cette lecture, rien de mieux que de lister l'ensemble des procédures et démarches en vigueur. Le tableau synoptique suivant relate les instruments ainsi que les procédures d'urbanisme en vigueur en Algérie :

<u>Action</u>	<u>Instrument ou procédure</u>	<u>Effets</u>	<u>Préalables</u>	<u>Délais d'études ou de notification</u>	<u>Validité</u>
Planifier l'utilisation du sol	PDAU	Créer des droits à construire	Aucun	Plus de 2 ans	Non limiter mais à réviser tous les 20 ans
Gérer la ville	POS	Préciser les droits à construire peut définir un projet urbain	PUD ou PDAU approuvé	18 mois et plus	Illimitée
Produire des terrains constructibles <sup>61</sup> .	Néant				
Contrôler le morcellement en vue de la construction	Permis de lotir	Impose la viabilisation. Contractualise des relations	Existence du droit à construire Etude Titre de propriété	3 ou 4 mois	3 ans
Contrôler la bonne exécution des travaux de lotissement	Certificat d'exécution des travaux	Autoriser la vente ou la location des lots	Achèvement des travaux	Non fixée	Illimitée
Autoriser le morcellement	Certificat de morcellement	Permet de détourner la logique des textes	Titre de propriété	2 mois	1 an
Clarifier les droits	Certificat d'urbanisme	Facilite le montage des projets	Titre de propriété	2 mois	1 an
Contrôler la construction	Permis de construire	Engage le demandeur	Titre de propriété. Plans signés.	3 ou 4 mois	Délais fixés
Contrôler le respect du	Certificat de conformité	Authentifie la construction.	Construction conforme au PC	3 semaines	Illimitée

<sup>61</sup> Nous avons dans notre lecture ajouté à ce point le fait que les terrains soient constructibles, viabilisés et disposant des équipements nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages qui y sont érigés.

permis de construire		Vaut permis de d'utilisation			
Contrôle de la démolition	Permis de démolir	Préserver les monuments et la sécurité	Immeuble classé danger pour les mitoyens	3 mois	5 ans
Préserver la sécurité publique des édifices menaçant ruine	Dispositions particulières	Obligation des travaux	Menace des biens ou des personnes dans les lieux publics	Non fixée	Jusqu'à exécution des travaux.

Tableau 3: Inventaire des procédures d'urbanisme applicables en Algérie : Source : R. SIDI BOUMEDIENE. Op. cit.

Il en ressort que c'est plus en répondant à des prérogatives régaliennes de l'Etat que la législation a été orchestrée. L'autre point qui nous intéresse le plus c'est l'absence catégorique d'outil opérationnel pour l'urbanisation. C'est justement là où l'hypothèse de ce travail trouve son fondement. A plus d'un titre, la ZAC n'obéit pas à une logique purement régaliennne. Au contraire, elle initie une concertation. La concertation s'entend au-delà de la simple information ou encore de la consultation de la société civile et des autres ayants cause dans la ville.

## 2. Le PDAU n'est pas un Projet urbain.

Notre point de départ est le Projet Urbain. Souvent, une confusion est faite sur le fait que le PDAU est le corolaire du Projet Urbain alors qu'il n'en est point. Nous empruntons à E. AZZAG une étude comparative entre le PDAU et le PU afin d'étayer cette affirmation.

Eléments de comparaison	PDAU	Projet Urbain
	Plan d'application des règles d'usage et de composition	Projet d'avenir Projet de développement durable
1 Périmètre d'élaboration	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Administratif, imposé</li> <li>➤ Limites communales ou intercommunales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Enclenché et défini en fonction du contexte, de constat de défaillance ou de besoin de formuler une vision d'avenir partagée</li> <li>➤ Limites communales ou intercommunales</li> </ul>

2	Objectifs-cibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Aménagement et urbanisme (définition de secteurs d'urbanisation, de servitudes, localisation de programme d'habitat, de grands équipements et infrastructures, zone de protection et de mise en valeur)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développement urbain durable (Cohérence spatio-fonctionnelle, cohérence économique, équité sociale, intégration environnementale du développement durable et d'aménagement urbain)</li> </ul>
3	Echelle temporelle	Moyen terme (15 ans)	Long terme (20 – 30 ans), moyen et court terme
4	Echelle d'élaboration	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1/ 10.000, 1/ 5.000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1/ 50.000, 1/ 25.000, 1/ 10.000</li> </ul>
5	Contenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Affectation des sols et règlements d'aménagement urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Orientations stratégiques de développement et d'aménagement, programmes qualitatifs et quantitatifs, estimation, phasage, montage foncier et financier</li> </ul>
6	Objectifs principaux	<p>Maîtriser l'aménagement spatial :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Rechercher le sol urbanisable.</li> <li>➤ Désigner les sites, la forme urbaine, les tracés, les localisations</li> <li>➤ Quantifier les programmes</li> <li>➤ Affecter les sols.</li> </ul>	<p>Mettre en place un projet de développement durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Désigner les projets complexes.</li> <li>➤ Qualifier les programmes</li> <li>➤ Contractualiser le développement et les programmes.</li> </ul>
7	Enjeux	<p>Enjeux de mise en forme d contenu urbain et de satisfaction des besoins en termes de contenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maîtrise de l'étalement.</li> <li>➤ Structuration de la centralité et des espaces publics.</li> <li>➤ Composition de la forme urbaine.</li> <li>➤ Protection contre les risques.</li> <li>➤ Offre de transports en commun.</li> <li>➤ Répartition des logements et des équipements, ... etc.</li> </ul>	<p>Enjeux de mise en cohérence des exigences du contenu à terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Efficacité économique.</li> <li>➤ Equité sociale.</li> <li>➤ Efficience environnementale.</li> </ul>
8	Méthode d'élaboration	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Méthode linéaire.</li> <li>➤ Non prise en compte du seuil de développement.</li> <li>➤ Programme tactique sans vérification de l'impact, de la rentabilité ni de la faisabilité.</li> <li>➤ Approbation par enquête publique ponctuelle et concertation sectorielle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Méthode itérative, en boucle, programmation réversible.</li> <li>➤ Prise en compte de seuils de développement.</li> <li>➤ Programmation stratégique avec vérification IRF.</li> <li>➤ Consensus par concertation multi-acteurs et multicritères permanente.</li> </ul>

9	Outils de mise en œuvre.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Directives d'aménagement.</li> <li>➤ Règlement d'urbanisme.</li> <li>➤ Phasage.</li> <li>➤ Mise en œuvre par le biais des POS.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Plan d'action, programme cadre.</li> <li>➤ Orientation d'aménagement.</li> <li>➤ Phasage.</li> <li>➤ Montages foncier et financier.</li> <li>➤ Cadre contractuel.</li> <li>➤ Mise en œuvre par le biais des PUC (Projet urbains complexes)</li> </ul>
10	Révision et statut	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Opposable aux tiers.</li> <li>➤ Révision exceptionnelle.</li> <li>➤ Absence de monitoring.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Négociable et flexible.</li> <li>➤ Opposable aux outils d'urbanisme en aval.</li> <li>➤ Révision permanente et réversibilité des décisions en cas d'événements exceptionnels.</li> <li>➤ Monitoring de développement.</li> </ul>

Tableau 4 : Le PDAU n'est le Projet Urbain. Source : BEREZOWSKA -AZZAG (2012). Vie des villes. Projet urbain : Espoirs et incertitudes. Hors-série N° 04.

L'ancêtre du PDAU n'est autre que le PUD. Les deux documents visent à « réguler et contrôler l'occupation du sol »<sup>62</sup>. Le PUD a servi à l'Etat pour distribuer des programmes dans l'espace des villes. Le PDAU et le POS sont nés à la libéralisation du marché du foncier d'où leur rôle de réguler l'action des acteurs de ce nouveau marché. On voit bien que leur vocation n'est pas d'être des PU car avant tout ce sont des règlements mais aussi des instruments qui créent des droits à construire. Si le PDAU n'est pas un PU, quid des autres documents d'urbanisme en vigueur ?

### 3. Le POS n'est pas un Projet urbain.

D'après la présentation faite du POS, il en ressort que ce Plan non plus n'est pas un PU. Il est certes le reflet d'un projet d'urbanisme d'où une confusion avec le PU mais il n'équivaut absolument pas le PU. Le POS est un Plan figé alors que le PU est évolutif. Sa démarche d'élaboration diffère de la genèse du PU car il obéit aux impératifs du PDAU qui lui-même n'est pas un PU. Le POS ne dispose pas de diagnostic pour son périmètre là où le PU apporte des réponses à des réalités sur la base d'un diagnostic. Le PU décloisonne un territoire alors que le POS scelle le territoire qu'il recouvre. Le POS est un règlement de l'usage du sol pour les différents acteurs alors que le PU fédère ces même acteurs afin d'optimiser cet usage du sol.

<sup>62</sup> R. SIDI BOUMEDIENE. Op. cit.

Dans d'autres pays, en France notamment, on peut avoir un POS de PU. Dans ce cas de figure, un double processus est mis en œuvre, l'élaboration du PU et la viabilisation des terrains sous l'égide des procédures de l'urbanisme opérationnel et sous la responsabilité d'un aménageur.

#### **4. La Concertation : un alibi en attendant de trouver mieux.**

La concertation est un impératif pour la réussite de toute démarche urbanistique. Elle prend des degrés graduels. Commencant par la simple information, c'est l'idée de porter à la connaissance d'un public large ou préalablement défini des nouvelles ou des données concernant un sujet précis. La consultation est un deuxième stade. Le porteur de cette obligation se doit de consulter ces interlocuteurs sans tenir compte de leurs retours. Un stade plus avancé est celui de la concertation là où il est question de tenir compte des doléances en apportant des réponses adéquates.

La réglementation actuelle en Algérie n'impose que la communication à minima. Les documents sont soumis à enquête publique durant un temps déterminé. Il est vrai que l'entité en charge dudit document d'urbanisme se doit d'apporter une réponse adéquate aux doléances sous peine de nullité de la procédure d'élaboration. Dans la pratique, force est de constater que peu de personnes s'intéressent vraiment à ces procédures. Seuls les initiés ou les ayants causes y prennent vraiment acte. Les associations et la société civile sont souvent au banc des absents.

L'adhésion du grand public aux documents d'urbanisme reste mitigée à ce jour.

#### **5. Des documents d'urbanisme sans études de Faisabilité.**

Une lacune des documents d'urbanisme en Algérie est qu'aucune obligation d'effectuer des études de faisabilité n'est imposée. La faisabilité porte sur des considérations multiples : administratives, juridiques, techniques, foncières mais aussi financières. Sur chacun de ces points un bilan doit être réalisé pour comparer la situation du site initialement et après l'entreprise du Plan.

Mener une étude faisabilité serait le respect du principe de précaution et par extension des principes du développement durable ; qui par définition serait « Un développement qui permet aux générations actuelles de répondre à leurs besoins sans compromettre la possibilité des générations

futures de répondre à leurs propres besoins». A travers la préservation des ressources, il s'agit d'optimiser tous les moyens. Le foncier n'est-il pas une denrée rare sous certaines conditions.

Les documents d'urbanisme impliquent des efforts très importants. Par définitions, ils figent un territoire dans une certaine mesure pendant des décennies. L'investissement est lourd. Or ces documents tablent sur un futur qui est incertain. Les opérateurs et propriétaires privés ne sont pas obligés de réagir dans l'absence d'une volonté manifestée d'entreprendre des projets architecturaux ou urbanistiques. Il revient, dans la majorité des cas, à la charge exclusive de la collectivité de créer les réseaux divers ainsi que les équipements publics. Dans l'absence d'une maîtrise du foncier, les bilans seraient déficitaires car les dépenses seraient plus importantes que les recettes. La fiscalité de l'urbanisme serait défailante. Le fameux principe fiscal du « taxer ce qui bouge » perdrait son sens, car peu de projets sont initiés.

Par ailleurs, l'opérateur économique est à côté de ses sous. Il laisse faire la collectivité obligée de créer le nécessaire à l'urbanisation et viendrait à la fin lotir son foncier à moindre coût et le vendre au prix fort gardant pour lui la plus-value engendrée en partie par l'effort de la collectivité.

Il est vrai que concertation et faisabilité vont ensemble. La faisabilité table sur l'hypothèse que le propriétaire privé joue le jeu. Mais sans l'adhésion de ce dernier et sans aucun engagement de sa part il n'y a pas d'obligation à lui faire porter une part de l'effort notamment financier d'où l'idée de contractualiser ces engagements dans l'absolu lors de la concertation.

Sous d'autres cieux, la collectivité porte sur ses deniers l'effort financier mais elle répercute directement à l'ensemble du territoire ayant bénéficié de cette effort en l'actualisant chaque année afin de le répercuter sur l'ensemble des pétitionnaires sur ce territoire. Elle récupère une partie des plus-values générées par les cessions des terrains à bâtir.

## **6. Les enjeux : références opérationnelles et dérogations.**

PDAU et POS créent des références urbanistiques opérationnelles et des droits à construire. Dans un contexte de démocratie et d'Etat de droit, les différents acteurs doivent jouir des mêmes droits et privilèges. Qu'ils soient des institutionnels ou privés, ces opérateurs sont sensés évoluer en toute

transparence et ces règles leur sont applicables au même titre. C'est à ce titre que les documents d'urbanisme doivent constituer une référence commune à la fois pour le gouvernant et le gouverné<sup>63</sup>. Cette référence doit avoir un consensus le plus largement partagé afin d'engendrer le maximum d'adhésion et donc de mobilisation des ressources publiques et privées.

La transparence crée un climat de confiance et donc incite à l'investissement. Elle permet un accès à l'information concernant l'avenir de l'espace au grand public et sur les droits et obligations. Elle génère une meilleure collaboration entre l'administration et la collectivité d'une part et avec les entrepreneurs, investisseurs et promoteurs, d'autre part.

Cependant, sur terrain, la réalité est tout autre. L'Etat et les collectivités ainsi que leur établissement jouissent du privilège et du fait du prince. Au-dessus des lois (toute mesure gardée), ils s'octroient des droits dont le privé est exclu. A titre d'exemple, à Constantine le Zénith, salle de spectacle, est construit sur un terrain non urbanisable. Des programmes de logement par milliers sont érigés sans permis de construire sur un foncier non couvert par le PDAU ni le POS. En même temps, plusieurs compagnies de démolitions destinées vers les constructions « illicites » ont été menées récemment. A deux poids, deux mesures ?!!

Ces dérogations que l'Etat et ses collectivités se sont attribués créent un sentiment de frustration et leur font perdre de leur crédibilité aux yeux du citoyen. En même temps, l'Etat œuvre, dans l'absolu, pour le compte de ce même citoyen. C'est dire que ces dérogations accordées au profit des opérateurs publics sont destinées à servir son intérêt et que des régularisations suivront par la suite. Un discours démagogique diront certains.

Pourquoi ne pas ouvrir cette possibilité à tout le monde en adoptant un dispositif réglementaire ou une procédure opérationnelle ouverte à tous les opérateurs afin de les mettre sur le même piédestal. L'idée est d'imaginer d'une manière collaborative et partenariale un Projet Urbain partagé par tous et dont la réalisation serait encrée dans les documents d'urbanisme par voie de révision ou modification et dont la conduite serait confiée à un opérateur.

---

<sup>63</sup>. Sidi BOUMEDIENE. Op. cit.

## **7. Des plans avec des limites physiques flottantes.**

Un autre point nous paraît important à souligner. C'est l'aire que recouvrent les documents d'urbanisme en Algérie. De par la loi et la pratique, il est évident que ces documents ne reflètent pas la réalité du terrain sur un considérant particulièrement. L'échelle des documents d'urbanisme n'est pas adaptée pour une prise en compte adéquate des problématiques urbaines. Deux points nous interpellent : les déplacements et l'habitat. Sur ces deux problématiques, il semble que l'échelle de la ville n'est pas adaptée car, à l'évidence, les déplacements prennent comme trajectoire une distance plus large que celle de la ville. Idem pour l'habitat, une ville seule ne peut accueillir les besoins ; d'où l'obligation d'élargir l'échelle de raisonnement, de diagnostic et de projection au-delà du périmètre de la ville.

Ailleurs, en France notamment, les documents d'urbanismes portent sur « *le bassin de vie, l'unité et l'aire urbaines* »<sup>64</sup>. L'idée est de raisonner sur une surface qui englobe les zones d'habitat, de travail, de chalandise ainsi que les autres centres d'intérêts à l'échelle urbaine afin de gagner en cohérence et pour apporter des réponses qui tiennent compte des problématiques transversales.

C'est une lecture différente de l'espace urbain car elle permet une vision d'ensemble et intègre les activités des citoyens mais aussi des usagers et utilisateurs, des visiteurs et des passagers sur cet espace. Pour faire court, concernant la planification stratégique, la ville n'est pas adaptée comme périmètre d'étude urbaine car elle est limitée en termes d'aire de réflexion.

---

<sup>64</sup> Selon l'Institut National français des Statistique et des Etudes Economiques : « *Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en 6 grands domaines : - services aux particuliers – commerce – enseignement – santé - sports, loisirs et culture – transports.*

*Avant 2012, la définition du bassin de vie comportait une référence à l'emploi : « Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi ».*

## **8. Documents d'urbanisme et espaces public.**

L'acte d'urbanisation transforme l'espace et génère deux catégories : espace public et espace privatif. Ces derniers peuvent être bâtis ou libre d'occupation. Deux questions nous viennent à l'esprit celles de la délimitation et sa gestion et entretien.

L'espace privatif dépend directement dans sa gestion et son entretien de son propriétaire. Qu'il soit institutionnel ou privé, le propriétaire se doit d'assumer ses responsabilités vis-à-vis de cet espace. S'agissant des équipements, l'entité en charge de l'exploitation s'occupe de l'entretien.

Pour les habitations, il revient aux bailleurs publics (OPGI ou autre) ou encore aux copropriétaires, selon les dispositions de la loi sur les copropriétés, de prendre en charge sa gestion et entretien. Par ailleurs, beaucoup de ces logements ont été cédés aux occupants. Cette cession a créé des copropriétés de fait entre l'OPGI et les occupants nouvellement propriétaires.

Concernant la délimitation, la question n'est pas tranchée. Force est de constater que dans le cadre des programmes d'habitat, dans les ZHUN ou autre, y compris au sein des villes nouvelles, la hiérarchisation de l'espace n'est pas établie. On se retrouve avec un enchevêtrement des limites de ces espaces qui est du à l'absence de marquage claire est reconnu.

## **9. Documents d'urbanisme et domaine public.**

Il existe une différence entre l'espace public et le domaine public. Selon J. Habermas, l'espace public est défini « *comme lieu symbolique où se forme l'opinion publique issue du débat politique et de l'usage public de la raison*<sup>65</sup> ».

Thierry PAQUOT dit que « *L'espace public est un singulier dont le pluriel –les espaces publics – ne lui correspond pas* »<sup>66</sup>. Au singulier, l'espace public est le concept défini par J. HABERMAS.

---

<sup>65</sup> HABERMAS, L'espace public. Payot. 1978, p. 142

<sup>66</sup> Thierry PAQUOT, L'espace public. La Découverte, coll. « Repères », 2009, p 125

Au pluriel, les espaces publics désignent les lieux physiques, en dépit du statut juridique (public/privé), dans lesquels le public peut mener des actions diverses.

Le domaine public peut être défini comme la chose qui appartient à tous et dont la souveraineté, la gestion et l'entretien s'effectuent sous l'égide de la collectivité nationale ou locale. En même temps, l'Etat et ses collectivités peuvent disposer de domaine privé. Il peut aussi être défini à contrario par rapport au domaine privé. Le domaine public est caractérisé par trois règles : incessibilité, insaisissabilité et inaliénabilité. Techniquement, ces actions sont possibles. Cela passe par la procédure de déclassement au préalable.

Dans le cadre de l'urbanisation en Algérie, l'espace public ne répond à aucune logique de conception. Il est résiduel, délaissé et délabré. L'espace autre que celui privatif est considéré comme public et tombe dans les considérations propres au domaine public à travers les mécanismes de rétrocession. La Collectivité finit par le prendre à sa charge. Il est à noter que l'arsenal juridique est assez fourni en textes sur les copropriétés et leur gestion ainsi que des lois portant sur l'espace public.

Quelque part, l'espace public est un enjeu primordial dont on se soucie peu lors des actes d'urbanisation en Algérie ; car on accorde plus d'intérêt à l'architecture et aux aménagements urbains à moindre degré. C'est dire que la génération de l'urbain crée à fortiori cet espace public qui est presque marginalisé dans sa considération profonde à savoir l'espace au-delà de son aspect physique et matériel.

#### **10. Une limite flagrante : l'absence de procédure d'aménagement.**

Selon les textes régissant l'urbanisme en Algérie, son objectif est « *d'organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du cadre bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols ...etc.* »<sup>67</sup>. Ceci suppose une maîtrise du marché foncier. Mais de quel foncier s'agit-il ? Ici, il est question du foncier urbanisable donc viabilisé et disposant des équipements nécessaires à l'habitat et autres fonctions qu'il est sensé accueillir ; et qui est doté d'un règlement

---

<sup>67</sup> Code algérien de l'urbanisme.

d'urbanisme visant la mise en œuvre d'un projet urbain (dans l'absolu). Le logement est un pôle autour duquel s'organise un projet d'habitat. La crise du logement est l'un des défis majeurs auxquels il faudrait apporter une solution. Cet objectif passe obligatoirement par la production régulière de terrain à bâtir avec des coûts socialement acceptables.

Dans la réalité, la situation ne préfigure aucunement la poursuite de cet objectif de maîtrise du marché du foncier. Le législateur a décidé de laisser le marché du foncier au libre jeu de l'offre et de la demande. Aucune procédure d'urbanisme opérationnel ou d'aménagement sensée produire des terrains à bâtir n'est instituée. En effet, dans ce contexte ultra libéral, l'offre maîtrisée de terrain à bâtir est loin d'être acquise. Il est indispensable de créer un outil adéquat.

Une procédure de l'urbanisme opérationnel permettrait de coordonner le processus de l'élaboration du projet urbain, sous la responsabilité de la collectivité, avec celui de viabilisation et de création des équipements qui est lui sous la responsabilité d'un opérateur économique du type agence foncière, AADL, ou entrepreneur privé...etc.

### **11. Une confusion autour de La notion d'aménagement.**

La notion « d'aménagement » peut prendre plusieurs acceptions<sup>68</sup>. Associée au territoire, la notion d'aménagement du territoire porte sur une échelle très vaste celle du pays. Elle se réfère lorsqu'on parle de génération du cadre bâti aux procédures d'urbanisme opérationnel qui intègrent les aspects fonciers et urbains et visent la mise en œuvre d'une politique de l'habitat et la définition ainsi que la réalisation d'un projet urbain sous la responsabilité d'un aménageur.

C'est la raison pour laquelle il faudra la définir clairement ou plutôt préciser le contexte auquel elle est utilisée.

---

<sup>68</sup> Voir deuxième partie la comparaison des acceptions de cette notion en Algérie et en France.

### **Conclusion.**

*A la lumière de ce développement une impression générale se détache. Celle de la limite des procédures et outils d'urbanismes usités actuellement en Algérie dans la production de l'urbain mais aussi l'impossibilité de concrétiser le projet urbain depuis sa genèse jusqu'à sa mise en œuvre.*

*PDAU et POS ne sont ni des Projets Urbains ni leur équivalent. La concertation est à un stade embryonnaire. Les documents d'urbanisme sont élaborés et validés sans aucune étude de faisabilité préalable. Les limites territoriales des documents sont remises en cause. L'espace public est un espace résiduel sans logique donc c'est un espace subit et dont la gestion est difficilement gérable.*

*Autant de problèmes urbains et de lacunes qu'il faudrait essayer de solutionner ou de combler avec de nouvelles techniques, outils ou procédure afin de rétablir une pratique urbanistique en adéquation avec les moyens consacrés en vue de l'atteinte des objectifs assignés.*

**CONCLUSION PREMIERE PARTIE.**

*Le lotissement est bel et bien au cœur des politiques urbaines. Il a été utilisé sous diverses formes et avec une multitude d'objectifs. Selon la volonté des bâtisseurs, cette forme d'intervention sur l'espace a caractérisé l'environnement urbain. Modelé et remodelé, le lotissement a connu une succession d'étapes et bien de mutations de Paris à Francfort avant d'être généralisé. Il s'est caractérisé par une maîtrise d'ouvrage surtout publique, dans le but de la réalisation d'un programme de construction pour ne pas dire d'une programmation urbaine.*

*Cette procédure a été utilisée pour façonner les villes et donc pour des objectifs urbanistiques mais aussi au profit du logement et de l'habitat en général. Il permet de diviser l'espace en lots mais assure aussi une configuration urbaine. L'urbanisation a utilisé le lotissement avant qu'il ne soit codifié par la pratique urbanistique. Il est devenu un élément incontournable de cette discipline naissante au début du 20<sup>ème</sup> siècle.*

*En Algérie, le lotissement a toujours été un fait marquant du paysage urbain. Il continue d'être un trait majeur de l'urbanisation. Cependant, la pratique du lotissement connaît une déviation et frôle la dérive. Les écarts que constituent les lotissements non achevés ou encore ceux dits illicites constituent un défi majeur auquel les politiques urbanistiques se doivent d'apporter une réponse.*

*Cette situation est la conséquence d'une urbanisation effrénée qui tend à cohabiter avec le besoin croissant en matière de logement. L'habitat constitue le noyau des politiques urbaines. C'est l'élément déclencheur de l'action publique et même privée. Cette dernière est plutôt spéculative car elle s'intéresse plus au profit et à la spéculation foncière qu'à l'habitat. Justement c'est le foncier, pierre angulaire de toute action urbaine, qui est devenu l'enjeu.*

*L'espace urbain est régi par des plans. C'est une vision régaliennne de l'action de l'état dont l'objectif est de réguler l'usage du foncier. La production d'un foncier urbanisé et équipé souffre et paralyse la mise en œuvre des projets urbanistiques.*

*En même temps, la pratique urbanistique a muté vers de nouveaux concepts. Parmi ceux-ci le Projet urbain. C'est une nouvelle manière d'approcher l'espace urbain. L'urbanisme*

*opérationnel en Algérie obéit à une logique sectorielle. En dehors du lotissement aucune procédure n'est recensée. L'objectif de notre travail porte sur la production de l'urbain par une démarche de projet urbain. Si aucune procédure n'est recensée, comment tendre vers la réalisation de cette volonté ?*

*Nous pensons qu'il faudrait remédier à cette lacune par l'implémentation d'une nouvelle pratique. Une procédure dont l'objectif même serait la concrétisation du Projet Urbain. Nous nous basons sur le lotissement porteur de déterminants propre à la mise en œuvre du Projet urbain. La procédure ZAC est utilisée en France pour le même objectif. Il importe de découvrir cette pratique et voir comment la transposer dans la réglementation urbanistique algérienne en vue de la production de l'urbain par une démarche de projet urbain.*

**DEUXIEME PARTIE : LOTISSEMENT, ZAC ET PRODUCTION DE L'URBAIN. GRILLE D'EVALUATION ET DE TRANSPOSABILITE.**

## **Introduction.**

L'objectif de notre travail est de construire un avis étayé sur la possible mise en œuvre du PU à travers l'utilisation d'une procédure dite d'urbanisme opérationnel. Après avoir étudié des exemples d'urbanisation, nous avons pu constater que ceux-ci s'appuyaient sur des volontés affichées de modeler ou de remodeler l'espace urbain. Cette pratique est devenue une discipline à part entière, ainsi est né l'urbanisme. Cet art d'aménager les villes est devenu codifié et s'est construit ses propres théories et s'est doté d'outils afin de façonner l'urbain. Chemin faisant, la notion de Projet Urbain s'est affirmée comme une alternative à la pratique urbanistique courante.

En Algérie, la pratique urbanistique s'est étoffée avec divers éléments. Entre Plan et autres démarches, les procédures s'évertuent à mettre en œuvre de vastes programmes d'habitat et d'équipements collectifs. C'est la logique des politiques sectorielles qui domine. L'absence de procédure opérationnelle dédiée à la production du foncier urbanisé et équipé reste un handicap majeur. Le lotissement est souvent utilisé à cette fin. Les résultats sont mitigés.

Notre tentative est d'étudier la pratique du lotissement en vue de la mise en œuvre du Projet urbain. Cette analyse est basée sur une grille construite sur la base d'un socle théorique inspiré du livre Mise en scène du Projet urbain de A. AVITABILE. Notre hypothèse est que le lotissement n'est pas en parfaite adéquation avec cette entreprise ; du moins c'est la pratique faite de la procédure du lotissement qui n'aboutit pas à cet objectif. Si le lotissement n'est point compatible que faire ? Nous proposons une alternative qui est la Zone d'aménagement concerté.

Pour affirmer que la ZAC permet d'atteindre cet objectif, nous allons présenter cette démarche urbanistique peu connue en Algérie. L'évaluation de la ZAC sur la base de la même grille d'analyse est incontournable. Sur la base de cette évaluation, nous étudierons un exemple de ZAC afin de conforter notre jugement. Cette grille d'analyse servirait de grille de transposabilité de la démarche de ZAC dans la pratique urbanistique en Algérie.

**CHAPITRE V : GRILLE D'ÉVALUATION SELON LA DÉMARCHE DU PROJET URBAIN.****Introduction.**

Tout travail d'évaluation doit s'appuyer sur une démarche pragmatique et rationnelle. L'évaluation doit se faire au regard d'éléments identifiés et reconnus par la communauté des scientifiques. A cet effet, nous proposons d'émettre une grille d'analyse qui est tirée du livre *Mise en scène du Projet Urbain* d'Alain AVITABILE. Cette grille d'analyse est taillée pour apprécier la compatibilité d'une procédure opérationnelle avec la mise en œuvre du PU.

*« La notion de Projet Urbain est associée à une nouvelle approche du territoire. C'est une culture de l'action urbaine et un mode opératoire par projet. Un processus et un résultat à la fois. Cette approche met au centre le projet dans une démarche qui se veut globalisante »*<sup>69</sup>. En rupture avec les raisonnements sectoriels, elle ambitionne la prise en compte des logiques, parfois divergentes, portées par les acteurs intervenant dans la fabrique de l'urbain. Force est de constater que la réussite de cette démarche, passe par un jeu subtil qui tend vers la convergence des objectifs des acteurs pour en faire des partenaires. Ce consensus est primordial pour traduire le projet urbain en un véritable appui des stratégies urbaines.

Tout projet urbain se positionne, dans son contenu, par rapport à différentes dimensions ou catégories d'enjeux tant sur les plan économique et social mais aussi au niveau culturel<sup>70</sup>. Cette étape clé doit s'opérer lors de l'élaboration du processus et la mise en scène du projet. Il s'agit de l'articulation entre un processus et son contenu afin de disposer la base minimale commune aux différents acteurs. La tendance actuelle est à la généralisation de la pratique du projet urbain comme fait générateur ou régénérateur de la ville. Il lui permet de renaître par ses propres atouts.

**1. Principes du projet urbain.**

Nous avons choisi de traiter ce chapitre sur la base d'une définition de la notion de Projet Urbain. Cette notion n'a pas à ce jour une définition consensuelle dans la communauté scientifique et

---

<sup>69</sup> Alain AVITABILE, *La mise en scène du Projet Urbain*. L'Harmattan (éd.), Ville & Entreprises. 2005. (P. 25)

<sup>70</sup> Ibid.

encore moins d'une manière réglementaire en Algérie. A cet effet, nous empruntons à Daniel PINSON une série de principes consensuels autour du projet urbain.

- 1) *Le projet urbain est pensé à la fois comme processus et résultat, et non comme un résultat sans processus. (Ses moyens et ses cheminements).*
- 2) *Le projet urbain est pensé avec la ville existante (et non contre elle ou en dehors d'elle), comme reproduction de la ville sur elle-même, non comme croissance ou étalement de la ville (« construire la ville sur la ville », la substitution : rôle du parcellaire, de la trace et des tracés).*
- 3) *Le projet urbain est pensé dans la totalité de ses dimensions, intégrées (et non sectorialisées), appréhendées à travers leur interaction (le politique, l'économique, le social, le culturel, le technique) et non dans l'une de ses dimensions (seulement économique, ou technique ou esthétique...)*
- 4) *Le projet urbain est pensé dans un équilibre du court terme et du long terme, et non dans l'urgence ou l'utopie (saisir les opportunités du moment sans compromettre les ressources du présent pour les besoins de l'avenir : « un développement durable »)*
- 5) *Le projet urbain est pensé en rapport avec la totalité des acteurs de la ville (dont les habitants, et non en dehors ou contre eux)*
  - *Les intérêts communs plutôt que l'intérêt public ou général (négociations)*
  - *Le consensus plutôt que l'imposition ou le conflit*
  - *Le partenariat plutôt que l'addition d'initiatives disjointes*
- 6) *Le projet urbain est pensé comme dispositif acceptable, réalisable, donc ajustable et réversible (et non comme un idéal inatteignable)*
  - *En termes de faisabilité politique et économique, et non seulement technique.*
  - *En termes de solution technique (transformabilité, réversibilité...)*
- 7) *Le projet urbain est pensé comme un dispositif ouvert, adaptable (et non fermé, définitif)*
  - *Ouvert au temps*
  - *Ouvert aux aléas (variation des conjonctures politiques et économiques)*
  - *Ouvert aux négociations.*
- 8) *Le projet urbain est pensé comme un dispositif complexe ' et non simplexe, simplement technique)*
  - *En termes de spatialité (mixité urbaine et non monofonctionnalité)*
  - *En termes de temporalités (gestion des écarts et des incertitudes de conjoncture)<sup>71</sup>.*

---

<sup>71</sup> <https://sites.google.com/site/rcnarchitecture/c/histoire-des-theories-fondatrices-de-l-urbanisme/le-projet-urbain>

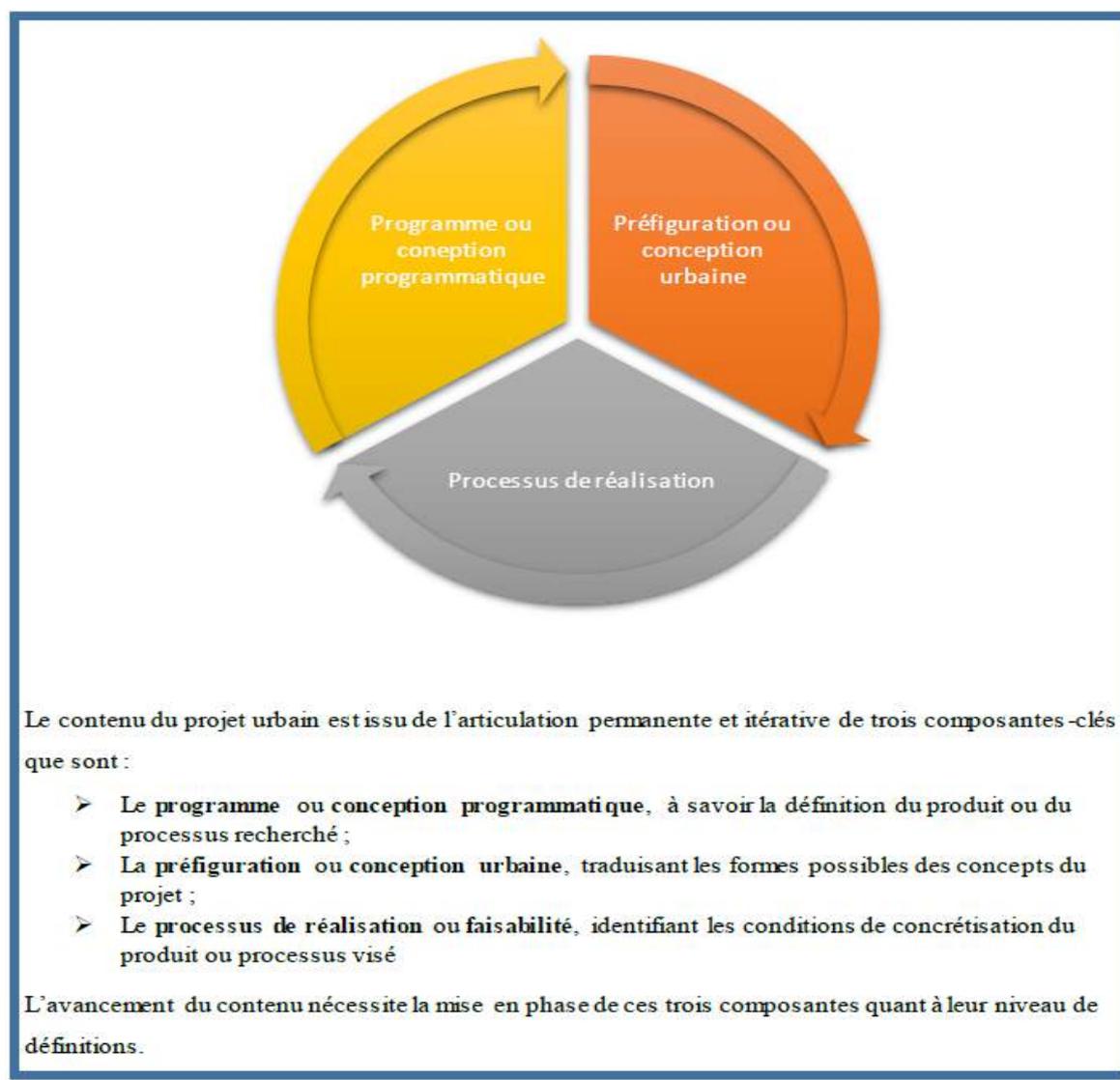
## 2. Le fondement de la grille d'analyse selon la logique émise par A. AVITABILE.

Trois strates permettent d'apprécier la mise en scène du projet urbain selon cette vision :

- Le contenu du projet urbain,
- Le dispositif projet,
- L'ordonnement du projet selon le choix du dispositif global.

La définition du contenu du projet relève de la mission et de la responsabilité de l'ensemble des acteurs. Le schéma suivant présente ce contenu qui serait articulé autour de trois composantes<sup>72</sup>.

Figure 2 : Le contenu du projet urbain. Source. A. AVITABILE. Op. cit.

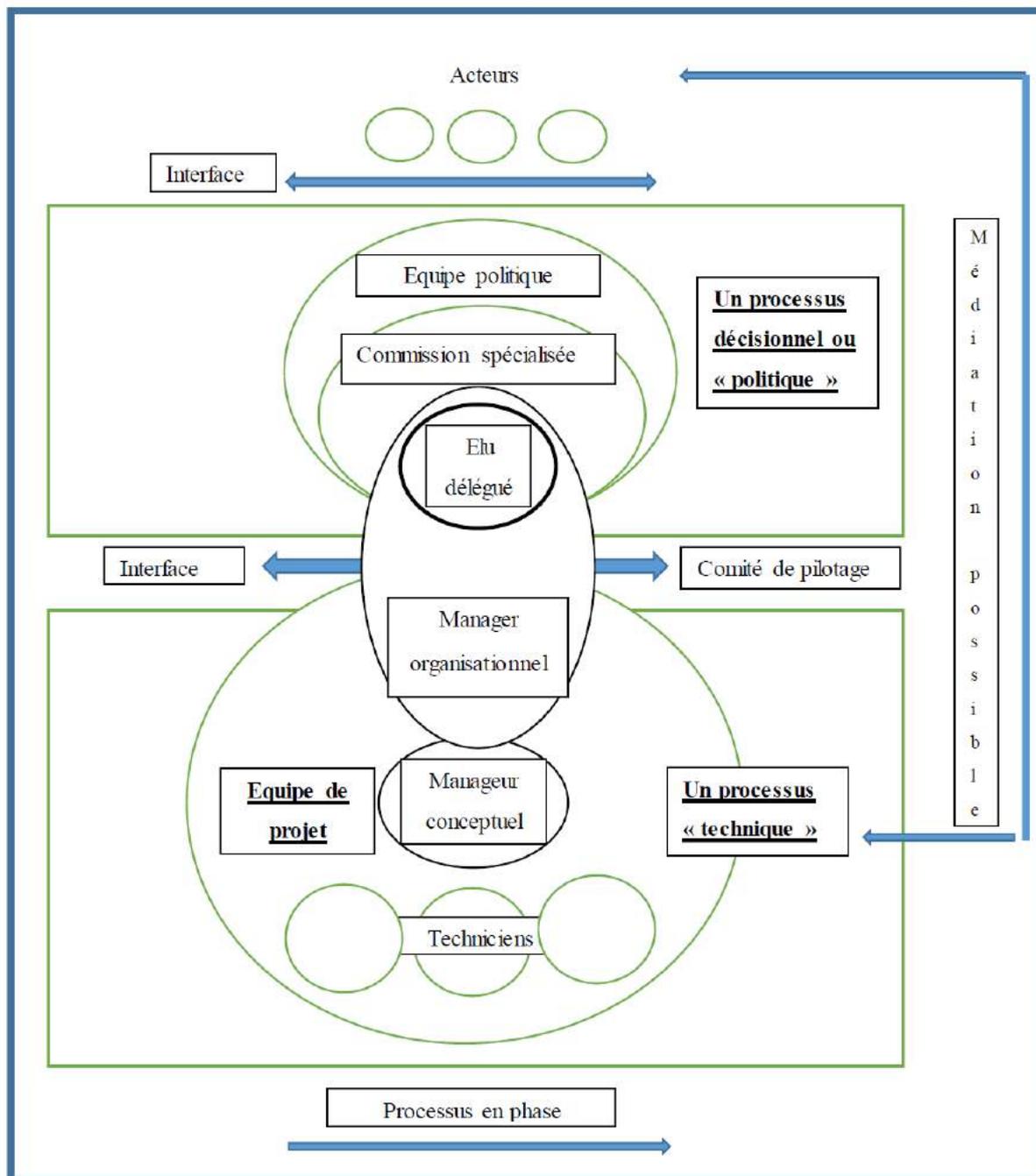


<sup>72</sup> Source. A. AVITABILE. Mise en scène du projet urbain. Page 139

### 3. Le dispositif de projet : articulation de deux processus<sup>73</sup>.

- Un processus décisionnel ou « politique »
- Un processus « technique »

Figure 3 : Le dispositif Projet urbain. Articulation de deux processus.



<sup>73</sup> Source. A. AVITABILE. Mise en scène du projet urbain. Page 146

#### **4. Descriptif synthétique du dispositif projet selon A. AVITABILE.**

Le processus selon la vision d'A. AVITABILE serait l'articulation entre deux processus : Un décisionnel et le second, technique. Entre les deux, une médiation est possible afin d'assurer la complémentarité des deux processus ; mais surtout pour permettre la prise de décision en fonction des réalités et des possibilités techniques et managériales. L'articulation de ses deux processus repose sur une clarté des objectifs assignés par l'ensemble des acteurs et ayants cause. Une première interface est assurée entre ces acteurs et l'instance qui préside à la destinée du projet urbain.

L'instance politique (décisionnelle) se charge d'exprimer les besoins (grandes lignes du projet). Les objectifs, formulés comme projet, seraient le reflet d'abord d'un diagnostic urbain et social, partagé et le plus exhaustif possible. Ils sont assignés et assumés par toutes les instances : politiques, techniques et société civile. C'est la traduction de la vision du territoire en devenir. *Les commissions spécialisées*<sup>74</sup> sont présentes au sein de cette instance dirigeante du projet ; instance à la tête de laquelle se trouve un élu local. Car la collectivité représentée par les élus locaux est le garant de la cohésion spéciale et de l'intérêt commun.

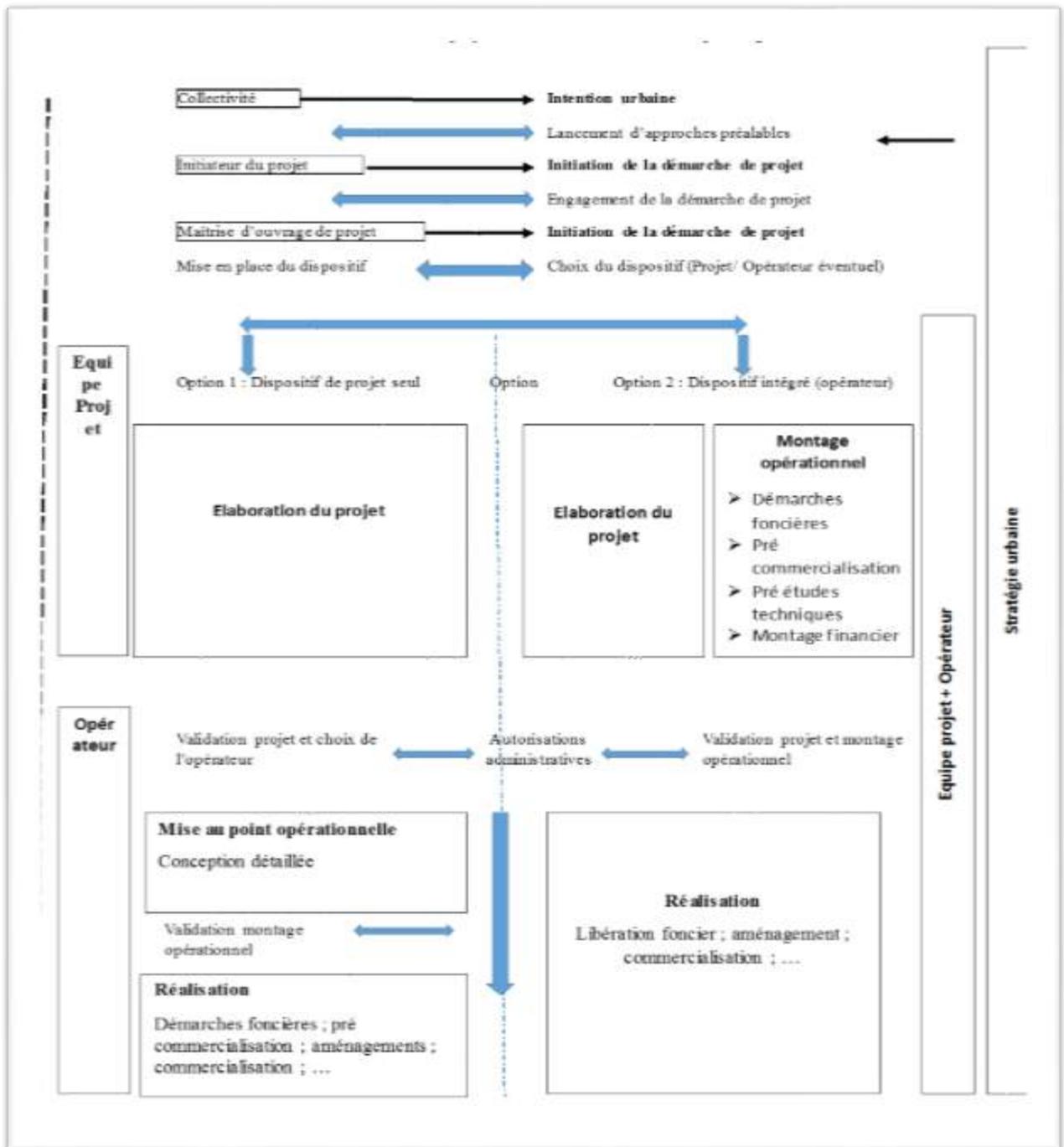
Entre l'instance décisionnelle et le management technique se situe une deuxième interface. Composée de l'élu délégué, qui siège aussi dans l'instance politique, et le management organisationnel. Elle constitue le comité de pilotage et est en charge de relayer les décisions dans un sens et l'avancement technique dans l'autre sens. Au sein du processus technique se trouve le management organisationnel, membre du comité de pilotage et l'équipe projet technique. Le manager conceptuel ordonne, pilote et effectue la coordination des études ; en phase montage mais aussi en phase réalisation. Ce schéma permet d'avoir une vision d'ensemble sur le projet urbain et permet une efficacité de l'action car elle répartie, construite et cohérente puisque toutes les instances concernées participent à l'élaboration du projet qui est rappelons-le un processus continu et non pas figé. Cette configuration rapproche les acteurs, éclaire leurs jeux en fonction des objectifs poursuivis.

---

<sup>74</sup> Entendues comme administration ou toute institution en charge des politiques sectorielles et services publics.

### 5. L'ordonnement du projet selon le choix du dispositif global.

Figure 4 : Ordonnement du PU. A. AVITABILE. Op. cit.



Ce schéma présente deux variantes :

- La première option détache la mise au point opérationnelle de l'élaboration du projet.
- La deuxième option intègre la démarche de mise au point dès les prémices de l'élaboration du projet.

**6. Proposition d'une grille d'évaluation suivant la démarche projet urbain.**

Cette grille d'analyse reprend les points listés dans les trois schémas qui résument la démarche de mise en scène du projet urbain.

<u>Axe de comparaison</u>		<u>Procédure à évaluer</u>				
		<u>Compatibilité</u>	<u>remarques</u>			
<u>Le contenu du projet :</u> Les trois composantes et leur articulation	<u>Programme ou conception programmatique</u>					
	<u>Préfiguration ou conception urbaine</u>					
	<u>Processus de réalisation</u>					
<u>Le dispositif projet</u>	Médiation possible	<u>Présences de tous les acteurs</u>				
		<u>Interface avec la strate inférieure</u>				
		<u>Processus décisionnel ou politiques</u>	Equipe politiques du projet			
			Commissions spécialisées			
			Elu délégué			
		<u>Interface avec la strate inférieure</u>				
		<u>Processus technique</u>	Manager organisationnel			
			Manager conception			
Techniciens						
<u>Ordonnancement du projet urbain :</u>	Collectivité : intention urbaine					
	Initiateur du projet : initiation de la démarche projet					

Stratégie urbaine	Maîtrise d'ouvrage de projet : choix du processus de réalisation.			
	Equipe projet :	Elaboration du projet		
		Montage opérationnel		
		Réalisation		

Tableau 5 : Grille d'analyse de la démarche du Projet Urbain selon A. AVITABILE. Source : Auteur.

Nous avons choisi une grille sous forme de tableau. Les considérants regroupés en trois grands axes sont en ordonnées. Cette forme de présentation nous permet une lecture facile de l'analyse. Elle permettrait aussi une comparaison de l'évaluation de plusieurs procédures en parallèle.

### **Conclusion.**

*Ce travail est une démarche d'évaluation. Celle-ci devait s'appuyer sur une démarche pragmatique et rationnelle. Nous avons construit une grille d'analyse. Cette grille est établie au regard d'éléments identifiés et reconnus par les chercheurs et académiciens mais aussi des praticiens.*

*Le Projet urbain est au centre de la démarche. Sa mise en œuvre nécessite des préalables, en amont, et ensuite une succession d'actions pendant le déroulement pour aboutir au résultat escompté qui serait l'objectif en aval.*

*Ainsi 3 volets structurent cette grille d'analyse :*

- *Le contenu du projet,*
- *Le dispositif projet,*
- *Et l'ordonnancement du projet urbain.*

*A l'intérieur de chacun de ces trois axes un ensemble de considérants se rapportant à des actions précises est identifié. Avec un mécanisme semblable aux poupées russes, les considérants contiennent des sous-ensembles d'items permettant l'évaluation de la démarche en vue de la mise en scène du Projet urbain.*

*A ce stade nous pouvons nous atteler à l'évaluation de toute pratique urbanistique au regard de cette grille d'analyse en vue de la mise en œuvre du projet urbain ; en l'occurrence le lotissement et la ZAC.*

**CHAPITRE VI : LOTISSEMENT ET PROJET URBAIN EN ALGERIE.****Introduction.**

Après avoir établi une grille d'analyse en vue de la mise en œuvre du Projet urbain, nous pouvons procéder à l'évaluation de procédure urbanistique utilisée à cette fin. Notre sujet est le lotissement. Une démarche qu'il faudrait définir et présenter en détail bien qu'elle a fait l'objet d'une littérature abondante. Tout sujet peut être traité avec différentes techniques avec des visions se rapportant à l'objectif de l'étude. C'est la raison pour laquelle nous allons d'abord initier le lotissement comme démarche pour ensuite apprécier et évaluer sa compatibilité avec la mise en œuvre du Projet urbain en utilisant la grille d'analyse préalablement présentée.

Le résultat nous renseignerait sur la compatibilité ou l'incompatibilité du lotissement avec la mise en œuvre du projet urbain.

**1. Le lotissement éléments de connaissance.**

*« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis »<sup>75</sup>.*

Cette forme urbaine est très ancienne et son apparence est visible presque partout à travers le monde. Dans tous les pays, on trouve des configurations spatiales concrètement apparentées au lotissement. Dans le premier chapitre, nous avons pu prendre connaissance de cette forme de composition urbaine et de l'usage qui en a été fait et qui se fait à nos jours.

**2. Le lotissement au regard de la réglementation algérienne.**

---

<sup>75</sup> Op. cit.

La loi n'évoque pas directement le lotissement mais plutôt le Permis de Lotir. C'est une barrière à la création de lotissement. Le mécanisme du lotissement est fortement usité en Algérie. Durant la période coloniale, il a été utilisé comme outil d'urbanisation. Certes, destiné à la population européenne, il est une marque de fabrique de la ville par excellence.

Nous allons, dans le cadre de ce travail, analyser le lotissement comme résultat. C'est son emploi comme outil opérationnel qui nous importe. Les travaux sur l'analyse et la production du lotissement en Algérie et à Constantine particulièrement sont abondants.

Le législateur a inscrit le lotissement dans la case des autorisations d'urbanisme. En préambule, du chapitre des autorisations d'urbanisme, le droit de construire est clairement rattaché au sol. Ce droit s'exerce dans le respect strict des règles d'utilisation du sol. Il est soumis à l'obtention préalable des différentes autorisations, de lotir puis de construire c'est-à-dire le Permis de lotir et ensuite le Permis de Construire. D'emblée, il est clair, que l'acceptation retenue pour le lotissement porte uniquement sur un moyen dédié à la production de terrain à bâtir à travers la division de propriété foncière. Il n'est pas question de produire du foncier urbanisé. Viabilisé, le foncier produit l'est à minima quand on s'aperçoit que les textes imposent la viabilisation constatée par un certificat de viabilisation avant toute possibilité de vente. Dans la pratique, il suffit de tracer les parcelles, de créer des réseaux et de raccorder le tout à ceux existants. La chaussée, les trottoirs et le mobilier urbain ne sont pas une obligation préalable à l'obtention de ce certificat.

Les équipements publics sont primordiaux à la vie de l'habitat. Paradoxalement, la loi les évoque sans donner de précision sur la teneur, la nature ni leurs limites quantitatives même à minima. L'administration, lors du contrôle de légalité, peut opérer des injonctions pour la création ou la réservation d'assiette pour les équipements publics.

De manière générale, c'est la collectivité qui réalise les équipements publics rendus nécessaires par le lotissement à travers l'habitat ou les activités qu'il abrite. C'est dire que cette charge financière repose entièrement sur le portefeuille public exclusivement. C'est une des raisons pour lesquelles les demandes de lotissement se voient opposées un sursoit à statuer.

### **3. Lotissement et autres modes d'aménagement.**

En Algérie, la seule procédure opérationnelle existante est bel et bien le lotissement. Les ZHUN (Zone d'Habitat et d'Urbanisation Nouvelle) sont un mécanisme qui déclenche une série d'équipements d'accompagnement pour les programmes d'envergure de logements. La démarche de création d'une ville nouvelle, ne s'apparente aucunement à un outil de l'urbanisme opérationnel. L'unité de voisinage est une notion de *la nouvelle géographie*. Elle sert de découpage administratif du périmètre de la ville.

L'urbanisme opérationnel en Algérie, s'exprime par une démarche administrative et sous l'égide des institutionnels investis de prérogatives de puissance publique.

#### **4. Maîtrise d'ouvrage du lotissement.**

Le *lotisseur*<sup>76</sup>, est supposé être le maître d'ouvrage quel qu'en soit sa nature, personne publique ou privée, physique ou morale. Le lotissement public peut être communal ou réalisé pour le compte d'une institution publique dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée. La commune, la DL, la DEP (anciennement la DLEP) ou la DUC sont ou bien maître d'ouvrage ou maître d'ouvrage délégué.

Les ministères peuvent aussi se constituer en maîtrise d'ouvrage pour la création de lotissement. L'actualité est au lotissement industriel. Le ministère de l'industrie via les chambres de commerce et de l'industrie se lance dans la création de nouvelles zones industrielles. L'outil opérationnel choisi est le lotissement.

La fonction du maître d'ouvrage est d'exprimer des besoins sous forme de commande. Nous avons mis en annexe une liste des tâches qui lui incombent dans le cadre de sa mission. (Voir annexe N° 3)

#### **5. Les études préalables et opérationnelles.**

---

<sup>76</sup> L'article 58 de la loi 90-29 évoque le lotisseur comme le maître d'ouvrage du lotissement.

La loi n'évoque pas l'obligation d'études préalables. Toutefois, les personnes morales de droit public sont censées réaliser un minimum d'études techniques préalablement à toute demande. De par la pratique, les maître d'ouvrage missionnent une équipe de maîtrise d'œuvre pour élaborer à leur profit des études techniques en vue de la constitution du dossier.

En Algérie, et jusqu'à ce jour, ce sont les architectes urbanistes qui élaborent les études techniques portant sur la mission de *maîtrise d'œuvre* « urbaine ». Il est vrai, que depuis quelques années, un institut forme des urbanistes au sein de la faculté d'architecture et d'urbanisme de Constantine. Ces urbanistes sont censés avoir un agrément leur permettant de diriger les missions de maîtrise d'œuvre urbaine.

Le maître d'œuvre doit concevoir les solutions aux besoins exprimés par le maître d'ouvrage dans sa commande. (Voir annexe 3 pour la liste des tâches qui lui incombent)

## **6. L'articulation du lotissement avec les documents locaux d'urbanisme.**

Le lotissement est producteur de terrain à bâtir. A ce titre, il confère le droit de construire aux nouveaux propriétaires. Ce droit s'exerce dans le respect strict des règles d'utilisation du sol ; règles énumérées dans le PAU et le POS. A vrai dire, le lotissement se doit d'être en conformité avec le PDAU et le POS applicable sur le périmètre qu'il recouvre.

L'instruction de la demande du permis de lotir sera instruite au regard des dispositions du PDAU et du POS. Il ne peut y avoir de lotissement en l'absence de PDAU et de POS applicables sur le périmètre du projet de lotissement. A une exception près, La loi tolère la création de lotissement dans l'absence de POS mais avec la condition sine qua non de présence de PDAU applicable.

## **7. La création du lotissement.**

La création du lotissement dépend directement de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Le Permis de Lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, quelle qu'en soit la localisation. Par conséquent, chaque division d'un foncier, génère un lotissement.

Le maître d'ouvrage fournit un dossier d'accompagnement de la demande. Ce dossier se compose des éléments suivant :

- Pièces graphiques, techniques,
- La preuve de possession du terrain,
- Un cahier de charges définissant les travaux éventuels d'équipements et de viabilisation que le ou les propriétaires s'engagent à réaliser dans les délais impartis,
- Notice descriptive,
- Les conditions de cession des lots,
- Les prescriptions urbanistiques auxquelles devront satisfaire les constructions à édifier,
- Les prescriptions architecturales auxquelles devront satisfaire les constructions à édifier.

A la demande du propriétaire, un certificat de morcellement est délivré par l'autorité administrative compétente. En générale, c'est à l'assemblée populaire communale. Le Wali se substitue au Président de l'APC dans certains cas. Concernant les projets structurants d'intérêt national ou régional, le ministre chargé de l'urbanisme est compétent pour délivrer le permis de lotir. Le fait générateur est donc le permis de lotir. En cas de refus, l'autorité administrative doit motiver sa décision au regard des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme. Le maître d'ouvrage (le titulaire de la demande) peut formuler un recours hiérarchique ou introduire une action après de la juridiction en cas de refus ou de silence de l'autorité compétente.

Un sursoit à statuer d'un (01) an peut être opposé aux demandes de permis de lotir lorsque les instruments d'aménagement ou d'urbanisme sont en cours d'élaboration. C'est à ce demandé si cette possibilité est applicable lors des révisions ou modifications de ces documents.

### **8. Le dossier de réalisation.**

La loi ne précise pas de contenu pour la réalisation. Elle se contente d'énumérer des documents de contrôle à priori c'est-à-dire un contrôle sur déclaration. Le programme des travaux reste limité en l'état des textes. Il doit indiquer les caractéristiques techniques des ouvrages, réseaux à réaliser et les conditions de leur mise en œuvre. La notice descriptive qui accompagne la demande de permis de lotir doit préciser le nombre de lots, leurs tailles et dimensions ainsi que les réseaux qui y sont greffés.

L'autorité compétente dispose d'un droit de regard sur la nature des équipements qui sont dus par le lotisseur : électricité, eau, gaz, téléphone, éclairage public, assainissement et plantations. Le lotisseur doit estimer le coût prévisionnel de travaux à entreprendre.

### **9. Les modalités de réalisation du lotissement.**

La loi est muette sur la question. Le maître d'ouvrage, lotisseur, réalise lui-même ou fait réaliser pour son compte les travaux sur site par des entreprises qu'il a le libre choix de missionner. Il fait appel directement aux concessionnaires pour ce qui concerne les réseaux urbains. Toutefois, les maîtres d'ouvrage publics sont tenus de respecter les règles liées au droit de la concurrence.

### **10. Le financement de l'aménagement.**

Le financement des travaux est à la charge exclusive du pétitionnaire ou du lotisseur donc du ressort du maître d'ouvrage. Il se fait payer à travers les recettes de cession des terrains. Nous signalons un vide juridique sur cette question. La réglementation stipule clairement que la viabilisation du périmètre est à la charge du lotisseur. Dans la pratique, force est de constater qu'aucun lotissement dans toute la Wilaya de Constantine n'est achevé par le lotisseur. Spécialement les travaux des chaussées et voies carrossables, ces derniers demeurent en général plusieurs dizaines d'années dénués d'enrobés ce qui transforme les lieux en vastes marécages urbains. La collectivité finit dans la majorité des cas par prendre à sa charge les travaux de viabilisation ainsi que les enrobés.

Concernant le lotissement industriel, la donne n'est pas la même. Ce lotissement est dans le giron de la maîtrise d'ouvrage publique. Il obéit aux règles de fonctionnement des institutions dont il dépend. A partir de là, le financement de l'aménagement dépend de la nature des équipements prévus et de leur maîtrise d'ouvrage. Chaque maître d'ouvrage se charge des frais inhérents à la partie qui lui incombe.

Il est à noter que le permis de lotir porte obligation de la réalisation par le demandeur (le lotisseur) des travaux de mise en état de viabilité du lotissement par la création :

- De réseau 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.

Le même 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'incombent pas à l'habitation.
- La contribution du demandeur aux dépenses d'exécution de certains équipements collectifs rendus nécessaires par la réalisation du lotissement.
- La modification ou l'annulation des dispositions du cahier des charges contraires au caractère du lotissement.

Théoriquement, ces dispositions réglementaires imposent la présence de ces équipements dans tous les lotissements. Ces données sont d'ordre programmatique et financier. Nous constatons que les textes sont vagues sur ces aspects et ne précisent pas la part de contribution qui incombe au lotisseur. Un début de piste sur la partie programmatique, les documents d'urbanisme applicables peuvent apporter des précisions sur les données à introduire dans le programme du lotissement car ils s'imposent à ce même projet.

### **11. La maîtrise foncière du périmètre opérationnel.**

Le pétitionnaire de la demande du permis de lotir doit posséder dans son giron le foncier concerné par le périmètre de la demande. Il peut être le propriétaire ou disposer d'une autorisation expresse (mandat) de la part du propriétaire lui permettant de déposer la demande. Il est à noter que les voies et tous les espaces communs créés à l'occasion du lotissement sont rétrocédés à la collectivité de rattachement. Ils tombent dans le domaine public et deviennent la propriété de tout citoyen.

L'autorité publique peut user des différents mécanismes réglementaires afin de se constituer un portefeuille foncier dédié à la création du lotissement. Acquisition à l'amiable, droit de préemption urbain, expropriation pour cause d'utilité publique, sont des voies valables pour avoir le foncier dès lors que le projet est réputé d'intérêt général.

## **12. La commercialisation des terrains et les travaux.**

L'arrêté portant permis de lotir est publié au bureau de la conservation foncière. La publication est du ressort de l'autorité qui a délivré le permis mais les frais sont à la charge du lotisseur. Elle dispose du délai d'un mois à partir de l'émission de l'arrêté pour la publication. La cession de terrain passe d'abord par un certificat de morcellement. Ce certificat est délivré sur demande avec à l'appui un dossier.

A la fin des travaux de viabilisation, le lotisseur demande un certificat attestant de la conformité et de leur achèvement. La vente ou la location des terrains compris dans un lotissement est subordonnée à la remise par l'autorité qui a délivré le permis de lotir d'un certificat mentionnant l'exécution des travaux ainsi que les prescriptions imposées dans l'arrêté portant permis de lotir. L'acte de vente, notarié, doit porter les références de ce certificat. Il est à noter que la délivrance de ce certificat ne dispense aucunement le bénéficiaire du permis de lotir de sa responsabilité vis-à-vis des acquéreurs concernant la bonne exécution des travaux. Bien évidemment, la cession obéit au régime fiscal de mutation de biens immobiliers qui est en vigueur. (TVA immobilière, droit d'enregistrement ...etc.)

## **13. L'évolution du lotissement en cours d'opération.**

Le lotissement peut connaître une évolution dans le temps dans un seul cas. Lorsque l'arrêté de lotissement est antérieur à l'approbation du POS. Dans ce cas de figure, c'est le cahier des charges qui peut être modifié.

Dans un tel cas, par arrêté du Wali, après consultation du Président de l'APC et enquête publique, le cahier de charges est modifié pour permettre la réalisation d'opération de construction en conformité avec les dispositions du nouveau POS.

## **14. Le lotissement et le projet architectural.**

D'après les textes le règlement du lotissement doit être compatible avec le POC en vigueur. Les prescriptions du POS s'imposent au projet architectural. Par extension, C'est le POS comme règlement devient prescripteur d'où l'absence de toute recherche de cohérence et d'insertion urbaine ; car le règlement du lotissement tient compte uniquement de son périmètre et se limite à la parcelle.

D'autre part, le POS contient un élément intéressant à savoir le Plan de Composition Urbaine. Théoriquement, si le POS précise un Plan de Composition Urbaine, ce dernier, est élaboré avant le projet de lotissement. Il en découle que le POS ne tient pas compte de cette nouvelle forme urbaine mais devient prescripteur à priori d'où le lien entre le lotissement et le projet architectural qui dépend du POS. Il est à rappeler que le règlement du lotissement peut être plus contraignant que le règlement du POS lui-même.

Le POS n'étant pas un projet urbain. Le lotissement non plus n'est pas le reflet d'un projet urbain surtout avec la pratique urbanistique actuelle ; celle des zones monofonctionnelles, l'habitat en générale. A développer pour dire absence de considération du projet architectural et le lotissement.

### **15. L'avenir du lotissement.**

Les travaux doivent être réalisés dans un délai de 3 ans à partir de la date de l'arrêté du Permis de lotir. Le lotissement est réputé caduc si les travaux n'ont pas été entamés au bout de 3 ans. Le lotisseur dispose d'une reconduction du délai de réalisation pour une nouvelle durée de 3 ans. Ainsi, le projet de lotissement ne devrait pas dépasser le délai de 9 ans pour que les travaux soient terminés avec à la solde le certificat d'achèvement de travaux de viabilisation. C'est, théoriquement à ce moment que la vente des lots est possible pas avant. Dans la réalité, nous ne recensons aucun lotissement dans Constantine qui est en conformité avec les dispositions réglementaires.

Pour ce qui est de l'avenir de la pratique du lotissement, il ne peut subsister en l'état. Des modifications s'imposent à la pratique actuelle pour corriger les lacunes du passé. Un début de piste peut être : le lotissement est porteur des ingrédients propres à la mise en œuvre du projet urbain. Mais en l'état, est ce que le lotissement permet vraiment la mise en œuvre du Projet urbain ?

Afin de répondre à cette question nous allons essayer d'apprécier cette possibilité à travers une grille d'analyse.

### 16. Analyse de la compatibilité du lotissement avec la démarche du PU.

Cette grille d'analyse reprend les points listés dans les trois schémas qui résument la démarche de mise en scène du projet urbain présentée dans le chapitre précédent.

<u>Axe de comparaison</u>		<u>Lotissement</u>			
		<u>Compatibilité</u>	<u>remarques</u>		
<u><b>Le contenu du projet :</b></u> Les trois composantes et leur articulation	<u>Programme ou conception programmatique</u>	Non	Obéit à une logique mercantiliste. Pas de programme plutôt nombre maximum de lot.		
	<u>Préfiguration ou conception urbaine</u>	Non	Raisonnement à l'intérieur du périmètre de l'opération		
	<u>Processus de réalisation</u>	Non	Processus dans un seul sens : création des lots		
<u><b>Le dispositif projet</b></u>	Médiation possible	<u>Présences de tous les acteurs</u>	Non	Le seul acteur est le lotisseur	
		<u>Interface avec la strate inférieure</u>	Non	/	
		<u>Processus décisionnel</u>	Equipe politiques du projet	Non	Valable uniquement pour les lotissements communaux
		<u>ou politiques</u>	Commissions spécialisées	Non	Consultées lors de l'instruction et la réalisation.
			Elu délégué	Non	Uniquement pour les lotissements communaux

	Interface avec la strate inférieure		Oui	Le lotisseur communique les décisions à l'équipe de conception
	Processus technique	Manager organisationnel	Non	Une équipe seule de maîtrise d'œuvre. Consultation possible des concessionnaires
		Manager conception	Oui	Gérant du BET selon le contrat d'études
		Techniciens	Oui	Dans les divers domaines de compétence.
<b><u>Ordonnancement du projet urbain :</u></b> Stratégie urbaine	Collectivité : intention urbaine		Non	Seulement dans le cas du lotissement communal
	Initiateur du projet : initiation de la démarche projet		Oui	Le lotisseur
	Maîtrise d'ouvrage de projet : choix du processus de réalisation.		Oui	Le lotisseur
	Equipe projet :	Elaboration du projet	Oui	Selon le contrat d'études
		Montage opérationnel	Oui	Conjointement entre le maître d'ouvrage et son Maître d'œuvre
Réalisation		Oui	Entreprises/ concessionnaires	

Tableau 6 : Grille d'analyse de la compatibilité du lotissement avec la démarche du PU. Source : Auteur.

A la lecture de cette grille d'analyse, il en ressort l'incompatibilité du lotissement avec plusieurs items de la démarche de projet urbain. Certes, le lotissement est en adéquation avec plusieurs points de la grille d'analyse mais sur beaucoup d'autres il est incomplet ou inadapté avec la démarche du PU.

C'est plus au niveau de la partie en amont que le lotissement présente le plus de points en inadéquation avec la mise en scène du PU à savoir **Le contenu du projet**. Dans la partie se rapportant au **dispositif projet**, là encore le lotissement présente des décalages avec la démarche du PU. Au niveau de **l'ordonnancement du projet**, c'est la partie où le lotissement serait le plus en adéquation avec la démarche du PU.

En réalité, c'est plus la pratique du lotissement qui crée ce décalage entre la démarche du projet urbain et le lotissement. Ce dernier est porteur de la majorité des ingrédients de cette démarche.

### **Conclusion.**

*A la lecture du résultat de l'analyse il en ressort que le lotissement est en décalage pour ne pas dire qu'il est en inadéquation avec la démarche du PU. Il est porteur d'ingrédients permettant la démarche du PU mais il lui manque d'autres considérants.*

*A ce stade, nous pouvons affirmer que, au regard de la grille d'analyse proposée, le lotissement ne permet pas la mise en scène du PU.*

*Si les documents d'urbanisme ne sont pas assimilés à une démarche de projet urbain lors de leur élaboration ainsi que durant leur application ; si le lotissement qui est le seul outil opérationnel disponible, et qu'il ne permet pas la mise en œuvre du projet urbain, quelle solution ? Comment rapprocher cette pratique avec la réalité institutionnelle et urbanistique en Algérie ?*

*Notre hypothèse est que la Zone d'aménagement concerté serait une alternative à la pratique actuelle. Elle a permis la mise en œuvre de l'intégralité des projets urbains en France. Cette hypothèse nécessite d'abord de faire connaître le mécanisme de la ZAC, dans un premier temps.*

*Une grille d'analyse de la compatibilité nous permettra d'apprécier la possible transposition du mécanisme ZAC dans la réglementation algérienne.*

**CHAPITRE VII : DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE. ELEMENTS DE CONNAISSANCE  
ET DETERMINANTS DE TRANSPOSABILITE DU MODELE EN ALGERIE.**

**Introduction.**

Après avoir construit une grille d'analyse servant à évaluer la compatibilité des procédures d'urbanisme avec la démarche de mise en œuvre du PU, nous avons apprécié le lotissement au regard de cette démarche. Nous avons constaté une discordance et par là même avons suggéré la procédure de la ZAC pratiquée en France comme alternative.

Pour initier une procédure nouvelle dans ce travail (la ZAC), il importe de la présenter. Comme pour la démarche du lotissement, nous allons reprendre la même trame pour présenter des éléments de connaissance se rapportant à la ZAC.

Notre hypothèse est que la ZAC serait compatible et permettrait la mise en œuvre du PU. Nous allons appliquer la même grille d'analyse sur cette démarche pour confirmer ou infirmer notre hypothèse.

**1. Rapprochement de la notion d'aménagement entre les acceptions des législations algérienne et française.**

Malgré les traits communs entre les législations des deux pays, la configuration de l'appareil d'Etat, les textes, il n'en reste pas moins que certaines spécificités sont à souligner. Parmi celles-ci il importe de préciser le contenu de la notion d'aménagement dans l'une et l'autre législation. Dans notre préambule, nous avons évoqué une distinction entre les acceptions des codes algérien et français quant à la définition de l'aménagement.

**1.1. Selon le code algérien de l'urbanisme.**

L'article premier de la loi N° 90-29 stipule «*La présente loi a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation*

*du bâti dans le cadre de la gestion économe des sols, l'équilibre entre les fonctions d'habitat, d'agriculture et d'industrie, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire ».*

L'article 2 du décret exécutif N° 07-206 définit l'aménagement comme suit « *Les travaux de traitement de surface des sols, de consolidation des talus, de plantation d'arbre, de pose de mobilier urbain, de réalisation des espaces verts et de construction de clôture* »

L'article 3 de la loi N° 2011-04 précise les définitions suivantes :

« **Aménagement** : Toute opération de réalisation et/ou de mise à niveau de réseaux de viabilité y compris le traitement des espaces communs extérieurs.

**Projet immobilier** : L'ensemble des activités relatives construction, l'aménagement, la réfection, la restauration, la rénovation, la réhabilitation, la restructuration et le confortement de construction destinées à la vente ou à la location y compris l'aménagement de terrains destinés à recevoir des constructions.»

## **1.2. Selon le code français de l'urbanisme.**

« *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations»<sup>77</sup>.*

---

<sup>77</sup> Article L300-1 du code français de l'urbanisme.

D'après ces définitions, nous estimons que les notions d'aménagement dans les deux législations vont dans le même sens. Il s'agit bien d'intervention sur l'espace urbain qu'il soit bâti ou libre d'occupation, l'aménagement porte sur la création ou la modification de pan de la ville afin d'installer ou de réaffecter des fonctions diverses sur cet espace urbain, de créer des réseaux souterrains ou en surface, des équipements et des traitements en surface nécessaires au bon fonctionnement de la ville. A partir de là nous pouvons comparer des choses comparables.

## **2. La ZAC, éléments de connaissance.**

Définition : Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Sont toutefois créées par le préfet, après avis du conseil municipal de la ou des communes concernées ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et concessionnaires et les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national. Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts.

Contrairement au lotissement considéré comme opération privée utilisée pour l'usage du sol, la Zone d'Aménagement Concerté est une opération d'aménagement exclusivement publique. La ZAC tien sa filiation à la branche des démarches de la collectivité publique dans l'aménagement urbain et son intervention sur le foncier. Institué en 1967 par la loi sur l'Orientation Foncière, elle en constituait le « volet relatif à l'urbanisme opérationnel ». Elle ambitionnait la facilitation de

dialogue entre les collectivités publiques et les promoteurs privés à l'endroit des Zones à urbaniser en priorité dites ZUP ; à travers la concertation. C'est aussi une volonté de déconcentration du contrôle étatique sur les opérations d'aménagement urbain.

La situation lors de la promulgation des ZAC présente bien de similitudes avec l'état actuel de l'urbanisation en Algérie :

- Sortie des ZHUN, ces même ZHUN qui ont remplacé les ZUP poste indépendance.
- Volonté de décentralisation de la démarche d'urbanisation et de déconcentration du contrôle pour plus d'efficacité.

La ZAC permet à la puissance publique de réaliser des opérations d'aménagement urbain en créant des terrains à bâtir pour des programmes diversifiés y compris les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à l'urbanisation de tout le périmètre de la zone.

Au début de son application, elle avait un régime dérogatoire par rapport aux documents d'urbanisme applicable. Elle permettait de réaliser un urbanisme de projet. Plusieurs génération de ZAC se sont succédées avec à chaque fois des améliorations apportées pour plus d'efficacité.

### 3. ZAC et autres modes d'aménagement en France.

Dans la réglementation française, il existe plusieurs autres outils ou modes d'aménagement que la ZAC. Chacun de ces outils est approprié pour une situation donnée. Que ce soit pour l'urbanisation, la mise en œuvre du PU, les PRU, la résorption de l'habitat insalubre ou encore la restauration immobilière, une démarche complète est à disposition des praticiens.

Nous listons et classons ces procédures comme suit :

	Développement d'espaces non urbanisés	Intervention et aménagement du tissu existant
Procédures, outils ou mécanismes juridiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Lotissement</li> <li>➤ ZAC</li> <li>➤ Permis valant division ou permis groupés<sup>78</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ZAC</li> <li>➤ Cession foncière avec charges</li> </ul>

<sup>78</sup> Cette forme d'intervention est rendue possible à travers un mécanisme technico-juridique qui s'appelle le contrat de construction de maisons individuelles. (CCMI) Ce mécanisme est codifié dans le code de la Construction et de l'habitation français aux articles L & R 230 et suivants.

pouvant être utilisés selon le cas	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Remembrement urbain.</li> <li>➤ Association foncière urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Restauration immobilière (pour la réhabilitation des quartiers)</li> <li>➤ Opération programmée d'amélioration de l'habitat.</li> </ul>
------------------------------------	---	--

Tableau 7 : Les différents modes d'aménagement en France. Source : Auteur.

#### **4. Les études préalables et opérationnelles.**

La création de la ZAC s'intègre dans le contexte du territoire où elle se situe. Elle engendre des responsabilités lourdes à assumer tant sur le plan urbain mais aussi financier. A ce titre, la création est tributaire d'études préalables et pré opérationnelles.

On distingue les études générales et les études préalables. Les générales. Elles concernent

- Les fonctions des villes qui composent l'agglomération et leurs relations économiques et urbaines.
- Les prévisions d'évolution de la population et des emplois.
- Les axes préférentiels de développement.
- Les équipements de caractère intercommunal notamment le réseau de transport.

Les études préalables. Elles permettent à la personne publique susceptible de créer la ZAC :

- De vérifier la faisabilité technique : la desserte de l'opération, voies assainissement et réseaux, contraintes techniques du site (géologie, risque naturelle ou technologique pollution, protection de l'eau et archéologie.
- De vérifier la faisabilité économique de l'opération : analyse des besoins de construction sur la commune, marché immobilier, appréciation des coûts d'aménagement et acquisition foncière ainsi que du coût des équipements d'infrastructure mais aussi de superstructure.
- D'apprécier son insertion dans le cadre urbain et naturel et ses conséquences sur l'environnement :
- De définir les caractéristiques essentielles de l'opération (objet, localisation, principe de financement) avant la mise en concurrence préalable au choix de l'aménageur.

Les études pré opérationnelles. Elles portent sur :

- La définition détaillée des conditions de réalisation de la ZAC (programme détaillé des équipements publics et leur financement prévisionnel, organisation urbaine et localisation des équipements)
- La définition du programme global des constructions
- Les spécificités des formes urbaines du nouveau quartier

N. B : une étude de sécurité publique établissant un diagnostic de contexte social et urbain du territoire concerné et de l'éventuelle interaction du projet avec son environnement doit être élaborée.

Le tableau suivant reprend les principales tâches à accomplir dans le cadre des études préalables.

	Eudes préalables	Etudes pré-opérationnelles	Etudes opérationnelles
<b><u>Urbanisme</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Etudes urbaines.</li> <li>➤ Projet urbain.</li> <li>➤ Plan de masse.</li> <li>➤ Etude d'impact.</li> <li>➤ Etudes thématiques.</li> <li>➤ Dossier de mise en conformité avec le PLU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Etudes paysagères</li> </ul>	
<b><u>Foncier</u></b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Topographie.</li> <li>➤ Plan de nivellement.</li> <li>➤ Plan des héberges.</li> <li>➤ Plan parcellaire.</li> <li>➤ Superposition CADASTRE et zone du PLU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Calage plan de masse et construction.</li> <li>➤ Suivi du plan parcellaire.</li> <li>➤ Suivi du plan de cession.</li> </ul>
<b><u>Technique</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Enquêtes réseaux concessionnaires.</li> <li>➤ Evaluation du coût des aménagements.</li> <li>➤ Identification des équipements primaires à réaliser ou à renforcer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Etude de sol.</li> <li>➤ Avant-projet des équipements secondaires ou tertiaires.</li> <li>➤ Chiffrage travaux.</li> <li>➤ Dossier rejet des eaux.</li> <li>➤ Etudes thématiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Etude de sol géotechnique (Capacité de portance du sol)</li> </ul>
<b><u>Economique et sociale</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Etude de faisabilité économique.</li> <li>➤ Etude de marché.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Etude du relogement le cas échéant.</li> </ul>	

Tableau 8 : Mener une opération d'aménagement. Source : Aldo SEVIGNO. Le moniteur. 2013. Page. 212.

## **5. L'articulation de la ZAC avec les documents locaux d'urbanisme.**

La ZAC doit être compatible avec les documents d'urbanisme applicables. La loi ne permet plus le régime dérogatoire qui était propre au ZAC alors que cette procédure pouvait revêtir un régime dérogatoire par rapport à ces documents d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme applicables en France sont le SCOT et le PLU ou POS ou encore le PLUi. Le SCOT a remplacé les ancien SDAU. Le SDAU est quelque part l'ancêtre du PDAU algérien.

Nous n'allons pas faire d'éloge ni d'étude comparative entre les documents d'urbanisme algérien et français. Nous signalons que ces documents ont pour objet principal la mise en œuvre d'un projet urbain entre autre. Dans leur élaboration, le diagnostic revêt la démarche du projet urbain. Donc nous sommes pleinement dans la démarche du projet urbain.

Au niveau des circonscriptions géographiques, les SCOT, PLU et PLUi prennent en considération un périmètre plus large que celui recouvert par le PDAU et POS en Algérie : au-delà du simple périmètre de la ville.

Autre point digne d'intérêt est la présence d'un document nouveau à savoir le Projet d'aménagement et de développement durable dit le PADD. Ce projet est considéré comme la pièce maîtresse du document d'urbanisme. Il définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement sur le territoire de la commune ou des communes concernées dans le cas de l'intercommunalité. Il y a aussi la prise en compte de deux logiques urbaines : les déplacements et l'habitat à travers le plan de déplacement urbain et le programme local de l'habitat. Ceci permet une meilleure appréhension de ces deux problématiques à la fois dans les documents d'urbanisme mais aussi au niveau des opérations d'aménagement et d'urbanisme.

Toutefois, un mécanisme permet la mise en œuvre du projet ZAC alors qu'il est en décalage « assumé » avec les documents d'urbanisme. Cette procédure passe par une déclaration de projet qui rendra la ZAC compatible à travers la révision obligatoire des-dit documents<sup>79</sup>. Une autre

---

<sup>79</sup> La loi 2002-276

voie passe par la déclaration d'utilité publique du projet. A ce moment, il est obligatoire de lancer une enquête publique pour préciser l'utilité publique du projet.

## **6. La création de la ZAC.**

Il convient de distinguer la personne publique qui en prend l'initiative de l'autorité compétente pour la créer. L'initiative est ouverte aux collectivités territoriales, à leurs groupements et leurs établissements publics, aux établissements publics d'aménagement, aux OPH, aux syndicats mixtes et aux chambres de commerce ainsi que pour les ports autonomes.

La concertation est bien encadrée et commence par une délibération sur les modalités pratiques. Elle prévoit :

- Des articles dans des journaux,
- Des réunions publiques et des expositions avec tenue de registre

A l'issue de la concertation, le maire présente le bilan de la concertation au conseil municipal qui en délibère.

Au niveau du délai, la concertation se poursuit pendant toute la durée de l'élaboration du projet. C'est une durée relativement correcte laissant à tous la possibilité de s'informer et de réagir. Des consultations sont obligatoires et d'autres facultatives.

Le dossier de création est élaboré pendant la durée de concertation. Il se compose des pièces suivantes :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;

- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- L'étude d'impact définie au code de l'environnement.
- Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

La décision de création est prise par la collectivité ou par le préfet avec des mesures de publicité car elle engage l'ensemble des administrés de cette collectivité.

### **7. Le dossier de réalisation.**

Le dossier de réalisation est composé des éléments suivants :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée au code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. L'étude d'impact ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

### **8. Les modalités de réalisation de la ZAC.**

Cette étape clé à fait l'objet de plusieurs remaniements sous l'influence du droit communautaire européen. Il est question de mise en concurrence des différents opérateurs potentiellement intéressés. La personne responsable de la ZAC dispose de trois possibilités :

1. Réalisation en directe : par la régie communale ou intercommunale et par un contrat inter-organique (in house). Ici la commission européenne interdit l'octroi de monopole à un opérateur privé ou semi privé telles les Société d'économie mixte. Seules les sociétés publiques locales d'aménagement peuvent bénéficier de ce privilège car elles disposent exclusivement de capitaux publics et travaillent exclusivement avec des entités publiques.
2. Mandat au profit d'un opérateur qui représenterait la collectivité.
3. Délégation de maîtrise d'ouvrage à travers une concession d'aménagement. Avec le strict respect des conditions suivantes :
  - ✓ Publicité et de transparence.
  - ✓ D'égalité d'accès aux contrats.
  - ✓ Et de non-discrimination.

## **9. Le financement de l'aménagement.**

Théoriquement, le financement est fonction des seules recettes dégagées lors de la cession des terrains par l'aménageur. Ce dernier opère une répartition des charges au prorata sur l'ensemble des assiettes foncières dégagées par l'opération d'aménagement. Si le bilan financier est négatif, le concédant attribue une subvention d'équilibre au concessionnaire.

### **9.1. Les principes.**

Quatre règles caractérisent le financement de l'aménagement :

- Proportionnalité des participations.
- Le non cumul des participations
- Egalité de traitement des utilisateurs.
- Droit de préemption.

### **9.2. Les modalités de financement.**

Les recettes sont de trois natures :

- Les produits de cession de charges foncières.

- Les participations des constructeurs autonomes
- Les concours financiers publics et subventions.

### **9.3. La fiscalité.**

Elle obéit à des règles strictes :

- Exclusion d'application de la taxe locale d'équipement (TLE) et des taxes assimilées.
- L'exemption facultative de versement de dépassement du plafond légal de densité.
- Participation à la redevance d'archéologie préventive.
- Absence de TVA si l'opérateur est public et son application s'il est privé.
- Application de l'impôt sur les sociétés.

### **10. La maîtrise foncière du périmètre opérationnel.**

La maîtrise foncière du périmètre de la ZAC est une condition primordiale pour la réussite de l'opération d'aménagement. Il est difficile d'imaginer une maîtrise foncière sans expropriation. La démarche est houleuse pour les élus. Cependant la collectivité dispose d'un arsenal juridique lui permettant de se constituer le portefeuille foncier :

- L'acquisition à l'amiable.
- L'instauration de périmètre d'urbanisation future à travers l'instauration d'une zone d'aménagement différé.
- Le droit de préemption urbain et le revers de sa médaille : le droit de délaissement.
- L'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **11. La commercialisation des terrains et les travaux.**

L'aménageur devra réaliser les travaux de mise en l'état du sol, construire les équipements en infrastructure mais aussi en superstructure. Il doit aussi la réalisation des réseaux et dessertes de la zone à sa charge. A la fin il pourra s'acquitter de sa mission. La collectivité elle, se chargera de l'instruction des autorisations d'urbanisme des acquéreurs sur leurs lots.

## **12. Le régime des travaux d'aménagement.**

La remise en l'état des sols : Il doit adapter les terrains à leur futur usage, les dégager et éventuellement les niveler. La demande des autorisations lui incombe directement. Dans la ZAC les fouilles d'archéologie incombent à la collectivité. Mais c'est l'aménageur qui doit les fouilles et il est en charge des servitudes afférentes. L'aménageur hérite potentiellement du caractère de maître d'ouvrage par extension de cette obligation qui incombe à la collectivité.

L'aménageur négocie directement avec les concessionnaires les modalités de réalisation ou extension des réseaux relatifs aux services publics urbains pour l'intégralité du périmètre de la ZAC. Ces travaux sont à sa charge exclusivement.

## **13. La commercialisation des terrains.**

Le portage financier est très lourd pour l'aménageur. Il doit financer les travaux. La rapidité de vente des lots lui permet de se constituer une trésorerie. L'aménageur bénéficie d'allègement du droit de l'urbanisme. Le régime du lotissement est exclu du périmètre de la ZAC ce qui permet une vente rapide des lots sans avoir l'autorisation de lotir. C'est dire qu'il peut vendre avant même d'avoir achevé les travaux. Les ventes à l'intérieur de la ZAC par l'aménageur sont exclues du droit de préemption. L'aménageur fixe le prix de vente de lots librement. C'est à lui d'assurer l'équilibre financier de l'opération. Il dégage un bénéfice car c'est un agent économique avant tout. Les personnes expropriées lors de la maîtrise du foncier disposent du droit de priorité à l'occasion de la vente des lots après la réalisation des travaux d'aménagement.

L'aménageur doit dresser un cahier de charges de cession des terrains sur lequel il mentionne les limites de prestation qui lui incombent. L'aménageur bénéficie d'un privilège lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il peut déposer les demandes par anticipation sans avoir le titre de propriété. Ce privilège découle de la disposition du droit d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il est fort utile de préciser que la cession de terrain n'obéit pas à la logique de superficie mais plutôt à une capacité constructive et donc à une surface hors œuvre nette maximale (SHON). Cette disposition permet de gérer la densité de la future ZAC.

#### **14. L'évolution de la ZAC en cours d'opération.**

De par leurs natures complexes, les ZAC sont vouées à une évolution. Cette éventuelle évolution engendre la modification du dossier de création et par conséquent le dossier de réalisation.

##### **14.1. La modification du dossier de création.**

Elle peut porter sur :

- Le périmètre de la zone,
- L'objet de la zone,
- Le régime de la zone à l'égard de la taxe locale d'équipement.
- Le mode de réalisation.

##### **14.2. La modification du dossier de réalisation.**

La modification de dossier de réalisation est fort envisageable si le programme évolue. Le code de l'urbanisme n'a pas prévu ce cas de figure. Il estime que dès lors que la modification ne modifie pas l'économie générale du projet, la collectivité compétente peut gérer ces modifications en interne.

##### **14.3. La suppression de la ZAC.**

La procédure de suppression de la ZAC comme son achèvement est prévue par la loi. Elle permet à l'ensemble du site de revenir au régime de droit commun.

#### **15. Le bilan de la ZAC.**

Comme évoqué auparavant, un bilan prévisionnel doit être réalisé en amont lors de la consultation des opérateurs urbains. Ce bilan doit détailler les dépenses mais aussi les recettes afin de permettre aux candidats d'apprécier le risque financier de l'opération d'aménagement.

Dépenses	Recettes
Etudes préalables, pré-opérationnelles et opérationnelles.	Cession foncières
Frais d'acquisition foncière.	Subventions d'autres collectivités.
Frais de démolition	Participations publiques.
Frais de dépollution	Produits de gestion.
Frais d'archéologie	
Frais d'information et de communication	
Maître d'œuvre	
Travaux VRD (création du réseau, raccordement et équipements), mobilier urbain et construction le cas échéant	
Frais de gestion	
Frais de vente	
Charge de l'aménageur	
Frais financiers	

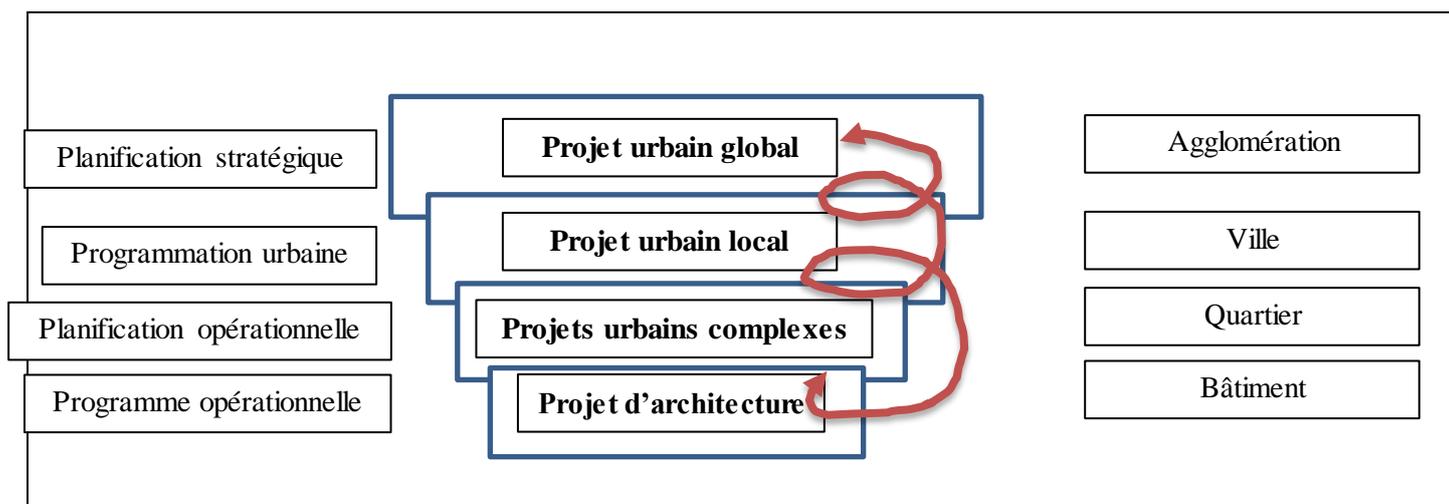
Tableau 9 : Bilan financier d'une opération de ZAC. Source : Auteur.

Notons que les collectivités disposent d'un droit de regard sur le bilan. Dans la majorité des cas, elles compensent les pertes avérées du concessionnaire. Au demeurant, c'est le prix de cession qui est revu à la hausse afin d'équilibrer le bilan.

### **16. La ZAC et le projet architectural.**

Nous empruntons à P. INGALINA un schéma de principe. Celui des échelles du projet urbain. Dans ce schéma, l'auteur explique le lien et l'imbrication des échelles d'intervention du projet urbain. La ZAC est un mécanisme qui permet d'assurer cette liaison et de faciliter la jonction entre ces échelles car elle instaure une continuité de l'action de la maîtrise d'ouvrage urbaine jusqu'à la maîtrise d'ouvrage architecturale.

Figure 5 : Articulation du PU et du projet architectural. Source : P. INGALINA. Le Projet urbain.



Après avoir présenté la procédure ZAC sur plusieurs facettes, il est opportun de se prononcer sur sa compatibilité avec la mise en œuvre du projet urbain.

### 17. Compatibilité de la ZAC avec la démarche du Projet urbain.

Pour apprécier la compatibilité de la procédure ZAC avec la démarche du PU, nous allons appliquer la grille d'analyse déjà utilisée pour l'évaluation du lotissement.

<u>Axe de comparaison</u>		<u>ZAC</u>	
		<u>Compatibilité</u>	<u>remarques</u>
<u>Le contenu du projet :</u> Les trois composantes et leur articulation	<u>Programme ou conception programmatique</u>	oui	Dès les prémices, les études préalables et une pré programmation sont prévues
	<u>Préfiguration ou conception urbaine</u>	oui	La démarche est conforme car la composition urbaine est élaborée dès les études en amont
	<u>Processus de réalisation</u>	oui	Processus prévu

<b><u>Le dispositif projet</u></b>	Médiation possible	Présences de tous les acteurs		Oui	Pour définir la pré programmation et à travers la concertation
		Interface avec la strate inférieure		Oui	/
		<u>Processus décisionnel</u> ou <u>politiques</u>	Equipe politiques du projet	Oui	Collectivité en charge du projet ou réalisé pour son compte
			Commissions spécialisées	Oui	Consultées lors de l'élaboration du projet
			Elu délégué	Oui	Partie prenante dans le projet
		Interface avec la strate inférieure		Oui	Oui car le dossier de réalisation est établie avant avec des modifications possible
		Processus technique	Manager organisationnel	Oui	Chef de projet
Manager conception	Oui		Urbaniste		
Techniciens	Oui		BET. Dans les divers domaines de compétence.		
<b><u>Ordonnancement du projet urbain :</u></b> Stratégie urbaine	Collectivité : intention urbaine		Oui	A la base du projet même	
	Initiateur du projet : initiation de la démarche projet		Oui	La collectivité	
	Maîtrise d'ouvrage de projet : choix du processus de réalisation.		Oui	Dépend du choix de la collectivité.	
	Equipe projet :	Elaboration du projet	Oui	Selon le choix du processus	

		Montage opérationnel	Oui	Conjointement entre le maître d'ouvrage et son Maître d'œuvre
		Réalisation	Oui	Aménageur

Tableau 10 : Grille d'analyse de la compatibilité de la ZAC avec la démarche du PU. Source : Auteur.

Nous constatons que la démarche ZAC est adaptée à la mise en œuvre du projet urbain. Elle répond à ces impératifs et apporte des conditions propices à son contenu.

L'application de la grille d'analyse permet de constater l'adéquation entre la procédure ZAC et la mise en œuvre du Projet Urbain. Sur la totalité des considérants de la grille, une réponse positive est apportée.

A ce stade de notre étude nous pouvons affirmer que la procédure ZAC permet la mise en œuvre du projet urbain et qu'elle est en adéquation avec le processus théorique énuméré précédemment.

### **Conclusion.**

*La procédure ZAC est une procédure de l'urbanisme opérationnel. Elle ambitionne la création d'un foncier à la fois urbanisé, viabilisé mais surtout équipé. C'est une démarche complète qui apporte une réponse à l'intégralité des interrogations d'ordre pratique relatives à l'aménagement urbain.*

*D'après le développement présenté ici, nous constatons que la procédure ZAC est une procédure qui permet la mise en œuvre du projet urbain. Le résultat de l'application de la grille d'analyse est fort probant quant à sa compatibilité avec les impératifs de la mise en œuvre du projet urbain.*

*Nous confirmons notre hypothèse que la procédure ZAC serait une alternative à la pratique actuelle du lotissement en Algérie dans le but de la mise en œuvre du projet urbain.*

*Afin d'étayer ce résultat rien de mieux qu'une étude de cas réel pour s'amarrer sur terrain et se confronter à ses réalités. Nous allons dans le prochain chapitre procéder à une étude de cas.*

*Notre choix s'est porté sur le Projet de Renouvellement Urbain de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil. C'est l'un des PRU les plus importants en France. Il présente des leçons urbanistiques et de management au cœur du PU.*

**CHAPITRE VIII : ETUDE DE CAS. EXEMPLE DE MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET URBAIN AVEC LA PROCEDURE ZAC.**  
**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE CLICHY-SOUS-BOIS/ MONTFERMEIL : ZAC DE LA DHUYS**

**Introduction**

La procédure ZAC est compatible avec la démarche de mise en œuvre du PU. Cette hypothèse a été affirmée à travers l'application d'une grille d'analyse. Pour étayer cette conclusion, nous allons la confirmer par une étude de cas.

Notre cas d'étude porte sur un projet de renouvellement urbain. Ce PRU se situe en France. C'est le pays où la ZAC a été instituée avec plusieurs évolutions pour aboutir à la version actuelle. Cette procédure est utilisée pour concrétiser la totalité des PU.

Voyons voir l'application de cette démarche de ZAC sur terrain. Ce cas d'étude confirmera notre hypothèse théorique ou encore il apporterait d'autres points de divergence.

**1. Historique et contexte général du projet<sup>80</sup>.**

Notre exemple se situe en France, au nord-est de la région parisienne. C'est un projet de renouvellement urbain. Nous sommes dans la banlieue dite sensible. Les communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil, regroupées en communauté d'agglomération, comptent environ 52 000 habitants. Le Projet de Rénovation Urbaine de Clichy-Montfermeil englobe le secteur du Bas Clichy et le site du quartier du Plateau, commun aux deux villes, et concerne environ 28 000 habitants.

Ce site souffre d'un double enclavement géopolitique et social caractéristique :

- les communes ne sont desservies par aucune infrastructure routière ou de transports en commun de niveau régional ;

---

<sup>80</sup> La présentation du Projet de Renouvellement Urbain est inspirée de la Convention ANRU. (Annexe N° 8)

- le site du plateau concentre, avec le bas Clichy, l'essentiel des problèmes de fonctionnement urbain et social : habitat dégradé, jeunesse de la population, ménages précarisés, poids de la population issue de l'immigration, etc... .

Figure 6 : Localisation du site par rapport à la grande ville connue. Sources Google map.



La grande particularité du site est la prédominance des copropriétés dégradées : 1 573 logements, soit 45% du parc total de logements sur le périmètre du plateau. Cette part importante de l'habitat privé résulte du processus historique de réalisation du Grand Ensemble, conçu à l'origine comme une opération de promotion privée de grande ampleur mais dont la réalisation n'a pas été conduite à terme et s'est achevée dans de mauvaises conditions.

Dans l'ensemble, la situation sociale des occupants des copropriétés est plus préoccupante que celle des occupants des logements sociaux. La pauvreté structurelle des deux communes est également un élément à souligner. Les deux communes ont mobilisé au maximum l'ensemble des procédures mises à leur disposition dans le cadre de la politique de la ville depuis le milieu des années 80 : DSQ, (1989-1993), contrats de ville à compter de 1994 et Zone Franche Urbaine dans le cadre du pacte de relance pour la ville (1996-2001), Grand Projet Urbain (1996-2001), Grand Projet de Ville (2001). Les financements européens ont également été mobilisés au travers notamment du PIC URBAN. En raison du caractère hors norme du site, les partenaires locaux ont doté le territoire, dès 1992, d'un dispositif opérationnel ad hoc avec une Mission d'Etudes et d'Aménagement (MEA) laquelle débouche sur la création, en 1996, d'un outil opérationnel

spécifique chargé de mettre en œuvre les actions de politique de la ville sur les 2 communes (Société d'Economie Mixte - Clichy / Montfermeil - SEM CM).

De nombreux projets ont été réalisés dans le cadre de ces différents dispositifs : démolitions de logements, réhabilitations, requalification d'espaces extérieurs, restructurations d'équipements, installations d'équipements publics, créations de locaux d'activités, actions sociales etc...

Malheureusement, ces projets n'ont pu enrayer le processus de dégradation socio-économique du site. C'est pourquoi il est apparu indispensable de changer d'échelle d'intervention en développant et en élaborant un nouveau projet de développement territorial, un projet de rénovation urbaine ambitieux pour les sites du plateau et du bas Clichy, et en reconfigurant le dispositif de pilotage stratégique et opérationnel à la hauteur de cette nouvelle ambition.

## **2. Objectifs généraux du projet.**

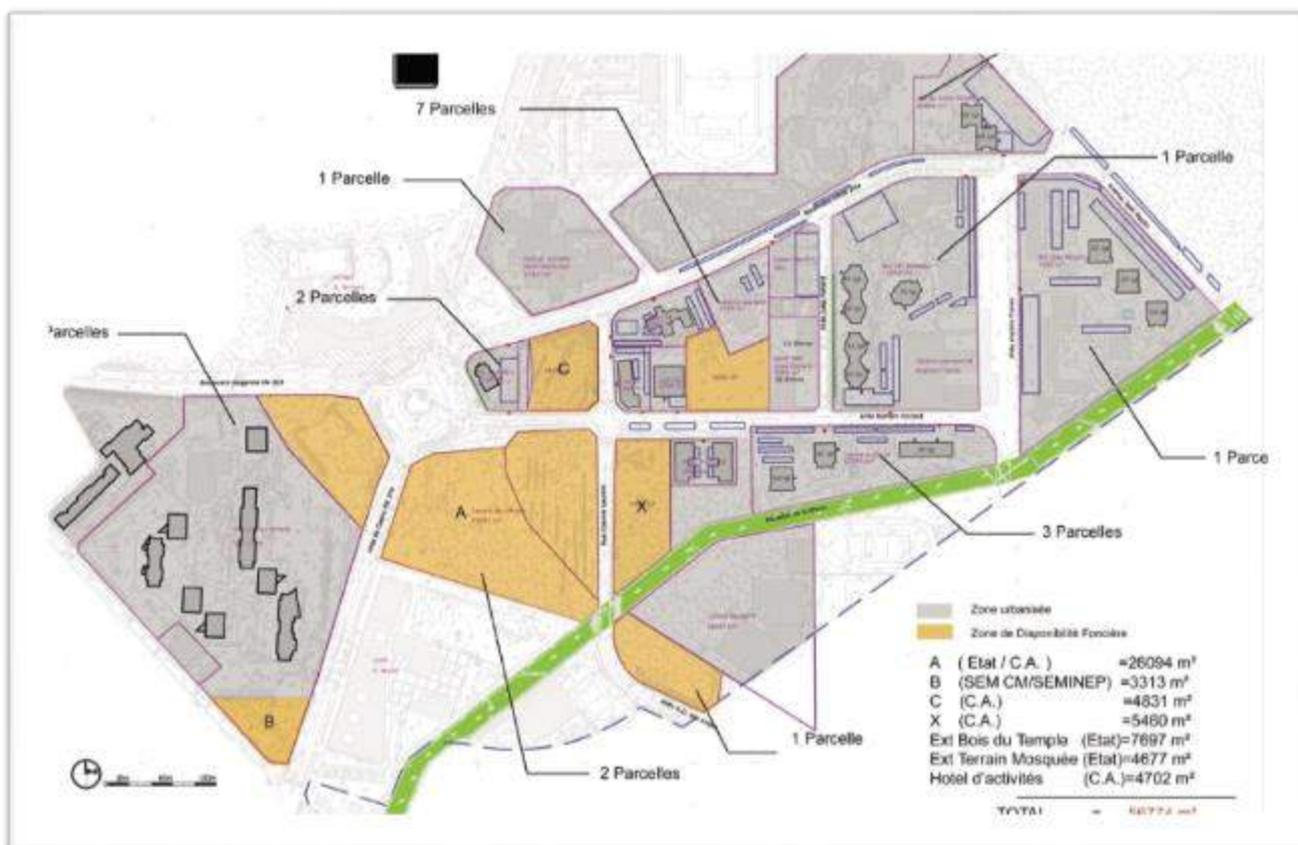
Le constat des handicaps structurels des communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil a amené leurs responsables à entreprendre une démarche de projet intercommunal.

Il apparaissait en effet indispensable de placer la reconquête des sites les plus marginalisés et stigmatisés dans une perspective et une dynamique de projet d'ensemble. C'est pourquoi au cours des années 2001 et 2002 a été élaboré un Schéma Intercommunal de Cohérence Urbaine (SICU), complété en 2003 par un approfondissement spécifique sur le site du plateau. Les grandes orientations du SICU visent à redonner de la cohérence urbaine à l'ensemble du territoire de l'agglomération, à relancer son attractivité et à lui donner la capacité d'enclencher une dynamique de mixité urbaine.

Le projet territorial est fondé sur trois grands principes directeurs :

- revitaliser et renforcer les centres villes des deux communes
- créer un axe fédérateur qui structure la lecture et le développement des deux communes en reliant les deux centres villes et en désenclavant le site du plateau par l'amélioration de ses dessertes. Cet axe a comme vocation première d'accueillir une ligne de transport en commun en site propre
- hiérarchiser et irriguer l'ensemble du territoire d'agglomération afin de le rendre plus lisible, mieux distribué et unifié.

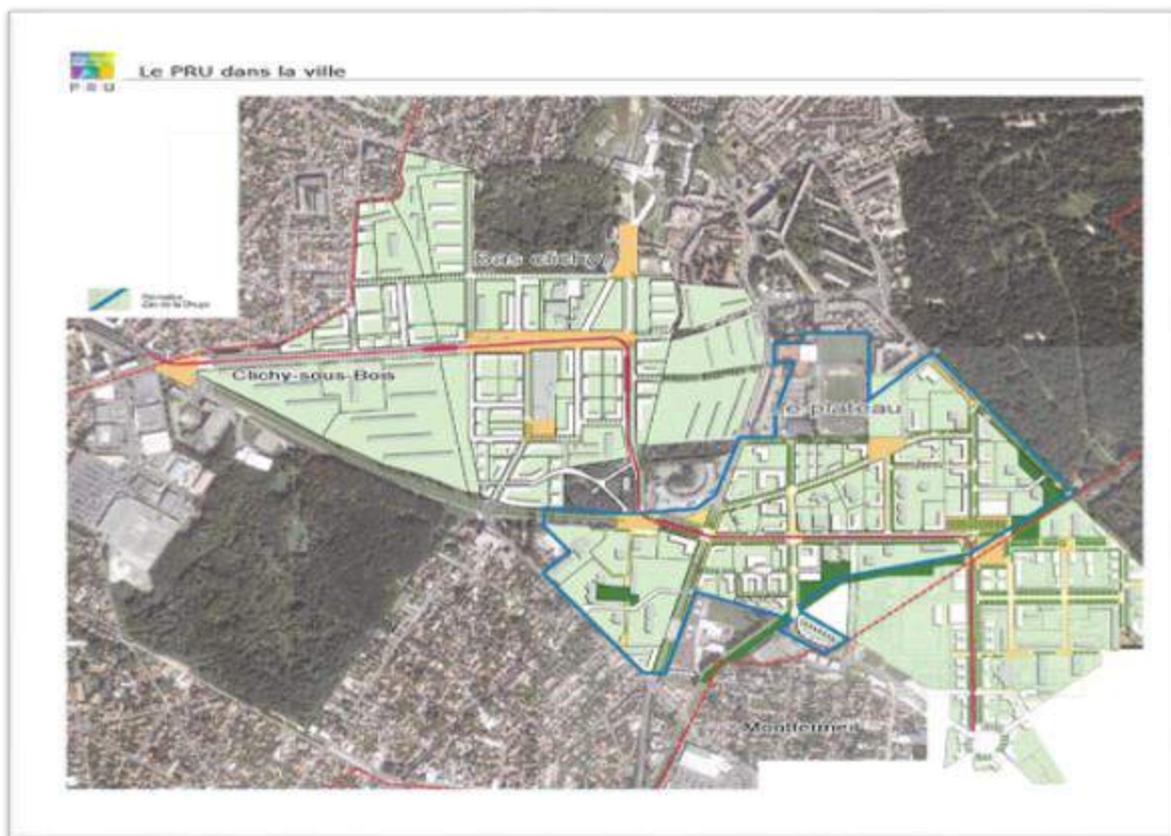
Figure 7 : Image du site avant l'intervention. Source : Direction du projet urbain.



En déclinaison, les grandes orientations du Projet de Rénovation Urbaine sont :

- La modification radicale de l'urbanisme et de l'habitat du grand ensemble, par la démolition de près de 1700 logements et la reconstruction de près de 2000 logements à terme,
- La recomposition de la trame viaire et paysagère,
- La requalification générale des équipements et services publics,
- La restructuration et la redynamisation des activités économiques et commerciales,
- L'accueil d'un Transport en Commun en Site Propre.

Figure 8 : Schéma sur les orientations du projet. Source : Direction du projet



### 3. Intentions urbaines.

A terme, le site devait être profondément remanié dans sa structure foncière, la propriété patrimoniale et la morphologie urbaine :

- structure foncière : passage d'une situation de grandes emprises foncières à une division parcellaire ordonnée et diversifiée, avec des emprises correspondant à de petites entités résidentielles, chacune desservie par le réseau viaire ;
- morphologie urbaine : passage d'une prédominance d'un urbanisme de tours et de barres à un urbanisme « ordinaire », constitué d'îlots de taille réduite découpés en petites entités résidentielles avec des bâtiments de faible hauteur (R+4 maximum) et l'introduction de programmes de logements individuels groupés ;
- propriété patrimoniale : quasi disparition de l'habitat sous statut de copropriété et basculement vers le statut de bailleurs professionnels.

Figure 9 : Schéma sur la projection des ambitions urbaine source : Direction du Projet urbain



#### 4. Programmation.

La programmation est la conclusion et les résultats de l'étude urbaine. Celle-ci a formulé les recommandations suivantes <sup>81</sup>:

- *Restructuration du Plateau autour de la place du Marché*
- *Aménagement du réseau viaire primaire en vue du désenclavement du Plateau (projet de liaison Train/Tram)*
- *Création d'un maillage viaire secondaire et d'une trame verte en vue de la formation de l'espace public*
- *Hiérarchisation des espaces publics/privés existants*
- *Emergence d'un nouveau quartier d'habitations en périphérie du site (carrefour des Libertés)*
- *Démolition/Reconstruction d'équipements scolaires*
- *Démolition/Reconstruction de locaux d'activités*
- *Démolition/Reconstruction du Centre Commercial situé en cœur de quartier*
- *Démolition/Reconstruction des copropriétés dégradées*
- *Démolition/Reconstruction d'une partie du parc social (Orly Parc – ODHLM 93)*

---

<sup>81</sup> Extrait de la convention du PRU Clichy/Montfermeil

- *Mise à niveau et résidentialisation du parc social conservé pour en renforcer l'attractivité et améliorer le cadre de vie des locataires.*

## 5. Le résultat.

Figure 10 : Source : Photo aérienne du site après la réalisation du PRU. Source : Google Earth



Rien de mieux qu'une photo réelle pour présenter un résultat. Cette image est à considérer avec celle du site avant l'initiation du PRU. Nous constatons que le site a été métamorphosé et que son état actuel reflète bien une action urbanistique cohérente et un tissu structuré.

## 6. Les constantes indépendantes du contexte : les basiques vérifiés sur terrain.

Afin de confirmer notre hypothèse, nous proposons d'étayer notre démarche par l'application de notre grille d'analyse sur le site objet d'étude.

<u>Axe de comparaison</u>		<u>ZAC de la Dhuis</u>			
		<u>Compatibilité</u>	<u>remarques</u>		
<b><u>Le contenu du projet :</u></b> Les trois composantes et leur articulation	<u>Programme ou conception programmatique</u>	oui	Dès les prémices, les études préalables et la pré programmation sont prévues		
	<u>Préfiguration ou conception urbaine</u>	oui	La démarche est conforme car la composition urbaine est élaborée dès les études en amont		
	<u>Processus de réalisation</u>	oui	Processus prévu		
<b><u>Le dispositif projet</u></b>	Médiation possible	<u>Présences de tous les acteurs</u>	<u>Oui</u>	Pour définir la pré programmation et à travers la concertation	
		<u>Interface avec la strate inférieure</u>	Oui	/	
		<u>Processus décisionnel ou politiques</u>	Equipe politiques du projet	Oui	Collectivité en charge du projet ou réalisé pour son compte
			Commissions spécialisées	Oui	Consultées lors de l'élaboration du projet
			Elu délégué	Oui	Partie prenante dans le projet
		<u>Interface avec la strate inférieure</u>	Oui	Oui car le dossier de réalisation est établi avant et avec des modifications possibles	
		<u>Processus technique</u>	Manager organisationnel	Oui	Chef de projet
			Manager conception	Oui	Urbaniste
Techniciens	Oui		BET. Dans les divers domaines de compétence.		

<b><u>Ordonnancement</u></b> <b><u>du projet urbain :</u></b> Stratégie urbaine	Collectivité : intention urbaine		Oui	A la base même du projet
	Initiateur du projet : initiation de la démarche projet		Oui	La collectivité
	Maîtrise d'ouvrage de projet : choix du processus de réalisation.		Oui	Dépend du choix de la collectivité.
	Equipe projet :	Elaboration du projet	Oui	Selon le choix du processus
Montage opérationnel		Oui	Conjointement entre le maître d'ouvrage et son Maître d'œuvre	
Réalisation		Oui	L'aménageur	

Tableau 11 : Application de la Grille d'analyse de la compatibilité sur le projet de la ZAC de la Dhuy. Source : Auteur.

## **7. Formalisation de la démarche.**

La démarche de projet de renouvellement urbaine est une action de grande ampleur. Objet, acteurs, programme et obligations doivent être consignés par écrit.

Notre exemple d'étude est titulaire d'une convention dite de projet de renouvellement urbain.

L'ensemble des acteurs et ayant cause dans le projet sont signataires de ce document.

On y retrouve tous les détails nécessaires à la mise en œuvre de ce projet.<sup>82</sup>

### **1. Le contenu du projet.**

Les trois composantes du contenu du projet urbain sont bien présentes et leur articulation a permis l'élaboration de la stratégie globale mais aussi la formulation des besoins après un diagnostic du territoire.

---

<sup>82</sup> Voir en annexes la convention du PRU. Annexe N° 8.

### **Programme ou conception programmatique.**

Un programme de conception à la fois urbaine mais aussi architecturale a été mis en place. Il est la réponse aux besoins émis dans le cadre du diagnostic urbain. Il est scellé dans la convention du PRU.

### **Préfiguration ou conception urbaine.**

La tâche a été confiée à deux urbanistes qui ont imaginé un futur projet pour le site avec des formes urbaines cohérentes et harmonieuses. L'agence d'urbanisme Bécard et Palay a réalisé un plan urbanistique pour les parties concernées la ville de Clichy-sous-Bois en relation avec celui de Montfermeil.

### **Processus de réalisation.**

Après des études de faisabilité, un processus de réalisation a été mis en place. Il a été décidé de confier la tâche de l'aménagement à un opérateur urbain l'Agence foncière et technique de la région parisienne. (AFTRP)

La forme d'intervention est mise en place. Elle se décline sur trois types :

- Création d'un ZAC pour la partie de Clichy-sous-Bois.
- Une action d'aménagement sur la partie où se fait la jonction des deux villes.
- Application du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Montfermeil.

## **2. Le dispositif projet.**

Le dispositif a été présenté dans la convention il relate le fonctionnement sur le déroulement du projet.

### **Présences de tous les acteurs.**

Tous les acteurs et ayants cause sont présents et leur constance est formalisée dans un document contractuel qui est la convention portant sur le PRU.

### **Interface avec la strate inférieure.**

Une interface est assurée avec le processus décisionnel. Les acteurs sont ou bien partie prenante du processus même ou bien ils participent aux réunions publiques et au cercle de qualité mis en place pour l'information et la concertation.

### **Processus décisionnel ou politique.**

Le processus est clairement identifié et assumé par les plus hautes instances décisionnelles.

#### **Equipe politiques du projet.**

Elle est composée d'élus locaux des trois strates à savoir la Région, le Département et les communes. L'Etat est fortement représenté par le Préfet de département.

#### **Commissions spécialisées.**

Elles participent au comité de pilotage et au processus décisionnel. A titre indicatif, concernant le désenclavement du site, le syndicat des transports de la région Ile-de-France crée une branche du tramway pour desservir le site.

#### **Elu délégué.**

Chacune des deux communes a délégué son élu chargé de l'urbanisme pour qu'il siége au comité de pilotage.

### **Interface avec la strate inférieure.**

L'interface est assurée par la Direction du Projet Urbain. Au sein de cette Direction, une charge de mission joue le rôle pivot en coordonnant les actions de l'ensemble des acteurs.

### **Processus technique.**

Les signataires de la convention ont validé l'option de la ZAC comme démarche. C'est l'aménageur qui est le garant de l'action sur terrain.

#### **Manager organisationnel**

Très présent, l'aménageur, l'AFTRP opère un management organisationnel très professionnel. Il a l'obligation de résultat quant à la cohérence et la réussite des travaux. Cette tâche a été poussée jusqu'à organiser une OPC urbaine et surtout, fait nouveau une coordination pour la sécurité et la protection de la santé à l'échelle de la ZAC.

#### **Manager conception.**

L'AFTRP a missionné l'agence Bécard pour l'élaboration du plan d'urbanisme et le montage opérationnel en vue de la forme urbaine. Il est en charge des cahiers des charges portant sur les logiques urbanistiques.

#### Techniciens.

L'aménagement ou la composition urbaine n'est pas le monopole de l'urbaniste. L'aménageur a confié à l'AREP une grande société d'ingénierie, filiale de la Société Nationale des chemins de fers, la mission des études techniques urbaines. En relation avec les concessionnaires et les opérateurs urbains, sa mission est d'intégrer les VRD en amont de la conception et d'anticiper sur les éventuels problèmes à venir.

### 3. Ordonnement du projet urbain : Stratégie urbaine.

L'ordonnement s'accommode bien avec les schémas théoriques. Il le respecte presque scrupuleusement.

#### Collectivité : intention urbaine.

Ce sont les collectivités publiques (deux communes) qui sont à l'origine du projet de renouvellement urbain. Après avoir essayé plusieurs démarches urbaines, elles ont décidé de formuler cette nouvelle intention urbaine.

#### Initiateur du projet : initiation de la démarche projet.

C'est à travers la convention du PRU que le projet a été initié par les deux communes. L'engagement de la démarche projet a été la signature de cette convention

#### Maîtrise d'ouvrage de projet : choix du processus de réalisation.

La maîtrise d'ouvrage du projet est déléguée à l'aménageur, l'AFTRP, dans le cadre d'une concession d'aménagement. Le choix a été fait d'intégrer l'aménageur en amont de la démarche pour participer au montage du projet urbain.

#### Equipe projet.

Elle comporte à la fois l'aménageur, l'urbaniste, les BET spécialisés en VRD, services techniques des deux municipalités ainsi que les opérateurs urbains intéressés.

#### Elaboration du projet.

Une fois l'intention urbaine validée, l'élaboration du projet s'est faite dans la continuité.

#### Montage opérationnel.

L'aménageur avec l'urbaniste et ses BET en étroite collaboration avec les services techniques et les autres opérateurs urbains ont effectué les démarches de montage opérationnel. Les interfaces existantes ont permis une communication plus fluide ce qui a abouti à la mise en œuvre aisée des travaux.

#### Réalisation.

L'AFTRP a contractualisé avec des sociétés de travaux publics pour la réalisation du programme de travaux. Par tranches ces travaux ont été menés en fonction du calendrier global du PRU. Ceci a permis à titre d'exemple de dégager l'emprise foncière pour de nouvelles constructions en effectuant au préalable des travaux de démolition. Le résultat est la réussite du relogement prévu sur l'ensemble du projet.

C'est un exemple d'efficacité de cette démarche.

D'après ce développement, il en résulte que la démarche ZAC présente une concordance avec le processus du PU. Sur chacun des éléments de la grille d'analyse, le déroulement du projet relate une série d'action allant dans le sens de la mise en œuvre du PU.

### **8. Les variables tributaires du contexte de la ZAC : Le renouvellement urbain.**

Le projet objet d'étude présente certaines variables en dehors du contexte : spécificité liée à la nature du projet, propriété patrimoniale disparate, présence d'opérateur sur site et un contexte politique opportuniste.

### **La nature du projet.**

Il peut être un projet de renouvellement urbain, une extension du périmètre urbanisé ou la création carrément d'urbanisation nouvelle.

Dans notre cas, il s'agit d'intervenir sur un tissu existant présentant des problématiques urbaines à traiter.

### **La propriété patrimoniale.**

Le site a connu ses difficultés à cause de la nature patrimoniale à savoir de grandes copropriétés dégradées. Deux points : c'est la forme des grands ensembles, ceux-là même que l'Algérie construit actuellement, qui en sont la cause car mal réalisés et de qualité médiocre ; l'incapacité des occupants à entreprendre des travaux de réparation ou de gestion de ce patrimoine.

### **Les opérateurs urbains présents.**

La présence de bailleurs professionnels a permis le montage ainsi que la mise en œuvre du PRU. Ils ont participé à l'élaboration de la convention dès les prémices du projet.

Nous faisons partie des équipes de ces maîtres d'ouvrage intervenant dans le PRU.

### **Un contexte politisé sous fond de manipulation.**

Le site est tristement célèbre à cause de la mort de deux jeunes gens électrocutés dans un local électrique alors qu'ils étaient poursuivis par la police. Un candidat à la magistrature suprême a récupéré la situation pour construire un volet son projet en vue des élections présidentielles. Plusieurs semaines d'affrontements urbains et à la solde ce même candidat a été élu nouveau président de la république en France. Ce candidat était d'un bord politique. De l'autre côté, le bord adverse a retourné aussi la situation à son compte. Le bassin d'habitat où se déroule le PRU est un bastion historique de cette deuxième formation politique. Aux commandes de la région Ile-de-France, celle-ci a saisi elle aussi l'occasion pour assoir sa suprématie politique sur ce territoire en accordant les crédits nécessaires à ce grand PRU. C'est dire que le PRU ou le PU est aussi l'occasion de grandes tractations et manipulations politiciennes. Le projet urbain est un enjeu à divers enjeux.

Après avoir relaté une expérience d'un PRU mis en œuvre avec la procédure de la ZAC, il est temps de proposer une grille de transposabilité de la démarche ZAC dans la réglementation algérienne.

### 9. Déterminants de la grille de transposabilité.

La transposition d'un texte ou d'une démarche n'est pas chose facile. C'est le résultat d'une démarche assez poussée mobilisant le concours d'une équipe pluridisciplinaire. Toutefois, notre travail nous permet d'émettre une assise à cette démarche de transposabilité. Nous proposons de reprendre les déterminants revus dans le développement qui a précédé. Nous contentons de commenter ces déterminants avec des pistes de réflexion.

<u>Considérants de transposition</u>		<u>Commentaires</u>
<p><b><u>Le contenu du projet :</u></b> Les trois composantes et leur articulation</p>	<u>Programme ou conception programmatique</u>	Prévoir dès les prémices du projet, des études préalables et une pré-programmation. C'est études sont réalisées en interne de la maîtrise d'ouvrage urbaine, par la maîtrise d'œuvre urbaine ou par un AMO.
	<u>Préfiguration ou conception urbaine</u>	Cette mission serait confiée au maître d'œuvre et conduite sous sa responsabilité. Il devrait s'adjoindre les compétences en aménagement urbains et VRD.
	<u>Processus de réalisation</u>	Le processus selon lequel le projet serait conduit doit être choisi en amont d'un commun accord entre son initiateur et le maître d'ouvrage titulaire d'une concession d'aménagement le cas échéant.
Médiation	<u>Présences de tous les acteurs</u>	La présence de tous les acteurs dans le processus est indispensable. Professionnels, citoyens, association d'habitants, ou encore société civile, l'ensemble des ayants cause

<b><u>Le dispositif projet</u></b>			devrait participer aux concertations. Il faudra instaurer une procédure pour définir la pré-programmation à travers la concertation en amont.
		Interface avec la strate inférieure	Une interface doit être constituée pour assurer l'interface. Ce serait une direction de projet urbain le cas échéant.
	Processus décisionnel ou politiques	Equipe politiques du projet	Collectivité en charge du projet ou pour laquelle le projet est réalisé.
		Commissions spécialisées	Consultées lors de l'élaboration du projet : ce sont les commissions liées aux politiques sectorielles. Nous y ajoutons les concessionnaires.
		Elu délégué	Partie prenante dans le projet : de préférence ce doit être l' élu en charge de l'urbanisme.
		Interface avec la strate inférieure	Des réunions des validations techniques doivent être assurées pour l'élaboration et la validation du dossier de réalisation avec des modifications possible.
	Processus technique	Manager organisationnel	Un Chef de projet spécialisé en maîtrise d'ouvrage serait en charge de cette tâche.
Manager conception		Cette mission serait confiée à l'urbaniste en collaboration avec les différentes maîtrises d'œuvre des projets compris dans le PU.	
Techniciens		BET compétents dans les divers domaines de l'aménagement et des VRD.	
<b><u>Ordonnancement du projet urbain :</u></b> Stratégie urbaine	Collectivité : intention urbaine	A la base même du projet la collectivité intègre ces intentions dans les documents d'urbanisme afin d'assurer la cohérence et la réussite du PU.	

	Initiateur du projet : initiation de la démarche projet		La collectivité de rattachement doit être à l'origine ou encore un de ses établissements. La collaboration avec les services déconcentrés de l'Etat améliorerait le résultat.
	Maîtrise d'ouvrage de projet : choix du processus de réalisation.		Dépend du choix de la collectivité : en régie, en concession ou en délégation.
	Equipe projet :	Elaboration du projet	Selon le choix du processus. En marché général ou en corps d'état séparés, il est possible d'imaginer une multitude de scénarii. Il faudrait adapter le régime des concessions à la démarche de l'aménagement.
		Montage opérationnel	Il est mené conjointement entre le maître d'ouvrage et son maître d'œuvre
Réalisation		Elle est confiée à l'aménageur et sous sa responsabilité. Cet aménageur peut être un organe administratif doté de compétences adéquates, une société d'économie mixte dans le cadre d'un partenariat Public Privé, une société publique ou encore un établissement public d'aménagement.	

Il nous paraît primordial de signaler que la question des financements est la clé de voute de la réussite du projet. Cette problématique obéit à une logique de montage financier. Ce dernier est intégré forcément dans la programmation avec une contractualisation afin d'assurer le respect des engagements de l'ensemble des acteurs. Ceci introduit la nécessaire mise en forme d'une contractualisation portant sur les tenants et les aboutissants du projet urbain.

Malgré notre enthousiasme, la tâche est très complexe afin de relater l'ensemble des démarches permettant la transposition de la procédure ZAC. Ce qui est sûr par contre, c'est que l'application des déterminants de notre grille permettra cette transposition en vue de doter l'Algérie d'un outil permettant la génération de l'urbain par une démarche de projet urbain.

### **Conclusion.**

*Notre cas d'études est un exemple de projet urbain. Un projet de renouvellement urbain de grande ampleur.*

*Ce projet est intéressant à étudier à plus d'un titre : le renouvellement avec toutes ces difficultés, la paupérisation des occupants, la problématique de l'enclavement du site et la présence de copropriétés dégradées. Cette situation ressemble à la situation urbaine que connaît actuellement l'Algérie.*

*La ZAC, à travers notre cas d'étude, permet la mise en œuvre du projet urbain. Elle a été choisie comme outil opérationnel et intégrée en amont de la démarche. Notre cas d'étude confirme une fois encore notre hypothèse et la conclusion à laquelle nous sommes arrivés à savoir que la ZAC permet la mise en scène du projet urbain.*

*Cet outil opérationnel est un modèle dont on peut s'inspirer. Nous pouvons assumer le postulat de dire que la ZAC serait une alternative à la pratique urbanistique actuelle en Algérie.*

**CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE**

*Notre travail est axé sur la production de l'urbain par une démarche de projet urbain. Nous avons délibérément choisi de commencer par initier la notion du projet urbain. Dans la foulée, nous avons introduit la grille d'analyse. Cette grille est inspirée du livre dont l'intitulé n'est autre que la mise en scène du projet urbain. Oui mise en scène, nous souhaitons, à travers ce travail, que cette façon de générer l'urbain soit orchestrée.*

*Notre grille d'évaluation est constituée de 3 grands axes avec des sous items relatifs à des considérants d'ordre pratique en vue de la mise en œuvre du projet. Notre but est d'apprécier la compatibilité de procédures d'urbanisme avec cette grille donc avec la démarche Projet urbain.*

*Le lotissement est porteur d'éléments favorables à l'atteinte de notre quête. Cependant, après l'avoir présenté et étudié dans sa pratique, il s'avère limité sur bien des points au regard de notre grille d'analyse. C'est plus sur la partie en amont à savoir celle relative au montage du projet et donc la maîtrise d'ouvrage et la programmation urbaine que cet outil présente des lacunes. En réalité, ce n'est pas le lotissement qui est en cause mais la pratique urbanistique actuelle en Algérie qui présente des manquements : absence de maîtrise d'ouvrage urbaine et d'une programmation urbaine dédiée. C'est aussi une question d'attribution de rôles entre les différents acteurs de l'action urbaine qui rend l'atteinte de cet objectif plus difficile. Notre hypothèse de base est vérifiée. Le lotissement est incomplet afin de générer de l'urbain avec une démarche de projet urbain.*

*Après avoir constaté les limite du lotissement dans la production de l'urbain par la démarche du projet urbain, nous avons intégré une nouvelle procédure à savoir la Zone d'aménagement concerté. C'est une procédure de l'urbanisme opérationnel qui a vu le jour en France en remplacement des ZEP qui sont l'équivalent des ZHUN en Algérie. La ZAC a permis la mise en œuvre de projets urbains. Sa configuration est en adéquation avec la grille d'analyse proposée. Elle apporte une réponse satisfaisante au regard de tous les considérants de cette grille. Là encore, notre hypothèse de est vérifiée. La ZAC est un outil complet permettant la génération de l'urbain avec une démarche de projet urbain.*

*Rien de mieux qu'un cas d'étude pour étayer une recherche théorique. Nous avons présenté un projet urbain configuré sur la base d'une ZAC. C'est le projet de renouvellement urbain de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil, l'un des PRU les plus importants en France. L'étude de cet exemple a démontré la compatibilité de cette procédure qu'est la ZAC dans la génération de l'urbain avec une démarche de projet urbain.*

*A notre sens, nous pouvons imaginer deux solutions pour remédier à cette situation. La première est la mutation de la démarche du lotissement en ZAC. La deuxième serait la transposition de la procédure de la ZAC dans la réglementation urbanistique algérienne.*

*Nous avons opté délibérément pour la solution de la transposition. La grille d'évaluation de la démarche du PU fournit les déterminants de cette transposition. Son application permettrait d'enrichir le dispositif technico-juridique algérien d'un nouvel outil permettant la génération de l'urbain par une démarche de projet urbain.*

**CONCLUSION GENERALE.**

Ce travail à vocation académique est une initiation à la recherche scientifique. Nous avons commencé par introduire une situation. Un sujet de préoccupation est apparu. De ce sujet une problématique s'est dégagée. Une hypothèse a été avancée afin d'apporter un traitement de ladite problématique.

Le déroulement de cette recherche a été développé sur la base d'un processus scientifique en application d'une méthode de recherche conventionnelle. Une grille d'analyse a été élaborée sur la base de références scientifiques reconnues. Cette grille a servi de support pour l'analyse de l'objet d'étude.

Résultat, nous avons, sur la base de la grille d'analyse, confirmé notre hypothèse de départ. Ainsi, Le lotissement est porteur d'ingrédients permettant la mise en œuvre du Projet urbain. C'est un outil opérationnel qui, sous condition, tend vers la démarche de projet urbain. Ceci passe par une adaptation de sa pratique. La Zone d'aménagement concerté a permis la mise en œuvre du Projet urbain. La démarche y est conforme à la démarche théorique de référence avancée ici. Nous pouvons assumer le postulat de dire que la ZAC serait une alternative à la pratique urbanistique actuelle en Algérie.

Notre rôle d'universitaires est d'étudier des phénomènes, des situations particulières ou des pratiques liées ou non à des sujets d'actualité ou d'intérêt général. A travers cette étude, nous avons constaté l'absence dans la réglementation algérienne de procédure d'urbanisme permettant la génération de l'urbain avec une démarche de projet urbain. Nous avons initié une procédure qui permet d'atteindre un objectif actuellement inatteignable dans l'état actuel de la pratique urbanistique algérienne.

Deux options se présentent. La mutation du lotissement en s'inspirant du modèle ZAC ou la transposition du modèle ZAC dans la réglementation algérienne. Ces deux options passent obligatoirement par une grille de mutation ou de transposabilité.

Nous considérons que la première option donc celle de la mutation pourrait appauvrir la réglementation. La perte de cet outil qu'est le lotissement nous prive de substitut. Le lotissement

dans bien de situations est une solution adéquate. Nous penchons plutôt vers la transposition de la procédure ZAC dans la réglementation algérienne afin de l'enrichir avec un outil nouveau. L'urbanisme opérationnel bénéficierait d'un nouvel atout et la mise en œuvre du Projet urbain serait désormais possible.

Cette volonté passe d'abord par des préalables. L'intégration de notion de Projet urbain pleinement dans la réglementation algérienne serait le point de départ. L'implémentation d'une démarche de maîtrise d'ouvrage urbaine est un impondérable de cette entreprise. De la maîtrise d'ouvrage urbaine découlerait une programmation urbaine et forcément une maîtrise d'œuvre urbaine professionnelle et digne de ce nom.

La notion de projet urbain est usitée dans les milieux universitaires et serait une aspiration des praticiens. A ce jour, en février 2017, elle n'est pas reconnue officiellement par la législation en vigueur. Concernant la maîtrise d'ouvrage urbaine, elle existe mais elle est fragmentée et surtout éclatée en différentes maîtrises d'ouvrage de projets architecturaux ou d'aménagement et de création de VRD. Pourquoi ne pas se doter d'une véritable maîtrise d'ouvrage urbaine car celle-ci égalerait la somme de toutes les maîtrises d'ouvrage de projets alors que le contraire n'est pas possible. La cause est la perte de cohérence dans la conduite de projet et la perte d'efficience due à l'absence de regard d'ensemble par conséquent l'impossibilité d'avoir une programmation urbaine adéquate. Concernant la maîtrise d'œuvre urbaine la fonction est en plein essor. Elle était pratiquée par des maîtres d'œuvre spécialisés en architecture plus qu'en urbanisme mais la donne change avec la formation de praticiens spécialisés en urbanisme et en aménagement.

Après avoir développé cet argumentaire, nous proposons dans ce travail une grille de transposabilité de la démarche de la ZAC. En toute modestie, cette transposition nécessiterait la constitution d'une équipe pluridisciplinaire afin de cerner la totalité des considérations relatives à une telle démarche. C'est plus sur le principe que nous esquissons cette proposition de transposabilité. Nous utilisons la même grille afin de capitaliser le résultat de cette étude. Nous partons du point déjà présenté à savoir le lotissement. L'idée est de combler les *lacunes* du *lotissement dans la génération de l'urbain par un démarche de Projet Urbain* avec les *solutions apportées par la ZAC*.

Ce travail invite clairement à approfondir les investigations et à aller plus dans les détails. Cette tâche ne peut se faire dans le cadre d'un travail de magister. Les résultats ouvrent autant de pistes de recherche qu'il faudrait travailler dans un cadre plus poussé à l'occasion de thèse de doctorat ou d'articles de recherche. Parmi ces pistes de recherche nous évoquons l'implémentation d'un schéma de maîtrise d'ouvrage urbaine, la modélisation d'un processus de maîtrise d'ouvrage architectural, la proposition d'un modèle de concession d'aménagement urbain, le financement de l'aménagement et les PPP, l'introduction de nouveaux acteurs tel la fonction d'aménageur urbain comme les SEM ou encore le statut des collectivités territoriales dans le cadre de la décentralisation, la fiscalité de l'urbanisme. Pour notre part, nous considérons que l'ensemble de ces pistes s'accordent à doter l'Algérie d'un outil complet permettant la génération de l'urbain par une démarche de projet urbain.

## **BIBLIOGRAPHIE**

### **Ouvrages :**

- AVITABILE A. La mise en scène du Projet Urbain. Le Harmattan (éd.), Ville & Entreprises. 2005.
- ANTONO JP. Lexique de la ville. Ed. Ellipse. 2009.
- BOURRIER R., SELMI B. Pratique des VRD et de l'aménagement urbain. Ed. Le Moniteur. 2013.
- CHOAY F. L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie. Edition du Seuil. 1965.
- CHOAY F. Pour une anthropologie de l'espace. Ed. Seuil. 2006.
- DEMEURE S. MARTIN J.Y. & RICARD M., La ZAC. Edition le moniteur. 2007. 2° Edition.
- EBENEZER H., SONNENSCHNEIN S. Tomorrow. *A peaceful path to real reform* « La voie pacifique vers une véritable réforme », 1898 ; publié ensuite sous le nom *Garden Cities of Tomorrow. (Les cités jardins de demain)*
- FREBAULT J. (Sous la direction de). La maîtrise d'ouvrage urbaine. Ed. Le Moniteur. 2005.
- INGALINA P. Le Projet Urbain. Ed. Que Sais-je. 2010.
- JACQUOT H. & PRIET F., Droit de l'Urbanisme. Dalloz, 2015, 7° édition
- LACAZE J.P. Les Méthodes de l'urbanisme. Que sais-je. 2012.
- MASBOUNGI A. (Sous la direction de). Faire ville avec le lotissement. Ed. Le Moniteur. 2008.
- MERLIN P. L'urbanisme. Ed PUF. Ed. Que Sais-je. 2013
- MERLIN P. & CHOAY F. Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Ed PUF. 3° Ed. 2010
- Ministère de l'urbanisme et de la construction. L'aménagement des lotissements. OPU.2003.
- PANERAI P. Analyse urbaine. Ed. Parenthèses.
- PANERAI P. De l'îlot à la barre. Ed. Parenthèses.
- PANERAI P. Projet urbain. Ed. Parenthèses.
- PROST R. Pratique de projets en architecture. ED. INFOLIO. 2014.
- SEVERINO A. Mener une opération d'aménagement. Ed. Le Moniteur. 2013.

- Sidi Boumediene R. L'urbanisme en Algérie : échec des instruments ou instruments de l'échec ? Alger : Alternatives urbaines, 2013.
- SITTE C. L'art de bâtir les villes.
- STEBE J.M. Sociologie de l'urbanisme. Ed. Que Sais-je
- TRIBILLON J.F. L'Urbanisme. Collection REPERES. Ed. La Découverte. 2009.
- TERRAIN JJ. Le Projet du projet. Concevoir la ville contemporaine. Ed. Parenthèses. 2014.

### **Revues :**

- Vie des villes. Programmation urbaine. Hors-série N° 2. Juin 2011.
- Vie des villes. N° 20 mai 2014.
- Vie des villes. Projet urbaine. Espoirs et incertitudes. Hors-série N° 4. Décembre 2012.

### **Codes :**

- Code algérien de l'urbanisme
- Code français de l'urbanisme

### **Mémoires d'études :**

- BENDAAS N. Le lotissement dans le processus d'urbanisation à Chelghoum-El-Aid : réglementation, pratique et tendances. Thèse de magistère. 2001.
- BENIDIR F. Urbanisme et planification : le cas de Constantine. Thèse de doctorat d'Etat. 2007.
- BOULBIR. L. Processus de fabrication de la ville algérienne ; impact des modes de production sur les formes urbaines : de la ville de Annaba. Thèse de magistère. 2003.
- CHORFI. K. Processus de requalification de la ZHUN. «Projet Urbain de l'aménagement du territoire à l'aménagement de la place » : cas de Sétif. Thèse de magistère. 2001.
- FILALI TOUATI L. Le devenir des ZHUN comme forme de production de l'espace et du cadre bâti : cas de Constantine. Thèse de magistère. 2006.
- KEHAL K. Le lotissement résidentiel. Enjeux urbanistique et développement urbain durable : cas de Constantine, entre recherche de la qualité urbanistique et la consommation du foncier. Thèse de magistère. 2006.
- LECHEHEB A. La problématique des lotissements en tant que fait urbain entre le dispositif réglementaire et la réalité : cas de Constantine. Thèse de magistère. 2007.
- NEDJAR F. L'urbanisation et ses formes de production et consommation du sol : cas de Constantine. Thèse de magistère. 2006.

### **Sitographie :**

- <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/urbanisation-1>
- <http://www.universalis.fr/encyclopedie/ernst-may/>
- <https://sites.google.com/site/rcnarchitecture/c/histoire-des-theories-fondatrices-de-l-urbanisme/le-projet-urbain>
- [www.miqcp.gouv.fr/.../documentPDF/GuideProjetUrbainWeb.pdf](http://www.miqcp.gouv.fr/.../documentPDF/GuideProjetUrbainWeb.pdf)
- <http://irmc.hypotheses.org/1421>

ANNEXES :

1. Extrait de la loi 90-29 sur le lotissement.
2. Extrait du décret exécutif N° 91-176 du 28 mai 1991, modifié.
3. Tâches de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre dans le cadre du lotissement.
4. Circulaire N° 5 BCC en date du 11 août 1987 relative aux études des lotissements.
5. Composition type des dossiers d'études de lotissement.
6. Exemple ou modèle de règlement d'urbanisme de détail de lotissement.
7. Extraits du code de l'urbanisme français.
8. Convention du Projet de renouvellement urbain de Clichy-sous-Bois Montfermeil avec l'avenant N° 3.
9. Appel d'offre portant sur le projet de concession d'aménagement.
10. Extrait du Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

**Annexe N° 1 :**

Extrait de la loi 90-29 sur le lotissement.

**Annexe N° 2 :**

Extrait du décret exécutif N° 91-176 du 28 mai 1991, modifié.

**Annexe N° 3 :**

Tâches de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre dans le cadre du lotissement.

**Annexe N° 4 :**

Circulaire N° 5 BCC en date du 11 août 1987 relative aux études des lotissements.

**Annexe N° 5 :**

Composition type des dossiers d'études de lotissement.

**Annexe N° 6 :**

Exemple ou modèle de règlement d'urbanisme de détail de lotissement.

**Annexe N° 7 :**

Extraits du code de l'urbanisme français.

**Annexe N° 8 :**

Convention du Projet de renouvellement urbain de Clichy-sous-Bois Montfermeil avec l'avenant N° 3.

**Annexe N° 9 :**

Appel d'offre portant sur le projet de concession d'aménagement de la ZAC de la Dhuis à Clichy-sous-Bois.

**Annexe N° 10 :**

Extrait du Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.



الجمهورية الجزائرية  
الديمقراطية الشعبية

# الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية، قوانين، ومراسيم  
قرارات وآراء، مقررات، منشور، إعلانات وبلاعات

Abonnement annuel	Tunisie Maroc Mauritanie	Etranger	DIRECTION ET REDACTION : SECRETARIAT GENERAL DU GOUVERNEMENT  Abonnements et publicité : IMPRIMERIE OFFICIELLE 7, 9 et 13 Av. A. Benbarek — ALGER TEL : 65. 18. 15 à 17 — C.C.P. 3200-50 ALGER Télex : 65 180 IMPOF DZ
	1 An	1 An	
Edition originale.....	100 D.A	300 D.A	
Edition originale et sa traduction.....	200 D.A	550 D.A	

Edition originale, le numéro : 2,50 dinars ; Edition originale et sa traduction, le numéro : 5 dinars. — Numéros des années antérieures : suivant barème. Les tables sont fournies gratuitement aux abonnés. Prière de joindre les dernières bandes pour renouvellement et réclamation. Changement d'adresse : ajouter 3 dinars. Tarif des inscriptions : 20 dinars la ligne

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
CONVENTIONS ET ACCORDS INTERNATIONAUX — LOIS ET DECRETS  
ARRETES, DECISIONS, CIRCULAIRES, AVIS, COMMUNICATIONS ET ANNONCES  
(TRADUCTION FRANÇAISE)

## SOMMAIRE

### LOIS

Loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement  
et l'urbanisme, p. 1408.

Loi n° 90-30 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 portant loi domaniale,  
p. 1416.

# LOIS

**Loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.**

Le Président de la République,

Vu la Constitution ;

Vu l'ordonnance n° 64-244 du 22 août 1964 relative aux aérodromes et aux servitudes dans l'intérêt de la sécurité ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et sites touristiques et les textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 portant code de procédure civile, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 66-155 du 8 juin 1966 portant code de procédure pénale, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 75-43 du 17 juin 1975 portant code pastoral,

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu l'ordonnance n° 75-79 du 15 décembre 1975 relative aux sépultures ;

Vu l'ordonnance n° 76-29 du 26 mars 1976 relative à l'acquisition et à la gestion du domaine du chemin de fer ;

Vu l'ordonnance n° 76-48 du 25 mai 1976 fixant les règles de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir, modifiée et complétée ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accession à la protection foncière agricole ;

Vu la loi n° 84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts ;

Vu l'ordonnance n° 84-02 du 8 septembre 1984 portant définition, composition et formation du domaine militaire, approuvée par la loi n° 84-19 du 6 novembre 1984 ;

Vu l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection, approuvée par la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 ;

Vu la loi n° 86-14 du 19 août 1986 relative aux activités de protection, de recherche, d'exploitation et de transport par canalisation des hydrocarbures ;

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988 portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques ;

Vu la loi n° 88-02 du 12 janvier 1988 relative à la planification, modifiée et complétée ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya.

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-30 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 portant loi domaniale.

Après adoption par l'Assemblée populaire nationale.

**Promulgue la loi dont la teneur suit :**

## Chapitre I

### Principes généraux

Article 1<sup>er</sup>. — La présente loi a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire.

Art. 2. — L'utilisation et la gestion du sol urbanisable, la formation et la transformation du cadre bâti s'effectuent dans le cadre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, et des instruments d'aménagement et d'urbanisme définis par la présente loi.

## Chapitre II

### Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Art. 3. — Sous réserve des dispositions législatives et réglementaires spécifiques en matière d'occupation des sols et en l'absence des instruments d'aménagement et d'urbanisme, les constructions sont régies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme fixées aux articles ci-après du présent chapitre.

Art. 4. — Seules sont constructibles, les parcelles :

— qui respectent l'économie urbaine, lorsqu'elles sont situées à l'intérieur des parties urbanisées de la commune,

— dans les limites compatibles avec la viabilité des exploitations agricoles lorsqu'elles sont situées sur des terres agricoles,

— dans les limites compatibles avec les objectifs de sauvegarde des équilibres écologiques lorsqu'elles sont situées sur des sites naturels,

— dans les limites compatibles avec la nécessité de sauvegarde des sites archéologiques et culturels.

Les modalités d'application du présent article seront précisées par voie réglementaire.

Art. 5. — Sauf prescriptions techniques contraires, à l'intérieur des parties urbanisées de la commune, aucune construction ou mur de clôture ne pourra être édifié à moins de quatre mètres de l'axe de la voie qui la dessert.

Au cas où des constructions ou clôtures en dur existent déjà sur un côté de la voie, l'axe de la voie est considéré comme étant à quatre (4) mètres de la limite des clôtures ou constructions existantes.

Art. 6. — Dans les parties urbanisées de la commune, la hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ce, dans le respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment pour ce qui est de la protection des sites historiques.

La hauteur des constructions à l'extérieur des parties urbanisées doit être en harmonie avec l'environnement.

Les modalités d'application du présent article ainsi que les termes d'occupation des sols et de la surface bâtie seront déterminées par voie réglementaire.

Art. 7. — Toute construction à usage d'habitation doit justifier d'un point d'alimentation en eau potable.

Elle doit, en outre, être équipée d'un système d'assainissement évitant le rejet direct des effluents en surface.

Art. 8. — Les installations en constructions à usage professionnel et industriel doivent être conçues de façon à éviter tout rejet d'effluents polluants et toute nuisance au delà des seuils réglementaires.

Art. 9. — Les exploitations de carrières et les décharges doivent être organisées de façon à laisser en fin d'exploitation ou de période d'exploitation des terrains utilisables et à restituer, au site, un aspect net.

## Chapitre III

### Les instruments d'aménagement et d'urbanisme

#### Section 1

##### Dispositions générales

Art. 10. — Les instruments d'urbanisme sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par les plans d'occupation des sols. Les instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les règlements qui en font partie intégrante, sont opposables aux tiers.

Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues par la présente loi.

Art. 11. — Les instruments d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme. Ils définissent, plus particulièrement, les conditions permettant d'une part, de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites, les paysages ; d'autre part, de prévoir les terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logements. Ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels.

Art. 12. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols peuvent concerner une association de communes présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux, une commune, ou pour le plan d'occupation des sols une partie de commune.

Dans le cas d'une association de communes, les périmètres d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols sont arrêtés par le wali territorialement compétent sur proposition des présidents des assemblées populaires communales concernées, après délibération des dites assemblées populaires communales. Lorsque les territoires de communes relèvent de wilayas différentes, les périmètres d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et du plan d'occupation des sols sont arrêtés conjointement par le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé des collectivités territoriales.

Art. 13. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols prennent en charge les programmes de l'Etat, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissements et services publics. Les projets d'intérêt national s'imposent au plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et au plan d'occupation des sols.

Art. 14. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols, approuvés, sont publiés en permanence aux lieux réservés habituellement aux publications destinées aux administrés. Ils tiennent par leur contenu, l'autorité qui les a établis à l'obligation de s'y conformer.

Art. 15. — Les associations locales d'usager, les chambres de commerce et d'agriculture et les organisations professionnelles doivent être consultées lors de l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et du plan d'occupation des sols.

## Section 2

### Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

Art. 16. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement. Il définit les termes de référence du plan d'occupation des sols.

Art. 17. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence et d'un rapport d'orientation.

Art. 18. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :

— détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteur,

— définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures,

— détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger.

Art. 19. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme divise le territoire auquel il se rapporte en secteurs. Lesdits secteurs sont déterminés comme suit :

- les secteurs urbanisés,
- les secteurs à urbaniser,
- les secteurs d'urbanisation future,
- les secteurs non urbanisables.

Le secteur est une fraction continue du territoire communal pour laquelle sont prévus des usages généraux du sol et des échéances d'urbanisation fixées dans le cas des trois premières catégories de secteurs définies ci-dessus, dits d'urbanisation.

Art. 20. — Les secteurs urbanisés incluent tous les terrains, même non dotés de toutes les viabilités, occupés par les constructions agglomérées, par leurs espaces de prospect et par les emprises des équipements et activités même non construits, espaces verts, surfaces libres, parcs et forêts urbains, destinés à la desserte de ces constructions agglomérées.

Les secteurs urbanisés incluent également les parties de territoire urbanisées à rénover, à restaurer et à protéger.

Art. 21. — Les secteurs à urbaniser incluent les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen termes, à un horizon de dix (10) ans, dans l'ordre de priorité prévue par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 22. — Les secteurs d'urbanisation future incluent les terrains destinés à être urbanisés à long terme, à un horizon de vingt (20) ans, aux échéances prévues par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Tous les terrains situés dans les secteurs d'urbanisation future sont frappés d'une servitude temporaire de non *aedificandi*. Cette servitude n'est levée aux échéances prévues que pour les terrains entrant dans le champ d'application d'un plan d'occupation des sols, approuvé.

Tous les investissements dont la durée d'amortissement dépasse les délais prévus pour l'urbanisation ainsi que les modifications ou grosses réparations des constructions destinées à être détruites, sont interdits dans ces secteurs.

Toutefois, sont autorisés dans ces secteurs :

— la rénovation, le remplacement ou l'extension des habitations liées à la viabilité de l'exploitation agricole,

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,

— les constructions justifiées par l'intérêt de la commune et dûment autorisées par le wali sur demande motivée du président de l'assemblée populaire communale après avis de l'assemblée populaire communale.

Art. 23. — Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels des droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans des proportions limitées, compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs.

Art. 24. — Chaque commune doit être couverte par un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.

Art. 25. — Le projet de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est adopté par délibération de l'assemblée populaire communale ou par les assemblées populaires communales dans le cas où le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme couvre deux ou plusieurs communes.

Art. 26. — Le projet de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme adopté est soumis à enquête publique par le ou les président (s) d'assemblée (s) populaire (s) communale (s) pendant une durée de quarante cinq jours (45).

Après enquête publique, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est éventuellement modifié pour tenir compte, s'il y a lieu, des conclusions de l'enquête publique.

Après son adoption par l'assemblée populaire communale, il est transmis à l'autorité compétente pour approbation.

Art. 27. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est approuvé :

— par arrêté du wali pour les communes ou associations de communes de moins de deux cent mille habitants ;

— par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme conjointement, le cas échéant, avec le ou les ministres concernés, pour les communes ou associations de communes de plus de deux cent mille habitants et de moins de cinq cent mille habitants,

— par décret exécutif pris sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme pour les communes ou associations de communes de plus de cinq cent mille habitants.

Les modalités d'application du présent article seront précisées, par voie réglementaire.

Art. 28. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation visés à l'article 19 ci-dessus sont en voie d'être saturés ou si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leurs sont assignés.

Les révisions et les modifications du plan en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 29. — Les procédures d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents qui s'y rapportent, seront précisés par voie réglementaire.

Art. 30. — Durant l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le ou les présidents (s) des assemblées (s) populaire (s) communale (s) concernées arrêtent toute mesure nécessaire à la bonne exécution ultérieure dudit plan.

### Section 3

#### Le plan d'occupation des sols

Art. 31. — Dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction.

A cet effet, le plan d'occupation des sols :

— fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols,

— définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti, les types de constructions autorisés et leurs usages,

— détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions,

— délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation,

— définit les servitudes,

— précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer,

— localise les terrains agricoles à préserver et à protéger.

Art. 32. — Le plan d'occupation des sols se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence.

Art. 33. — Les règles et les servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de modification à l'exception toutefois des simples adaptations imposées par la nature du sol, la forme du terrain ou le contexte des constructions limitrophes.

Art. 34. — Chaque commune doit être couverte par un plan d'occupation des sols dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.

Art. 35. — Le projet de plan d'occupation des sols est adopté par délibération de l'assemblée populaire communale ou par les assemblées populaires communales dans le cas où le plan d'occupation des sols couvre deux ou plusieurs communes.

Art. 36. — Le projet de plan d'occupation des sols adopté est soumis à enquête publique par le ou les président (s) d'assemblée (s) populaire (s) communale (s) pendant une durée de soixante (60) jours.

Après enquête publique, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié pour tenir compte, s'il y a lieu, des conclusions de l'enquête publique, est approuvé par délibération de ou des assemblée (s) populaire (s) communale (s).

Le plan d'occupation des sols approuvé est mis à la disposition du public. Il devient exécutoire soixante (60) jours après qu'il a été mis à la disposition du public.

Art. 37. — Le plan d'occupation des sols ne peut être révisé que dans les conditions suivantes :

— si le projet urbain ou les constructions initialement prévus n'ont été réalisés qu'au tiers seulement du volume de construction autorisée à l'échéance projetée pour son achèvement,

— si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement,

— si le cadre bâti a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels,

— si, passé un délai de cinq (5) ans après son approbation, la majorité des propriétaires des constructions totalisant au moins la moitié des droits à construire définis par le plan d'occupation des sols en cours de validité, le demande ;

— si la nécessité de créer un projet d'intérêt national le requiert.

Les révisions de plan en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan d'occupation des sols.

Art. 38. — Les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents qui s'y rapportent, seront précisés, par voie réglementaire.

#### Section 4

##### *Consistance des terres urbanisées et urbanisables*

Art. 39. — Les terres urbanisées et urbanisables telles que définies par les instruments d'aménagement et d'urbanisme consistent en les terres classifiées par la législation selon leur nature juridique.

Art. 40. — Dans le cadre de la mise en oeuvre des instruments d'aménagement et d'urbanisme, la commune peut constituer un portefeuille foncier aux fins de satisfaction de ses besoins en terres pour la construction.

La gestion de ce portefeuille foncier est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Art. 41. — Le portefeuille foncier de la commune est constitué des :

- terres, propriété de la commune,
- terres, acquises au marché foncier,

— terres acquises par l'exercice du droit de préemption, conformément à la législation en vigueur,

Art. 42. — Pour la réalisation de ses programmes d'investissement, prévus pour le plan directeur de l'aménagement et de l'urbanisme et le plan d'occupation des sols, la commune établit son plan d'acquisition de terres, en conformité avec les plans de développement communal, de wilaya et national.

#### Chapitre IV

##### **Dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire**

Art. 43. — Le littoral, les territoires présentant un caractère naturel, culturel ou historique marqué ainsi que les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes sont soumis aux dispositions particulières ci-après.

#### Section 1

##### *Le littoral*

Art. 44. — Le littoral, au regard de la présente loi, englobe toutes les îles et îlots ainsi qu'une bande de terre d'une largeur minimale de huit cents mètres (800 m) longeant la mer et incluant :

— toutes les terres, versants de collines et montagnes, visibles de la mer tout en n'étant pas séparés du rivage par une plaine littorale,

— les plaines littorales de moins de trois kilomètres (3 km) de largeur,

— l'intégralité des massifs forestiers dont une partie est en littoral tel que définie ci-dessus,

— l'intégralité des « zones humides » et leurs rivages sur trois cents mètres (300 m) de largeur dès qu'une partie de ces zones est en littoral tel que définie ci-dessus.

Art. 45. — Dans le littoral, l'extension de l'urbanisation doit préserver les espaces et mettre en valeur les sites et paysages caractéristiques du patrimoine national, naturel, culturel et historique du littoral et les milieux nécessaires aux équilibres biologiques et doit s'opérer en conformité avec les dispositions du plan d'occupation des sols.

Toute construction sur une bande de territoire de cent mètres de large à partir du rivage est frappée de servitude de non *œdificandi*. Cette distance est calculée horizontalement à partir du point des plus hautes eaux.

Peuvent être toutefois autorisées, les constructions ou activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les modalités d'application du présent article seront définies par voie réglementaire.

## Section 2

*Les territoires à caractère naturel et culturel marqué*

Art. 46. — Les territoires qui recèlent soit un ensemble de curiosités naturelles, pittoresques, historiques, culturelles, soit des avantages résultant de leur situation géographique, climatique, géologique ou hydro-minéralogique, telles que les ressources thermales ou balnéaires, sont délimités et classés conformément aux dispositions législatives qui leur sont applicables.

Art. 47. — Des textes législatifs et réglementaires préciseront les obligations particulières applicables aux territoires visés à l'article ci-dessus, en matière d'utilisation et de gestion du sol, notamment en ce qui concerne la construction, la localisation, la desserte, l'implantation des constructions, l'architecture, le mode de clôture, l'aménagement, la sauvegarde et la mise en valeur de l'environnement du patrimoine naturel, culturel et historique.

## Section 3

*Les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes*

Art. 48. — Dans les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes telles que définies par la législation en vigueur, les droits à construire sont limités aux constructions nécessaires à la viabilité des exploitations agricoles et aux constructions d'utilité publique.

Dans tous les cas, elles doivent figurer dans le plan d'occupation des sols.

Art. 49. — En l'absence de plan d'occupation des sols approuvé et après consultation du ministère chargé de l'agriculture peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'hydraulique et à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations d'intérêt national ou nécessaires aux équipements collectifs,
- les modifications de constructions existantes.

Les conditions et modalités d'application des dispositions du présent article seront définies par voie réglementaire.

## Chapitre V

**Permis de lotir - Permis de construire  
Permis de démolir**

## Section 1

*Dispositions générales*

Art. 50. — Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol.

Il est soumis au permis de construire, de lotir ou de démolir.

Art. 51. — Toute personne physique ou morale intéressée peut, avant d'engager les études, demander un certificat d'urbanisme qui indique les droits à construire et servitudes affectant le terrain concerné.

Les conditions et modalités de délivrance du certificat d'urbanisme seront définies par voie réglementaire.

## Section 2

*Permis de construire*

Art. 52. — Le permis de construire est exigé pour l'édification de nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage, l'extension de constructions existantes, la modification de construction touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espace public, la réalisation de mur de soutènement et de clôture en dur.

Le permis de construire est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Art. 53. — Ne sont pas soumises à permis de construire, les constructions couvertes par le secret de défense nationale, pour lesquelles le maître d'ouvrage doit veiller à leur conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme et de construction.

Art. 54. — Les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont déterminées par voie réglementaire.

Sont également fixées par voie réglementaire, les règles de construction et d'aménagement des locaux et les normes d'équipement, de fonctionnement et de contrôle des installations d'aération et de chauffage.

Art. 55. — Les projets de construction soumis à permis de construire doivent être établis par un architecte agréé. Le projet architectural doit comprendre des plans et des documents écrits renseignant sur l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, leur volume, l'expression des façades ainsi que le choix des matériaux et des couleurs, tout en encourageant le type d'architecture qui tient compte des spécificités locales et civilisationnelles de la société.

Toutefois, il n'est pas obligatoire de recourir à un architecte pour les projets de constructions de moindre importance dont la surface plancher, les destinations et le lieu d'implantation seront fixés par la réglementation, lorsqu'ils ne sont pas situés dans les territoires visés à l'article 46 ci-dessus.

L'application des dispositions du présent article sera définie par voie réglementaire.

Art. 56. — Le propriétaire ou le maître de l'ouvrage doit signaler à l'assemblée populaire communale, l'achèvement de la construction pour la délivrance d'un certificat de conformité.

### Section 3

#### *Permis de lotir*

Art. 57. — Le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, quelle qu'en soit la localisation.

Le permis de lotir est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Art. 58. — Le lotisseur présente à l'appui de sa demande de permis de lotir, un dossier incluant un cahier des charges définissant les travaux éventuels d'équipement et de viabilisation que le ou les propriétaires s'engage à réaliser dans les délais impartis ainsi que les conditions de cession des lots et les prescriptions urbanistiques, architecturales et autres auxquelles devront satisfaire les constructions à édifier.

Art. 59. — A la demande du propriétaire d'une propriété foncière bâtie, il est délivré un certificat de morcellement pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots.

Le certificat de morcellement ne vaut pas certificat d'urbanisme.

Le certificat de morcellement est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

### Section 4

#### *Permis de démolir*

Art. 60. — Le permis de démolir est exigé pour toute démolition totale ou partielle d'une construction dans les territoires visés à l'article 46 ci-dessus, ou chaque fois que les conditions techniques et de sécurité le commandent.

Le permis de démolir est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

### Section 5

#### *Dispositions diverses*

Art. 61. — La demande de permis de lotir, de construire ou de démolir est déposée au siège de l'assemblée populaire communale concernée.

Art. 62. — Le permis de construire, de lotir ou de démolir ne peut être refusé que pour des motifs tirés des dispositions de la présente loi.

En cas de refus ou de réserve, la décision dûment motivée de l'autorité compétente doit être notifiée à l'intéressé.

Art. 63. — Le titulaire de la demande du permis de construire, de lotir ou de démolir non convaincu par le refus opposé à sa demande, peut introduire un recours hiérarchique ou introduire une action auprès de la juridiction compétente en cas de refus ou de silence de l'autorité compétente.

Art. 64. — La demande de permis de lotir ou de construire peut faire l'objet d'un sursis à statuer d'une (1) année au maximum par l'autorité chargée de délivrer le permis de lotir ou le permis de construire lorsqu'un instrument d'aménagement et d'urbanisme est en cours d'élaboration.

Art. 65. — Sous réserve des dispositions prévues aux articles 66 et 67 ci-après, le permis de lotir ou le permis de construire est délivré par le président de l'assemblée populaire communale :

— en tant que représentant de la commune, pour tous les lotissements ou constructions dans un secteur couvert par un plan d'occupation des sols, le président de l'assemblée populaire communale transmet, dans ce cas, au wali un exemplaire de la demande de permis considérée,

— en tant que représentant de l'Etat en l'absence d'un plan d'occupation des sols, et après avis conforme du wali.

Art. 66. — Le permis de lotir ou le permis de construire est délivré par le wali pour :

— les constructions et installations réalisées pour le compte de l'Etat, de la wilaya et de leurs établissements publics,

— les ouvrages de productions, de transport, de distribution et de stockage d'énergie ainsi que de matières stratégiques,

— les lotissements ou constructions localisés dans les territoires visés aux articles 44, 45, 46, 48 et 49 ci-dessus, non régis par un plan d'occupation des sols approuvé.

Art. 67. — Le permis de lotir ou de construire est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme, après avis du ou des walis concernés, pour les projets structurants d'intérêt national ou régional.

Art. 68. — Le permis de démolir est délivré par le président de l'assemblée populaire communale.

Art. 69. — Toute construction ou démolition pouvant porter atteinte à un patrimoine naturel ou historique ou culturel ou constituer un risque, n'est autorisée qu'après avis conforme des services compétents en la matière conformément aux lois et règlements en vigueur.

Les modalités d'application du présent article seront précisées par voie réglementaire.

## Chapitre VI

### Clôture

Art. 70. — L'édification de clôture dans les territoires visés aux articles 44, 46, 48 et 49 ci-dessus est subordonnée à une autorisation de travaux délivrée par le président de l'assemblée populaire communale.

Toutefois, ne sont pas soumises à cette obligation, les clôtures forestières et agricoles.

Art. 71. — L'édification de clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur et l'aspect extérieur de la part de l'autorité compétente conformément aux lois et règlements en vigueur.

Art. 72. — Lorsque des travaux de construction ou de démolition sont entrepris en bordure de routes, passages piétons, trottoirs, espace de parking, aire de jeux, espace public aménagé ou non, la réalisation de clôture de séparation physique et visuelle de jour comme de nuit entre ces espaces et le lieu des travaux est obligatoire. Cette clôture doit être régulièrement entretenue.

## Chapitre VII

### Sanctions

#### Section 1

##### Du contrôle

Art. 73. — Le wali, le président de l'assemblée populaire communale ainsi que les agents assermentés ou commissionnés peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer, à tout moment, les documents techniques se rapportant à la construction.

Art. 74. — Toute association légalement constituée qui se propose, par ses statuts, d'agir pour l'aménagement du cadre de vie et pour la protection de l'environnement, peut se porter partie civile en ce qui concerne les infractions aux dispositions de la législation en vigueur en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 75. — A leur achèvement, la conformité des travaux avec le permis de construire est constatée par un certificat de conformité.

Il est délivré, selon le cas, par le président de l'assemblée populaire communale ou par le wali.

Les conditions et modalités d'application du présent article seront précisées par décret.

## Section 2

### Infraction

Art. 76. — En cas de travaux de construction entrepris en violation grave des dispositions légales et réglementaires en vigueur en la matière, l'autorité administrative peut saisir le juge compétent à l'effet de prononcer selon les voies d'urgence prévues par l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 susvisée, l'interruption des travaux.

Art. 77. — L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par la présente loi, par les règlements pris pour son application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, est punie d'une amende de 3000 DA à 300.000 DA.

En cas de récidive, un emprisonnement d'un (1) mois à six (6) mois peut être prononcé.

Les peines prévues aux alinéas précédents peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs, ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Art. 78. — Le juge compétent, saisi dans le cadre des dispositions des articles 76 et 77 ci-dessus, se prononce soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec le permis de construire, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation des sols, en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

## Chapitre VIII

### Dispositions particulières et transitoires

Art. 79. — Les instruments d'aménagement et d'urbanisme régulièrement approuvés dans le cadre des procédures antérieures à la date de promulgation de la présente loi, continuent à produire leurs effets lorsque leurs dispositions ne sont pas contraires aux dispositions de la présente loi et seront, dans tous les cas, mis en conformité progressivement.

Art. 80. — Toutes les dispositions contraires à la présente loi sont abrogées et notamment :

— la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et de lotir,

— l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant à titre transitoire les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection, approuvée par la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 sous réserve des dispositions de l'article 79 ci-dessus.

Art. 81. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 1<sup>er</sup> décembre 1990.

Chadli BENDJEDID.

**Loi n° 90-30 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 portant loi domaniale.**

Le Président de la République,

Vu la Constitution et notamment ses articles 12, 15, 17, 18, 63, 81, 92, 113, 115, 117 et 152 ;

Vu l'ordonnance n° 65-301 du 6 décembre 1965 relative au domaine public maritime ;

Vu l'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966 portant dévolution à l'Etat de la propriété des biens vacants ;

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code de procédure civile ;

Vu l'ordonnance n° 66-155 du 8 juin 1966, modifiée et 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° 67-83 du 2 juin 1967 modifiant et complétant l'ordonnance n° 66-368 du 31 décembre 1966 portant loi de finances pour 1967 et notamment ses articles 149, 156, 157 et 159 ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 68-654 du 30 décembre 1968 portant loi de finances pour 1969 et notamment son article 98 ;

Vu l'ordonnance n° 69-107 du 31 décembre 1969 portant loi de finances pour 1970 et notamment son article 79 ;

Vu l'ordonnance n° 70-11 du 22 janvier 1970 relative au patrimoine des entreprises de l'Etat ;

Vu l'ordonnance n° 70-93 du 31 décembre 1970 portant loi de finances pour 1971 et notamment son article 123 ;

Vu l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 portant révolution agraire ;

Vu l'ordonnance n° 72-23 du 7 juin 1972 abrogeant et remplaçant les ordonnances n° 67-256 du 16 novembre 1967, modifiée, et n° 70-72 du 2 novembre 1970, relative au statut général de la coopération et à l'organisation précoopératives ;

Vu l'ordonnance n° 75-34 du 29 avril 1975 relative à la saisie arrêt et à la cession des rémunérations ;

Vu l'ordonnance n° 75-43 du 17 juin 1975 portant code pastoral ;

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 l'ordonnance n° 75-89 du 30 décembre 1975 portant code des postes et télécommunications ;

Vu l'ordonnance n° 76-04 du 20 février 1976 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et à la création de commissions de prévention et de protection civile ;

Vu l'ordonnance n° 76-48 du 25 mai 1976 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu l'ordonnance n° 76-80 du 23 octobre 1976 portant code maritime ;

Vu l'ordonnance n° 76-101 du 9 décembre 1976 portant code des impôts directs et taxes assimilées ;

Vu la loi n° 80-04 du 1<sup>er</sup> mars 1980, relative à l'exercice de la fonction de contrôle par l'Assemblée populaire nationale ;

Vu la loi n° 80-05 du 1<sup>er</sup> mars 1980, modifiée et complétée, relative à l'exercice de la fonction de contrôle par la Cour des comptes ;

Vu la loi n° 80-12 du 31 décembre 1980 portant loi de finances pour 1981 et notamment ses articles 22 et 88 ;

Vu la loi n° 81-01 du 7 février 1981, modifiée et complétée, portant cession de biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics ;

Vu la loi n° 82-10 du 21 août 1982 relative à la chasse ;

Vu la loi n° 82-13 du 28 août 1982, modifiée et complétée, relative à la constitution et au fonctionnement des sociétés d'économie mixte ;

Vu la loi n° 82-14 du 30 décembre 1982 portant loi de finances pour 1983 et notamment ses articles 68, et 150 à 161 ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 83-17 du 16 juillet 1983 portant code des eaux ;

Vu la loi n° 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accession à la propriété foncière agricole ;

Vu la loi n° 83-19 du 18 décembre 1983 portant loi de finances pour 1984 et notamment ses articles 143 et 146 ;

Vu la loi n° 84-06 du 7 janvier 1984 relative aux activités minières ;

Vu la loi n° 84-11 du 09 juin 1984 portant code de la famille ;

Vu la loi n° 84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts ;

Vu la loi n° 84-16 du 30 juin 1984 relative au domaine national ;

Vu la loi n° 84-17 du 7 juillet 1984, modifiée et complétée, relative aux lois de finances ;

Vu la loi n° 84-19 du 6 novembre 1984 portant approbation de l'ordonnance n° 84-02 du 8 septembre 1984 portant définition, composition, formation et gestion du domaine militaire ;

Vu la loi n° 84-21 du 24 décembre 1984 portant loi de finances pour 1985 et notamment ses articles 148 à 153 ;

Vu la loi n° 85-06 du 23 juillet 1985 portant loi de finances complémentaire pour 1985 et notamment son article 9 ;

Vu la loi n° 85-07 du 6 août 1985 relative à la production, au transport, à la distribution d'énergie électrique et à la distribution publique de gaz ;

Vu la loi n° n° 85-08 du 12 novembre 1985 portant approbation de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols, en vue de leur préservation et de leur protection ;

Vu la loi n° 86-08 du 25 juin 1986 portant loi de finances complémentaire pour 1986 et notamment ses articles 37 et 38 ;

Vu la loi n° 86-14 du 19 août 1986 relative aux activités de prospection, de recherche, d'exploitation et de transport par canalisation des hydrocarbures ;

Vu la loi n° 86-15 du 29 décembre 1986 portant loi de finances pour 1987 et notamment ses articles 94 à 96 ;

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° 87-20 du 23 décembre 1987 portant loi de finances pour 1988 et notamment ses articles 138 à 145 ;

Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988 portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques ;

Vu la loi n° 88-03 du 12 janvier 1988 relative aux fonds de participation ;

Vu la loi n° 88-09 du 26 janvier 1988 relative aux archives nationales ;

Vu la loi n° 88-27 du 12 juillet 1988 portant organisation du notariat ;

Vu la loi n° 88-33 du 31 décembre 1988 portant loi de finances pour 1989 et notamment ses articles 80 à 82 ;

Vu la loi n° 89-16 du 11 décembre 1989 portant organisation et fonctionnement de l'Assemblée populaire nationale ;

Vu la loi n° 89-26 du 31 décembre 1989 portant loi de finances pour 1990 et notamment son article 112 ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant loi d'orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Après adoption par l'Assemblée populaire nationale ;

**Promulgue la loi dont la teneur suit :**

## CHAPITRE PRELIMINAIRE

### PRINCIPES GENERAUX

Article 1<sup>er</sup>. — La présente loi définit la composition du domaine national ainsi que les règles de sa constitution, de sa gestion et de contrôle de son utilisation.

Art. 2. — Conformément aux articles 17 et 18 de la Constitution, le domaine national recouvre l'ensemble des biens et droits mobiliers et immobiliers détenus, sous forme de propriété publique ou privée, par l'Etat et ses collectivités territoriales.

Le domaine national comprend :

- Les domaines public et privé de l'Etat,
- Les domaines public et privé de la wilaya,
- Les domaines public et privé de la commune.

Art. 3. — Les biens visés à l'article 2 ci-dessus, qui, en raison de leur nature ou de la destination qui leur est donnée, ne sont pas susceptibles d'appropriation privée, constituent le domaine public conformément à l'article 12 de la présente loi.

Les autres biens du domaine national, non classés dans le domaine public, remplissant une fonction d'ordre patrimonial et financier, constituent le domaine privé.

Art. 4. — Le domaine public est inaliénable, imprescriptible et insaisissable.

L'administration et l'aliénation des biens et droits mobiliers et immobiliers relevant du domaine privé sont régies par la présente loi et les dispositions d'autres textes législatifs en vigueur.

Art. 5. — En raison de leur nature, de leur destination ou de leur usage, les biens et dépendances du domaine national sont gérés, exploités et mis en valeur par les institutions, services, organismes, établissements ou entreprises de l'Etat et des autres collectivités publiques en vue de la réalisation des objectifs qui leur sont assignés.

A cette fin, ils ont la charge de veiller à leur protection et à leur conservation.

Art. 6. — Les utilisateurs, affectataires et détenteurs, à quelque titre que ce soit des biens du domaine national, gèrent, en conformité aux lois et règlements en vigueur, les biens et moyens de production ou de service mis à leur disposition, acquis par eux ou réalisés dans le cadre de leurs missions et des objectifs assignés.

Art. 7. — Les utilisateurs des biens du domaine national sont tenus, dans le cadre de la législation en vigueur, des conséquences dommageables résultant de l'utilisation, de l'exploitation ou de la garde des biens et richesses qui leur sont confiés, cédés en pleine propriété, affectés en jouissance ou dont ils sont détenteurs.

Art. 8. — L'inventaire général des biens domaniaux consiste en l'enregistrement descriptif et estimatif de l'ensemble des biens détenus par les différentes institutions et structures de l'Etat et les collectivités territoriales.

Dans le but de garantir la protection du domaine national et de s'assurer de son utilisation conformément aux objectifs assignés, il est dressé, selon les dispositions légales et réglementaires, un inventaire général des biens domaniaux de toute nature.

Il en retrace les mouvements et en évalue les éléments constitutifs.

Art. 9. — La représentation de l'Etat et des collectivités territoriales dans les actes de gestion afférents au domaine national est assurée par les ministres concernés, les walis, les présidents des assemblées populaires communales et autres autorités gestionnaires, conformément aux attributions qui leur sont conférées par les lois et règlements.

Art. 10. — La représentation de l'Etat et des collectivités territoriales dans les actions en justice portant sur le domaine national est assurée par le ministre chargé des finances, le wali et le président de l'assemblée populaire communale, conformément à la loi.

Art. 11. — Le contrôle de la gestion et de la conservation du domaine national est assuré, chacun en ce qui les concerne, par les organes de contrôle prévus par la loi.

## 1<sup>re</sup> PARTIE

### CONSTITUTION DU DOMAINE NATIONAL

#### TITRE I

### CONSISTANCE DU DOMAINE NATIONAL

#### Chapitre I

#### Définition et composition

##### Section I

##### *Du domaine public*

Art. 12. — Le domaine public comprend les droits et les biens meubles et immeubles qui servent à l'usage de tous et qui sont à la disposition du public usager, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un service public pourvu qu'en ce cas, ils soient par nature ou par des aménagements spéciaux, adaptés exclusivement ou essentiellement au but particulier de ce service, ainsi que les biens considérés comme propriété publique au sens de l'article 17 de la Constitution.

Le domaine public ne peut faire l'objet d'appropriation privée ou de droits patrimoniaux.

Art. 13. — La répartition du domaine public entre le domaine public de l'Etat, le domaine public de wilaya et le domaine public communal et sa gestion par les diverses collectivités publiques, obéissent aux principes et aux règles de situation, d'affectation et de classement définis conformément aux lois et règlements.

Art. 14. — Le domaine public au sens de la présente loi est constitué du domaine public naturel et du domaine public artificiel.

Art. 15. — Relèvent du domaine public naturel notamment :

- les rivages de la mer ;
- le sol et le sous-sol de la mer territoriale ;
- les eaux maritimes intérieures ;
- les lais et relais de la mer ;
- les cours d'eau et les lits des cours d'eau desséchés ainsi que les fles qui se forment dans le lit des cours d'eau, les lacs et autres plans d'eau ou espaces compris dans leurs limites, tels que définis par la loi portant code des eaux ;
- l'espace aérien territorial ;
- les richesses et ressources naturelles du sol et du sous-sol, à savoir les ressources hydrauliques de toute nature, les hydrocarbures liquides ou gazeux, les richesses minérales énergétiques, métalliques et autres minerais ou produits extraits des mines et carrières, les richesses de la mer ainsi que les richesses forestières, situées sur la totalité des espaces terrestre et maritime du territoire national en surface ou en profondeur, sur ou dans le plateau continental et les zones maritimes sous souveraineté ou juridiction algérienne.

Art. 16. — Relèvent du domaine public artificiel notamment :

- les terrains artificiellement soustraits à l'action des flots ;
- les voies ferrées et dépendances nécessaires à leur exploitation ;
- les ports civils et militaires et leurs dépendances grevées de sujétions au profit de la circulation maritime ;
- les aéroports et aérodromes civils et militaires et leurs dépendances bâties ou non bâties, grevées de sujétions au profit de la circulation aérienne ;
- les routes et autoroutes et leurs dépendances ;
- les ouvrages d'art et autres ouvrages et leurs dépendances, exécutés dans un but d'utilité publique ;
- les monuments publics, les musées et les sites archéologiques ;
- les parcs aménagés ;
- les jardins publics ;
- les œuvres d'art et collections classées ;
- les infrastructures culturelles et sportives ;
- les archives nationales ;
- les droits d'auteur et les droits de propriété intellectuelle tombés dans le domaine public ;
- les édifices publics abritant les institutions nationales ainsi que les bâtiments administratifs spécialement conçus ou aménagés pour l'exécution d'un service public ;
- les ouvrages et moyens de défense destinés à la protection terrestre, maritime et aérienne du territoire.

## Section II

### Du domaine privé

Art. 17. — relèvent du domaine privé de l'Etat, de la wilaya et de la commune :

- les immeubles et les meubles de toute nature leur appartenant, non classés dans le domaine public ;
- les droits et valeurs mobilières acquis ou réalisés par eux dans le cadre de la loi ;
- les biens et droits issus du démembrement du droit de propriété dévolus à l'Etat, à la wilaya et à la commune ainsi qu'à leurs services et établissements publics à caractère administratif ;
- les biens désaffectés ou déclassés du domaine public faisant retour ;
- les biens détournés du domaine de l'Etat, de la wilaya et de la commune, accaparés ou occupés sans droit ni titre, reçus en restitution par les moyens de droit.

Art. 18. — Le domaine privé de l'Etat comprend notamment :

- l'ensemble des constructions et terrains appartenant à l'Etat, affectés à des services publics et organismes administratifs, qu'ils soient ou non dotés de l'autonomie financière, non classés dans le domaine public ;
- l'ensemble des constructions et terrains acquis, dévolus, appropriés ou réalisés par l'Etat, ses services ou organismes administratifs, demeurés propriété de l'Etat, et non classés dans le domaine public ;
- les immeubles à usage d'habitation, professionnel ou commercial ainsi que les fonds de commerce, demeurés propriété de l'Etat ;
- les terrains nus non affectés, demeurés propriété de l'Etat ;
- les biens affectés au ministère de la défense nationale et constituant des moyens de soutien ;
- les objets mobiliers et matériels utilisés par les institutions, administrations et services de l'Etat, et les établissements publics à caractère administratif de l'Etat ;
- les biens affectés ou servant aux missions diplomatiques et postes consulaires accrédités à l'étranger ;
- les biens reçus ou dévolus à l'Etat par dons et legs, les successions en déshérence, les biens vacants et sans maître, les épaves et trésors ;
- les biens saisis ou confisqués acquis définitivement au Trésor ;
- les droits et valeurs mobilières acquis ou réalisés par l'Etat, représentant la contre-valeur des apports ou dotations qu'il fait à des entreprises publiques, ainsi que les droits et valeurs mobilières énumérés à l'article 49 de la présente loi ;
- les terres agricoles ou à vocation agricole, les terres pastorales ou à vocation pastorale propriété de l'Etat ;
- les titres et valeurs mobilières représentant la contre-valeur des biens et droits de toute nature apportés par l'Etat au titre de sa participation à la constitution de sociétés d'économie mixte, conformément à la loi.

Art. 19. — Relèvent du domaine privé de la wilaya notamment :

- l'ensemble des constructions et terrains appartenant à la wilaya, affectés à des services publics et organismes administratifs, non classés dans le domaine public ;
- les locaux à usage d'habitation et leurs dépendances demeurés dans le domaine privé de la wilaya ou réalisés sur ses fonds propres ;
- les biens immeubles non encore affectés, acquis ou réalisés par la wilaya ;

- les terrains nus non affectés, propriété de la wilaya ;

- les objets mobiliers et matériels acquis sur fonds propres de la wilaya ;

- les dons et legs au profit de la wilaya, acceptés dans les formes et conditions prévues par la loi ;

- les biens provenant du domaine privé de l'Etat ou de la commune et cédés ou dévolus en pleine propriété à la wilaya ;

- les biens déclassés du domaine public de wilaya, faisant retour ;

- les droits et valeurs mobilières acquis ou réalisés par la wilaya et représentant la contre-valeur de ses apports ou dotations à des entreprises publiques.

**Art. 20.** — Relèvent du domaine privé de la commune notamment :

- l'ensemble des constructions et terrains appartenant à la commune, affectés à des services publics et organismes administratifs, non classés dans le domaine public ;

- les locaux à usage d'habitation et leurs dépendances demeurés dans le domaine privé de la commune ou réalisés sur ses fonds propres ;

- les terrains nus non affectés, propriété de la commune ;

- les biens immeubles non encore affectés, acquis ou réalisés par la commune sur ses fonds propres ;

- les immeubles et locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal dont la propriété a été transférée à la commune, tels que définis par la loi ;

- les logements d'astreinte ou de fonction tels que définis par la loi et dont la propriété a été transférée à la commune ;

- les biens déclassés du domaine public de la commune, faisant retour ;

- les dons et legs au profit de la commune, acceptés dans les formes et conditions prévues par la loi ;

- les biens provenant du domaine privé de l'Etat ou de la wilaya, cédés ou dévolus en toute propriété à la commune ;

- les biens mobiliers et matériels acquis ou réalisés sur ses fonds propres par la commune ;

- les droits et valeurs mobilières acquis ou réalisés par la commune et représentant la contre-valeur de ses apports ou dotations à des entreprises publiques.

## Chapitre II

### Inventaire et contrôle

#### Section I

##### Inventaire

**Art. 21.** — En application de l'article 8 ci-dessus, l'inventaire général des biens immobiliers du domaine national est dressé à partir des inventaires des biens propriété de l'Etat et de ceux propriété des collectivités territoriales.

Les formes, conditions et modalités d'incorporation et de prise en charge de ces inventaires dans l'inventaire général sont précisées par voie réglementaire.

**Art. 22.** — La forme, la consistance et les modalités de tenue et de récolement périodique des registres d'inventaire des biens mobiliers sont déterminées par voie réglementaire.

**Art. 23.** — Les services affectataires ou propriétaires de biens du domaine national sont tenus de les gérer, conformément aux objectifs, programmes et missions qui leur sont assignés, et de procéder selon les dispositions de la loi, à leur enregistrement et à leur immatriculation.

#### Section II

##### Contrôle

**Art. 24.** — Le contrôle de l'utilisation correcte des biens domaniaux conformément à leur nature et à leur destination est réalisé, à la fois, par les organes de contrôle interne agissant en vertu des prérogatives que la loi leur reconnaît et par l'autorité de tutelle.

Les institutions chargées du contrôle externe agissent, chacune en ce qui la concerne, conformément aux prérogatives qui leur sont conférées par la législation.

**Art. 25.** — Sous peine de poursuites administratives et judiciaires et de sanctions prévues par les lois et règlements en vigueur, les comptabilités, fichiers, tableaux, registres d'immatriculation (sommiers de consistance) et registres d'inventaire retracent l'enregistrement fidèle des mouvements de biens domaniaux et doivent refléter, de façon rigoureusement exacte, leur situation et le contenu réel des patrimoines d'appartenance ou d'affectation.

## TITRE II

### FORMATION DU DOMAINE NATIONAL

#### Chapitre I

##### Dispositions communes

**Art. 26.** — Le domaine national se forme par les moyens de droit ou par le fait de la nature.

Les moyens de droit sont la détermination de la loi et les actes juridiques qui font entrer un bien dans le domaine national dans les conditions prévues par le présent titre.

L'acquisition par acte juridique de biens devant être incorporés dans le domaine national résulte, dans le cadre des lois et règlements en vigueur :

- de modes d'acquisition de droit commun : contrat, libéralité, échange, prescription, accession ;
- ou de procédés exorbitants du droit commun : expropriation, droit de préemption.

## Chapitre II

### Formation du domaine public

Art. 27. — Sous réserve des dispositions des articles 35 à 37 ci-dessous, la constitution du domaine public peut dériver de deux procédés distincts :

- soit de la délimitation ;
- soit du classement.

Toutefois et pour être conformes, la délimitation et le classement doivent obligatoirement avoir été précédés de l'acquisition, acte ou fait constaté, entraînant l'appropriation préalable du bien devant être incorporé au domaine public.

Art. 28. — L'incorporation au domaine diffère selon la nature du domaine public concerné :

- pour le domaine public naturel, l'incorporation est consacrée par l'opération administrative de délimitation ;
- pour le domaine public artificiel, l'incorporation procède de l'alignement, pour les voies de communication, et du classement, selon l'objet de l'opération visée, pour les autres biens.

Art. 29. — La délimitation est la constatation par l'autorité compétente des limites du domaine public naturel. Elle précise, pour les rivages de la mer côté terre et les berges fluviales, les limites au plus haut niveau atteint par les flots ou les eaux coulant à plein bord des surfaces couvertes par les marées ou les cours d'eau et les lacs.

Elle a un caractère déclaratif.

Elle n'est effectuée que sous réserve des droits des tiers dûment consultés lors de la procédure de constat.

L'acte de délimitation, notifié aux riverains, est publié conformément à la législation en vigueur.

Art. 30. — L'alignement a pour but d'établir une délimitation entre les voies publiques et les propriétés riveraines.

La délimitation du domaine public artificiel se déroule en deux phases :

- le plan général d'alignement ou plan d'alignement a un caractère attributif ; il détermine de manière générale les limites d'une ou d'un ensemble de voies ;
- l'alignement individuel a un caractère déclaratif qui indique aux riverains les limites de la voie et de leurs propriétés.

L'établissement du plan d'alignement n'est obligatoire qu'en ce qui concerne les voies publiques situées à l'intérieur d'une agglomération.

Le plan d'alignement se rapporte aux voies existantes. Il ne peut entraîner ni dériver d'une modification de l'axe de la voie.

Sous peine d'inopposabilité aux tiers, l'établissement du plan d'alignement donne obligatoirement lieu à une enquête et publication conformément à la législation en vigueur. Il doit être approuvé par un acte de l'autorité compétente.

Art. 31. — Le classement est l'acte de l'autorité compétente qui confère à un bien meuble ou immeuble le caractère de domanialité publique artificielle. Le déclassement est l'acte qui lui enlève le caractère de domanialité publique et le fait tomber dans le domaine privé.

Le bien à classer doit être la propriété de l'Etat ou d'une collectivité territoriale en vertu, soit d'un droit antérieur, soit d'une appropriation faite à ce dessein suivant les modes de droit commun (acquisition, échange, donation), ou par voie d'expropriation. L'acquisition est faite par la collectivité ou le service sous la main duquel le bien à classer doit être placé.

L'immeuble à classer doit, par ailleurs, être approprié à la fonction qu'il doit remplir et être aménagé. Jusqu'à leur aménagement, les immeubles acquis ne font pas partie du domaine public bien que relevant du domaine national.

Art. 32. — N'entraînent pas par elles-mêmes soumission de plein droit au régime de la domanialité publique, les décisions administratives de classement ayant pour objet de soumettre dans un but d'intérêt général, les biens qu'elles visent, à certaines sujétions dans le cadre des règles administratives particulières édictées en matière de sauvegarde, de protection, de conservation et de mise en valeur de ces biens.

Relèvent de cette nature d'actes échappant à l'emprise de l'article 31 ci-dessus, les décisions administratives de classement prononcées notamment :

- pour les biens ou objets mobiliers et immobiliers, les lieux de fouilles et de sondages, les monuments et sites historiques et naturels présentant un intérêt national du point de vue de l'histoire, de l'art et de l'archéologie, conformément à la législation en vigueur notamment l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 susvisée ;

— pour les établissements soumis à la réglementation applicable en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique, conformément à la législation en vigueur notamment l'ordonnance n° 76-04 du 20 février 1976 susvisée ;

— pour les curiosités naturelles, pittoresques et lieux des communes érigés en stations classées, conformément à la législation et la réglementation en vigueur ;

— pour les réserves naturelles et les parcs nationaux en vertu de la loi n° 83-03 du 5 février 1983 susvisée.

**Art. 33.** — La domanialité publique artificielle se forme par l'érection ou l'affectation d'un bien à une mission d'intérêt général et ne prend effet qu'après la réception de l'ouvrage et aménagement spécial compte tenu de sa nature et de sa destination.

Le bien est incorporé dans le domaine public artificiel après intervention, le cas échéant, de l'aménagement puis de l'acte juridique de classement au sens de l'article 31 ci-dessus pris dans les formes légales par le ministre ou le wali compétent.

L'incorporation et le classement dans le domaine public artificiel de ces biens, sont réalisés selon des modalités précisées par voie réglementaire.

**Art. 34.** — Le transfert et l'incorporation au domaine public de l'Etat, de biens relevant du domaine privé de la wilaya ou de la commune, sont prononcés par décision de l'autorité compétente dans les conditions et formes prévues par la législation en vigueur. Ils requièrent l'avis préalable de l'assemblée populaire concernée et peuvent ouvrir droit à indemnisation.

Le transfert et l'incorporation au domaine public de la wilaya ou de la commune de biens du domaine privé de l'Etat, sont prononcés à titre gratuit ou onéreux, dans les conditions et formes prévues par la législation en vigueur.

**Art. 35.** — Les richesses naturelles telles qu'énoncées à l'article 17 de la Constitution et définies à l'article 15, dernier alinéa ci-dessus, sont constituées par détermination de la loi lorsqu'elles sont situées sur le territoire national ou dans les espaces maritimes relevant de la souveraineté ou de la juridiction de la République algérienne démocratique et populaire.

Ces richesses, par le seul fait de leur constitution, ont vocation naturelle à relever du domaine public.

**Art. 36.** — Sont de droit et par le simple fait de la constatation de leur existence, incorporés au domaine public :

— les gîtes, gisements, nappes ou réserves courantes ou stagnantes, des biens et richesses visés à l'article 15, dernier alinéa ci-dessus, qui viendraient à être décelés à la suite de travaux de fouilles ou de sondages du fait de l'homme ou mis au jour du fait de la nature ;

— les ressources hydrauliques de toute nature, en surface ou souterraines, qui viendraient à être constituées d'une façon naturelle,

Relèvent également du domaine public, les richesses du plateau continental et de la zone économique maritime situés au-delà de la mer territoriale dès lors que ces espaces sont placés sous juridiction algérienne en vertu de la loi.

**Art. 37.** — Relèvent du domaine public, les forêts et les richesses forestières propriété de l'Etat au sens de la législation portant régime général des forêts.

Sont également incorporés au domaine public :

— les forêts et terres forestières ou à vocation forestière résultant de travaux d'aménagement, de mise en valeur et de reconstitution d'espaces forestiers réalisés dans le cadre de plans et programmes de développement forestiers pour le compte de l'Etat ou des collectivités territoriales ;

— les forêts résultant de mesures de nationalisation dans le cadre de la législation portant régime général des forêts ;

— les forêts, autres formations forestières et terres à vocation forestière acquises dans le cadre de l'expropriation pour cause d'utilité publique et maintenues en l'état ;

— les forêts, autres formations forestières et terres à vocation forestière, reçues par dons et legs ou dévolues à l'Etat dans le cadre de successions en déshérence.

### Chapitre III

#### Formation du domaine privé

##### Section 1

##### Dispositions générales

**Art. 38.** — Le domaine privé de l'Etat, des wilayas et des communes au sens de la présente loi, est constitué par détermination de la loi et les modes d'acquisition ou de réalisation de biens et droits mobiliers et immobiliers de toute nature tels que définis à l'article 17 ci-dessus.

**Art. 39.** — Outre ceux prévus à l'article 26 ci-dessus, peuvent également constituer des modes de formation du domaine privé de l'Etat :

— les dons et legs faits à l'Etat ou à ses établissements publics à caractère administratif ;

— la dévolution à l'Etat des biens vacants et sans maître ;

— la dévolution à l'Etat des épaves, trésors et objets provenant des fouilles et découvertes ;

— les désaffectations et déclassements de biens du domaine public, sauf dans ce cas les droits des propriétaires riverains du domaine public ;

— les restitutions de biens du domaine de l'Etat, distraits, accaparés ou occupés sans droit ni titre ;

— la transition par le domaine privé, de biens destinés au domaine public, en attente de leur aménagement spécial ;

— l'intégration au domaine privé des biens meubles et immeubles et droits patrimoniaux de toute nature n'entrant pas dans le domaine public de l'Etat ;

— la réalisation ou l'acquisition des droits et valeurs mobilières en contrepartie des apports et dotations faits par l'Etat à des entreprises publiques ;

— ainsi que la dévolution des biens, droits et valeurs issus du démembrement du droit de propriété, définitivement acquis à l'Etat ou à ses services.

**Art. 40.** — Outre ceux prévus à l'article 26 ci-dessus, constituent également des modes de formation du domaine privé de la wilaya :

— l'incorporation des biens propriété de la wilaya non classés dans le domaine public ;

— l'incorporation des biens de toute nature, créés ou réalisés par la wilaya sur ses fonds propres ;

— la dévolution ou le transfert en pleine propriété à la wilaya, de biens créés ou réalisés sur concours définitifs de l'Etat ;

— la dévolution ou le transfert en pleine propriété à la wilaya, de biens de toute nature provenant du domaine privé de l'Etat ;

— les dons et legs faits à la wilaya ou à ses établissements publics à caractère administratif conformément aux lois et règlements en vigueur ;

— les désaffectations et déclassements du domaine public de la wilaya ainsi que les biens désaffectés ou déclassés du domaine public de l'Etat ou de la commune faisant retour au patrimoine d'origine ;

— les créations et réalisations de droits et valeurs mobilières au profit de la wilaya au titre de sa participation dans les sociétés, entreprises ou exploitations dans les conditions et formes prévues par la législation en vigueur ;

— la transition par le domaine privé, de biens destinés au domaine public, en attente de leur aménagement spécial ;

— l'intégration au domaine privé des biens meubles et immeubles et droits patrimoniaux de toute nature n'entrant pas dans le domaine public de la wilaya ;

— ainsi que la dévolution des biens, droits et valeurs issus du démembrement du droit de propriété, définitivement acquis à la wilaya ou à ses services.

**Art. 41.** — Outre ceux prévus à l'article 26 ci-dessus, constituent également des modes de formation du domaine privé de la commune :

— l'incorporation des biens, propriété de la commune, non classés dans le domaine public ;

— l'incorporation des biens de toute nature, créés ou réalisés par la commune sur ses fonds propres ;

— la dévolution ou le transfert en pleine propriété à la commune de biens créés ou réalisés sur concours définitifs de l'Etat, de la wilaya ou du fonds de solidarité intercommunal ;

— la dévolution ou le transfert en pleine propriété à la commune, de biens de toute nature provenant du domaine privé de l'Etat ou de la wilaya ;

— les dons et legs faits à la commune ou à ses établissements publics à caractère administratif conformément aux lois et règlements en vigueur ;

— les désaffectations et déclassements du domaine public de la commune ainsi que les biens désaffectés ou déclassés du domaine public de l'Etat ou de la wilaya, faisant retour au patrimoine d'origine ;

— les créations et réalisations de droits et valeurs mobilières au profit de la commune, au titre de sa participation dans les sociétés, entreprises et exploitations dans les conditions et formes prévues par la législation en vigueur ;

— la transition par le domaine privé de biens destinés au domaine public, en attente de leur aménagement spécial ;

— l'intégration au domaine privé des biens meubles et immeubles et droits patrimoniaux de toute nature n'entrant pas dans le domaine public de la commune ;

— ainsi que la dévolution des biens, droits et valeurs issus du démembrement du droit de propriété, définitivement acquis à la commune ou à ses services.

## Section 2

### *Dons et legs*

**Art. 42.** — Les dons émanant des fondations ou institutions internationales agissant dans le cadre d'assistance ou d'aide bilatérale ou multilatérale, demeurent soumis et régis par les conventions, protocoles ou accords auxquels l'Algérie est partie avec lesdites institutions.

**Art. 43.** — Sous réserve des dispositions de l'article 42 ci-dessus, les dons et legs faits à l'Etat sont acceptés par arrêté du ministre chargé des finances ou, le cas échéant, par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé d'assurer la destination de la libéralité.

**Art. 44.** — Les dons et legs faits aux établissements publics à caractère administratif de l'Etat, qu'ils soient ou non grevés de charges, de conditions ou d'affectations spéciales, ne peuvent être acceptés que sur autorisation conjointe du ministre chargé des finances et du ministre de tutelle de l'établissement bénéficiaire.

Les libéralités faites aux établissements publics de l'Etat autres que ceux visés à l'alinéa précédent, sont soumises, après délibération, conformément aux statuts de l'organisme concerné, à la même autorisation conjointe lorsqu'elles sont assorties de charges, de conditions ou d'affectations spéciales.

Art. 45. — Les dons et legs faits à la wilaya, à la commune ou aux établissements publics à caractère administratif qui en dépendent, sont acceptés ou refusés par l'assemblée populaire de wilaya ou l'assemblée populaire communale concernée, en la forme et selon les procédures prévues par la législation en vigueur.

Art. 46. — Les libéralités faites aux établissements publics autres que ceux visés à l'article 45 ci-dessus, grevées ou assorties de charges, de conditions ou d'affectations spéciales, sont autorisées par délibération de l'assemblée populaire de wilaya ou de l'assemblée populaire communale concernée.

Art. 47. — Les donations faites à l'Etat, aux collectivités territoriales et aux établissements publics qui en dépendent, sont constatées par acte administratif passé par l'autorité habilitée à le faire conformément à la législation en vigueur.

### Section 3

#### *Biens vacants et sans maître*

Art. 48. — Conformément à l'article 773 du code civil, les biens vacants et ceux qui n'ont pas de maître appartiennent à l'Etat.

Art. 49. — Sont définitivement acquis à l'Etat :

1) les montants des coupons, intérêts et dividendes, atteints par la prescription quinquennale ou conventionnelle et afférents à des actions, parts de fondateurs, obligations ou autres valeurs mobilières, émises par toute société commerciale ou civile ou par toute collectivité publique ou privée ;

2) les actions, parts de fondateurs, obligations ou autres valeurs mobilières des mêmes collectivités lorsqu'elles sont atteintes par la prescription conventionnelle ou de droit commun ;

3) les dépôts de sommes d'argent et, d'une manière générale, tous avoirs en espèces dans les banques, établissements de crédit et tous autres établissements qui reçoivent des fonds en dépôts ou en compte courant, lorsque ces dépôts ou avoirs n'ont fait l'objet, de la part des ayants droit, d'aucune opération ou réclamation depuis quinze (15) années ;

4) les dépôts de titres et d'une manière générale, tous avoirs en titres dans les banques et autres établissements qui reçoivent des titres en dépôt ou pour toute autre cause, lorsque ces dépôts ou avoirs n'ont fait l'objet, de la part des ayants droit, d'aucune opération ou réclamation depuis (15) années.

Toutefois, la prescription ne court pas pour les cas visés à l'article 316 du code civil.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux sommes, valeurs ou titres non réclamés dont l'attribution est régie par des lois particulières.

Art. 50. — Les transferts des titres nominatifs, acquis à l'Etat dans les conditions prévues à l'article précédent, sont effectués sur production de ces titres et d'une attestation délivrée par les services compétents du ministère chargé des finances certifiant le droit de l'Etat.

Les agents de ces services, dûment commissionnés et agissant dans le cadre de leurs attributions respectives, bénéficient du droit de prendre communication auprès des banques, établissements ou collectivités visés à l'article 49 ci-dessus, sur place et sur pièces, de tous documents pouvant servir au contrôle des sommes ou titres revenant à l'Etat.

Les magistrats de l'ordre judiciaire, les membres de la Cour des comptes, ainsi que les membres des commissions de contrôle instituées par la loi, bénéficient du droit de communication de l'ensemble des documents visés à l'alinéa précédent contre décharge selon les règles de procédures fixées par la loi.

Art. 51. — Lorsqu'un immeuble n'a pas de propriétaire connu ou si le propriétaire est décédé sans héritier, l'Etat est en droit de revendiquer par les organes légalement reconnus aptes à ester en son nom devant les juridictions compétentes, à l'effet d'obtenir un jugement déclaratif de déshérence prononcé dans les conditions et formes régissant les actions immobilières et ce, après qu'il eût été procédé à une enquête inquisitoire de recherche d'éventuels propriétaires ou successeurs.

Le jugement devenu définitif entraîne la mise en œuvre du régime de séquestre, sous réserve des dispositions des articles 827 à 829 du code civil.

Après les délais légalement prescrits suivant le jugement déclaratif de déshérence, le juge peut procéder à la déclaration de vacance dans les conditions et formes prévues par la loi et prononce tout envoi en possession.

Art. 52. — Sous réserve des dispositions de l'article 51 ci-dessus, les biens meubles d'une succession qui échoit au Trésor public à défaut d'héritier, conformément à l'article 180 de la loi n° 84-11 du 9 juin 1984 susvisée, sont réclamés par l'Etat devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle la succession est ouverte, dans les conditions et formes prévues par la loi.

Art. 53. — Lorsqu'il y a eu des droits réels de propriété abandonnés de succession après ouverture de l'héritage, l'Etat est fondé à demander au juge statuant

en matière civile, après enquête judiciaire, le constat d'abandon entraînant la mise en œuvre de la procédure de mise sous séquestre. Il sera alors procédé conformément à l'article 51 ci-dessus en ce qui concerne l'envoi en possession.

L'incorporation des biens en question au domaine privé de l'Etat intervient après la constatation du caractère irrévocable de la volonté des héritiers de renoncer audit héritage.

Art. 54. — Lorsqu'un immeuble a fait l'objet d'une prise de possession dans les conditions prévues aux articles 51 et 53 précédents, et que la restitution fondée en droit est consacrée par un jugement passé en force de chose jugée, cette restitution peut porter, soit sur l'immeuble lorsqu'elle est possible, soit sur le paiement d'une indemnité égale à la valeur dudit immeuble calculée au jour de la reconnaissance de la qualité de propriétaire.

Dans ce cas, la restitution de l'immeuble ou l'indemnisation est subordonnée à l'acquiescement, par le propriétaire ou ses ayants droit, du montant des plus-values physiques réalisées éventuellement par l'Etat.

A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique selon les règles édictées par la législation en vigueur.

#### Section 4

##### *Epaves et Trésors*

Art. 55. — Constituent des épaves tous objets ou valeurs mobilières abandonnés par leur propriétaire dans un lieu quelconque ainsi que ceux dont le propriétaire demeure inconnu.

Art. 56. — Sous réserve des conventions internationales dûment ratifiées ou des lois particulières en la matière, les épaves appartiennent à l'Etat. Elles sont vendues par les services de l'administration domaniale et le produit en est versé au Trésor public.

Le délai de l'action en restitution ouverte au propriétaire est fixé à 366 jours calendaires, à moins que le code civil n'en dispose autrement compte tenu de la nature de l'objet ou de l'épave.

Les modalités d'application du présent article seront fixées par voie réglementaire.

Art. 57. — Constitue un trésor, tout objet ou valeur, caché ou enfoui, sur lequel nul ne peut justifier sa propriété et qui est découvert ou mis au jour par le pur effet du hasard.

Art. 58. — Le trésor découvert dans une dépendance quelconque du domaine national appartient à l'Etat.

La propriété de l'Etat s'étend également à tous les objets mobiliers ou immobiliers par destination, présentant, au titre de la législation en vigueur, un intérêt national du point de vue de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie :

— découverts au cours de fouilles ou fortuitement, quelle que soit la condition juridique de l'immeuble où cette découverte a été faite ;

— provenant de fouilles ou découvertes anciennes, conservés sur le territoire national ;

— découverts au cours de fouilles ou fortuitement dans les eaux territoriales nationales.

Toutefois, les sujétions découlant de la conservation *in situ* des biens en question sur le propriétaire de l'immeuble, ouvriront droit à une indemnisation dans les conditions et formes prévues par la législation en vigueur.

## DEUXIEME PARTIE

### GESTION DU DOMAINE NATIONAL

#### TITRE I

#### DE LA GESTION DU DOMAINE PUBLIC

##### Chapitre premier

##### Domaine public autre que celui des ressources et richesses naturelles

##### Section 1

##### *De l'utilisation du domaine public*

Art. 59. — Les autorités administratives chargées, en vertu de la législation ou de la réglementation, de la gestion du domaine public ont pouvoir, chacune dans les limites de ses attributions, de prendre tout acte d'administration du domaine public en vue d'en assurer la protection et la garde.

Ces autorités peuvent, dans les conditions et formes prévues par la législation et la réglementation applicables en la matière, autoriser les occupations temporaires et le stationnement sur les dépendances du domaine public dont elles ont la charge.

Art. 60. — Nul ne peut, sans autorisation délivrée par l'autorité compétente et dans les formes prescrites par la réglementation, occuper une portion du domaine public ou l'utiliser au delà des limites excédant le droit d'usage qui appartient à tous. La même autorisation est exigée de tout service et de toute personne morale quelle que soit sa qualité publique ou privée, de toute entreprise et de toute exploitation.

Est réputée irrégulière et ce, sans préjudice des sanctions disciplinaires à l'encontre du fonctionnaire qui l'aura indûment autorisée, toute occupation du domaine public exercée en contravention des dispositions de l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent article.

**Art. 61.** — Le domaine public peut faire l'objet d'une utilisation directe du public usager ou par l'intermédiaire d'un service public, en régie ou en concession, auquel est spécialement affecté le bien.

L'utilisation du domaine public peut, par ailleurs, revêtir un caractère normal ou anormal.

**Art. 62.** — L'utilisation normale du domaine public affecté au public s'accommode d'un usage collectif ou privatif du bien domanial concerné.

L'usage collectif du domaine public par le public usager est assorti, sous réserve de certaines dérogations, des principes de liberté, d'égalité et de gratuité.

L'usage privatif du domaine public par les utilisateurs relève, au contraire, d'une autorisation administrative préalable. Il ouvre droit au paiement par l'utilisateur, de redevances dont les conditions de fixations sont déterminées par la loi.

L'utilisation du domaine public, conformément à sa destination, entraîne compétence liée de l'administration gestionnaire du bien domanial concerné.

**Art. 63.** — L'occupation privative du domaine public affecté à l'usage du public, bien que non conforme à la destination du bien, reste néanmoins compatible avec elle. Elle ne porte que sur le domaine affecté à l'usage collectif du public et vise à une utilisation privative d'une partie du domaine public affecté à l'usage de tous.

Elle revêt soit la forme d'une autorisation unilatérale, soit un caractère contractuel dans le cadre d'une convention type définie par décret et destinée à préciser les conditions et modalités de cette utilisation.

**Art. 64.** — Les utilisations privatives d'une partie du domaine public affecté à l'usage de tous, autorisées par acte unilatéral, sont la permission de voirie et le permis de stationnement. Elles constituent des occupations temporaires. Elles relèvent du pouvoir discrétionnaire de l'administration et sont susceptibles de recours pour excès de pouvoir.

La permission de voirie consiste en une utilisation privative du domaine public entraînant une modification de l'assiette de la voie publique ou avec une emprise sur celle-ci. Elle est autorisée par acte de l'autorité administrative chargée de la conservation du domaine public, et les redevances sont perçues conformément à la législation en vigueur.

Le bénéficiaire de la permission de voirie est tenu, lorsqu'il est requis par l'autorité compétente, de procéder à ses frais, au déplacement de ses canalisations d'eau, de gaz, d'électricité ou de téléphone, du fait de travaux d'intérêt public ou de consolidation de la voie publique. Toutefois, lorsque ces travaux ont pour but une modification de l'axe de la voie ou des opérations d'embellissement, ils ouvrent droit à indemnisation au profit du permissionnaire de voirie pour les déplacements occasionnés aux dites canalisations.

**Art. 65.** — Le gestionnaire d'un service public ou le concessionnaire, bénéficie du droit d'utiliser conformément à sa destination et dans l'intérêt du service public, le bien domanial affecté à ce service. Il dispose d'un droit exclusif de jouissance, et peut bénéficier des produits et percevoir des redevances sur les usagers, conformément à la législation en vigueur.

Dans le cas du domaine public affecté à une mission de service public le titulaire du droit de concession ou d'exploitation d'un service public peut consentir, à titre locatif à des occupants temporaires, conformément aux lois et règlements régissant la domanialité, le droit de jouissance sur les espaces ou immeubles détenus dans le cadre de sa mission de service public.

Lorsque la collectivité publique, propriétaire du bien concédé, en modifie l'affectation en procédant à son déclassement ou à sa désaffectation du domaine public, le concessionnaire a droit à une indemnisation dans les conditions prévues par la convention.

## Section 2

### *De la protection du domaine public*

**Art. 66.** — La protection du domaine public est assurée par les dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables en la matière ainsi que par les charges édictées dans l'intérêt de cette catégorie de biens domaniaux.

Les règles générales de protection du domaine public découlent :

— des principes d'inaliénabilité, d'imprescriptibilité et d'insaisissabilité ;

— des règles pénales générales relatives aux atteintes aux biens et aux contraventions de voirie et des règles spéciales tenant à la police de la conservation.

Toutefois, des servitudes compatibles avec l'affectation d'un bien du domaine public peuvent être consenties.

**Art. 67.** — La protection du domaine public découle de deux types de sujétion :

— les charges de voisinage au profit du domaine public s'entendent, outre des charges de droit commun, des servitudes administratives édictées au profit des voies publiques, telles que servitudes de voirie, de rejet des fossés, de visibilité, de plantation, d'élagage, d'écoulement des eaux, de halage, et d'appui, ou de toute autre charge prévue par la loi ;

— l'obligation d'entretien du domaine public procède des règles juridiques particulières pesant sur l'organisme ou le service gestionnaire et, en cas de grosse réparation, sur la collectivité publique propriétaire, dans les conditions prévues par la planification nationale et selon les procédures y afférentes.

Art. 68. — La police de la conservation constitue, parallèlement à la police de l'utilisation du domaine, un élément du régime domanial visant à assurer par une législation appropriée assortie de sanctions pénales, la conservation du domaine public.

En vue d'assurer la conservation matérielle de certaines dépendances domaniales, l'autorité administrative chargée de la conservation du domaine public dispose du pouvoir de prendre des règlements de police.

Les infractions et les sanctions correspondantes, expressément et limitativement prévues et définies par les lois et règlements, relèvent des juridictions compétentes conformément à la législation en vigueur. Elles ne concernent que les atteintes à l'assiette du domaine public maritime et fluvial et certaines atteintes au domaine public terrestre.

Art. 69. — En matière de police de la conservation et en tout état de cause :

1) les poursuites des infractions sont exercées contre la personne à qui est imputable le fait constitutif de la contravention, ou celle pour le compte de laquelle ont été effectués les travaux qui ont causé le dommage. Si le dommage résulte d'une chose, la responsabilité incombe au propriétaire ou au gardien de la chose ;

2) les poursuites sont engagées sur la base d'un procès-verbal établi par des personnes ayant la qualité d'officier de police judiciaire ou par des fonctionnaires et agents auxquels la loi ou des textes spécifiques attribuent certains pouvoirs de police judiciaire en matière de protection et de conservation du domaine public ;

3) les contraventions correspondantes sont soumises à la prescription de deux (2) ans, prévue pour les contraventions par l'article 9 du code de procédure pénale. Dans ce cas, l'action pénale seule est éteinte par la prescription, l'action en réparation du préjudice causé au domaine demeurant régie par les règles de prescription applicables conformément à la loi.

### Section 3

#### Redevances

Art. 70. — Les autorisations de voirie sur le domaine public rendent exigible le paiement de redevances dont les conditions, modalités et taux sont fixés par la loi.

Art. 71. — Eu égard à la nature et au caractère spécifique des ouvrages, l'occupation du domaine de l'Etat et des collectivités territoriales par les canalisations et lignes de transport ou de distribution d'électricité, de gaz, d'hydrocarbures, d'eau ou de télécommunications, constitue un régime particulier d'occupation.

Elle ouvre droit à des redevances dont les taux peuvent être modulés dans les limites fixées par la loi.

### Section 4

#### Déclassement et transfert de gestion

##### I - Déclassement

Art. 72. — Lorsqu'un bien du domaine public perd la nature ou la fonction qui justifiaient son incorporation dans cette catégorie domaniale, il doit faire l'objet d'un déclassement conformément aux dispositions de l'article 31, 1<sup>er</sup> alinéa ci-dessus.

Après leur déclassement du domaine public, les biens sont replacés, suivant leur origine, dans le domaine privé de l'Etat ou de la collectivité territoriale qui les possédait primitivement.

En tout état de cause, l'opération de remise est constatée par un procès-verbal et donne lieu, le cas échéant, à l'établissement d'un inventaire.

##### II - Transfert de gestion

Art. 73. — Lorsque le bien objet du classement ou de l'affectation relève déjà du domaine public, l'opération se résout à un simple transfert de gestion sans transfert de propriété.

Les transferts de gestion de biens dépendant du domaine public de l'Etat, de la wilaya ou de la commune, dont la destination est modifiée, sont autorisés par décision de l'autorité compétente dans les formes et conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

### Chapitre II

#### Domaine public des ressources et richesses naturelles

##### Section 1

#### Les ressources et richesses naturelles du sol et du sous-sol

Art. 74. — Le régime juridique, le mode d'exploitation ainsi que les règles de gestion des ressources et richesses naturelles relèvent des législations particulières applicables à chacune d'elles.

Les activités de prospection, de recherche et de mise en valeur des nappes et gisements des richesses et ressources naturelles sont également régies par les législations spécifiques qui leur sont applicables.

Art. 75. — Les ressources hydrauliques et, de manière générale, l'ensemble du domaine public hydraulique, tel que défini par la loi, en raison de leur caractère vital et stratégique pour les besoins de la population et de l'économie, sont soumis à un régime spécial de protection, de gestion et d'usage, conformément à la législation en vigueur, notamment le code des eaux.

**Art. 76.** — Les dispositions relatives à la gestion des différents secteurs aux conditions d'exercice de la tutelle et du contrôle des activités portant sur les richesses et ressources naturelles du sol et du sous-sol exercées par les institutions nationales compétentes et les ministres concernés, demeurent en vigueur dans tous les cas où elles ne sont pas incompatibles avec celles de la présente loi.

**Art. 77.** — L'exploitation des richesses et ressources du sol et du sous-sol donne lieu obligatoirement au versement, au profit de l'Etat, de redevances tréfoncières.

Les conditions, les taux et montants des droits, taxes et redevances attachés aux activités de recherche et d'exploitation des richesses et ressources naturelles susvisées sont fixés par la loi.

## Section 2

### *Les forêts domaniales*

**Art. 78.** — L'exploitation des ressources forestières et les droits d'usage des terres forestières ou à vocation forestière sont autorisés dans le cadre des lois et règlements régissant le patrimoine national forestier et la protection de la nature. Ils sont productifs de revenus patrimoniaux dont l'affectation est réglée conformément à la législation en vigueur.

**Art. 79.** — Les forêts, les terres forestières ou à vocation forestière, quel que soit leur patrimoine d'affectation ou d'appartenance, sont soumises au régime forestier national tel que défini par la législation en vigueur.

## TITRE II

### DE LA GESTION DU DOMAINE PRIVE

#### Chapitre 1

##### Dispositions communes

**Art. 80.** — Les biens du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales, tel que défini aux articles 17 à 20 ci-dessus sont, du point de vue de leur gestion, de leur usage ou de leur disposition, soumis à la fois :

— aux règles régissant l'organisation et le fonctionnement des collectivités, services et organismes qui en sont propriétaires ou détenteurs ;

— aux lois et règlements destinant ou affectant ces biens à des objectifs et des finalités de progrès économique, social ou culturel, et la législation spécifique édictée à cette fin ;

— à la législation concernant les rapports de droit privé liant l'Etat ou les collectivités territoriales en la matière ;

— et aux dispositions de la présente loi.

**Art. 81.** — Les biens immobiliers et mobiliers, propriété de l'Etat et relevant du domaine privé au sens de la présente loi, sont gérés par le service affectataire ou, à défaut d'affectation, par l'administration chargée des domaines et ce, dans le cadre des lois et règlements en vigueur.

Les biens immeubles et meubles de même nature relevant des collectivités territoriales sont gérés par le service affectataire ou la collectivité territoriale concernée, conformément aux lois et règlements en vigueur.

**Art. 82.** — L'affectation est la destination à une mission d'intérêt général, d'un bien immobilier ou mobilier appartenant à une personne publique.

Elle consiste à mettre un bien du domaine privé de l'Etat ou d'une collectivité territoriale, à la disposition d'un département ministériel, un service public ou un établissement public en dépendant, pour lui permettre d'assurer la mission de service public qui lui est confiée.

Les biens détenus en jouissance par l'Etat ou les autres collectivités publiques peuvent faire l'objet d'une affectation dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, sous réserve des droits des tiers.

En aucun cas, l'affectation ne peut porter sur les immeubles gérés par l'Etat pour le compte de tiers dans le cadre de biens séquestrés ou en liquidation.

Toutefois, les immeubles domaniaux peuvent être attribués par l'Etat selon les règles et procédures établies, à titre de dotation, à des établissements publics à caractère industriel et commercial conformément aux lois et règlements en vigueur.

**Art. 83.** — La désaffectation est l'acte qui constate qu'un bien relevant du domaine privé, a définitivement cessé d'être utile au fonctionnement du département ministériel, de l'établissement ou du service auquel il était affecté.

La désaffectation peut également résulter de la non utilisation du bien affecté durant une longue période, à une mission donnée.

**Art. 84.** — Les décisions d'affectation et de désaffectation de biens immeubles relevant du domaine privé de l'Etat sont prononcées par les autorités compétentes dans les conditions, formes et procédures précisées par décret pris sur rapport du ministre chargé des finances.

Les affectations et les désaffectations de biens immeubles du domaine privé de la wilaya ou de la commune font l'objet de délibérations et de décisions dans les conditions, formes et procédures prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

**Art. 85.** — L'affectation peut être définitive ou provisoire. Elle est provisoire lorsqu'elle concerne un immeuble affecté qui cesse d'être temporairement utile au service affectataire, sans, toutefois, que la désaffectation puisse être envisagée.

L'affectation provisoire ne peut, en tout état de cause, excéder une durée maximum de cinq (5) ans à partir de sa constatation. Passé ce délai, elle devient définitive lorsque l'utilité du bien s'avère fondée. Dans le cas contraire, l'immeuble est restitué à son patrimoine initial avant l'affectation, conformément aux articles 39 à 41 et 88 de la présente loi.

**Art. 86.** — L'affectation est gratuite lorsque l'opération porte sur un bien relevant du domaine privé d'une collectivité publique pour les besoins de ses propres services.

L'affectation est également à titre gratuit lorsque, dans le cadre de la déconcentration et pour abriter les services publics découlant d'une dévolution de compétences nouvelles aux collectivités territoriales, l'Etat affecte des biens de son patrimoine à un service de la wilaya ou de la commune.

Sauf les cas prévus aux alinéas précédents, l'affectation de biens par une collectivité publique pour les besoins d'une autre collectivité publique, d'un établissement public doté de l'autonomie financière ou d'un service public doté d'un budget annexe est effectuée à titre onéreux.

**Art. 87.** — Hormis les valeurs et coupons, les meubles relevant du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales sont affectés aux services utilisateurs et obéissent aux règles d'affectation, de gestion et de sauvegarde édictées par voie réglementaire.

Toute acquisition de biens meubles réalisée sur deniers publics entraîne affectation systématique au service acquéreur.

**Art. 88.** — Après leur désaffectation, les biens du domaine privé sont remis, selon le cas, à l'administration chargée des domaines ou à la collectivité territoriale propriétaire.

En tout état de cause, l'opération est constatée par procès-verbal contradictoire.

## Chapitre 2

### Biens immobiliers

#### Section 1

##### *Aliénations, locations et acquisitions*

**Art. 89.** — Après leur désaffectation, et dans la mesure où ils ne sont pas susceptibles de servir au fonctionnement de services et établissements publics, les biens immobiliers du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales peuvent être aliénés dans les conditions, formes et modalités fixées par les lois et règlements en vigueur.

**Art. 90.** — Les locations de biens immeubles du domaine privé de l'Etat sont consenties et réalisées, selon le cas, par les services des domaines ou par les organismes publics spécialisés habilités en la matière, dans les conditions et formes prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Les locations de biens immeubles du domaine privé des collectivités territoriales sont consenties et réalisées par l'autorité compétente agissant dans le cadre de ses attributions et conformément à la législation et la réglementation en vigueur.

**Art. 91.** — Les acquisitions d'immeubles, de droits immobiliers ou de fonds de commerce ainsi que les prises de locations par les services de l'Etat et les établissements publics à caractère administratif de l'Etat obéissent aux dispositions édictées par la loi en la matière.

Les services et établissements publics des collectivités territoriales obéissent aux règles fixées en la matière par le code de wilaya et le code communal et, le cas échéant, par voie réglementaire.

## Section 2

### *Echanges*

**Art. 92.** — L'échange de biens immeubles dépendant du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales, entre services publics, est réalisé dans les conditions et selon les modalités déterminées par voie réglementaire.

L'échange de biens immeubles dépendant du domaine privé de l'Etat contre des biens immeubles propriété privée s'effectue conformément aux règles prévues par la législation en vigueur et notamment le code civil.

**Art. 93.** — La décision d'échange est prise par le ministre chargé des finances sur initiative du ministre responsable du secteur dont relève ledit immeuble.

L'acte d'échange pris sur la base de la décision susvisée peut revêtir soit la forme administrative soit la forme notariée, selon les conditions arrêtées par les parties au contrat.

**Art. 94.** — Lorsque l'échange a lieu, le nouveau bien est incorporé de droit au domaine privé de l'Etat pour recevoir la destination finale qui lui est assignée.

Lorsqu'il s'avère, aux termes de l'échange, que le bien proposé par l'Etat se trouve être d'une valeur supérieure à celle du bien offert en contrepartie, l'opération ouvre droit, au profit de l'Etat, à la perception d'une soulte à la charge du coéchangiste. Si à l'inverse, le bien reçu par l'Etat au titre de l'échange s'avère d'une valeur supérieure à celle du bien qu'il offre, l'opération ouvre droit au versement, au profit du coéchangiste, d'une soulte financée sur fonds publics.

Art. 95. — L'échange de biens immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente prise après délibération, dans les formes légales, de l'assemblée populaire concernée.

Les dispositions afférentes aux soultes qui en résultent, visées à l'article précédent s'appliquent également aux échanges opérés par les collectivités territoriales.

Art. 96. — Le contentieux afférent aux échanges relève des juridictions de droit commun compétentes.

### Section 3

#### *Immeubles indivis entre l'Etat et les particuliers*

Art. 97. — Pour les parties communes d'immeuble indivis ou en co-propriété, le service gestionnaire contribue, dans la proportion des droits qui lui sont attribués, aux frais de gestion des parties communes et ce, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Art. 98. — Lorsque des immeubles de toute nature que l'Etat possède en indivis avec d'autres personnes physiques ou morales sont impartageables, l'Etat peut céder ses droits indivis aux co-indivisaires. Si un ou plusieurs co-indivisaires refusent d'acquiescer cette quote-part pour quelque motif que ce soit, l'immeuble indivis est vendu par les moyens de droit par tout procédé faisant appel à la concurrence.

Art. 99. — Les dispositions des articles 97 et 98 ci-dessus sont applicables aux collectivités territoriales.

### Chapitre III

#### Biens mobiliers

##### Section 1

#### *Meubles corporels*

Art. 100. — Les objets mobiliers et tous matériels dépendant du domaine privé de l'Etat, de la wilaya ou de la commune, sont utilisés, gérés et administrés par le service ou la collectivité auxquels ils sont affectés. Ils ne peuvent, en aucun cas, être échangés. Ils doivent être vendus lorsqu'ils sont définitivement hors usage.

L'administration chargée des domaines s'assure de l'utilisation et peut provoquer la remise, aux fins de vente, des meubles et matériels dépendant du domaine privé de l'Etat, appelés à demeurer inemployés.

Les modalités de réforme et les conditions d'aliénation des biens visés ci-dessus sont fixés par voie réglementaire.

Les collectivités territoriales sont habilitées à procéder directement à la vente des objets mobiliers et matériels réformés leur appartenant, en conformité

avec les lois et règlements en vigueur en la matière. Elles peuvent, le cas échéant, solliciter le concours de l'administration chargée des domaines ou celui des agents d'exécution des greffes des tribunaux, pour la réalisation de cette opération.

Art. 101. — Les biens meubles du domaine privé de l'Etat dont la gestion est confiée à l'administration chargée des domaines peuvent faire l'objet d'une location à des personnes physiques ou morales selon des modalités précisées par voie réglementaire.

Les produits de cette location sont acquis au Trésor.

Les collectivités territoriales sont, dans le respect des dispositions de la loi, habilitées à réaliser des locations de biens meubles relevant de leur domaine privé selon des modalités précisées par voie réglementaire.

Les produits de cette location sont versés au budget de la collectivité territoriale concernée.

### Section 2

#### *Meubles incorporels*

Art. 102. — L'indemnité de gérance libre due pour l'exploitation d'un fonds de commerce ou d'un fonds artisanal dépendant du domaine privé de l'Etat, comportant un droit au bail, est fixée, conformément aux lois et règlements en vigueur, par l'administration chargée des domaines après consultation des administrations compétentes selon la nature de ladite activité.

L'indemnité de gérance est acquise au Trésor.

Art. 103. — Les collectivités territoriales réalisent les gérances libres de fonds de commerce ou artisanaux relevant de leur domaine privé selon le cahier des clauses et conditions arrêtées conformément à la législation en vigueur notamment le code de wilaya et le code communal.

L'indemnité de gérance est fixée par l'autorité compétente dans le cadre des lois et règlements en vigueur après consultation, le cas échéant, de l'administration domaniale. Cette indemnité est versée au budget de la collectivité territoriale concernée.

### Chapitre IV

#### Dispositions particulières

Art. 104. — Les terres pastorales ou à vocation pastorale et les nappes alfatières telles que définies par la loi sont soumises de par leur nature vitale et stratégique pour les besoins de la population et de l'économie, à une réglementation particulière de protection, de gestion et d'exploitation conformément à la législation en vigueur, notamment la loi pastorale.

**Art. 105.** — Le droit de jouissance perpétuelle sur les terres des exploitations agricoles du secteur public, ainsi que le droit de propriété sur tous les biens autres que la terre, constituant le patrimoine de l'exploitation, consentis aux producteurs agricoles concernés, sont régis par les dispositions de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 susvisée.

**Art. 106.** — Dans le cadre des objectifs qui leur sont assignés en vertu des lois et règlements en vigueur, les établissements publics à caractère industriel et commercial et les centres de recherche et de développement sont, au titre de leur mission de service public ou d'intérêt général, soit dotés en pleine propriété, soit rendus affectataires pour un droit d'usage, de biens par l'Etat ou les collectivités territoriales.

Les biens reçus en dotation et ceux acquis ou réalisés sur fonds propres relèvent du patrimoine de l'établissement public à caractère industriel et commercial ou du centre de recherche et de développement, et répondent de ses engagements.

Les biens détenus à titre d'affectation pour les besoins de service public sont et demeurent des biens domaniaux. Les organismes affectataires sont tenus de procéder à leur renouvellement et à leur entretien conformément à la réglementation en vigueur.

**Art. 107.** — Le capital social des fonds de participation régis par la loi n° 88-03 du 12 janvier 1988 susvisée, est inaliénable et insaisissable.

L'inaliénabilité énoncée à l'alinéa ci-dessus vise, au premier chef, à assurer la conservation économique et comptable du capital social confié par l'Etat ou les collectivités territoriales, en garantie de sa restitution éventuelle. Elle ne frappe, par avance, aucun élément d'actif déterminé. Elle laisse au fonds de participation la possibilité de procéder aux réalisations, transformations et renouvellements nécessaires dans l'intérêt d'une saine gestion, dans le respect des lois et règlements en vigueur et des dispositions statutaires qui les régissent.

L'inaliénabilité du capital social postule l'existence à tout moment dans l'actif du fonds de participation concerné, de biens d'une valeur au moins égale au montant du capital initial.

**Art. 108.** — L'acquisition, la cession ou le transfert des titres et valeurs mobilières réalisés par l'Etat et les collectivités territoriales ou pour leur compte, par les institutions et organismes habilités, sont régis par des lois particulières.

### TITRE III

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX ALIENATIONS

### Chapitre I

#### Biens immobiliers

**Art. 109.** — L'aliénation de biens immeubles ne peut être effectuée que conformément aux lois et règlements en vigueur et selon les procédures applicables en fonction de la nature de ces biens.

**Art. 110.** — Lorsque la cession amiable d'immeubles domaniaux est décidée en vertu de la loi ou de la réglementation en vigueur, le prix en est fixé et la cession réalisée conformément aux procédures prévues.

**Art. 111.** — Le recouvrement du prix de vente des immeubles du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales est réalisé, selon les procédures légales établies, par les services compétents et dans les limites de leurs prérogatives.

**Art. 112.** — Lorsqu'il est constaté pour la vente d'un bien immeuble faite sur la base de paiements échelonnés ou par paiement du reliquat à une date préalablement convenue, soit le défaut de paiement de quatre échéances successives, soit l'inexécution de charges contractuelles incombant à l'acquéreur, il pourra, après deux (2) mises en demeure infructueuses, être procédé à la déchéance des droits d'acquisition dans les conditions et formes prévues par la législation en vigueur.

La même procédure sera appliquée dans le cas de non paiement de reliquat à terme échu.

Après mises en demeure infructueuses, et sauf recours contentieux, l'administration chargée des domaines peut faire procéder par les moyens de droit, au recouvrement des sommes dues selon les procédures établies en matière domaniale.

Si ces procédures se sont avérées inopérantes, il peut être procédé par le juge régulièrement saisi, au prononcé de la déchéance de l'acquéreur dans les conditions suivantes :

— Lorsque l'acquéreur est reconnu de mauvaise foi, sa déchéance est prononcée et donne lieu au remboursement à son profit des sommes versées déduction faite :

- 1) d'une indemnité d'occupation des lieux,
- 2) d'une somme représentant les dommages et dégradations subis par le bien durant son occupation,
- 3) des intérêts portant sur les échéances payées, calculés conformément à la réglementation en vigueur,

— Lorsque la mauvaise foi de l'acquéreur n'est pas établie ou s'il argue du caractère de force majeure pour l'inexécution de ses obligations, il appartient au juge d'apprécier et de se prononcer sur le maintien ou la résolution du contrat.

La résolution du contrat peut donner lieu soit à la remise en l'état des parties, déductions faites des sommes dues pour l'occupation et l'usufruit ainsi que des indemnités pour préjudice subi par le Trésor, soit à l'annulation du contrat de cession lorsque celui-ci est entaché d'irrégularité telles que prévues par la législation. Dans ce cas, les sommes versées au titre de la cession sont acquises définitivement au Trésor et l'expulsion peut, en outre, être prononcée.

En tout état de cause, l'administration compétente est habilitée à prendre dans le cadre des lois et règlements en vigueur, toute mesure conservatoire destinée à préserver les intérêts du Trésor public.

Art. 113. — Les cessions amiables de servitudes de toute nature constituées au profit d'un fonds relevant du domaine public ou privé de l'Etat, sont autorisées par le ministre chargé des finances ou le wali conformément aux lois et règlements en vigueur, après consultation des services techniques concernés.

## Chapitre II

### Biens mobiliers

#### Section 1

##### *Meubles corporels*

Art. 114. — L'aliénation des biens meubles du domaine privé de l'Etat est effectuée par l'administration chargée des domaines aux conditions et modalités fixées par voie réglementaire.

L'aliénation des biens meubles du domaine privé de la wilaya ou de la commune peut être effectuée :

— soit directement par la collectivité territoriale concernée,

— soit, à la demande de la collectivité territoriale, par l'administration chargée des domaines ou par les agents d'exécution des greffes des tribunaux, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Les ventes sont faites avec publicité et appel à la concurrence.

Toutefois, il peut être procédé pour des raisons de sécurité publique, de défense nationale, ou d'opportunité, à des cessions de gré à gré.

Art. 115. — Les cessions des biens meubles appartenant aux entreprises et établissements publics non régis par le droit administratif sont réalisées conformément aux lois et règlements en vigueur et les statuts qui les régissent.

## Section 2

### *Meubles incorporels*

Art. 116. — La cession d'éléments incorporels de fonds de commerce ou d'exploitations artisanales relevant du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales est consentie, conformément aux lois et règlements en vigueur, par l'autorité habilitée, sur la base d'un cahier des charges après avis des services techniques compétents selon la nature de l'activité considérée.

Le produit de la vente est acquis, selon le cas, soit au Trésor, soit au budget de la collectivité concernée.

## TROISIEME PARTIE

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Chapitre I

##### Dispositions particulières

#### Section 1

##### *Dispositions spéciales*

Art. 117. — Les actes de gestion portant sur les moyens de défense et les dépendances de ces moyens, ainsi que les biens meubles et immeubles dont le ministère de la défense nationale est affectataire, sont régis par des dispositions particulières fixées par voie réglementaire.

Art. 118. — Les terrains situés autour des ouvrages et moyens de défense dépendant du domaine public militaire sont frappés de servitudes restreignant le droit des propriétaires riverains et leur ouvrant droit à indemnisation conformément à la législation en vigueur.

La nature et l'étendue de ces servitudes sont définies par les lois et règlements en vigueur.

Les zones de servitudes dites « périmètre de sécurité » sont délimitées par les services du ministère de la défense nationale selon des modalités précisées par voie réglementaire.

Art. 119. — Les biens domaniaux affectés ou servant aux missions diplomatiques et postes consulaires accrédités à l'étranger sont, en raison de leur nature, de leur situation et des modalités particulières d'appropriation, régis pour leur régime juridique, leur gestion et leur protection, par les conventions internationales, les usages diplomatiques et la loi de leur lieu de situation.

Les biens et droits mobiliers et immobiliers de toute nature situés hors du territoire national, propriété de l'Etat et des collectivités territoriales, affectés aux représentations des entreprises et établissements publics à l'étranger sont, sous réserve de conventions internationales ou d'accords intergouvernementaux, régis par la loi de leur lieu de situation.

Art. 120. — L'administration chargée des domaines et les autres services gestionnaires, chacun en ce qui le concerne, étudient, élaborent, préparent et présentent à l'autorité habilitée tout projet d'acte de gestion ou d'aliénation établi conformément aux lois et règlements en vigueur portant sur les biens relevant du domaine public ou du domaine privé de l'Etat.

Sous réserve des dispositions des articles 9 et 117 ci-dessus, et celles des lois particulières, le ministre chargé des finances agit au nom de l'Etat dans tous les actes de gestion et d'aliénation intéressant le domaine privé de l'Etat, ainsi que dans les actes d'acquisition et de prise en location visés à l'article 91 ci-dessus.

Il confère à ces actes l'authenticité et en assure la conservation.

Sauf disposition législative expresse contraire, les actes de gestion ou d'aliénation portant sur les biens des collectivités territoriales sont régis par le code de la wilaya et le code communal.

Art. 121. — Le montant des sommes et produits de toute nature recouverts par l'administration chargée des domaines pour le compte des services publics dotés de l'autonomie financière, ainsi que pour le compte des tiers, donne lieu à l'application d'un prélèvement au profit du Trésor pour frais d'administration, de vente et de perception, dans les conditions fixées par les lois de finances.

Art. 122. — Les actions en recouvrement de droits, taxes, redevances, produits domaniaux et, en général, tous revenus du domaine de l'Etat, sont exercées comme en matière d'impôts directs dans les formes et modalités prévues par les lois de finances.

Ces produits domaniaux rentrent dans l'universalité du Trésor.

## Section 2

### *Règles de compétence*

Art. 123. — Les atteintes au domaine public et au domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales sont constatées par les agents habilités par la loi, en vue de poursuivre contre les occupants sans titre, le recouvrement des indemnités correspondant aux redevances et produits éludés, sans préjudice des poursuites pénales.

Les sommes ainsi recouvrées sont, selon le cas, versées soit au Trésor, soit au budget de la collectivité territoriale concernée, soit à l'administration ou à l'organisme doté d'un budget annexe.

Art. 124. — Les procédures applicables à l'assiette, aux taux, aux recouvrements, pénalités et contentieux en matière de produits domaniaux acquis au Trésor, sont celles prévues par les lois de finances.

Art. 125. — Conformément à l'article 10 de la présente loi, et sauf dispositions législatives particulières, le ministre chargé des finances, le wali et le président de l'assemblée populaire communale, ont compétence, chacun en ce qui le concerne, dans les conditions et formes prévues par la législation en vigueur, pour ester en justice tant en demandeur qu'en défendeur pour les biens domaniaux relevant du domaine privé.

Cette compétence est étendue aux biens relevant du domaine public lorsqu'à raison du litige se trouveraient mises en cause directement ou indirectement, la propriété domaniale du bien concerné ou la protection des droits et obligations dont il leur incombe d'assurer la défense ou d'en demander l'exécution en justice.

Art. 126. — Sous réserve des dispositions pertinentes prévues par les conventions internationales auxquelles l'Algérie est partie, le ministre chargé des finances est compétent pour ester en justice pour les épaves et les trésors.

## Section 3

### *Des sûretés*

Art. 127. — Bénéficient du privilège du Trésor, les sommes dues au titre de produits domaniaux et grevant de ce fait les biens et les effets mobiliers des redevables, saisissables et cessibles dans les conditions, formes et limites prévues par la législation en vigueur.

Ce privilège prend rang et s'exerce conformément aux dispositions prévues par les lois de finances au même titre que les autres privilèges du Trésor.

Art. 128. — Les sommes dues au Trésor au titre de produits domaniaux sont garanties par une hypothèque légale grevant tous les biens immeubles du ou des redevables.

Cette hypothèque fait l'objet d'une inscription à la conservation foncière pour prendre rang conformément à la loi.

**Art. 129.** — La cession des salaires et appointements privés et publics, pour le paiement des sommes dues au Trésor public au titre des domaines, s'effectue dans les formes, conditions et modalités prévues par la législation en vigueur relative à la saisie-arrêt et à la cession des rémunérations.

**Art. 130.** — L'administration chargée des domaines met en œuvre et selon la procédure prévue par les articles 379 et suivants du code de procédure civile, la mise en vente judiciaire des biens immeubles hypothéqués saisis dans le cadre d'une action en exécution forcée conformément à la législation en vigueur.

## Chapitre II

### Dispositions relatives au contrôle

**Art. 131.** — En application des dispositions prévues par les articles 152 et 160 de la constitution, 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 des règlements fixant leurs attributions.

**Art. 132.** — Le contrôle budgétaire et l'apurement administratif des comptes afférents aux produits domaniaux obéissent aux règles et procédures légales en vigueur en matière de finances publiques.

**Art. 133.** — Il n'est pas dérogé aux dispositions légales en vigueur relatives à la gestion de fait et à la gestion occulte applicables aux biens relevant du domaine national.

**Art. 134.** — Dans le cadre de ses attributions, l'administration chargée des domaines dispose d'un droit de contrôle permanent sur l'utilisation des biens relevant du domaine privé et du domaine public de l'Etat affectés ou non affectés.

Ces dispositions s'appliquent également au contrôle des conditions dans lesquelles sont utilisés, à quel que titre que ce soit, les locaux occupés par les services publics de l'Etat.

**Art. 135.** — L'administration chargée des domaines veille à la centralisation et à la réalisation des opérations d'inventaires dont elle suit le déroulement, la mise à jour et les actualisations périodiques.

A ce titre, elle est chargée de centraliser et d'exploiter les données visées aux articles 21 et 23 ci-dessus.

## Chapitre III

### Dispositions pénales

**Art. 136.** — Les atteintes aux biens du domaine national, tel que défini par la présente loi sont réprimées conformément au code pénal.

**Art. 137.** — Demeurent, en outre, applicables, les dispositions pénales édictées par les lois régissant l'organisation et le fonctionnement des services publics, établissements et entreprises publiques économiques et 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. 138.** — Les infractions prévues à l'article 136 ci-dessus sont constatées et poursuivies conformément aux règles et procédures établies par le code de procédure pénale.

La constatation et la poursuite en répression des infractions visées à l'article 137 ci-dessus sont exercées par les organes de contrôle légalement prévus et les personnes habilitées par la loi dans les conditions, formes et procédures fixées par la législation applicable aux secteurs et activités concernés.

## Chapitre IV

### Dispositions finales

**Art. 139.** — Sont abrogées toutes les dispositions contraires à la présente loi et notamment la loi n° 84-16 du 30 juin 1984 relative au domaine national ainsi que la loi n° 84-19 du 6 novembre 1984 portant approbation de l'ordonnance n° 84-02 du 8 septembre 1984 portant définition, formation et gestion du domaine militaire.

**Art. 140.** — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 1<sup>er</sup> décembre 1990.

Chadli BENDJEDID

**TABLE DES MATIERES**  
**DE LA LOI N° 90-30 DU 1<sup>er</sup> DECEMBRE 1990 PORTANT LOI DOMANIALE**

**CHAPITRE PRELIMINAIRE**

Principes généraux.....	Art. 1 à 11
-------------------------	-------------

**PREMIERE PARTIE**

**CONSTITUTION DU DOMAINE NATIONAL**

<b>TITRE</b>	<b>I: CONSISTANCE DU DOMAINE NATIONAL.....</b>	Art. 12 à 25
<b>Chapitre</b>	<b>I: Définition et composition.....</b>	Art. 12 à 20
<b>Section</b>	<b>1: Du domaine public.....</b>	Art. 12 à 16
<b>Section</b>	<b>2: Du domaine privé.....</b>	Art. 17 à 20
<b>Chapitre</b>	<b>II: Inventaire et contrôle.....</b>	Art. 21 à 25
<b>Section</b>	<b>1: Inventaire.....</b>	Art. 21 à 23
<b>Section</b>	<b>2: Contrôle.....</b>	Art. 24 et 25
<b>TITRE</b>	<b>II: FORMATION DU DOMAINE NATIONAL.....</b>	Art. 26 à 58
<b>Chapitre</b>	<b>I: Dispositions communes.....</b>	Art. 26
<b>Chapitre</b>	<b>II: Formation du domaine public.....</b>	Art. 27 à 37
<b>Chapitre</b>	<b>III: Formation du domaine privé.....</b>	Art. 38 à 58
<b>Section</b>	<b>1: Dispositions générales.....</b>	Art. 38 à 41
<b>Section</b>	<b>2: Dons et legs.....</b>	Art. 42 à 47
<b>Section</b>	<b>3: Biens vacants et sans maître.....</b>	Art. 48 à 54
<b>Section</b>	<b>4: Epaves et trésors.....</b>	Art. 55 à 58

**DEUXIEME PARTIE**

**GESTION DU DOMAINE NATIONAL**

<b>TITRE</b>	<b>I: DE LA GESTION DU DOMAINE PUBLIC.....</b>	Art. 59 à 79
<b>Chapitre</b>	<b>I: Domaine public autre que celui des ressources et richesses naturelles.....</b>	Art. 59 à 73
<b>Section</b>	<b>1: De l'utilisation du domaine public.....</b>	Art. 59 à 65
<b>Section</b>	<b>2: De la protection du domaine public.....</b>	Art. 66 à 69
<b>Section</b>	<b>3: Redevances.....</b>	Art. 70 et 71
<b>Section</b>	<b>4: Déclassement et transfert de gestion.....</b>	Art. 72 et 73
<b>I - Déclassement.....</b>		Art. 72
<b>II - Transfert de gestion.....</b>		Art. 73
<b>Chapitre</b>	<b>II: Domaine public des ressources et richesses naturelles.....</b>	Art. 74 à 79
<b>Section</b>	<b>1: Les ressources et richesses naturelles du sol et du sous-sol.....</b>	Art. 74 à 77
<b>Section</b>	<b>2: Les forêts domaniales.....</b>	Art. 78 et 79

<b>TITRE II : DE LA GESTION DU DOMAINE PRIVE .....</b>	<b>Art. 80 à 108</b>
<b>Chapitre I : Dispositions communes.....</b>	<b>Art. 80 à 88</b>
<b>Chapitre II : Biens immobiliers .....</b>	<b>Art. 89 à 99</b>
Section 1 : <i>Aliénations, locations et acquisitions .....</i>	<b>Art. 89 à 91</b>
Section 2 : <i>Echanges .....</i>	<b>Art. 92 à 96</b>
Section 3 : <i>Immeubles indivis entre l'Etat et les particuliers.....</i>	<b>Art. 97 à 99</b>
<b>Chapitre III : Biens mobiliers.....</b>	<b>Art. 100 à 103</b>
Section 1 : <i>Meubles corporels.....</i>	<b>Art. 100 et 101</b>
Section 2 : <i>Meubles incorporels.....</i>	<b>Art. 102 et 103</b>
<b>Chapitre IV : Dispositions particulières.....</b>	<b>Art. 104 à 108</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ALIENATIONS .....</b>	<b>Art. 109 à 116</b>
<b>Chapitre I : Biens immobiliers.....</b>	<b>Art. 109 à 113</b>
<b>Chapitre II : Biens mobiliers .....</b>	<b>Art. 114 à 116</b>
Section 1 : <i>Meubles corporels.....</i>	<b>Art. 114 à 115</b>
Section 2 : <i>Meubles incorporels.....</i>	<b>Art. 116</b>

### TROISIEME PARTIE DISPOSITIONS DIVERSES

<b>Chapitre I : Dispositions particulières.....</b>	<b>Art. 117 à 130</b>
Section 1 : <i>Dispositions spéciales .....</i>	<b>Art. 117 à 122</b>
Section 2 : <i>Règles de compétence.....</i>	<b>Art. 123 à 126</b>
Section 3 : <i>Des sûretés.....</i>	<b>Art. 127 à 130</b>
<b>Chapitre II : Dispositions relatives au contrôle.....</b>	<b>Art. 131 à 135</b>
<b>Chapitre III : Dispositions pénales .....</b>	<b>Art. 136 à 138</b>
<b>Chapitre IV : Dispositions finales .....</b>	<b>Art. 139 et 140</b>



الجمهورية الجزائرية  
الديمقراطية الشعبية

# الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية، قوانين، ومراسيم

قرارات وآراء، مقررات، مناشير، إعلانات وبلاعات

Abonnement annuel	Algérie	Tunisie Maroc Libye Mauritanie	ETRANGER (Pays autres que le Maghreb)
		1 An	1 An
Edition originale .....	150 D.A.	400 D.A.	
Edition originale et sa traduction .....	300 D.A.	730 D.A. (Frais d'expédition en sus)	

DIRECTION ET REDACTION :  
SECRETARIAT GENERAL  
DU GOUVERNEMENT  
Abonnements et publicité :  
IMPRIMERIE OFFICIELLE  
7, 9 et 13 Av. A. Benbarek — ALGER  
Tél. : 65. 18. 15 à 17 — C.C.P. 3200 — 50 ALGER  
Télex : 65 180 IMPOF DZ  
BADR : 060.300.0007 68/KG  
ETRANGER : (Compte devises):  
BADR : 060.320.0600 12

Edition originale, le numéro : 3,50 dinars ; édition originale et sa traduction, le numéro : 7 dinars. — Numéros des années antérieures : suivant barème. Les tables sont fournies gratuitement aux abonnés. Prière de joindre la dernière bande pour renouvellement, réclamation et changement d'adresse. Tarif des insertions : 30 dinars la ligne.

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
CONVENTIONS ET ACCORDS INTERNATIONAUX — LOIS ET DECRETS  
ARRETES, DECISIONS, AVIS, COMMUNICATIONS ET ANNONCES  
(TRADUCTION FRANÇAISE)

## SOMMAIRE

### DECRETS

Décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir, p. 797.

«»

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

Le Chef du Gouvernement,

Sur rapport du ministre de l'équipement,

Vu la Constitution et notamment ses articles 81 (3<sup>è</sup> et 4<sup>è</sup> alinéas) et 116 (2<sup>ème</sup> alinéa) ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966, relative aux zones et sites touristiques et les textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967, relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

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, portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu l'ordonnance n° 76-04 du 20 février 1976 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et à la création de commissions de prévention et de protection civile et les textes pris pour son application ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983, relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 87-03 du 27 février 1987 relative à l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 88-17 du 10 mars 1988 portant orientation et organisation des transports terrestres ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1<sup>er</sup> décembre 1990, portant loi domaniale ;

Vu le décret n° 87-91 du 21 avril 1987, relatif à l'étude d'impact d'aménagement du territoire ;

Vu le décret exécutif n° 90-78 du 27 février 1990, relatif aux études d'impact sur l'environnement.

**Décète :**

Article 1<sup>er</sup>. — 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 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée, font l'objet des dispositions du présent décret quant à leur instruction et leur remise aux pétitionnaires.

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 spécifique 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 arrêté conjoint du ministre de l'équipement et du ou des ministres concernés dont la construction ou la transformation relève du secret de défense nationale ou présente un caractère stratégique.

**Chapitre I**

**Du certificat d'urbanisme  
Instruction et délivrance**

Art. 2. — Dans le cadre des dispositions de l'article 51 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> 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.

Art. 3. — La demande de certificat d'urbanisme précise l'identité de la personne intéressée, et doit comporter les indications suivantes :

- l'objet de la demande,
- le nom du propriétaire du terrain,
- l'adresse, la superficie et, si elles existent, les références cadastrales,
- un plan de situation,
- un plan du terrain établi à l'échelle approprié,

La demande de certificat d'urbanisme et les pièces qui l'accompagnent sont déposées au siège de l'assemblée populaire communale territorialement compétente contre récépissé de dépôt.

La demande est instruite et délivrée dans les mêmes formes que celles prévues au présent décret, pour le permis de construire.

Art. 4. — Le certificat d'urbanisme doit être notifié dans les deux (2) mois qui suivent le dépôt de la demande.

Le certificat d'urbanisme doit indiquer :

- les règlements d'aménagement d'urbanisme applicables au terrain,
- les servitudes affectant le terrain,
- la desserte du terrain par les réseaux d'infrastructures publics existants ou prévus.

Art. 5. — La validité du certificat d'urbanisme est d'une (1) année à compter de la date de sa notification.

Si la demande de permis de construire de l'opération projetée intervient dans le délai de validité du certificat d'urbanisme, les règlements d'aménagement d'urbanisme mentionnés dans le dit certificat ne peuvent être remis en cause.

Art. 6. — Le titulaire du certificat d'urbanisme 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 hiérarchique ou introduire une action auprès de la juridiction compétente.

## Chapitre II

### Du 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 1<sup>er</sup> 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 quelque 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 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,
- un mandat conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

Art. 9. — La demande de permis de lotir est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

1. — Le plan de situation établi à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> ou 1/5000<sup>e</sup>, et comprenant l'orientation, les infrastructures de desserte avec indication de leur nature et de leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain.

2. — Les plans utiles à l'échelle 1/200<sup>e</sup> ou 1/500<sup>e</sup> 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 débarasser 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 débarasser 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.

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 établi conformément au modèle arrêté par le ministre chargé de l'urbanisme, 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.

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 du lieu d'implantation.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré 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. 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 d'un (1) mois 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 21 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, celui-ci transmet un exemplaire du dossier de la demande au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, dans un délai de huit (8) jours suivant la date de dépôt de ce dossier.

Dans ce cas, le service compétent de l'urbanisme de la commune est chargé au nom de la commune de l'instruction du dossier.

Art. 15. — Lorsque la délivrance du permis de lotir relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale agissant en tant que représentant de l'Etat, le président de l'assemblée populaire communale transmet le dossier de la demande en quatre (4) exemplaires au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya pour avis conforme, dans un délai de huit (8) jours suivant la date de dépôt du dossier.

Le dossier transmis doit être suivi dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de dépôt, de l'avis du président de l'assemblée populaire communale, sur les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du lotissement, conformément aux dispositions de l'article 11 ci-dessus.

Dans ce cas, le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya est chargé de l'instruction du dossier, et dispose d'un délai de deux (2) mois pour faire retour de trois (3) exemplaires du dossier accompagné de son avis, à compter de la date de réception du dossier.

Art. 16. — 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 est faite dans les mêmes formes que celles prévues à l'article 14 ci-dessus.

Dans ce cas, le service de l'Etat chargé de l'urbanisme de la wilaya transmet à l'issue de l'instruction dans les conditions et délais prévus à l'article 14 ci-dessus, quatre (4) exemplaires du dossier de la demande accompagnés de son avis, à l'autorité compétente pour la remise du permis de lotir.

Art. 17. — La décision portant permis de lotir doit être notifiée au demandeur dans les trois (3) 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 et de quatre (4) mois pour tous les autres cas.

Lorsque le dossier de la demande est à compléter par les documents ou renseignements à fournir par le pétitionnaire, 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. 18. — L'autorisation de lotir ne peut être accordée que si le lotissement est compatible avec le plan d'occupation des sols approuvé, ou avec un document d'urbanisme en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas de documents mentionnés à l'alinéa précédent, l'autorisation de lotir peut être refusée 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. 19. — 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 1<sup>er</sup> 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. 20. — 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. 21. — 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. 22. — 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'opérations de constructions 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 ses travaux seront à la charge des auteurs à l'origine de ses 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.

Art. 23. — Dans tous les cas le permis de lotir est délivré sous forme d'arrêté du wali territorialement compétent ou du ministre chargé de l'urbanisme, selon le cas.

Ledit arrêté 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 auquel est joint un exemplaire du dossier, est notifié au pétitionnaire et aux services de l'État chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

Un troisième jeu de dossier est mis à la disposition du public au siège de l'assemblée populaire communale du lieu de lotissement. Un quatrième est conservé aux archives de la wilaya.

Un exemplaire 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. 24. — L'arrêté portant permis de lotir est périmé si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de sa notification.

Le permis de lotir est réputé caduc si les travaux d'aménagement prescrits ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté qui ne peut excéder une durée de trois (3) années.

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 de la première tranche.

Ces délais sont majorés de trois (3) années supplémentaires pour la réalisation des travaux des autres 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.

## Section 2

### *Conditions requises pour la cession des lots*

Art. 25. — La vente ou la location de terrain compris dans un lotissement est subordonnée à la remise par l'autorité qui a délivré le permis de lotir, d'un certificat mentionnant l'exécution des travaux ainsi que les prescriptions imposées dans l'arrêté portant permis de lotir.

Cette formalité est également fixée pour la vente ou la location des lots comportant 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 sus-mentionné 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.

## Section 3

### *Instruction et délivrance du certificat de morcellement*

Art. 26. — Dans le cadre des dispositions de l'article 59 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> 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.

Art. 27. — La demande de certificat de morcellement 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.

Art. 28. — La demande de certificat de morcellement est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

1) un plan de situation établi à l'échelle du 1/2000<sup>e</sup> ou 1/5000<sup>e</sup> et comportant l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain,

2) les plans utiles à l'échelle du 1/200<sup>e</sup> ou 1/500<sup>e</sup> 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 proposition de morcellement.

Art. 29. — La demande de certificat de morcellement et les dossiers qui l'accompagnent sont adressés en cinq (5) exemplaires au président de l'assemblée populaire communale de la commune 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 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. 30. — La demande du certificat de morcellement est instruite et délivrée dans les mêmes formes que celles prévues au présent décret pour le permis de lotir.

Art. 31. — Le certificat de morcellement doit être notifié dans les deux (2) mois qui suivent le dépôt de la demande.

Art. 32. — La validité du certificat de morcellement est d'une (1) année à compter de la date de sa notification.

## Chapitre III

### **Du permis de construire**

#### Section I

##### *Instruction et délivrance*

Art. 33. — Toute construction ou transformation de construction, est subordonnée à la possession du permis de construire, conformément aux dispositions des articles n° 49-52 et 55 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée et dans le respect de l'article 1<sup>er</sup> du présent décret.

**Art. 34.** — La demande du permis de construire doit être formulée 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 pétitionnaire 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.

**Art. 35.** — La demande de permis de construire est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

1) le plan de situation à l'échelle de 1/2000 ou 1/5000, comportant l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur nature et de leur dénomination ainsi que, les points de repères permettant de localiser le terrain.

2) le plan de masse de construction et d'aménagement à l'échelle 1/200 ou 1/500 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 plans à l'échelle de 1/50<sup>e</sup> des distributions intérieures des différents niveaux de construction, comportant les réseaux d'adduction d'eau potable, d'évacuation des eaux usées, d'électricité et de chauffage, ainsi que les façades y compris celles des clôtures et les coupes utiles.

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 démoltes ainsi que celles projetées, doivent apparaître distinctement.

Une notice comporte le devis descriptif des travaux ainsi que les délais de réalisation.

4) Les références du permis de bâtir pour :

les constructions projetées sur un terrain faisant partie d'un lotissement à usage d'habitation ou autre,

5) 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 des structures et 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,

\* la description sommaire des organes de production, de transformation, de stockage des matières premières et des produits manufacturés,

\* 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.

6) l'arrêté du wali y autorisant la création ou l'extension d'établissements industriels et commerciaux classés dans les catégories d'établissements dangereux, insalubres et incommodes.

7) l'étude d'impact prévue par les dispositions du décret n° 90-78 du 27 février 1990 susvisé, pour les projets qui y sont assujettis.

**Art. 36.** — Les pièces accompagnant la demande de permis de construire définies à l'article 35 ci-dessus, doivent être établies et visées par un architecte agréé conformément aux dispositions de l'article 55 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée. Toutefois le visa de l'architecte ainsi prévu, n'est pas exigé pour les personnes déclarant vouloir édifier ou modifier pour elles mêmes lorsque la construction est située dans les territoires de communes délimitées ou classées conformément aux dispositions législatives ou réglementaires qui leur sont applicables,

— la construction à usage autre qu'agricole dont la surface plancher hors œuvre nette n'excède pas 160 mètres carrés,

— la construction à usage agricole dont la surface plancher hors œuvre brute n'excède pas 500 mètres carrés.

Art. 37. — Dans tous les cas, la demande de permis de construire et les dossiers qui l'accompagnent, sont adressés en cinq (5) exemplaires au président de l'assemblée populaire communale de la commune du lieu d'implantation.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré 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.

Art. 38. — 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 des constructions projetées et leur harmonie avec les lieux, compte tenu des prescriptions d'urbanisme et des servitudes administratives de tous ordres applicables à l'emplacement considéré ainsi que les équipements publics et privés existants ou projetés.

L'instruction doit tenir compte 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. 39. — 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, associations, consultés qui n'ont pas fait connaître leur réponse dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable.

Ils doivent faire retour dans tous les cas du dossier annexé à la demande d'avis dans le même délai. Sont notamment consultés au titre des personnes publiques :

— le service de l'Etat chargé 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, et 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 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée.

Art. 40. — Lorsque la remise du permis de construction relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale, agissant en tant que représentant de la commune, le président de l'assemblée populaire communale transmet un exemplaire du dossier de la demande au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya dans un délai de huit (8) jours suivant la date de dépôt du dossier.

Dans ce cas, le service compétent de l'urbanisme de la commune est chargé au nom du président de l'assemblée populaire communale, de l'instruction du dossier.

Art. 41. — lorsque la délivrance du permis de construire relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale agissant en tant que représentant de l'Etat, le président de l'assemblée populaire communale, transmet le dossier de la demande en quatre (4) 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.

Le dossier transmis doit être suivi, dans un délai d'un mois à compter de la date de dépôt, de l'avis du président de l'assemblée populaire communale sur la projet de construction.

Dans ce cas, le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya est chargé de l'instruction du dossier et dispose d'un délai de deux (2) mois pour faire retour de trois exemplaires du dossier accompagné de son avis, à compter de la date de réception de ce dossier.

Art. 42. — Lorsque la remise du permis de construction relève de la compétence du wali ou du ministre chargé de l'urbanisme, l'instruction de la demande est faite dans les mêmes formes que celles prévues à l'article 41 ci-dessus.

Dans ce cas, le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya transmet à l'issue de l'instruction, dans les conditions et délais prévus à l'article 41 ci-dessus, quatre exemplaires du dossier de la demande accompagnés de l'ensemble des avis requis, à l'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire.

**Art. 43.** — La décision portant permis de construire doit être notifiée au demandeur dans les trois mois qui suivent le dépôt de sa demande lorsque la délivrance du permis de construire relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale en tant que représentant de la commune et de quatre mois pour tous les autres cas.

Lorsque le dossier de la demande est à compléter par des documents ou des renseignements faisant défaut, à fournir par le pétitionnaire, 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. 44.** — 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 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.

Lorsque l'autorisation est refusée ou comporte des réserves, la décision prise par l'autorité compétente doit être motivée.

**Art. 45.** — 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. 46.** — Dans le cas de constructions 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. 47.** — La décision relative à la demande de permis de construire auquel est joint un exemplaire du dossier est notifiée par l'autorité compétente au pétitionnaire et au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

Un exemplaire est mis à la disposition du public au siège de l'assemblée populaire communale. Un dernier jeu est conservé par l'autorité compétente ayant délivré le permis de construire.

**Art. 48.** — 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. 49.** — Le permis de construire est réputé caduc, si la construction n'est pas achevée dans les délais prescrits par l'arrêté portant permis de construire.

Pour tout début ou reprise des travaux après les délais de validité précités, une nouvelle demande de permis de construire est obligatoire. Cette demande donne lieu à 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.

**Art. 50.** — Le bénéficiaire de la décision autorisant la construction doit, informer contre récépissé le président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent, de la date d'ouverture du chantier, suivant modèle de déclaration fixé par le ministre chargé de l'urbanisme.

**Art. 51.** — Durant toute la durée du chantier un panneau visible de l'extérieur indiquant les références du permis de construire accordé et la nature de la construction, est apposé par le bénéficiaire des travaux. Le panneau doit également comporter 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'œuvre, du bureau d'études et enfin celui de l'entreprise de réalisation.

Le modèle type de panneau est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

**Art. 52.** — Les branchements des constructions en différentes utilités ne seront raccordés que sur présentation du permis de construire et du récépissé d'ouverture de chantier.

**Art. 53.** — Le président de l'assemblée populaire communale peut solliciter à titre gracieux, en tant que de besoin, les services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya pour instruire les permis de construire sur lesquels il a compétence pour statuer.

## Section 2

*Instruction du certificat de conformité*

Art. 54. — En application des dispositions de l'article 75 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée, le bénéficiaire du permis de construire est tenu à 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. 55. — 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 et du wali territorialement compétent pour les autres cas.

Art. 56. — 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. 57. — Dans le cadre des dispositions de l'article 46 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 exemplaires attestant cet achèvement au siège de l'assemblée populaire communale du lieu de construction contre récépissé de dépôt.

Un exemplaire de cette déclaration est adressé au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

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 ou du service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

La conformité des ouvrages achevés avec les dispositions du permis de construire, est vérifiée par une commission comprenant les représentants dûment habilités du président de l'assemblée populaire communale et du service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, ainsi que ceux des autres services intéressés, notamment la protection civile, dans les cas prévus du présent décret.

Dans le cas d'immeubles édifiés, le contrôle de la conformité porte aussi sur les travaux d'aménagement à la charge du bénéficiaire du permis de construire.

Art. 58. — La commission de contrôle de conformité prévue à l'article 57 ci-dessus se réunit sur convocation du président de l'assemblée populaire communale concernée, après consultation du service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, au sujet des services à convoquer, dans un délai de trois semaines 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 recatement 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.

Art. 59. — Le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, transmet le procès-verbal de recatement avec ses propositions à l'autorité compétente pour la délivrance du certificat de conformité.

Si le procès-verbal de recatement a conclu à la conformité des ouvrages achevés, le certificat de conformité est délivré.

Au cas où l'opération de recatement a 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 1<sup>er</sup> 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, sur proposition du service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, l'autorité compétente 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 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée.

Art. 60. — En l'absence de toute décision statuant sur la conformité dans les trois (3) mois qui suivent le dépôt de la déclaration d'achèvement de la construction, le pétitionnaire peut saisir d'un recours hiérarchique, par lettre recommandée avec accusé de réception soit, le ministre chargé de l'urbanisme lorsque l'autorité compétente pour délivrer le certificat est le wali, soit le wali dans les autres cas.

L'autorité saisie de ce recours doit notifier sa décision dans le mois qui suit, faute de quoi le certificat de conformité est réputé accordé.

## Chapitre IV

Du permis de démolir  
Instruction et délivrance

**Art. 61.** — En application des dispositions de l'article 60 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> 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 situé sur un site classé ou en voie de classement sur la liste du patrimoine historique, architectural, touristique, culturel ou naturel, conformément aux dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables, ou encore, lorsque l'immeuble à démolir est solidaire de constructions mitoyennes.

**Art. 62.** — La demande de permis de démolir 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,

Le dossier joint à la demande de permis de démolir comprend :

— un plan de situation à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> ou 1/5000<sup>e</sup>,

— un plan de masse à l'échelle 1/500<sup>e</sup> de la construction à démolir, ou à conserver dans le cas de démolition partielle,

— un exposé détaillé des motifs de l'opération projetée,

— les données sur les conditions actuelles d'utilisation ou d'occupation,

— l'importance et la nature des travaux de démolition,

— l'affectation éventuelle du site libéré,

— s'il y a lieu, une expertise technique précisant les conditions de la démolition envisagée.

**Art. 63.** — La demande de permis de démolir et les dossiers qui l'accompagnent sont adressés en cinq (05) 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 par le président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

**Art. 64.** — La demande de permis de démolir est instruite par les services compétents de l'urbanisme de la commune au nom du président de l'assemblée populaire communale.

Un exemplaire de la demande est transmis dans les huit jours qui suivent son dépôt, au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, qui dispose d'un délai d'un mois pour faire connaître son avis.

**Art. 65.** — Le délai d'instruction est de trois mois à compter de la date de dépôt du dossier de la demande.

Le permis de démolir est délivré en la forme d'arrêté.

**Art. 66.** — 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. 67.** — Le service 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 doivent faire connaître leur avis dans un délai d'un mois 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. 68.** — En application des dispositions de l'article 68 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée, le permis de démolir est délivré par le président de l'assemblée populaire communale après avis des services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya et des personnes publiques, services ou organismes, dans le cadre de la législation et la réglementation en vigueur.

**Art. 69.** — 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. 70.** — 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. 71.** — 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. 72. — Le demandeur peut introduire une requête auprès du président de l'assemblée populaire communale une fois passés les délais d'instruction.

Si dans un délai de trente (30) jours qui suivent l'introduction de la requête aucune réponse ne lui est parvenue, il peut saisir la juridiction compétente.

Art. 73. — Le demandeur du permis de démolir ne peut entreprendre les travaux de démolition que vingt (20) jours après la date d'obtention du permis de démolir et après avoir établi une déclaration d'ouverture du chantier.

Art. 74. — Le permis de démolir est périmé :

- si la démolition n'est pas intervenue au bout de cinq (05) ans ;
- si les travaux de démolition sont suspendus durant trois (03) années consécutives ;
- s'il est annulé expressément par une décision de justice.

#### Chapitre V

##### Dispositions particulières aux bâtiments menaçant ruine

Art. 75. — Conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi n° 90-08 du 7 août 1990 relative à la commune, 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 de 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. 76. — En exécution de l'article précédent, 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 des 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 ou le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

L'arrêté et le rapport d'expert sont transmis immédiatement à la juridiction compétente. Dans les huit jours qui suivent le dépôt au greffe, le juge prendra 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. 77. — 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 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, et 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. 78. — Dans le cas de non exécution par le propriétaire des mesures prévues aux deux articles précédents, 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 des 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 VI

**Dispositions finales**

Art. 79. — Toutes dispositions contraires à celles du présent décret sont abrogées.

Art. 80. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 28 mai 1991.

Mouloud HAMROUCHE.

«»

### **Annexe N° 3 : Tâches de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre.**

Selon le guide « *Recommandation générales pour la conception des lotissements résidentiels* », réédité par le Ministère de l'urbanisme et de la construction au éditions OPU en 2003, les taches de la maîtrise d'ouvrage sont et doivent êtes clairement identifiées et distinguées de celle de la maîtrise d'œuvre.

#### **Tâches de la maîtrise d'ouvrage :**

Les principaux rôles de la maîtrise d'ouvrage opérationnel sont les suivants :

- Définir ses objectifs sociaux, techniques, financiers, ...etc. (Après concertation avec la commune).
- Rassembler les éléments d'appréciation.
- Solliciter celui qui est le mieux placé pour obtenir l'information.
- Fournir, aux intervenants, interlocuteurs et maîtres d'œuvre les éléments, documents, informations et outils nécessaires.
- Confier les missions d'études, d'évaluation, de diagnostic et de faisabilité.
- Faire les choix stratégiques et opérationnels.
- Définir les hiérarchies.
- Approuver les études et les bilans : Dossier administratifs et techniques.
- Préparer les conditions de fonctionnement : Cadre de la coordination, groupe de travail avec les différents services concernés.
- Suivre la mise en œuvre en distinguant les rôles et les responsabilités.
- Prévoir et préparer le passage à la gestion ultérieure du lotissement créé.

#### **Tâches de la maîtrise d'œuvre :**

Les tâches de la maîtrise d'œuvre sont assurées par des bureaux d'études qui peuvent avoir différents statut :

- Services techniques des APC.

- Bureaux d'études de l'Etat.
- Architectes, BET de statut privé.

Ces tâches correspondent à deux grandes phases à savoir la conception et la réalisation de l'opération de lotissement avec les principales étapes suivantes :

- Etudes préalables et conception du projet. (Etudes urbanistiques et techniques)
- Elaboration du dossier d'aménagement : permis de lotir.
- Elaboration du dossier d'exécution et de consultation des entreprises. Ce dossier comprend les pièces écrites : cahiers des prescriptions administratives et techniques, bordereau des prix ainsi que le métré des ouvrages à réaliser.
- Plan d'exécution des ouvrages à réaliser.
- Assistance marché de travaux :
  - ✓ Préparation des marchés
  - ✓ Analyse des offres
  - ✓ Sélection des entreprises
  - ✓ Passation des marchés.
- Suivi du chantier :
  - ✓ Coordination des différents intervenants
  - ✓ Programmation et planification du chantier
  - ✓ Suivi quantitatif et qualitatif de l'exécution des différents ouvrages
  - ✓ Organisation et coordination des réunions de chantier.
  - ✓ Contrôle et réception des ouvrages réalisés.
  - ✓ Vérification des attachements et factures des travaux.
  - ✓ Préparation des projets de décomptes
  - ✓ Instruction des éventuelles réclamations.
- Réception des ouvrages :
  - ✓ Opérations préalables à la réception (essais, épreuves, certificats de conformité technique en particulier)
  - ✓ Organisation des opérations de réception, établissement des procès-verbaux, suivi de la levée des réserves éventuelles)
  - ✓ Information des administrations, organismes et services intéressés par la mise en service de la gestion ultérieure des ouvrages créés
  - ✓ Livraison aux utilisateurs.
  - ✓ Remise du dossier des ouvrages exécutés. (Plans de recollement)
  - ✓ Etablissement des décomptes définitifs des travaux et bilan global.
  - ✓ Période de parfait achèvement.
- Intervention éventuelle dans le cadre de la garantie de parfait-achèvement, de la période d'un an.

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التهيئة العمرانية والتعمير والبناء

11 AOUT 1987 الجزائر

REF. N° 11 /SPM

الربع

## CIRCULAIRE N° 5 BCC

**OBJET/** Etudes des lotissements

**REFER/** Circulaire n° 1386/H1 du 05.09.1983  
Circulaire n° 475/H3 du 30.05.1984  
Circulaire n° 170/H3 du 24.02.1985

**ANNEXES/** 1 Recommandations  
2 Composition des dossiers d'études

Les premiers éléments d'informations concernant le bilan des lotissements ont fait ressortir que ces derniers étaient souvent d'une grande taille et que de trop nombreuses études de lotissements, et particulièrement celles menées par des bureaux d'études techniques privés et par des topographes, présentent des défauts flagrants.

Les lotissements devront être programmés dans le strict respect des dispositions des PUD et PUP. Les lotissements de petite taille et de taille moyenne jusqu'à 100 lots devront être favorisés. Les grands lotissements, plus de 100 lots, devront présenter un tissu relativement diversifié avec les lots destinés à des équipements et à des opérations de promotion immobilière (résidences, petits immeubles). Les grands lotissements, 400 lots et plus, sont à proscrire.

Dans les agglomérations du Nord, les terrains les plus favorables devront être affectés en priorité à l'implantation d'équipements puis de logements collectifs. Les lotissements devront donc être orientés vers les terrains restants disponibles après la satisfaction des besoins prioritaires et notamment vers les terrains en pente.

La mauvaise qualité de certaines études et les défauts constatés : lots disposés le grand côté en façade, étude sommaire des réseaux, pas de plan de bornage, répétition d'un ancien cahier des charges inadéquats, ne pas citer que les principaux entraînent un coût de viabilisation

Pour limiter les risques d'avoir des études de qualité médiocre il conviendra de ne commander des études de lotissements qu'à des structures disposant de professionnels qualifiés : en priorité aux structures publiques d'études d'urbanisme et éventuellement à des bureaux d'études publics d'architecture et à des architectes agréés et agences foncières locales. Toute commande auprès d'autres personnes morales ou physiques est à proscrire.

Cette mesure devra être complétée par une plus grande attention apportée à l'examen des études et le rejet systématique des dossiers présentant :

- des levés topographiques effectués en coordonnées locales, sauf si les points de raccordement sont trop éloignés, ou sans que des bornes résistantes aient été installées,
- des plans parcellaires ayant des défauts caractéristiques, traduisant un laisser-aller dans l'adaptation au site ou la conception générale,
- des études d'exécution sommaires, sans plan de bornage ni cotation des points caractéristiques.

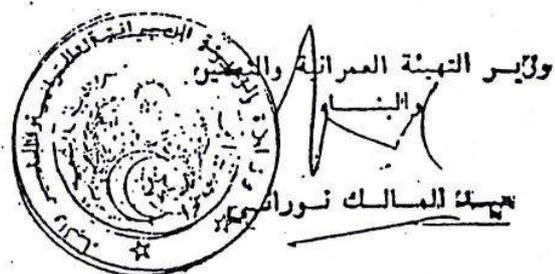
Par ailleurs dès la présentation de l'avant-projet d'aménagement, des APC devront donner des noms à toutes les rues des nouveaux lotissements de façon à ce que les plans d'aménagement et d'exécution portent le nom des rues et non de numéros ou de lettres qui deviennent souvent une désignation permanente.

Pour rétablir une situation réglementaire normale dans les lotissements déjà réalisés ou en cours de réalisation, les APC devront faire réviser les cahiers des charges de ceux où le non respect des prescriptions est presque la règle. Les études nécessaires pour la révision devront être effectuées par les structures publiques d'études d'urbanisme, à la demande des DIE et devront être prises en charge financièrement dans le cadre de l'opération de régularisation des constructions illicites.

Les précédentes dispositions en matière de programmation et conception de lotissements, et notamment les circulaires citées en référence, sont annulées.

Les autorités locales, les maîtres d'ouvrage en urbanisme et les services d'urbanisme de wilaya doivent tenir compte des recommandations jointes en annexe, lors de la programmation des lotissements et des séances de concertation et d'approbation des études. Ils devront faire preuve d'une plus grande exigence que par le passé en ce qui concerne la qualité des études.

Ces recommandations générales visent aussi à orienter la conception des lotissements par les bureaux d'études. Elles seront complétées ultérieurement par des guides techniques.



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المهنة العمرانية والتعمير والبناء

الوزير

..... الجزائر

REF.N° \_\_\_\_\_/BCC/87

## ANNEXE 1

### RECOMMANDATIONS GENERALES POUR LA CONCEPTION DES LOTISSEMENTS RESIDENTIELS

#### SOMMAIRE

- 1 - Introduction
- 2 - Création et programmation
- 3 - Conception générale
- 4 - Droit à construire
- 5 - Règlement d'urbanisme de détail
- 6 - Disposition et forme des lots
- 7 - Voirie

MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,  
DE L'URBANISME, ET DE LA CONSTRUCTION

RECOMMANDATIONS GENERALES POUR LA CONCEPTION DES  
LOTISSEMENTS RESIDENTIELS

1 - INTRODUCTION

La qualité médiocre de nombreux lotissements, a conduit à formuler, à partir de la critique d'une série de projets, certaines dispositions qu'il est souhaitable de respecter. L'objectif n'est pas d'aboutir à la production de lotissements identiques mais d'éviter la répétition d'erreurs flagrantes.

La procédure du lotissement est une procédure d'urbanisme opérationnel qui permet la création du tissu urbain par viabilisation, morcellement, et dotation de droits à construire de parcelles de terrains agricoles ou non, intégrées dans les réserves foncières communales. Elle est adaptée à l'intervention de nombreux constructeurs ne réalisant chacun qu'une faible fraction de l'ensemble des bâtiments du lotissement. Elle permet une conception urbanistique intégrée et des économies d'échelle dans la réalisation des VRD qui sont entièrement conçus et réalisés par le lotisseur (qui répercute les charges financières sur les acquéreurs de lots).

Actuellement, la notion de lotissement est réduite à la création d'habitat individuel, c'est une vision trop restrictive. Il n'en a pas toujours été ainsi. De nombreux centres d'agglomérations ont été créés par lotissement.

La logique et l'opérationnalité de la procédure de lotissement doivent donc être utilisées pour créer des tissus urbains variés car lotissement résidentiel n'est pas obligatoirement synonyme de secteur monofonctionnel d'habitat individuel à faible densité. Les lotissements rési-

dentiels peuvent être conçus pour des typologies variées d'habitat, individuel ou collectif en petits immeubles, et intégrer certains équipements, commerces et activités. Le découpage en lots peut même se faire à la demande, selon certaines règles préétablies.

### 2 - CREATION ET PROGRAMMATION

Il est rappelé que la création de lotissement doit se faire en conformité avec les plans d'urbanisme existants (PUD ou à défaut PUP) qui constituent le cadre de cohérence des actions et le cadre réglementaire à respecter.

Sauf en cas de réservation d'emprises pour d'autres utilisations, les lotissements doivent être en continuité directe avec les tissus urbains existants, sans laisser de bandes de terrains résiduels non affectés, ni aménagés. La trame viaire (voirie) des lotissements doit être en connexion avec celle des tissus existants et prévoir une possibilité de continuité avec les extensions futures au-delà des lotissements.

En règle générale, les terrains doivent être affectés en priorité aux équipements et activités puis à l'habitat collectif et enfin à l'habitat individuel. Dans les agglomérations situées sur des sites difficiles les lotissements devront donc être implantés préférentiellement sur les terrains qui se prêtent difficilement à l'implantation des autres constructions, et notamment sur les terrains en pente.

La création d'un lotissement implique un engagement du lotisseur (commune - agence foncière communale - organisme spécialisé) quant au bon achèvement des travaux de viabilisation et un engagement de la commune, quant à la classification des réseaux réalisés et à la prise en charge de leur entretien. (L'ensemble de ces dispositions se retrouvent dans le cahier des charges).

Il y a lieu de prendre ces engagements avec prudence. La limitation de la taille des lotissements peut faciliter leur gestion. De même, la limitation de la taille des lots permet, soit de réduire les quantités de VRD à réaliser soit, de satisfaire davantage de demandes. La taille normale d'un lotissement va de quelques dizaines à une centaine de lots. Quelle que soit l'ampleur des besoins il vaut mieux réaliser plusieurs lotissements de taille raisonnable plutôt qu'un grand lotissement. Ceux-ci ne doivent qu'exceptionnellement atteindre quelques centaines de lots.

Dans le cas de terrains en pente l'intérêt général recommande d'étudier les terrassements généraux en même temps que le parcellaire et la voirie et de faire réaliser ces terrassements au titre de la viabilisation tertiaire.

Cette procédure est plus économique pour les acquéreurs du fait des économies d'échelles importantes réalisées en procédant à des terrassements en grande masse. Elle permet également d'éviter des sources de litiges entre voisins et des problèmes de construction.

Des lots pour les équipements de voisinage (écoles, centre de santé, commerces, terrains de jeux et de sports...) éventuellement nécessaires au lotissement, doivent être programmés en

conformité avec la grille d'équipement appliquée et les emprises nécessaires préservées. Si une étude d'urbanisme le prévoit, les terrains nécessaires aux emprises foncières d'autres équipements doivent aussi être préservés.

### 3 - CONCEPTION GENERALE

La conception générale du lotissement doit se faire en partant des données du site (lignes de paysage, parcellaire existant, points particuliers, boisements, etc.) et de l'environnement urbain (trame viaire des tissus mitoyens, desserte, contraintes urbaines diverses, etc.). Les parcours principaux doivent être rendus lisibles en les dotant de caractères spécifiques (alignements d'arbres, aménagement différent) et de repères (aménagement particulier de façade, d'angle, implantation d'immeuble, résidence, commerces, etc...). Les articulations entre trames d'orientation différentes, à l'intérieur du lotissement ou entre le lotissement et le tissu existant, peuvent être l'occasion d'aménagements particuliers tels que places ou placettes.

Le coût de la viabilisation, et plus tard le coût de l'entretien des réseaux et des services publics (ramassage des ordures ménagères, balayage, éclairage, distribution du courrier) sont en relation directe avec le linéaire et la surface de la voirie. La conception générale du lotissement devra donc être conçue dans un souci d'économie de voirie.

La variété recherchée entre différents lotissements doit être obtenue principalement en s'appuyant sur les caractéristiques du contexte physique local (site, climat, situation, etc...) et sur des références spécifiques, s'il en existe, à l'architecture et l'urbanisme régional.

Une étape fondamentale de la démarche consiste à définir quels sont le ou les types de tissus souhaitables pour le lotissement. La trame viaire doit être conçue notamment en fonction de ce ou ces tissus et la réglementation élaborée en vue d'imposer la construction du ou des tissus souhaités. Un grand lotissement doit comprendre plusieurs types de tissus.

L'identité et l'harmonie du lotissement seront obtenues par la réalisation de ce ou ces tissus. Les moyens à utiliser sont la définition du ou des types de constructions réalisables et/ou par des règles d'implantation des constructions et éventuellement des prescriptions architecturales précisant formes, proportions, disposition des ouvertures, loggias, balcons etc. Cet encadrement de la construction pourra éventuellement être facilité en mettant à la disposition des constructeurs des plans types suffisamment variés.

### 4 - DROIT A CONSTRUIRE

Le droit à construire indique la densité de construction autorisée. Il est déterminé habituellement par le coefficient d'occupation du sol (COS). Il peut aussi être fixé par la définition de l'emprise constructible ou du coefficient d'emprise au sol (CES) et de la hauteur des constructions autorisées ou par la définition d'une typologie des constructions à respecter obligatoire. Les méthodes étant préférables.

positions qui sont en contradiction avec les orientations visant à l'utilisation rationnelle des espaces urbanisés et à la préservation des terres agricoles dans les zones riches. En outre le constat sur le terrain fait ressortir que les règles édictées, n'ont pas été respectées, dans une très large mesure.

Aussi les COS, s'ils sont fixés, devront l'être de façon réaliste à partir du type de tissu projeté. La démarche ne devra donc pas être de fixer a priori un COS ou un CES par référence à des pseudo-normes (règlement type traditionnellement utilisé ou autre) mais de définir le, ou les types de tissus souhaités et par projection indicative en volumétrie au 1/500 ou 1/200 du tissu d'en déduire les ratios ou les fourchettes de ratios réglementaires. A titre d'exemple pour des lots de 200 m<sup>2</sup> soit 10 x 20 m on peut envisager des constructions de 10 x 12 m hors oeuvre ce qui correspond pour une construction à deux niveaux (R + 1) à 240 m<sup>2</sup> de plancher soit un COS de 1,2 et un CES de 0,6.

Il est parfois souhaitable d'indiquer quel est le COS minimum autorisé en précisant le délai dans lequel il doit être obtenu, ou en exigeant que extensions jusqu'à concurrence du COS minimum.

Cette disposition vise par exemple soit à assurer une densité et un achèvement dans des délais donnés pour rendre fonctionnel et homogène un axe animé avec implantations commerciales, soit à garantir la bonne évolutivité du tissu.

La hauteur maximum des constructions est à fixer en tenant compte du type de tissu (lui-même en partie déterminé par l'environnement) des contraintes parasismiques et de la préservation d'une certaine intimité pour les patios ou jardins des voisins, plus les constructions sont hautes moins l'intimité des jardins est préservé. De façon générale il faut éviter les brusques variations de hauteur, les constructions de deux niveaux maximum sont considérées comme « traditionnelles » et ne posent pas de problèmes particuliers dans les zones à forte sismicité. Une hauteur maximale autorisée de deux niveaux est donc souvent justifiée pour l'habitat individuel. Dans un même lotissement il peut cependant y avoir des zones où la hauteur maximale autorisée (et par conséquent le COS) est différente : par exemple axe animé avec rez-de-chaussée en arcade plus deux étages, zone de résidence ou petits immeubles de 3 à 5 niveaux.

## 5 - REGLEMENT D'URBANISME DE DETAIL

Cahier des charges et règlement d'urbanisme de détail ont été jusqu'à présent confondus. Il s'agit de documents ayant des objectifs :

- o Le cahier des charges précise les conditions qui doivent parfaire l'acquisition et la cession du lot de terrain.
- o Le règlement d'urbanisme de détail définit les règles qui imposent la réalisation de la forme urbaine choisie.

Le règlement d'urbanisme de détail doit donc faire l'objet d'une étude d'adaptation pour chaque lotissement de façon à produire le règlement d'urbanisme de détail spécifique au lotissement étudié.

Le règlement doit permettre de délimiter sans ambiguïté l'espace public, qui comprend de la voirie et des espaces paysagers : chemins piétonniers, espaces verts et aires de jeux, réduits au nécessaire. Les délaissés potentiels, les talus en cas de terrains en pente, doivent être intégrés aux lots c'est-à-dire à l'espace privé.

Le règlement doit indiquer dans quelles conditions des empiétements sur l'espace public sont autorisés et quelles sont les servitudes dont est grevé le domaine privé.

Les empiétements sur l'espace public qui peuvent être autorisés sont la couverture partielle d'une ruelle ou impasse par des pièces, et la réalisation de balcons ou de volumes construits sortant en porte-à-faux des façades à partir du premier étage.

Les servitudes qui peuvent crever le domaine privé sont essentiellement, outre les servitudes habituelles d'implantations, des servitudes ou passages couverts et des servitudes de retrait des constructions ou clôtures par rapport aux limites de la voirie en vue de constituer des espaces verts sur des terrains dont l'entretien restera à charge du propriétaire. Le règlement peut imposer, par retrait du mur de clôture, la réservation d'une bande de terre d'une cinquantaine de centimètres de large en vue de la plantation d'espèces grimpantes destinées à donner un aspect verdoyant aux murs de clôture.

Les aspects essentiels du cahier des charges concernant l'implantation et la hauteur des constructions doivent être précisés par un plan de masse au 1/500ème.

Des articles concernant les prescriptions architecturales : façades, ouvertures, entrées, loggias... et les couleurs de peinture doivent être prévus pour assurer la cohérence formelle du lotissement. La réglementation doit être précisée en ce qui concerne les façades sur rue mais souple pour les autres façades.

Dans certains cas la cote des planchers peut être imposée ainsi que celle des terrasses, acrotères ou gouttières (ce qui a aussi l'avantage de faciliter la réalisation de l'étanchéité entre constructions contiguës).

Le règlement doit aussi définir exhaustivement les servitudes existantes et préciser certaines servitudes à créer telles que, éventuellement, la pose de consoles supportant l'éclairage, des dispositions particulières concernant les réseaux d'alimentation en énergie et télécommunication, le niveau des fondations dans le cas de terrains en pente ou les dispositions nécessaires pour éviter des désordres dans les constructions.

## 6 - DISPOSITIONS ET FORME DES LOTS

La forme et la surface des lots doivent être définies en fonction de la typologie du tissu qu'on veut créer, ainsi la réalisation de :

- maisons en L ou avec patio se fait sur les lots de forme sensiblement carrée d'une surface minimum de 80 m<sup>2</sup> (traditionnellement les surfaces minimum sont de 60 m<sup>2</sup> environ),
- maisons en bande nécessite des lots d'au moins 4,5 m de largeur et 18 m de longueur,
- maisons jumelées nécessite des lots d'au moins 9 m de largeur (12 m étant souhaitables) et

- villas (habitation en général unifamiliale isolée au milieu d'un jardin) nécessite des lots d'au moins 18 m de largeur et 500 m<sup>2</sup>,
- résidences (petits immeubles de 6 à 12 logements environ sans mitoyenneté) nécessite des lots d'au moins 6 à 800 m<sup>2</sup>,
- petits immeubles : parcelle à dimensionner en fonction de la volumétrie et/ou des alignements recherchés.

Dans les lotissements, il est souvent nécessaire de prévoir des équipements (écoles, dispensaires etc.) et souhaitable d'y intégrer des résidences (petits immeubles souvent isolés et de 1 à 4 logements par niveau ou des immeubles en ordre continu de 3 à 5 niveaux réalisables dans le cadre de la promotion immobilière. Des lots particuliers doivent être prévus pour ces constructions (leur découpage peut éventuellement se faire à la demande selon des règles préétablies).

Les lots de terrain doivent être disposés le petit côté en façade de façon à diminuer le linéaire de voirie. Les lots les plus allongés pour une surface donnée sont les plus avantageux en matière de coût de viabilisation et les lots carrés sont utilisés avec les dessertes en impasses, étroites ou non carrossables, pour économiser la voirie.

En règle générale les lots doivent être disposés de façon à ne bénéficier que du niveau de desserte par la voirie nécessaire à leur bon fonctionnement.

Ainsi une école ou un EFS, par exemple, ne doivent pas être entourés de rues sur 3 ou 4 côtés. Une desserte par un seul côté ou même une partie d'un côté est suffisante pour leur fonctionnement. L'aménagement d'un mail ou d'une placette à la sortie des établissements d'enseignement est souvent une bonne solution.

## 7 - VOIRIE

La voirie des lotissements, rues, ruelles, impasses et chemins, a évidemment une fonction de circulation mécanique mais ce n'est pas sa seule fonction. Elle a aussi un rôle d'espace de prospect, circulation piétonne, stationnement, jeux des enfants dans de nombreux cas, mais aussi axe d'ordonnancement et d'orientation des constructions, et espace de représentation. La conception des rues et ruelles de lotissement ne doit donc pas se faire en privilégiant la circulation mécanique, comme c'est le cas pour les routes.

Pour ces raisons et par mesure d'économie les rues, ruelles et impasses doivent être implantées de façon à rechercher systématiquement une desserte bilatérale de lots ou d'équipements (et la longueur des façades doit être réduite au minimum nécessaire), sauf si pour des raisons paysagères la voie longe un parc urbain ou permet des vues panoramiques.

La limitation de la vitesse des automobiles ne doit en aucun cas être recherchée par la réalisation de dos d'âne mais être obtenue par des aménagements appropriés : aménagement des croisements, de virages, de dénivelées : passages pour piétons surélevés à hauteur du trottoir, ruelles accessibles aux véhicules en montant sur le trottoir etc.

Des places de stationnement en quantité suffisante doivent être prévues. Elles peuvent être disposées le long des rues ou regroupées en parking. Dans ce dernier cas l'aménagement doit

se faire de façon à éviter l'impression d'une morne étendue de bitume et à permettre éventuellement d'autres usages occasionnels (marché, manifestation culturelle, jeux...). Pour cela, quand le climat ou les disponibilités en eau le permettent, une partie de la surface du parking devra être affectée à des plantations d'arbres et d'arbustes.

Les lotissements ne sont, en principe pas traversés par des voies de transit mécanique et ne comprennent que la voirie tertiaire au sens du décret 86.01 du 07 janvier 1986 déterminant la classification des VRD et les modalités de leur prise en charge. Ceci n'empêche pas qu'à partir d'une certaine taille les voies tertiaires des lotissements doivent être hiérarchisées. Cette hiérarchie peut comprendre :

- les rues principales assurant la liaison entre le lotissement et l'environnement : ces rues peuvent traverser le lotissement ou se situer à ses limites. Ce sont les axes préférentiels d'implantation des commerces, activités éventuelles et équipements ;
- les rues ordinaires assurant la desserte mécanique et piétonne du lotissement ; leur emprise minimum doit être de 9 mètres ;
- les ruelles ou impasses desservant une ou quelques dizaines de lots, ces voies doivent être accessibles aux véhicules au moins de façon occasionnelle. Elles peuvent l'être de façon ordinaire mais les véhicules devront aller au pas sans avoir de priorité par rapport aux piétons. Leur emprise minimum doit être de 5 m et leur longueur maximum de 50 m avec possibilité de retournement s'il s'agit d'impasse et de 120 m environ si ce n'est pas le cas. Elles doivent déboucher en principe sur des rues principales ou secondaires. Elles seront traitées sans trottoir avec de préférence un seul caniveau et auront un revêtement différent de celui des rues principales ou ordinaires. Les véhicules y accéderont en montant sur le trottoir, ceci pour bien marquer leur caractère particulier ;
- des chemins piétonniers dont la fonction peut être soit le trafic de transit piétonnier soit la promenade si le site s'y prête : leur emprise minimum doit être de 5 m et ils ne doivent pas être en impasse ;
- des petits chemins, dans le cas où des nécessités techniques ou autres les imposent : leur emprise minimum est de 1,20 m dans le cas d'un rôle exclusivement technique et de 2 m dans le cas où il s'agit d'une desserte unique. Ces chemins pourront par exemple dans le cas de forte pente, assurer une double desserte latérale, ou par l'arrière des lots, pour permettre de disposer l'emprise nécessaire au passage des réseaux enterrés. Ils ne doivent en aucun cas constituer la desserte unique de plus de 6 lots. S'ils constituent la desserte unique d'un ou plusieurs lots, ils doivent déboucher sur une rue, et il est souhaitable de prévoir une place de parking avec possibilités de construction d'un box pour chacun des lots ainsi desservis.



**Annexe N° 5 :**

**Composition type des dossiers d'études de lotissement.**

## ANNEXE 2

### COMPOSITION TYPE DES DOSSIERS D'ETUDES DE LOTISSEMENTS

Pour la bonne compréhension, par les différentes parties concernées des projets de lotissements et pour permettre une bonne exécution des travaux les études de lotissements résidentiels devront être conclues par un dossier constitué des pièces suivantes :

- o un plan de situation à l'échelle du 1/2000 ou 1/5000ème,
- o un levé topographique au 1/500ème avec indication des limites du terrain, des infrastructures et constructions environnantes et rattaché au système MTU si des points de rattachement existent à proximité ou à défaut au système Lambert. Le système de coordonnées locale est à bannir dans la mesure du possible,
- o un plan d'aménagement au 1/500ème, faisant ressortir les limites des espaces publics et de la voirie, les limites des lots y compris ceux destinés aux équipements, commerces et services, éventuellement la surface constructible et le type de construction,
- o le ou les plans des alignements et servitudes au 1/200 ou 1/500ème,
- o le plan d'implantation de la voirie au 1/200 ou 1/500ème,
- o le plan de bornage des lots au 1/200 ou 1/500ème,
- o le plan multiréseaux au 1/200 ou 1/500ème,
- o le plan des terrassements généraux au 1/200ème éventuellement,
- o le dossier d'exécution des VFD,
- o le cahier des charges et le règlement d'urbanisme de détail,
- o une notice comportant la liste des lots avec leur superficie, la nature des occupations et utilisations diverses, la population totale résidente, les besoins induits : eaux, électricité, transport et les modalités de leur satisfaction, la nature des nuisances et servitudes éventuelles,

o le programme des travaux de viabilisation indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation avec une estimation des coûts.

o  
o o

**Annexe N° 6 :**

Exemple ou modèle de règlement d'urbanisme de détail de lotissement.

AVANT-PROJET

Avril 1988

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,  
DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

ARRETE INTERMINISTERIEL N°

REGLEMENT D'URBANISME DE DETAIL DU  
LOTISSEMENT RESIDENTIEL

“.....”

**ARRETE MINISTERIEL N°      DU**  
**portant institution d'un règlement type d'urbanisme**  
**de détail des lotissements résidentiels**

**ANNEXE**

**REGLEMENT TYPE D'URBANISME**

**SOMMAIRE**

**CHAPITRE I : INTRODUCTION**

ARTICLE 1 : OBJET

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 3 : MODIFICATION

**CHAPITRE II : CONDITIONS PRELIMINAIRES DE LA CONSTRUCTION**

ARTICLE 4 : UTILISATION DU TERRAIN

ARTICLE 5 : PLANTATIONS

ARTICLE 6 : DROITS ET OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR

ARTICLE 7 : IMPLANTATION OU TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

## L'AMENAGEMENT DES LOTISSEMENTS

---

ARTICLE 10 : REGLES GENERALES DE CONSTRUCTION

ARTICLE 11 : CONDITIONS DE MURS MITOYENS ET DE MURS CONTIGUS

ARTICLE 12 : FACADES - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 13 : CLOTURES

ARTICLE 14 : ASSAINISSEMENT ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE

ARTICLE 15 : ELECTRICITE - ECLAIRAGE

ARTICLE 16 : GARAGES ET PARKINGS

ARTICLE 17 : DIVERS

# REGLEMENT D'URBANISME DE DETAIL DU LOTISSEMENT RESIDENTIEL

## CHAPITRE I : INTRODUCTION

### ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement d'urbanisme de détail édicte les prescriptions à respecter en vue de préserver dans les lotissements l'intérêt collectif et d'obtenir un tissu résidentiel fonctionnel et cohérent.

### ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

Le règlement s'applique à l'ensemble du lotissement tel que délimité par le plan de bornage annexé ainsi que les plans de masse et des terrassements généraux le cas échéant ainsi que celles des plans.....(préciser la liste des plans réglementaires, plans des terrassements généraux, plans des servitudes etc.).

Les prescriptions obligent le lotisseur et le constructeur autant que leurs successeurs, à quelque titre que ce soit, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires en vigueur applicables à l'architecture, la construction, l'environnement, la santé, et autres domaines liés à son objet.

### ARTICLE 3 : MODIFICATION

Aucune modification ne peut être apportée aux prescriptions figurant au présent règlement si elle n'est rendue nécessaire par une modification du règlement d'urbanisme directeur qui s'applique au lotissement, et qu'elle ait l'accord des deux tiers des propriétaires.

## CHAPITRE II : CONDITIONS PRELIMINAIRES DE LA CONSTRUCTION

### ARTICLE 4 : UTILISATION DU TERRAIN

#### ■ 1<sup>er</sup> cas

Tous les lots sont destinés à des constructions à usage exclusif d'habitation. La rédaction suivante doit être faite :

o les lots de terrain serviront d'assiette à l'édification des constructions à usage exclusif d'habitation.

#### ■ 2<sup>ème</sup> cas

Tous les lots sont destinés à des constructions à usage principal d'habitation. La rédaction suivante doit être faite :

o les lots de terrain serviront d'assiette à des constructions à usage principal d'habitation,  
o des locaux à usage commercial, professionnel ou artisanal peuvent être admis et ce, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

#### ■ 3<sup>ème</sup> cas

Certains lots sont destinés à des constructions à usage exclusif d'habitation, d'autres à des constructions à usage principal d'habitation. La rédaction suivante doit être faite :

o les lots n° .....sont destinés à des constructions à usage exclusif d'habitation,  
o les lots n° .....sont destinés à des constructions à usage principal d'habitation.

### ARTICLE 5 : PLANTATIONS

La superficie non construite des lots est réservée à la création d'aménagement du sol et de jardin. Un ou plusieurs alinéas doivent être consacrés à des prescriptions sur la quantité des plantations et éventuellement les espèces (il est possible par exemple d'exiger la plantation au minimum d'un arbre à haute tige par lot ou par .....m<sup>2</sup> de terrain non construit).

La distance minimale à respecter entre une limite séparative et une plantation dépassant la hauteur des clôtures est de 2 m. Aucune branche ne doit cependant dépasser la limite séparative. Cette servitude d'implantation ne concerne pas les arbres de plus de trente ans d'âge, ou plantés avant l'adoption du présent règlement (un alinéa peut être ajouté précisant le type de plantations).

### ARTICLE 6 : DROITS ET OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR

Cet article doit préciser :

- o le nombre de constructions autorisées par lot,
- o le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé,
- o éventuellement le coefficient d'emprise au sol minimum et maximum autorisé.

### ARTICLE 7 : IMPLANTATION OU TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

En vue d'obtenir les types de tissus urbains souhaités, il sera fait application d'une typologie des constructions ou des règles d'implantation des constructions par rapport à l'espace public

et aux limites séparatives des lots et éventuellement par rapport aux autres constructions.

Par règles d'implantation on entend les règles d'alignement, de marge de recul, d'arcades, de passages couverts en rez-de-chaussée. Elles doivent être modulées suivant la situation des lots, par exemple selon qu'ils sont situés à l'intersection de deux rues ou le long de parcours principaux.

La typologie des constructions, lorsqu'elle est utilisée comme méthode de réglementation, devra au moins préciser la volumétrie générale de chaque type de construction, ses règles d'implantation et des caractéristiques fonctionnelles essentielles.

La typologie de construction autorisée pour chaque lot est reportée sur le plan de masse ou le plan de bornage.

Au cas où des encorbellements sont autorisés, il faudra l'indiquer dans un alinéa qui renverrait au plan ou au plan de bornage où seront indiqués les tronçons de rue ou de ruelle. Cette faculté peut s'exercer ou est obligatoire.

#### ARTICLE 8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum autorisée pourra varier dans un même lotissement et devra être précisée pour chaque cas.

Elle sera exprimée en nombre de niveaux au dessus du sol et/ou en mètres mesurés de la cote de référence indiquée sur le plan de bornage au sommet de l'acrotère, du parapet ou du faîtage en cas de toit en pente.

L'autorisation portera, le cas échéant, sur les tolérances de dépassement pour pièces annexées, buanderies, parties techniques, souches de cheminées et précisera le niveau à partir duquel les terrasses seront inaccessibles.

#### ARTICLE 9 : VUES

La distance minimale à partir de laquelle le percement d'ouverture permettant une vue directe sur le fonds voisin doit être précisée pour chacun des cas qui peuvent se présenter.

La hauteur des parapets des terrains accessibles donnant sur les fonds voisins peut être fixée.

Les pièces annexées, buanderies, ... disposées en tolérance sur les terrasses ne devront pas avoir d'ouverture permettant une vue sur le fonds voisin sauf du côté de la façade donnant sur la rue.

#### ARTICLE 10 : REGLES GENERALES DE CONSTRUCTION

Toutes les constructions seront édifiées en matériaux durs, (béton, aciers, pierres, briques ou équivalent).

Lorsqu'à l'occasion de terrassements un constructeur érige un mur de soutènement en limite de son lot, il devra veiller à ce que d'une part le mur soit entièrement implanté sur son fonds et que d'autre part, il soit calculé et exécuté pour supporter toutes les pressions, que peu-

vent s'exercer sur le sol, les fondations des bâtiments contigus ou voisins.

Si un mur de soutènement est rendu nécessaire par les travaux de terrassements généraux qu'a effectués le lotisseur, et que celui-ci n'a pas réalisé ce mur au titre de la viabilisation tertiaire, trois cas peuvent se présenter :

- 1) le mur à l'intérieur d'un lot : il est entièrement à la charge du propriétaire,
- 2) le mur est le long d'une limite séparative et doit servir de support à une clôture : aucun propriétaire ne pourra y appuyer sa construction, il sera réalisé en mitoyenneté à la charge des deux propriétaires,
- 3) le mur est en limite séparative et l'un des propriétaires pourra y appuyer sa maison : le mur devra être entièrement réalisé aux frais et sur le fonds du constructeur qui pourra y appuyer sa maison.

En cas de terrassements généraux, pour éviter toute équivoque, un plan annexé au présent cahier des charges devra localiser les murs de soutènement, indiquer leurs conditions de réalisation et le niveau du sommet du mur.

Si une clôture est nécessaire au droit du mur de soutènement, elle devra être implantée à son sommet qui sera au moins au niveau du sol naturel, le coût de la réalisation de la clôture sera également supporté par les deux propriétaires riverains.

#### ARTICLE 11 : CONDITIONS DE MURS MITOYENS ET DE MURS CONTIGUS

La mitoyenneté des constructions qui permet aux propriétaires de deux constructions voisines de les appuyer sur un même mur est interdite dans les zones sismiques (article à rédiger en fonction de la sismicité locale).

Elle est autorisée dans les autres zones, à condition que la plus grande dimension de l'ensemble constituée par les bâtiments mitoyens, n'excède pas 25 m et qu'il y ait un accord écrit entre les propriétaires.

Dans les zones sismiques, la mitoyenneté est remplacée par la contiguïté des constructions qui ménagent un espace interstitiel entre elles.

Cet espace interstitiel devra être traité, par le constructeur qui achèvera le dernier sa construction, sur tout le pourtour de construction comme un joint de rupture et sera à la charge des deux voisins.

#### ARTICLE 12 : FACADES - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Cet article fixe les prescriptions particulières, éventuelles pour la surface, les proportions et les dispositions des ouvertures, les loggias, balcons, porte-à-faux, retraits partiels pour le choix de la palette des couleurs ainsi que des dispositions constructives à respecter.

#### ARTICLE 13 : CLOTURES

Les lots devront être clôturés et les plans de clôture définitifs devront figurer au dossier de permis de construire.

Les limites séparatives des lots qui ne sont pas matérialisées par des constructions, doivent l'être au moyen de clôtures qui seront matérialisées par un mur mitoyen d'une hauteur de ....., sauf volonté mutuelle des riverains de matérialiser autrement les limites séparatives de leurs lots. La hauteur des murs de clôture ne pourra cependant en aucun cas dépasser 3 mètres.

Nota : Il pourra être imposé une marge de retrait pour l'implantation de la partie des clôtures des lots donnant directement sur le domaine public lorsqu'il est prévu des abords, des alignements de verdure ou des espaces verts non clôturés. L'aménagement et l'entretien de l'espace ainsi réservé restent à la charge du propriétaire du lot. Dans ces cas, des prescriptions devront être édictées concernant la nature de l'aménagement et éventuellement les espaces à planter.

#### ARTICLE 14 : ASSAINISSEMENT ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE.

Les acquéreurs ne pourront, en aucun cas, faire écouler sur la voirie ou sur les terrains mitoyens des eaux pluviales, ou usées. L'évacuation des eaux pluviales des toitures, loggias etc. devra se faire exclusivement par des descentes d'eaux situées à l'intérieur de la propriété.

Nota : Dans les communes du Sud, l'écoulement des eaux de pluie sur la voirie pourra cependant être autorisé ainsi que certaines dispositions traditionnelles d'évacuation des eaux pluviales.

Dans le cas de zones de prescriptions très faibles et de terrains absorbants, l'évacuation des eaux pluviales hors du lot de terrain peut être interdite. Le propriétaire devra prendre les mesures nécessaires pour assurer dans les limites de son terrain, l'infiltration de toutes les eaux de pluie qui y tombent (des mesures nécessaires peuvent être indiquées par une note annexée ayant valeur de recommandation).

Le réseau d'égouts est unitaire ou séparatif (à préciser). Le branchement est à la charge du propriétaire et devra être effectué conformément aux indications du plan.

Le branchement sur le réseau d'alimentation eau potable étant prévu par le lotisseur, les acquéreurs devront édifier une niche, accessible de l'extérieur, destinée à recevoir le compteur (préciser éventuellement le modèle de la niche).

#### ARTICLE 15 : ELECTRICITE - ECLAIRAGE

Les acquéreurs devront procéder aux branchements à leurs frais sur le réseau général d'alimentation de courant électrique, établi par le lotisseur.

Les installateurs des réseaux d'éclairage et d'électricité pourront fixer des consoles pour supporter leurs installations, sur les fonds des acquéreurs ou implanter les poteaux à l'intérieur du lot contre la limite de la voie publique.

#### ARTICLE 16 : GARAGES ET PARKINGS

Les garages devront être intégrés aux constructions autorisées et ne pourront bénéficier d'aucune tolérance d'implantation.

devront en aucun cas ouvrir sur la voirie, même de façon partielle.

Nota : Si les places de stationnement nécessaires ne sont pas prévues le long de la voirie ou dans un parking public, un alinéa devra prescrire des dispositions propres à assurer le stationnement des véhicules à l'intérieur des lots.

#### ARTICLE 17 : DIVERS

Le cahier des charges pourra édicter des dispositions complémentaires aux présentes dans le respect de celles-ci et des règles d'ordre public, contenues dans les lois et règlements en vigueur, des règles particulières prévues par les documents d'urbanisme en vigueur s'il y a lieu.

**Chemin :**

Code de l'urbanisme

▶ Partie législative

**Livre III : Aménagement foncier****Article L300-1**

Modifié par Ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 - art. 2 (V)

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.

*NOTA : Se reporter à l'article 6 de l'ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016 pour les conditions d'application de ses dispositions.*

**Article L300-2**

Modifié par Ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 - art. 2 (V)

Les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° de l'article L. 103-2, situés sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage.

Dans ce cas, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité compétente pour statuer un dossier de présentation du projet comportant au moins une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, comprenant un avant-projet architectural dans le cas où le projet comporte des bâtiments, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords.

L'autorité compétente met ce dossier à la disposition du public dans des conditions lui permettant d'en prendre connaissance et de formuler des observations ou propositions. Celles-ci sont enregistrées et conservées. Le bilan de la concertation est joint à la demande de permis.

Pour les projets devant faire l'objet d'une évaluation environnementale et pour lesquels la concertation préalable est réalisée, il n'y a pas lieu d'organiser l'enquête publique mentionnée à l'article L. 123-1 du code de l'environnement.

La demande de permis de construire ou de permis d'aménager, l'étude d'impact et le bilan de la concertation font l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités prévues au II de l'article L. 120-1-1 du code de l'environnement.

L'autorité mentionnée aux 1° ou 2° de l'article L. 103-3 peut prendre une décision ou une délibération définissant, parmi les projets de travaux ou d'aménagements mentionnés au présent article, ceux qui, compte tenu de leur importance, de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés, sont soumis à cette concertation.

*NOTA : Se reporter à l'article 6 de l'ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016 pour les conditions d'application de ses dispositions.*

**Article L300-3**

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 167

I.-L'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent, par convention de mandat passée avec toute personne publique ou privée et dans les conditions prévues par le code des marchés publics ou par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, lui confier le soin de faire procéder en leur nom et pour leur compte :

1° Soit à la réalisation d'études, notamment d'études préalables nécessaires à une opération d'aménagement ;

2° Soit à la réalisation de travaux et à la construction d'ouvrages ou de bâtiments de toute nature, lorsque ces travaux ou constructions n'entrent pas dans le champ d'application de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée ;

3° Soit à l'achat et à la revente de biens fonciers ou immobiliers dans le respect de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Le mandat fait l'objet d'une convention écrite entre le mandant et le mandataire, qui est soumis à l'obligation d'exécution personnelle du contrat de mandat.

II.-La convention de mandat détermine :

1° L'objet du contrat ;

2° Les conditions techniques, administratives et financières de la réalisation des prestations ou travaux du mandataire ;

3° Les conditions dans lesquelles l'Etat, la collectivité territoriale ou leurs établissements publics exercent un contrôle des prestations d'études ou un contrôle technique des travaux ou assurent la direction technique des travaux et procèdent à la réception des ouvrages ou bâtiments ;

4° Le cas échéant, les conditions dans lesquelles l'Etat, la collectivité territoriale ou leurs établissements publics mettent à la disposition de la personne publique ou privée désignée par la convention de mandat les fonds nécessaires ou procèdent au remboursement des dépenses exposées par elle. Dans ce dernier cas, la convention de mandat précise, s'il y a lieu, les garanties exigées ;

5° Les conditions dans lesquelles la conclusion des marchés peut être confiée au mandataire. Le mandataire peut être chargé de procéder, au nom et pour le compte de la personne publique, aux paiements afférents aux marchés nécessaires à l'exécution du mandat.

### **Article L300-4**

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 161

L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent code à toute personne y ayant vocation.

L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

### **Article L300-5**

Modifié par Ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 - art. 75

I. — Le traité de concession d'aménagement précise les obligations de chacune des parties, notamment :

1° L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé, ou modifié ;

2° Les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par le concédant, ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire.

II. — Lorsque le concédant décide de participer au coût de l'opération, sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains, le traité de concession précise en outre, à peine de nullité :

1° Les modalités de cette participation financière, qui peut prendre la forme d'apports en nature ;

2° Le montant total de cette participation et, s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles ;

3° Les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant ; à cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;

b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;

c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant ou à l'autorité administrative lorsque le concédant est l'Etat. Le concédant a le droit de contrôler les renseignements fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Si le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, dès la communication de ces documents et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le concédant, ces documents sont soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote.

L'apport financier mentionné aux trois premiers alinéas du II du présent article est approuvé par l'organe délibérant du concédant ou par l'autorité administrative lorsque celui-ci est l'Etat. Toute révision de cet apport doit faire l'objet d'un avenant au traité de concession, approuvé par l'organe délibérant du concédant ou par l'autorité administrative lorsque celui-ci est l'Etat.

III. — L'opération d'aménagement peut bénéficier, avec l'accord préalable du concédant, de subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics. Dans ce cas, le traité de concession est soumis aux dispositions du II, même si le concédant ne participe pas au financement de l'opération. Le concessionnaire doit également rendre compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées.

IV. — L'article 52 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession n'est pas applicable aux concessions d'aménagement.

### **Article L300-5-1**

Créé par Loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 - art. 3 JORF 21 juillet 2005

Lorsque le concessionnaire n'est pas soumis au code des marchés publics ou aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, les contrats d'études, de maîtrise d'oeuvre et de travaux conclus par lui pour l'exécution de la concession sont soumis à une procédure de publicité et de mise en concurrence définie par décret en Conseil d'Etat.

### **Article L300-6**

Modifié par Ordonnance n°2016-1028 du 27 juillet 2016 - art. 32

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, au conseil régional ou à l'Assemblée de Corse. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

### **Article L300-6-1**

Modifié par Ordonnance n°2016-1028 du 27 juillet 2016 - art. 32

I.-Lorsque la réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général nécessite la mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, d'un schéma d'aménagement régional, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, cette mise en compatibilité peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement définie au présent article.

L'opération d'aménagement ou la construction bénéficiant de la procédure intégrée pour le logement doit concourir, à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, conformément aux dispositions du 3° de l'article L. 101-2. Elle peut relever d'un maître d'ouvrage public ou privé. Les unités urbaines sont celles mentionnées au III de l'article L. 5210-1-1 du code général des collectivités territoriales.

I bis.-Lorsque la réalisation d'un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques, présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable, nécessite la mise en compatibilité du schéma directeur de la région

d'Ile-de-France, du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, d'un schéma d'aménagement régional, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, cette mise en compatibilité peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise définie au présent article.

L'intérêt économique majeur d'un projet s'apprécie compte tenu du caractère stratégique de l'activité concernée, de la valeur ajoutée qu'il produit, de la création ou de la préservation d'emplois qu'il permet ou du développement du territoire qu'il rend possible.

II.-L'engagement de la procédure intégrée pour le logement ou de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise peut être décidé soit par l'Etat ou ses établissements publics, soit par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents pour élaborer les documents d'urbanisme à mettre en compatibilité ou compétents pour autoriser ou réaliser l'opération d'aménagement ou de construction.

III.-Lorsque la mise en compatibilité porte sur un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ou sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les dispositions des articles L. 123-22, L. 123-23, L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont respectivement applicables sous réserve des dispositions du présent article.

Lorsque la mise en compatibilité concerne le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ou un schéma d'aménagement régional, les dispositions des articles L. 4424-15-1 et L. 4433-10-1 du code général des collectivités territoriales sont respectivement applicables sous réserve des dispositions du présent article.

Pour la mise en œuvre des dispositions mentionnées aux deux alinéas précédents, l'opération d'aménagement ou la construction objet de la procédure intégrée pour le logement ou de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise constitue le projet de la personne publique engageant cette procédure.

Lorsque la mise en compatibilité de plusieurs documents mentionnés au I ou au I bis du présent article est nécessaire, les procédures de mise en compatibilité applicables à chacun de ces documents peuvent être menées conjointement.

Lorsqu'une procédure intégrée pour le logement ou une procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise est engagée, les dispositions du document d'urbanisme dont la mise en compatibilité est requise ne peuvent faire l'objet d'une modification ou d'une révision entre l'ouverture de l'enquête publique organisée dans le cadre de la procédure intégrée et la décision procédant à la mise en compatibilité.

IV.-Lorsque la mise en compatibilité des documents mentionnés au I et au I bis impose l'adaptation :

- d'une directive territoriale d'aménagement ;
- d'un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
- du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ;
- du schéma d'aménagement et de gestion des eaux ;
- du règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- du règlement d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine mentionné à l'article L. 631-4 du code du patrimoine ;
- d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, relatifs aux risques d'inondation à cinétique lente dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme mentionné à l'article L. 562-1 du code de l'environnement, hors champs d'expansion des crues ;
- d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, mentionné à l'article L. 562-1 du code de l'environnement, relatif aux risques liés aux cavités souterraines et aux marnières dans l'hypothèse d'un comblement de la cavité ou de la marnière ;
- d'un plan de prévention des risques miniers mentionné à l'article L. 174-5 du nouveau code minier dans l'hypothèse d'un comblement des cavités minières ou d'une étude du sous-sol démontrant l'absence de telles cavités ;
- d'un schéma régional de cohérence écologique ;
- d'un plan climat-air-énergie territorial ;
- d'un plan de déplacements urbains ;
- d'un programme local de l'habitat,

L'Etat procède aux adaptations nécessaires dans les conditions prévues au présent IV.

Ces adaptations ne doivent pas méconnaître les objectifs fixés par les documents adaptés ni porter atteinte à l'intérêt culturel, historique ou écologique des zones concernées. Elles ne peuvent pas modifier la vocation de l'ensemble de la zone où se situe le projet mais seulement prévoir des exceptions ponctuelles et d'ampleur limitée à cette vocation.

Lorsque la procédure intégrée pour le logement ou la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise conduit à l'adaptation d'un plan de prévention des risques d'inondation, le projet d'aménagement ou de construction prévoit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens ; il ne peut aggraver les risques considérés.

Les adaptations proposées sont présentées par l'Etat dans le cadre des procédures prévues, selon le cas, aux articles L. 123-22, L. 123-23, L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 du présent code ou aux articles L. 4424-15-1 ou L. 4433-10-1 du code général des collectivités territoriales auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer

les documents mentionnés au IV du présent article ainsi que le comité régional " trame verte et bleue " lorsque l'adaptation porte sur le schéma régional de cohérence écologique participent.

Il est procédé à une seule enquête publique ouverte et organisée par le représentant de l'Etat dans le département et portant à la fois sur l'adaptation des documents mentionnés au présent IV et sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme mentionnés au III. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas du I de l'article L. 123-6 du code de l'environnement sont applicables à cette enquête.

A l'issue de l'enquête publique, les adaptations sont soumises, chacun en ce qui le concerne, à l'avis des autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés au IV ainsi qu'au comité régional " trame verte et bleue " lorsque l'adaptation porte sur le schéma régional de cohérence écologique. Ils rendent leur avis au plus tard deux mois après leur saisine. A défaut, cet avis est réputé favorable.

Les mesures d'adaptation, éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sont approuvées par arrêté préfectoral ou, si le document adapté a été approuvé par décret en Conseil d'Etat, par décret en Conseil d'Etat.

Les documents mentionnés au présent IV ne peuvent faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions dont l'adaptation est requise dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement ou de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise entre l'ouverture de l'enquête publique organisée dans le cadre de la procédure intégrée et la décision procédant à l'adaptation des documents.

V.-Les dispositions de mise en compatibilité et d'adaptation des documents mentionnés au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale préalablement à la réalisation de l'examen conjoint si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

VI.-Lorsque le projet d'opération d'aménagement ou de construction est suffisamment précis à la date de la décision d'engagement de la procédure intégrée pour le logement ou de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise, les pièces nécessaires à la délivrance des autorisations requises pour sa réalisation peuvent être transmises dès cette date par l'autorité ayant décidé l'engagement de la procédure pour instruction aux autorités compétentes pour délivrer ces autorisations.

Un décret en Conseil d'Etat précise dans ce cas les pièces nécessaires aux autorités compétentes et les délais dont elles disposent pour se prononcer sur le projet.

### **Article L300-7**

Modifié par LOI n°2014-173 du 21 février 2014 - art. 26

Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien par le ou les propriétaires d'un ensemble commercial compromettent la rénovation urbaine d'un quartier, le préfet, le maire après avis du conseil municipal ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent après avis de l'organe délibérant de l'établissement peut mettre en demeure le ou les propriétaires de procéder à la réhabilitation de cet ensemble commercial.

Lorsque le ou les propriétaires n'ont pas manifesté dans un délai de trois mois la volonté de se conformer à la mise en demeure ou lorsque les travaux de réhabilitation n'ont pas débuté dans un délai d'un an, l'expropriation des locaux peut être engagée dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de l'Etat, de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale ou d'un établissement public d'aménagement créé en application des articles L. 321-1 ou L. 326-1. L'enquête publique porte alors sur le projet d'expropriation et sur le projet de réhabilitation de l'ensemble commercial.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

*NOTA : Conformément à l'article 30 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014, les présentes dispositions entrent en vigueur à la date fixée par le décret en Conseil d'Etat mentionné au I de l'article 5 de ladite loi et au plus tard le 1er janvier 2015.*

**Titre Ier : Opérations d'aménagement**

**Titre II : Organismes d'exécution**

**Titre III : Dispositions financières**

**Titre IV : Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte.**

**Titre V : Projets d'intérêt majeur**

**Chemin :**

Code de l'urbanisme

- ▶ Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat
  - ▶ Livre III : Aménagement foncier
    - ▶ Titre Ier : Opérations d'aménagement
      - ▶ Chapitre Ier : Zones d'aménagement concerté

**Section 1 : Création des zones d'aménagement concerté****Article R\*311-1**

Modifié par Décret n°2001-261 du 27 mars 2001 - art. 1 JORF 28 mars 2001

L'initiative de création d'une zone d'aménagement concerté peut être prise par l'Etat, une collectivité territoriale ou par un établissement public ayant vocation, de par la loi ou ses statuts, à réaliser ou à faire réaliser l'objet de la zone.

**Article R\*311-2**

Modifié par Décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 10

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application du III de l'article L. 300-2.

Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

**Article R\*311-3**

Modifié par Décret n°2001-261 du 27 mars 2001 - art. 1 JORF 28 mars 2001

Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a pris l'initiative de la création de la zone, la délibération approuvant le dossier de la zone porte création de celle-ci.

Dans les autres cas, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone adresse le dossier de création à l'autorité compétente pour la créer. Dans le cas prévu à l'article R. 311-4, elle l'adresse également à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en vue de recueillir son avis.

**Article R\*311-4**

Modifié par Décret n°2001-261 du 27 mars 2001 - art. 1 JORF 28 mars 2001

Lorsque la création de la zone est de la compétence du préfet, le conseil municipal de la commune sur le territoire de laquelle il est envisagé de créer la zone ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent émet préalablement un avis sur le dossier de création.

L'avis est réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale du dossier de création.

**Article R\*311-5**

Modifié par Décret n°2012-87 du 25 janvier 2012 - art. 2

L'acte qui crée la zone d'aménagement concerté en délimite le ou les périmètres. Il indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone. Il mentionne le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

Il est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

- a) Lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales ou, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 dudit code si un tel recueil existe ;
- b) Lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral, au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues au deuxième alinéa ci-dessus. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est celle du premier jour où il est effectué.

### **Article R311-5-1**

Créé par Décret n°2007-1177 du 3 août 2007 - art. 2 JORF 5 août 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque l'opération doit faire l'objet d'une étude de sécurité publique en application de l'article R. 111-48, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté, ou son concessionnaire, est entendue par la sous-commission départementale pour la sécurité publique de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, prévue par le décret n° 95-260 du 8 mars 1995, en vue de préciser les éléments essentiels qui devront être pris en compte dans l'étude.

**Chemin :**

Code de l'urbanisme

- ▶ Partie législative
- ▶ Livre III : Aménagement foncier
- ▶ Titre Ier : Opérations d'aménagement

**Chapitre Ier : Zones d'aménagement concerté****Article L311-1**

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 7

Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Sont toutefois créées par le préfet, après avis du conseil municipal de la ou des communes concernées ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et concessionnaires et les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national.

Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts.

**Article L311-2**

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 7

A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1.

**Article L311-3**

Modifié par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 26 (V) JORF 19 juillet 1985

Lorsqu'un terrain est compris dans une zone d'aménagement concerté, il ne pourra être fait application des dispositions de l'article L. 213-11.

**Article L311-4**

Modifié par LOI n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 - art. 28 (V)

Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.

Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de conventions de projet urbain partenarial, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

*NOTA : Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 art. 28 III H : Ces dispositions sont applicables aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1er mars 2012, y compris aux modifications ultérieures au 1er mars 2012 relatives à une demande ou déclaration préalable déposée avant cette date.*

**Article L311-5**

Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 108

L'aménagement et l'équipement de la zone sont conduits directement par la personne publique qui a pris l'initiative de sa création ou concédés par cette personne publique, dans les conditions précisées aux articles L. 300-4 et L. 300-5.

Lorsque la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté ou le concessionnaire conclut avec des propriétaires de terrains situés à l'intérieur de la zone une convention définissant les conditions dans lesquelles ces

propriétaires participent à l'aménagement, cette convention est distincte de la convention de participation financière prévue par le dernier alinéa de l'article L. 311-4.

### **Article L311-6**

Modifié par Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art. 3 (VD)

Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

### **Article L311-7**

Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 5

Les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'approbation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'un plan local d'urbanisme. Ils ont les mêmes effets pour la zone intéressée que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme tel qu'il est défini par le titre V du livre Ier. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

Ils peuvent faire l'objet :

a) D'une modification, à condition que le changement apporté au plan d'aménagement de zone :

-ne porte pas atteinte à l'économie générale des orientations d'urbanisme concernant l'ensemble de la commune ;

-ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

-ne comporte pas de graves risques de nuisance.

b) D'une modification simplifiée dans les conditions définies aux articles L. 153-45 à L. 153-48 ;

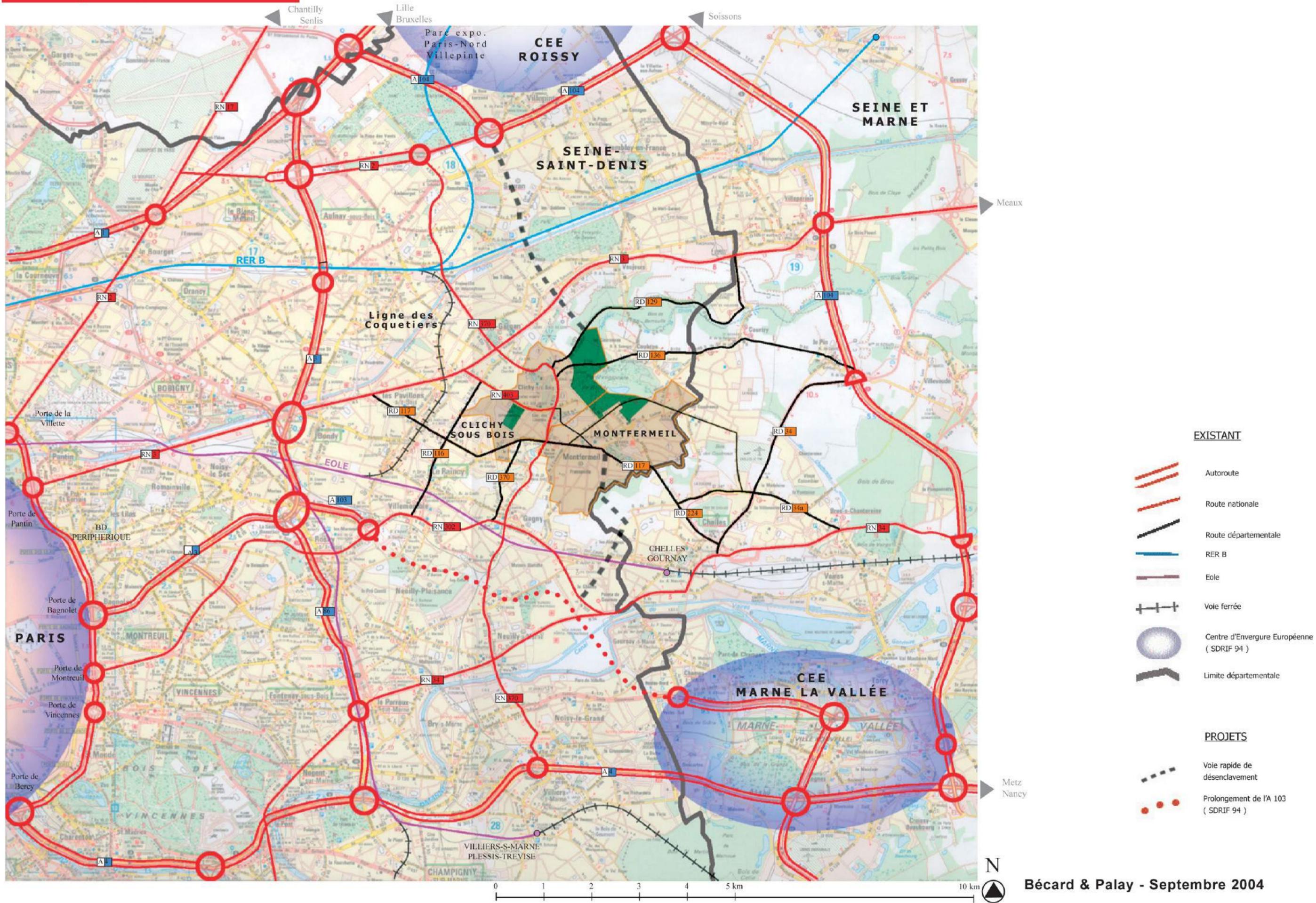
c) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par les articles L. 153-54 à L. 153-59.

Les projets de plan d'aménagement de zone qui ont été arrêtés en vue d'être soumis à enquête publique conformément à l'article L. 311-4 en vigueur avant l'application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, demeurent soumis aux dispositions législatives antérieures. Ils seront intégrés aux plans locaux d'urbanisme dès leur approbation.

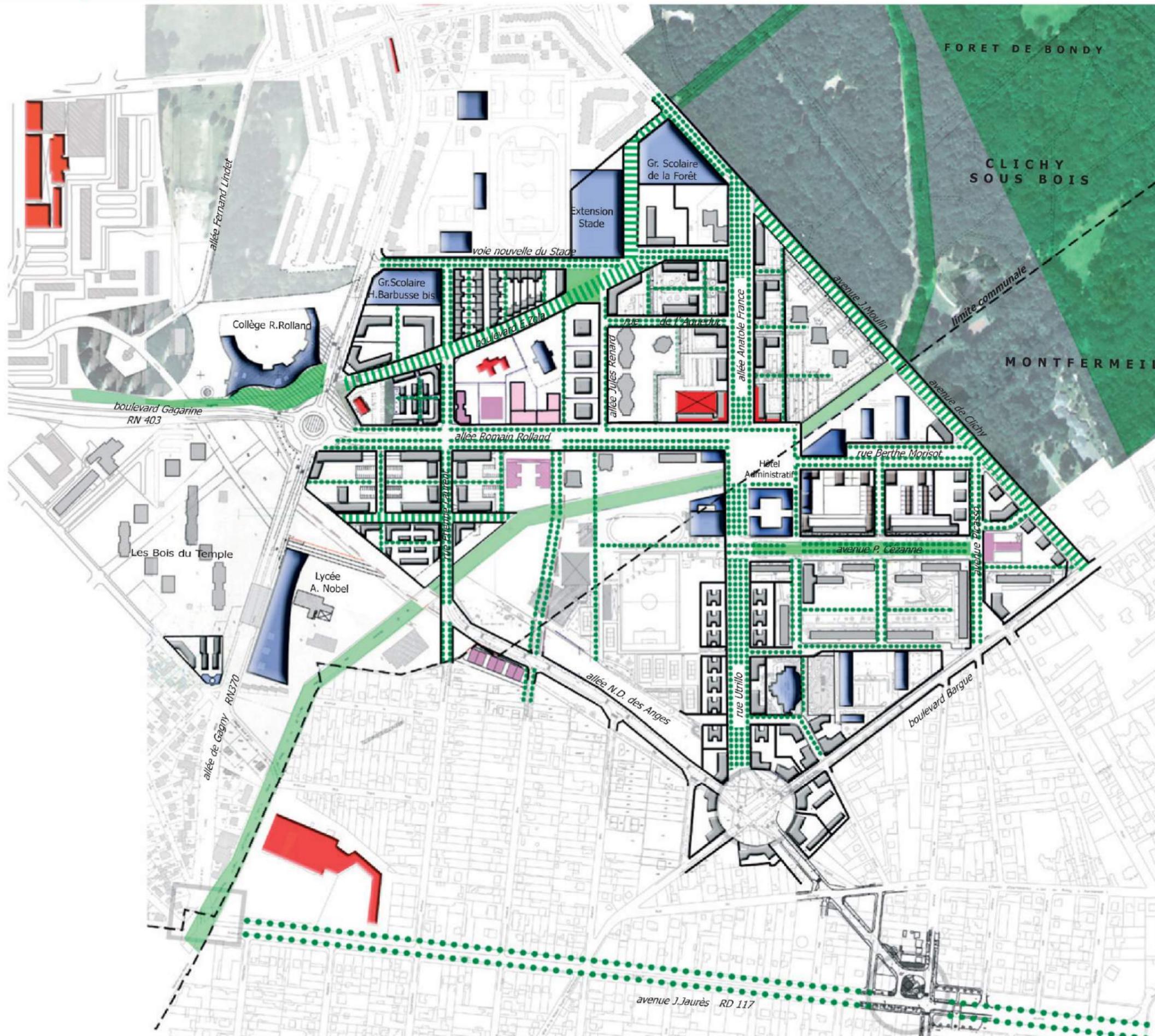
### **Article L311-8**

Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 7

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.

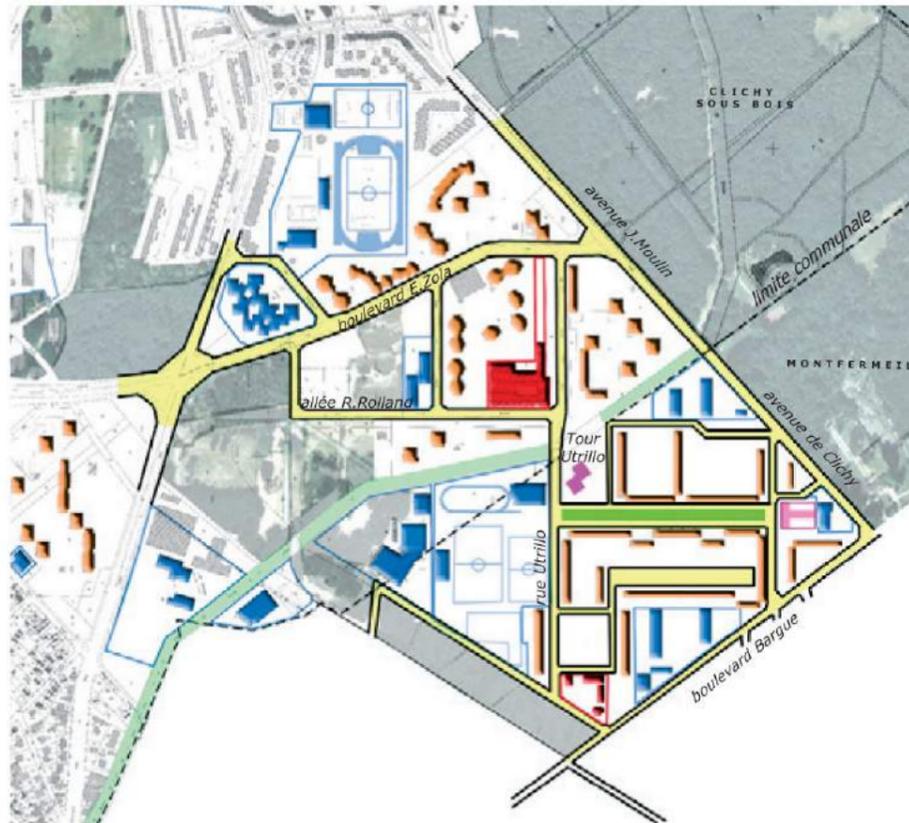




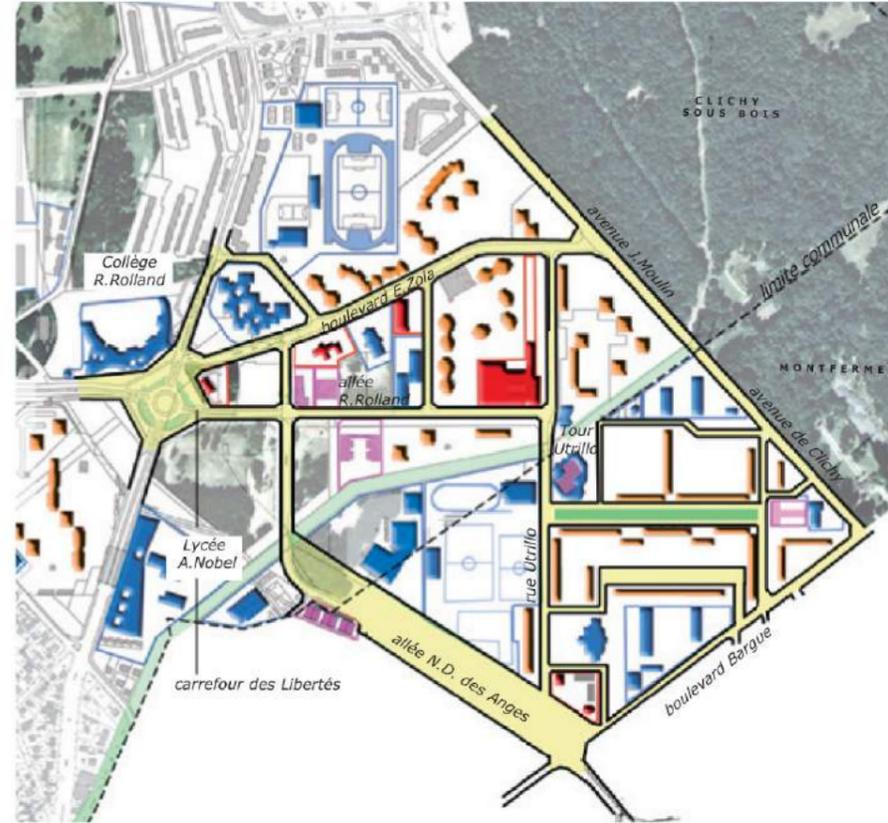


-  Logements
-  Equipements publics
-  Activités
-  Commerces
-  Liaisons douces et Dessertes locales

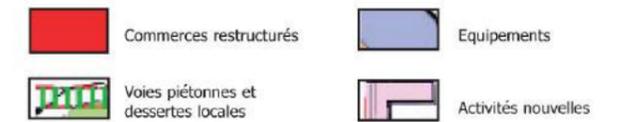
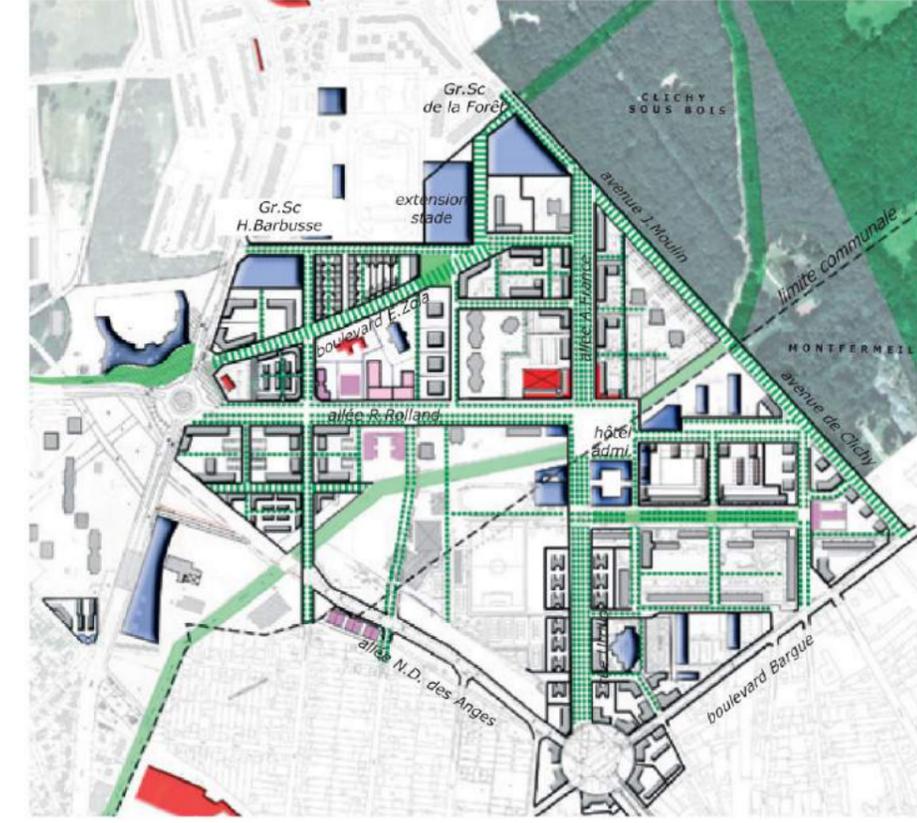
> Avant le GPU



> Aujourd'hui



> Le PRU à terme



# Annexe 1.5 > Situation Foncière



**LEGENDE**

- Commune
- Section
- Lieu-dit
- Périmètre de l'étude
- Etat
- Commune de Clichy-sous-Bois
- Commune de Montfermeil
- Ville de Paris
- Région Ile de France
- SA-HLM, Val de Seine
- SA-HLM, City Parc
- CA Clichy-Montfermeil
- SA HLM Toit et Joie
- SA HLM Tradition et Progrès
- SA HLM Logrep
- SEM CM
- Copropriété Bosquet 1
- Copropriété Bosquet 2
- SCI des Bosquets
- C.Commercial Anabie France
- C.Commercial des Bosquets
- Copropriété Laforestière
- SEMINEP
- La Maison Individuelle



Département de SEINE-SAINT-DENIS  
Communes de CLICHY-SOUS-BOIS ET MONTFERMEIL

**CLICHY-MONTFERMEIL**

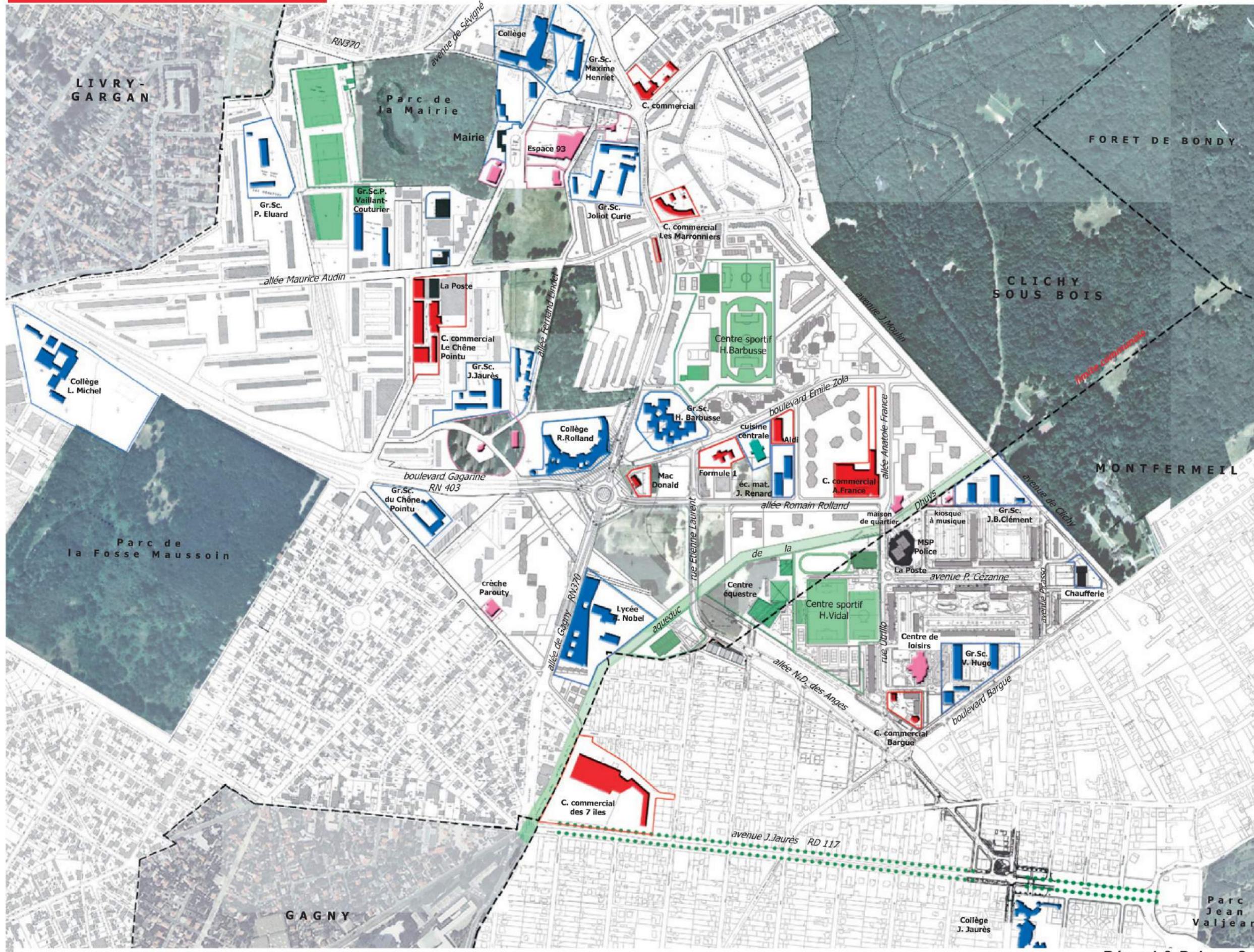
**CLICHY-SOUS-BOIS**

**MONTFERMEIL**

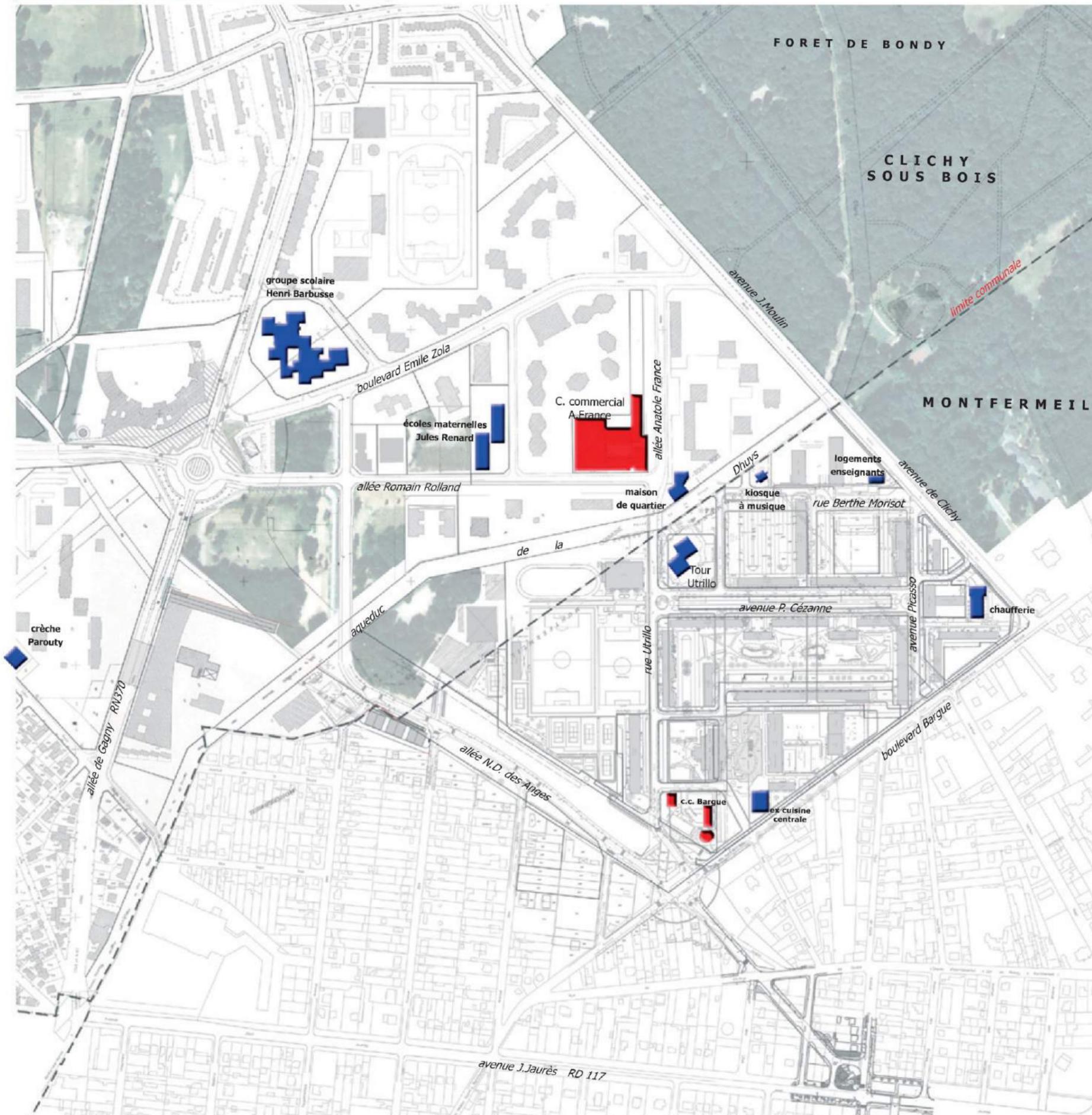
ETUDE

ECHELLE : 1 / 2000

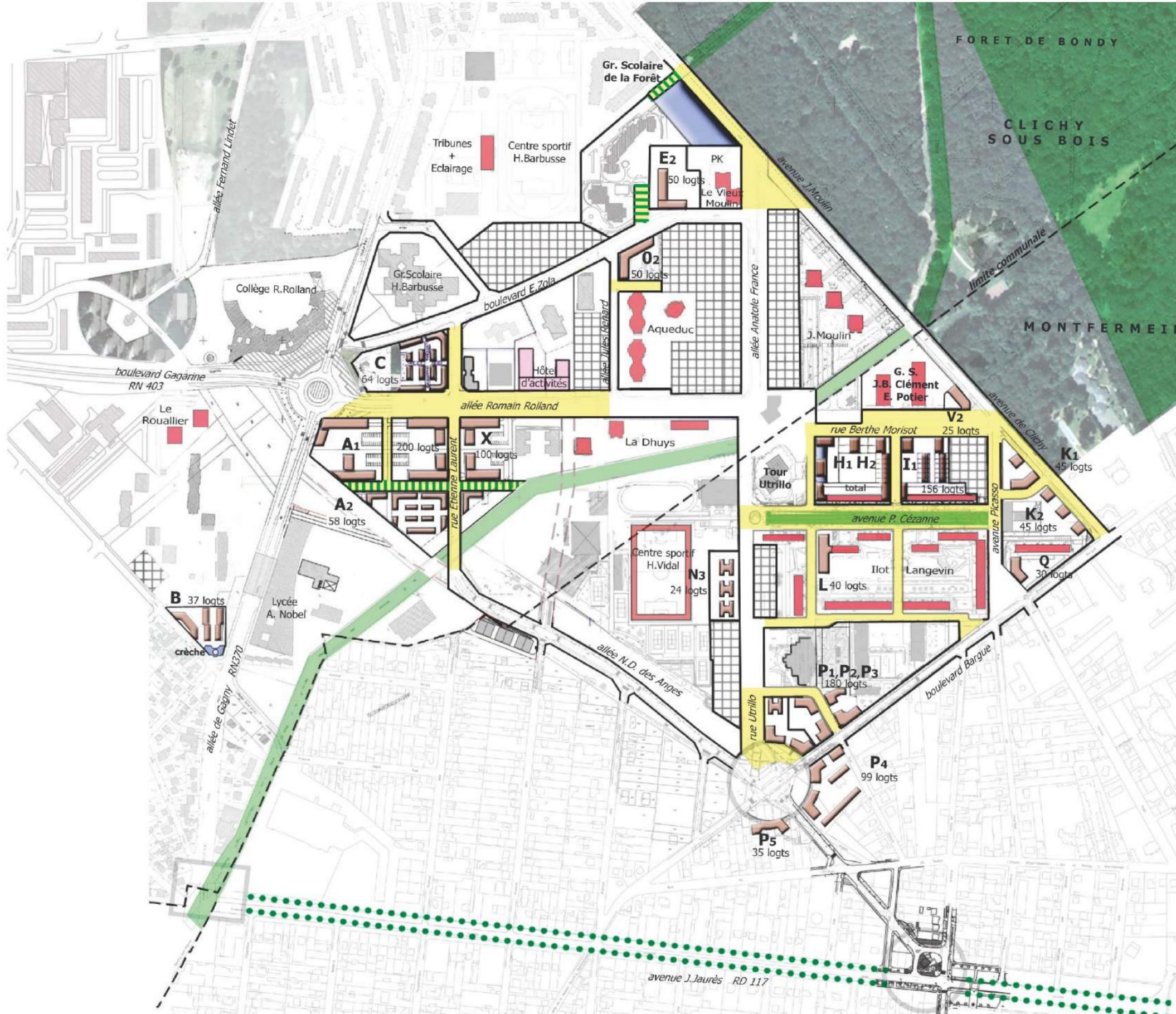
	Établi : avril 2004	Modifications :	203044
	Par : R.M. D.J.F.I. / D.T.F.		
GEOMAP			03

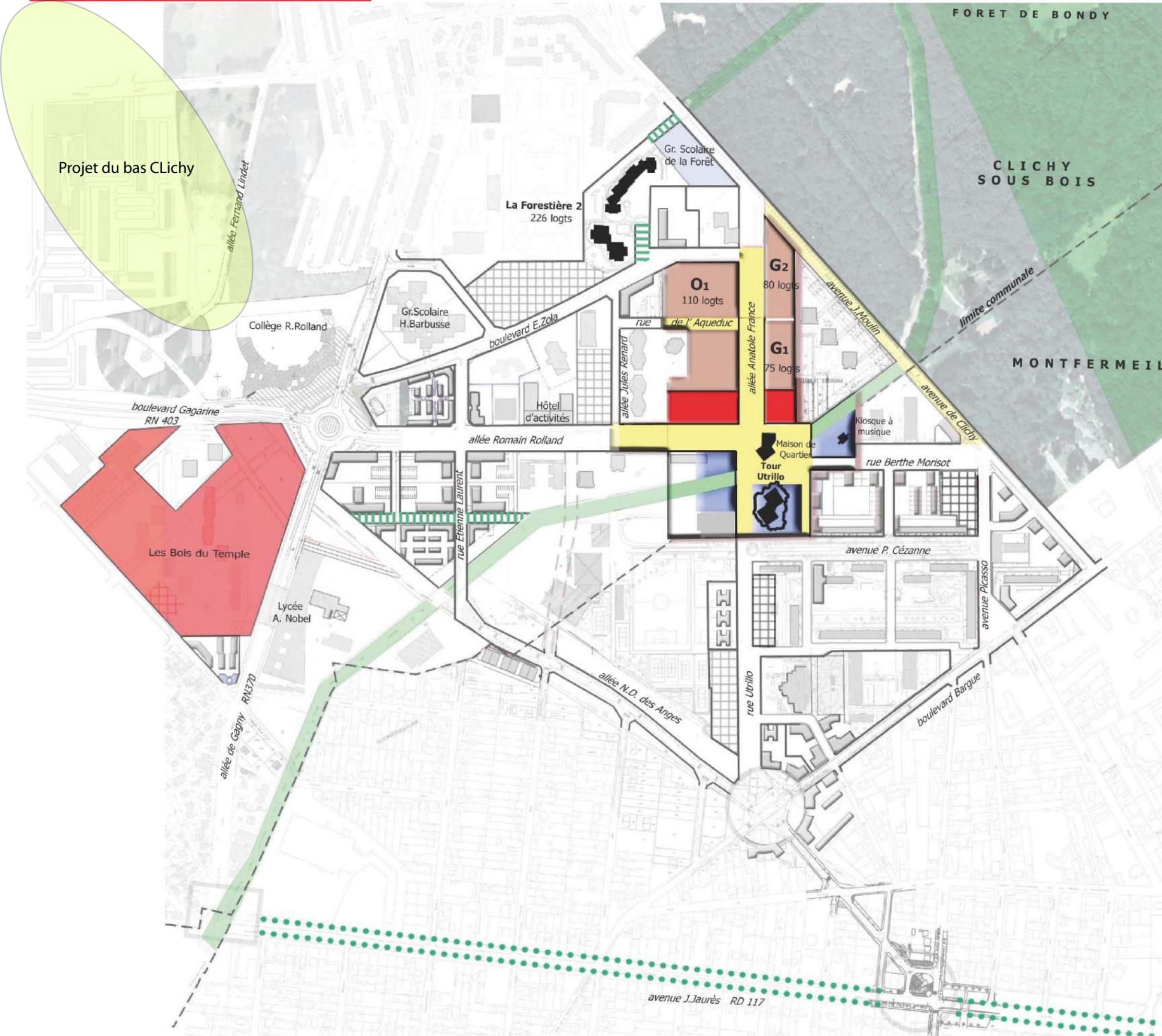


- limite communale
- équipements administratifs
- équipements scolaires
- équipements sociaux culturels et cultuels
- équipements sportifs
- autres équipements
- commerces/services

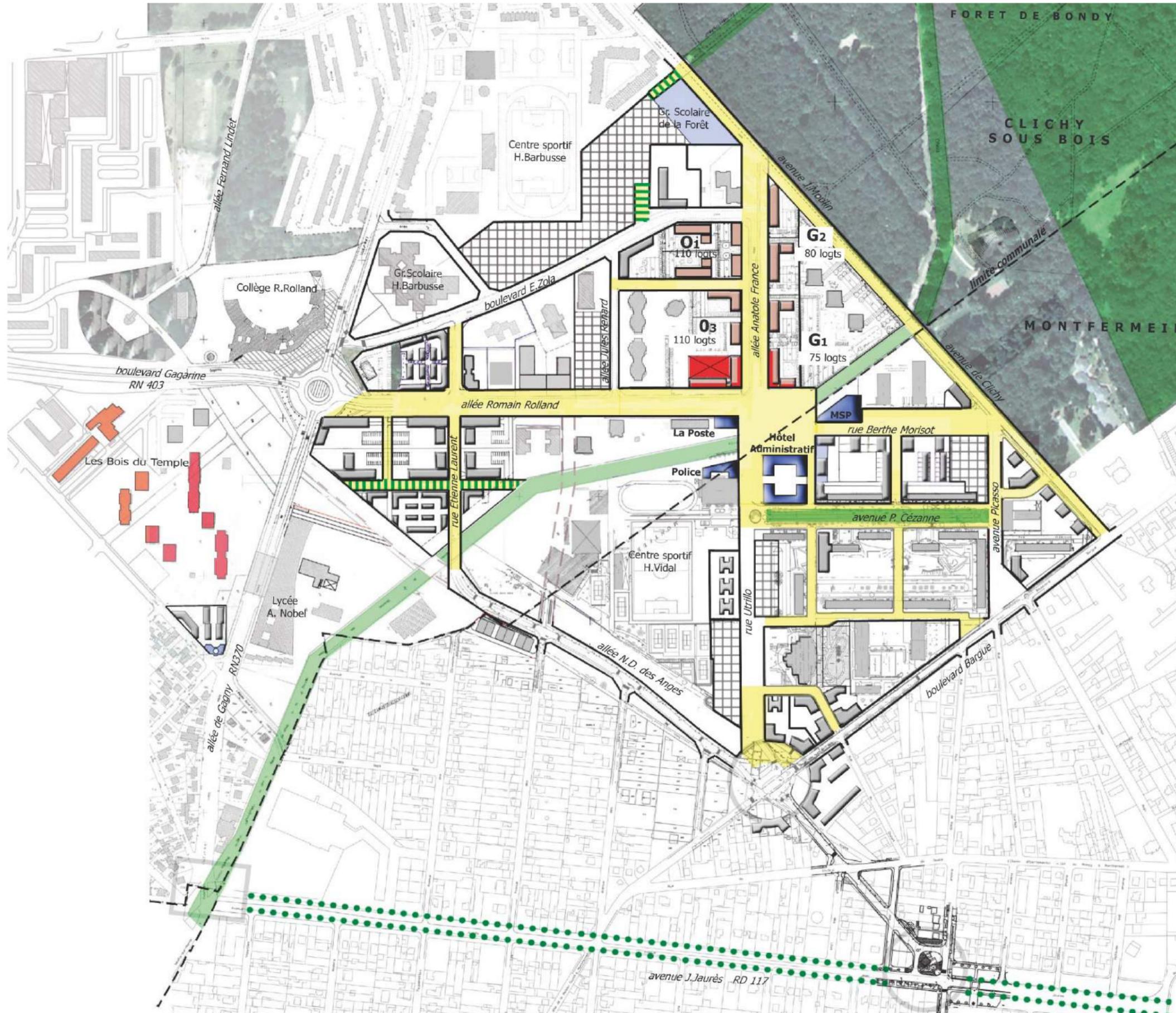




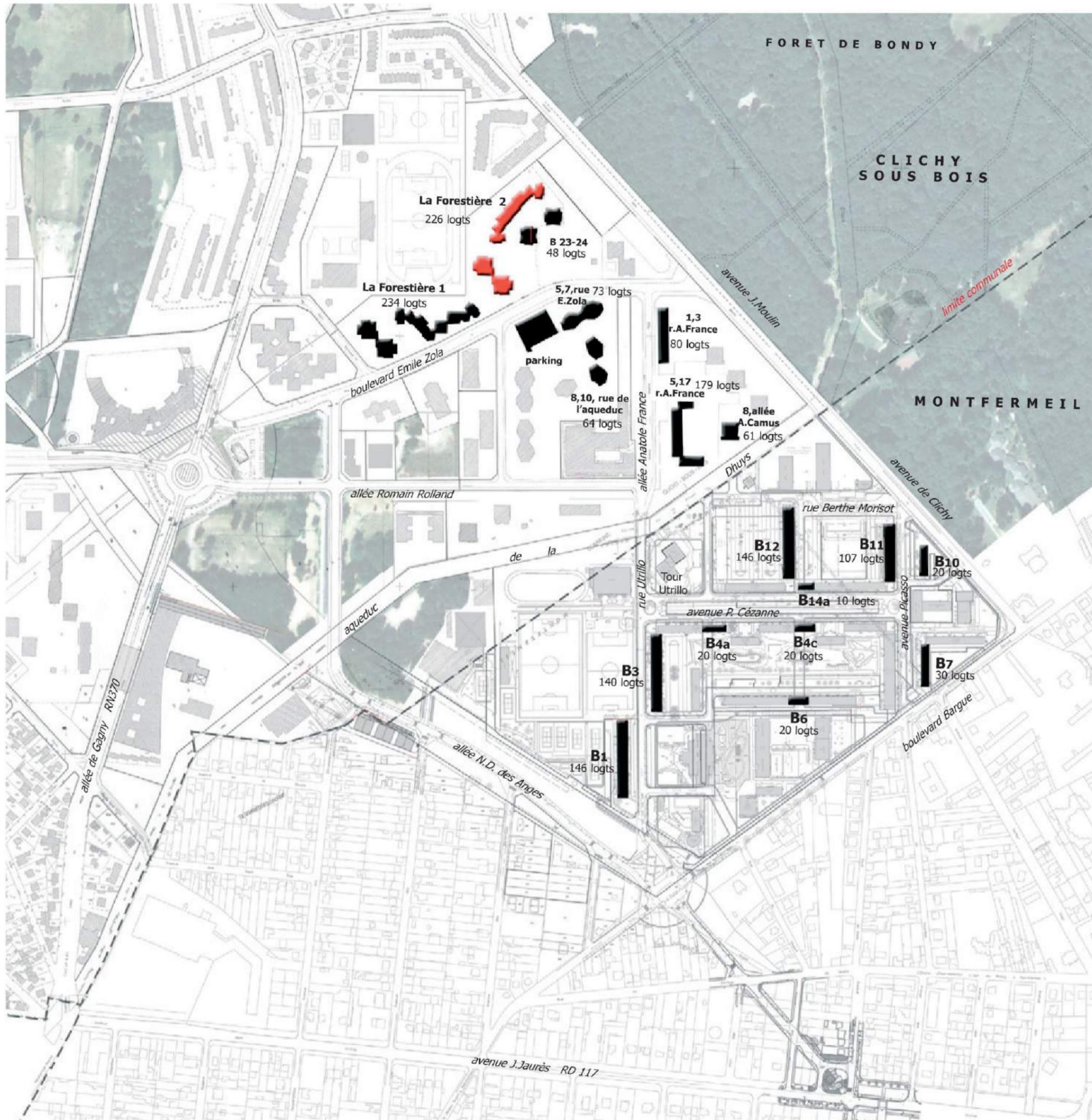




-  Construction
-  Démolition
-  Equipements nouveaux
-  Commerces / Services
-  Aménagement d'espace public
-  Réserve foncière



-  Logements nouveaux
-  Equipements nouveaux
-  Commerces / Services
-  Espaces publics requalifiés ou créés
-  Liaisons douces et Dessertes locales
-  Réserve foncière



- Phase Principale
- Phase Complémentaire



- Foncière Logement
- Habitat individuel nouveau
- Habitat collectif nouveau

Clichy-Montfermeil

CONVENTION PARTENARIALE  
POUR LA MISE EN ŒUVRE  
DU PROJET DE RENOVATION URBAINE  
DE CLICHY-SOUS-BOIS - MONTFERMEIL

# SOMMAIRE

<b>SIGNATAIRES DE LA CONVENTION</b> .....	3
<b>PREAMBULE</b> .....	4
Historique et contexte général du projet.....	4
Objectifs généraux du projet.....	6
<b>TITRE I - LES DEFINITIONS</b> .....	9
<b>TITRE II - LE PROJET</b> .....	9
Article 1 - le contenu du projet urbain.....	9
Article 2 - L'organisation de la conduite du projet .....	12
Article 3 - La concertation et l'information sur le projet.....	18
<b>TITRE III-LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L'ANRU</b> .....	20
Article 4 - Les opérations subventionnées par l'ANRU.....	20
Article 5 - Les contreparties cédées à l'Association Foncière Logement .....	30
Article 6 - L'échéancier de réalisation.....	31
Article 7 - Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU.....	31
<b>TITRE IV - LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D'ACCOMPAGNE- MENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET</b> .....	33
Article 8 - Les opérations non subventionnées par l'ANRU .....	33
Article 9 - Le plan de relogement .....	33
Article 10 - les mesures de développement économique et social .....	34
Article 11 - les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants .....	35
<b>TITRE V- LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES</b> .....	37
Article 12 - Les engagements financiers des signataires .....	37
<b>TITRE VI- L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS</b> .....	39
Article 13 - les modalités de compte-rendu et de contrôle .....	39
Article 14 - les missions d'évaluation.....	40
Article 15 - les avenants à la convention.....	40
Article 16 - les conséquences du non respect des engagements .....	41
<b>TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES</b> .....	
Article 17 - Archives filmographiques et photographiques.....	43
Article 18 - La clause de renégociation de la convention .....	43
Article 19 - Le traitement des litiges .....	43
<b>COMPOSITION DES ANNEXES :</b> .....	44

Il est convenu entre,

L'Etat, représenté par le Préfet de Seine-Saint-Denis, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département, Monsieur Jean-François CORDET,

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ci-après dénommée l'ANRU ou l'Agence, représentée par son Directeur Général Monsieur Philippe VAN DE MAELE,

La Communauté d'Agglomération de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, représentée par son Président Monsieur Claude DILAIN,  
Les Communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil, représentées par leurs Maires Messieurs Claude DILAIN et Xavier LEMOINE,

ci-après dénommés les porteurs de projet,

L'Office Public Départemental HLM de la Seine-Saint-Denis (OPDHLM 93) représenté par son Président Monsieur Bertrand KERN,

La Société Anonyme d'HLM Orly-Parc représentée par son Président Monsieur Pierre BEDIER,

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat Immobilière 3 F représentée par son Président Monsieur Michel CEYRAC,

L'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) représentée par son Président Monsieur Bruno VERDON,

La Société d'Economie Mixte Clichy / Montfermeil (SEM CM) au titre des opérations résiduelles initiées dans les dispositifs précédents du Grand Projet Urbain et du Grand Projet de Ville, représentée par son Président Monsieur Xavier LEMOINE,

ci-après dénommés les maîtres d'ouvrage,

l'Association Foncière Logement, représentée par son Président Mr Alain SIONNEAU,

et la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur Interrégional Ile de France Monsieur Yves LAFFOUCRIERE

ce qui suit

## **PREAMBULE**

### **Historique et contexte général du projet**

Les communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil, regroupées en communauté d'agglomération, comptent environ 52 000 habitants.

Le Projet de Rénovation Urbaine de Clichy-Montfermeil englobe le secteur du Bas Clichy et le site du quartier du Plateau, commun aux deux villes, et concerne environ 28 000 habitants.

Ce site souffre d'un double enclavement géopolitique et social caractéristique :

- les communes ne sont desservies par aucune infrastructure routière ou de transports en commun de niveau régional ;
- le site du plateau concentre, avec le bas Clichy, l'essentiel des problèmes de fonctionnement urbain et social : habitat dégradé, jeunesse de la population, ménages précarisés, poids de la population issue de l'immigration, etc... .

La grande particularité du site est la prédominance des copropriétés dégradées : 1 573 logements sous statut de copropriété, soit 45% du parc total de logements sur le périmètre du plateau. Cette part importante de l'habitat privé résulte du processus historique de réalisation du Grand Ensemble, conçu à l'origine comme une opération de promotion privée de grande ampleur mais dont la réalisation n'a pas été conduite à terme et s'est achevée dans de mauvaises conditions. Dans l'ensemble, la situation sociale des occupants des copropriétés est plus préoccupante que celle des occupants des logements sociaux.

La pauvreté structurelle des deux communes est également un élément à souligner : ainsi, le potentiel fiscal s'établit respectivement à 320 € hab (Clichy) et 380 €/hab (Montfermeil), soit environ 40% du potentiel fiscal des communes de même strate démographique.

Les deux communes ont mobilisé au maximum l'ensemble des procédures mises à leur disposition dans le cadre de la politique de la ville depuis le milieu des années 80 : DSQ, (1989-1993), contrats de ville à compter de 1994 et Zone Franche Urbaine dans le cadre du pacte de relance pour la ville (1996-2001), Grand Projet Urbain (1996-2001), Grand Projet de Ville (2001). Les financements européens ont également été mobilisés au travers notamment du PIC URBAN.

En raison du caractère hors norme du site, les partenaires locaux ont doté le territoire, dès 1992, d'un dispositif opérationnel ad hoc avec une Mission d'Etudes et d'Aménagement (MEA) laquelle débouche sur la création, en 1996, d'un outil

opérationnel spécifique chargé de mettre en œuvre les actions de politique de la ville sur les 2 communes (Société d'Economie Mixte - Clichy / Montfermeil - SEM CM).

De nombreux projets ont été réalisés dans le cadre de ces différents dispositifs : démolitions de logements, réhabilitations, requalification d'espaces extérieurs, restructurations d'équipements, installations d'équipements publics, créations de locaux d'activités, actions sociales etc..

Malheureusement, ces projets n'ont pu jusqu'à présent qu'enrayer le processus de dégradation socio-économique du site sans parvenir à inverser significativement la tendance.

C'est pourquoi il est apparu indispensable de changer d'échelle d'intervention en développant et en élaborant un nouveau projet de développement territorial, un projet de rénovation urbaine ambitieux pour les sites du plateau et du bas Clichy, et en reconfigurant le dispositif de pilotage stratégique et opérationnel à la hauteur de cette nouvelle ambition.

## Objectifs généraux du projet

Le constat des handicaps structurels des communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil a amené leurs responsables à entreprendre une démarche de projet intercommunal.

Il apparaît en effet indispensable de placer la reconquête des sites les plus marginalisés et stigmatisés dans une perspective et une dynamique de projet d'ensemble.

C'est pourquoi au cours des années 2001 et 2002 a été élaboré un Schéma Intercommunal de Cohérence Urbaine (SICU), complété en 2003 par un approfondissement spécifique sur le site du plateau.

Les grandes orientations du SICU visent à redonner de la cohérence urbaine à l'ensemble du territoire de l'agglomération, à relancer son attractivité et à lui donner la capacité d'enclencher une dynamique de mixité urbaine.

Le projet territorial est fondé sur trois grands principes directeurs :

- 1 : revitaliser et renforcer les centres-villes des deux communes
- 2 : créer un axe fédérateur qui structure la lecture et le développement des deux communes en reliant les deux centres-villes et en désenclavant le site du plateau par l'amélioration de ses dessertes. Cet axe a comme vocation première d'accueillir une ligne de transport en commun en site propre
- 3 : hiérarchiser et irriguer l'ensemble du territoire d'agglomération afin de le rendre plus lisible, mieux distribué et unifié.

En déclinaison, les grandes orientations du Projet de Rénovation Urbaine sont :

- la modification radicale de l'urbanisme et de l'habitat du grand ensemble, par la démolition de près de 1700 logements et la reconstruction de près de 2000 logements à terme,
- la recomposition de la trame viaire et paysagère,
- la requalification générale des équipements et services publics,
- la restructuration et la redynamisation des activités économiques et commerciales,
- l'accueil d'un Transport en Commun en Site Propre.

S'agissant d'organiser le passage du statut de logements privés dégradés à celui de logements sociaux, le processus de rénovation urbaine conduit à une forte augmentation du nombre de logements sociaux, ce qui, au vu des conditions actuelles d'habitat dans les copropriétés, constituera un progrès majeur pour les habitants.

A terme, le site sera profondément remanié dans sa structure foncière, la propriété patrimoniale et la morphologie urbaine :

- structure foncière : passage d'une situation de grandes emprises foncières à une division parcellaire ordonnée et diversifiée, avec des emprises correspondant à de petites entités résidentielles, chacune desservie par le réseau viaire ;
- morphologie urbaine : passage d'une prédominance d'un urbanisme de tours et de barres à un urbanisme « ordinaire », constitué d'îlots de taille réduite découpés en petites entités résidentielles avec des bâtiments de faible hauteur (R+4 maximum) et l'introduction de programmes de logements individuels groupés ;
- propriété patrimoniale : quasi disparition de l'habitat sous statut de copropriété et modification de l'offre d'habitat social : maintien d'une offre importante de l'ODHLM 93, réduction du patrimoine d'Orly Parc et intervention nouvelle d'I3F. En immédiate périphérie du site, de petits programmes en accession et en logements libres (Association Foncière Logement) sont programmés afin de diversifier l'offre de logements et de relancer une dynamique de parcours résidentiel local. Pour concourir à ce même objectif de diversification, l'offre issue des constructions neuves ne sera pas uniquement réservée aux relogements mais visera également l'accueil de populations extérieures au site.

EVALUATION DE LA REPARTITION PATRIMONIALE SUR LE SITE DU PLATEAU		
Nombre de logements		
SITUATION ACTUELLE		SITUATION PROJETEE A TERME DU PRU
<u>MONTFERMEIL</u>		
Orly Parc	105	85
Copropriété des Bosquets	1065	
-dont ODHLM 93	486	416
- dont I3F	177	484
- autres yz SEM et Ville	402	
Foncière 1%		27
Capri		40
Non affecté		132
<u>CLICHY SOUS BOIS</u>		
Copropriété la Forestière	508	
Orly Parc	1298	1041
I3F		359
Soval	708	708
Foncière 1%		48
Non affecté		643
<b>TOTAL</b>	<b>3684</b>	<b>3983</b>

L'ambition et la radicalité du projet de rénovation urbaine nécessitent la mobilisation de moyens financiers considérables et l'engagement de l'ensemble des partenaires à soutenir, dans le cadre de leurs dispositifs réglementaires, financiers, existants et futurs et dans la limite de leurs champs de compétences respectifs, son aboutissement dans les meilleures

conditions ; notamment dans la préservation de l'équilibre des finances des communes et de la communauté d'agglomération.

Une vigilance particulière sera apportée au suivi de l'action foncière et immobilière portant sur les copropriétés dégradées, dont la situation financière n'a pu être stabilisée par les interventions précédentes des partenaires publics, ce qui fait porter un risque financier potentiel significatif à la communauté d'agglomération et aux communes. Pour prévenir ce risque, un dispositif particulier de suivi sera mis en place dans le cadre des engagements contractuels qui lieront ces dernières à l'opérateur principal du PRU, l'AFTRP, comportant notamment des clauses d'alerte explicitées à l'article 15 de la présente convention.

Par ailleurs, considérant que la maîtrise des copropriétés dégradées constitue le point clef de la réussite du projet, les partenaires prendront toutes les dispositions nécessaires pour faciliter le transfert des logements actuellement maîtrisés par les personnes publiques à l'AFTRP, et notamment pour obtenir les adaptations réglementaires rendant possible l'acquisition par l'AFTRP de logements conventionnés.

Enfin, la pérennité des investissements programmés sera en grande partie assurée par la crédibilité du projet territorial d'ensemble qui elle même est fortement conditionnée par la décision puis la réalisation d'une infrastructure de desserte en Transports en Commun.

## TITRE I - LES DEFINITIONS

- Le projet : il représente la dimension à la fois urbaine et sociale de la rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble de toutes les opérations et actions à mener sur le quartier pour garantir sa transformation en profondeur et son inscription dans les objectifs de développement durable de la ville, de l'agglomération ou du territoire auquel il se rattache : les opérations aidées par l'ANRU et les opérations complémentaires menées par d'autres partenaires.
- le programme : il représente l'ensemble des opérations et actions pour lesquelles l'ANRU apporte une subvention
- L'opération : elle est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise
- La typologie de l'habitat : il décrit les diverses composantes de l'habitat par
  - Le type d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire.
  - Le statut du logement : locatif public (PLAI, PLUS, PLS) ; locatif privé ; propriétaire occupant ; accession ; location-accession ; accession sociale.

## TITRE II - LE PROJET

### ***Article 1 - le contenu du projet urbain***

Le projet qui sert de base à la conclusion de la présente convention est celui examiné le 12 juillet 2004 par le Comité d'Engagement puis le Conseil d'Administration du 15 septembre 2004 de l'ANRU.

Il comprend les principales actions suivantes :

- Sur le site du plateau :
  - la démolition de 1624 logements, dont 584 logements sociaux (I3F : 107, Orly Parc : 477) et 1040 logements en copropriétés dégradées
  - la construction de 1488 logements dans le cadre de la première phase du projet (1083 logements sociaux en phase « principale » et 405 logements en phase « complémentaire »)
  - la construction de 102 logements en accession ou en logements dits « intermédiaires »
  - une capacité de constructions supplémentaires à l'issue de la première phase du projet d'environ 400 logements

- la transformation des bâtiments des copropriétés non démolis en logements sociaux par le mécanisme de financement de l' acquisition-amélioration.
- la démolition des deux centres commerciaux du quartier (Anatole France et Bargue) et la reconstitution de deux pôles commerciaux et de services redimensionnés
- la démolition de la tour Utrillo et la recomposition d'un pôle de centralité interne, intégrant le repositionnement des services publics existants et la restructuration du centre commercial et du marché Anatole France
- la réimplantation des activités textiles situées dans la tour Utrillo dans un nouvel hôtel d'activités polyvalent
- la réhabilitation et la résidentialisation de l'ensemble des logements sociaux conservés (1834 logements)
- la création d'une, voire deux résidences sociales permettant d'accompagner le processus de relogement
- la requalification ou la restructuration des équipements scolaires et des principaux équipements sportifs
- la réalisation d'un maillage viaire et d'espaces publics complet et cohérent, par la requalification des voiries existantes et la création de nouvelles rues
- la requalification de l'axe principal de desserte du quartier en vue de l'accueil d'un Transport en Commun en Site Propre
- l'aménagement de cheminements paysagers assurant la continuité avec les principaux espaces verts du territoire d'agglomération.

• Sur le site du bas Clichy :

- la création d'un véritable centre ville
- la démolition éventuelle de la copropriété Stamu 2 en lien avec le projet urbain défini
- la relance de l'activité du centre commercial du Chêne Pointu
- l'implantation de nouveaux équipements sociaux
- la réhabilitation du parc de la mairie

Etant donné l'ampleur du projet de rénovation urbaine, il est prévu d'organiser son déroulement et sa réalisation en deux grandes phases :

- une première phase de court-moyen terme, elle même découpée en une phase dite « principale » comprenant les parties les plus abouties du projet et une phase « complémentaire » pour laquelle il est fixé un objectif d'élaborer un projet finalisé avant l'été 2005 (secteurs place-tour Utrillo et du bas clichy)
- une seconde phase de moyen-long terme permettant d'achever la transformation du site et si possible, d'amplifier la diversification de l'offre d'habitat.

La mécanique opérationnelle du projet est fondée sur la mobilisation au départ d'une large bande de terrains situés sur la périphérie NO/SO du site du plateau, initialement prévue pour la réalisation de l'autoroute « A 87 ». Ces disponibilités foncières permettent de lancer la construction de nouveaux logements en vue d'organiser le relogement des habitants des

immeubles voués à la démolition.

Une fois les premières démolitions effectuées, la libération de nouvelles emprises foncières à l'intérieur du quartier permettra la construction d'une nouvelle série de logements sociaux et facilitera la démolition des dernières grandes barres et tours.

Enfin, ces ultimes démolitions ayant à nouveau libéré des emprises foncières, une dernière phase de construction pourra se réaliser, si possible en faisant appel à de nouveaux opérateurs pour la production de logements en accession ou en locatif libre.

Cette mécanique identifie quelques grands secteurs opérationnels aux maîtrises d'ouvrages plus ou moins complexes :

Sur Montfermeil :

- Bosquets Nord (Berthe Morisot)
- Bosquets Sud/Hautes Bornes
- Bords Forêt de Bondy
- Allée Notre Dame des Anges
- Utrillo/A France

Sur Clichy-sous-bois :

- Utrillo/A France
- Entrée NO
- A Camus
- La Forestière
- Bois du Temple

L'objectif principal du PRU est de redonner au site les meilleures chances de se repositionner dans le marché immobilier francilien et de relancer une dynamique et une mixité résidentielle.

Il en découle un bilan constructions-démolitions constitué d'une offre nouvelle équivalente à 80 % du parc démolé (1624 logements démolis pour 1488 reconstruits dans les phases principale et complémentaire) qui visera à combiner l'accueil de nouveaux ménages extérieurs au site et le relogement des ménages issus des bâtiments à démolir.

Pour l'organisation du relogement des ménages issus des bâtiments à démolir, dans le respect des obligations légales incombant aux propriétaires, les partenaires locaux se fixent comme objectif de réaliser ces relogements prioritairement sur le site du plateau. L'atteinte de cet objectif nécessite une organisation volontariste de la vacance sur les bâtiments promis à la démolition, à hauteur de 40 % de l'occupation des bâtiments, ainsi qu'une priorité d'attribution des logements libérés dans le parc immobilier conservé aux ménages en provenance des futurs bâtiments démolis.

Dans le cadre du Droit au Logement, la charte du Relogement et de l'Accompagnement social organise entre partenaires l'ensemble du processus de relogement des habitants. Elle sera annexée à la présente convention une fois définitivement validée.

Enfin, la crédibilité du projet, sa capacité à tenir les objectifs dans le temps et la pérennisation des investissements financiers consentis par les autorités publiques devront cependant être confortés par la décision et la réalisation d'un Transport en Commun en Site

Propre.

## **Article 2 - L'organisation de la conduite du projet**

Les caractéristiques du site et du projet ont conduit à organiser un dispositif intégré des fonctions de direction de projet et de conduite opérationnelle, qui sont assurées sous la forme d'une mission d'« ensemblier » par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP). Ces deux fonctions sont cependant organisées de façon bien distincte afin de bien différencier les enjeux stratégiques (direction de projet) et les enjeux opérationnels (conduite opérationnelle)

Ce nouveau dispositif s'organise à partir de la substitution progressive de l'AFTRP à la SEM-CM, laquelle devrait se concrétiser au plus tard à la fin du premier trimestre 2005 par la signature d'une convention publique d'aménagement entre l'AFTRP et les collectivités locales, permettant notamment le transfert à l'AFTRP des actifs immobiliers et des contrats d'aménagement portés par la SEM-CM, première étape du processus de cessation d'activités de la SEM engagé en janvier 2004.

La SEM CM pourra continuer à être attributaire en 2004 des subventions de l'ANRU afin de ne pas interrompre les actions déjà engagées en l'attente de la signature de la CPA par l'AFTRP, les années suivantes pour les besoins en ingénierie nécessités par le processus de cessation de ses activités.

### **2-1 le pilotage stratégique du projet d'ensemble**

Il est conduit par la direction de projet du PRU et pris en charge depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004 par l'AFTRP, qui assure le secrétariat général du comité de pilotage stratégique regroupant l'ensemble des partenaires du PRU.

Le comité de pilotage réunit l'ensemble des partenaires institutionnels (Communauté d'Agglomération, Communes, Etat, Conseil Régional et Conseil Général, Caisse des Dépôts et Consignations) et des maîtres d'ouvrage opérationnels (OPDHLM, Orly Parc, I3F, SEMCM, AFTRP).

Il a vocation à se réunir au moins une fois par trimestre afin de déterminer les modalités de mise en œuvre des grandes orientations stratégiques et opérationnelles, les modalités de travail entre partenaires, dans un esprit de recherche de décisions collectives et partagées par le maximum de partenaires.

Il est préparé par un comité technique qui se réunit une fois par mois en moyenne et aborde l'ensemble des thèmes et projets opérationnels par secteurs.

Les modalités de fonctionnement de ce pilotage font l'objet d'un protocole d'accord entre l'ensemble des partenaires, qui sera annexé à la présente convention.

La direction de projet comprend quatre postes : un directeur, un directeur adjoint, un responsable administratif et financier et une assistante de direction.

## **2-2 le pilotage opérationnel du projet (Ordonnancement – pilotage - coordination)**

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage, assurer le bon déroulement et le bon enchaînement de différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet, le pilotage opérationnel du projet est assuré par une direction opérationnelle créée par l'AFTRP, qui comprend 7 personnes : un directeur opérationnel, un chef de projet Aménagement, un chargé de mission Foncier, un chargé de mission Habitat, un gestionnaire de patrimoine, une assistante comptable et juridique et une secrétaire.

Un Comité des Opérateurs, déclinaison du comité technique, est en cours de constitution pour lui donner un cadre concret et formel d'organisation opérationnelle du projet, en complément des différents groupes de travail thématiques ou par secteurs existants.

L'élaboration et le suivi du contenu du projet ont été confiés à deux urbanistes : Michel Ricard pour la partie Montfermeil, Laurent Bécard pour la partie Clichy. Laurent Bécard est par ailleurs missionné sur une fonction de suivi et de mise en cohérence de l'ensemble du PRU. Les choix des maîtres d'oeuvre des projets sous maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux font l'objet d'un processus systématique d'association des collectivités locales et de l'AFTRP.

L'AFTRP prévoit de mobiliser, à compter de la signature de la CPA, l'équivalent de 13 postes à temps plein, répartis entre les fonctions de Direction de Projet (4 postes), les fonctions d'opérateur (7 postes) et les fonctions support (2 postes). Concrètement, est créée au sein de l'AFTRP une mission Clichy-Montfermeil dédiée au projet, présente sur le site.

## **2-3 les maîtrises d'ouvrage d'opérations**

Conscients de l'ampleur du projet et de la volonté de le réaliser rapidement, les porteurs de projet et maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui le concerne de renforcer leurs équipes de la façon suivante :

### **① Communauté d'Agglomération :**

La CACM est mobilisée sur ses champs de compétence propres, et plus précisément par l'intermédiaire de sa direction Aménagement/Transports/Développement économique et sa direction Emploi/Formation/Insertion, travaillant sous l'autorité du directeur général des services de la communauté.

Au titre de sa compétence aménagement, elle a vocation à prendre en charge certains aspects réglementaires et financiers du projet, notamment par la signature d'une Convention Publique d'Aménagement avec l'AFTRP, et une partie de la gestion des fonds alloués au projet pour ce qui relève de sa maîtrise d'ouvrage.

Sous l'autorité du directeur général adjoint chargé de l'aménagement de l'espace communautaire et des équipements collectifs, elle mobilise également ses équipements communautaires ayant un lien direct avec la mise en œuvre du volet accompagnement social du PRU : Maison des Services Publics, centres sociaux (CSID et centre social du Bas-Clichy), future Maison de la Justice et du Droit.

Pour les champs d'intervention du PRU qui ne relèvent pas explicitement des statuts de la CACM, son intervention pourra s'exercer en appui et en complémentarité de l'action de chacune des deux communes.

#### ② Ville de Clichy sous Bois :

L'ensemble des services fonctionnels de la Ville ainsi que l'équipe de direction générale sont mobilisés, en fonction de leurs champs de compétence, par la direction de projet et l'équipe opérationnelle de l'AFTRP. La Ville a adapté son organisation pour mobiliser des compétences transversales spécifiques ou renforcer des pôles fonctionnels stratégiques pour la mise en œuvre du projet.

- positionnement du suivi du projet au niveau de l'équipe de direction générale, en créant une fonction de directeur général adjoint chargé de la politique de la ville et du renouvellement urbain. Membre de la direction générale il joue le rôle de référent PRU vis-à-vis des partenaires du projet, il favorise la prise de décision dans les instances de validation de la collectivité, s'assure que l'ensemble des services de la commune contribuent, pour ce qui relève de leur compétence, à la mise en œuvre du projet. Enfin, il encadre le travail du chef de projet du contrat de ville.

- structuration d'un pôle habitat au sein de sa direction de l'habitat et des solidarités. Au sein de ce pôle, la responsable de pôle est plus particulièrement chargée de l'intervention sur les copropriétés dégradées, une chargée d'opération suit les questions de relogement, de gestion de proximité avec les bailleurs ainsi que leurs projets en matière d'investissement (construction/démolition/réhabilitation/résidentialisation), et une chargée de mission doit être recrutée pour prendre en charge la prévention des expulsions et l'aide au maintien dans le logement.

- la direction de l'urbanisme est fortement mobilisée sur le renouvellement urbain, qu'elle suit plus précisément sur les questions de maîtrise foncière, la réalisation des études urbaines générales ou pré-opérationnelles liées au PRU ou encore les projets de réaménagement des espaces publics et de residentialisation des bailleurs.

La Ville a également créé un pôle spécifiquement dédié à la démocratie participative, avec une gamme d'outils variés pour impliquer les habitants : conseils de quartier, université des citoyens, ateliers de travail urbain..., outils à la disposition de la direction de projet pour assurer la concertation dans le cadre du PRU.

Par ailleurs, la Ville est en cours de réflexion pour renforcer ses moyens en matière de propreté urbaine et de maintien de la qualité de l'espace public, axe essentiel de la

réussite du processus de rénovation urbaine.

Les modes de collaboration entre la direction de projet, l'équipe opérationnelle PRU et l'ensemble des services de la Ville ont été définis dans une note méthodologique définissant un cadre de réunions de travail et un processus de validation des dossiers entre la Ville et l'AFTRP.

### ③ Ville de Montfermeil :

La Résidence des Bosquets fait l'objet depuis la fin des années 1980 d'actions de restructurations menées notamment par la Ville de Montfermeil avec le concours de l'Etat, du Pact-Arim 93 et de l'ODHLM 93..

Forte de cette expérience et de sa connaissance du site, la commune a décidé, dès juillet 2003 de mobiliser l'ensemble de ses services tout en mettant en place une organisation spécifique pour répondre aux nécessités du projet de rénovation urbaine.

Un chef de projet, en lien direct avec le Maire, positionné en qualité de référent vis-à-vis de tous les partenaires du projet, centralise les données liées au dossier et permet une validation rapide des actions à mener ou à développer dans le cadre du P R U. Par ailleurs, le chef de projet peut mobiliser les différents services de la Commune de façon ponctuelle ou récurrente dès lors que le projet de renouvellement urbain le nécessite. Il travaille également en étroite collaboration avec la direction de projet de l'AFTRP.

Afin de répondre aux nécessités de maîtrise foncière et d'aménagement urbain, le service urbanisme est structuré et mobilisé, tant au regard de ses compétences relatives aux acquisitions foncières menées par voie amiable ou d'expropriation que par la mise en place du P.L.U. qui a été mis en adéquation avec le Projet de Rénovation Urbaine.

L'accompagnement social et les actions liées au relogement sont des volets importants du Plan de Rénovation Urbaine et conditionnent pour partie sa réussite. Aussi, la Commune a mobilisé sur ce point spécifique la Direction de la Politique de la Ville, qui gère également le contrat de Ville et la mobilisation des subventions. Le Service Logement est restructuré afin de se mettre en adéquation avec les nécessités opérationnelles du P.R.U. d'une part et d'autre part, des actions que la Ville mène pour réhabiliter son Centre Ville dans le cadre d'une OPAH Renouvellement Urbain.

La gestion urbaine de proximité fait actuellement l'objet d'une réflexion très avancée en vue de mettre en place, renforcer et coordonner les moyens humains ou matériels garantissant la pérennité des espaces publics.

La Commune a déjà engagé des actions d'information et d'échanges avec les associations travaillant sur le quartier ; des réunions thématiques ont été organisées en ce sens. Par ailleurs, la Ville poursuit parallèlement avec tous les partenaires de ce projet sa réflexion pour développer des actions ciblées auprès de la population (tracts d'information, réunions de quartier, réunions de suivi, travail avec les écoles ...).

La méthodologie de travail sur le dossier P.R.U. a été mise en place, à l'initiative de la Direction Générale, dès juillet 2003, ce qui a permis un travail efficace en complète collaboration avec la direction de projet de l'AFTRP, l'équipe opérationnelle de la SEM-

CM et des différents partenaires. Elle a permis des prises de décisions et des validations rapides sur les différentes phases du dossier.

Cette méthodologie peut et devra évoluer dès lors que la mise en place de la phase opérationnelle du P.R.U. le nécessitera.

L'ensemble des élus et des services de la Ville sont mobilisés pour mener à bien ce projet essentiel pour la vie de la Commune et le bien être des populations.

---

Les communes de Clichy sous Bois et Montfermeil se sont par ailleurs engagées à adapter leurs règles d'urbanisme afin de permettre la mise en œuvre du PRU : PLU en révision d'urgence pour la première, approbation du PLU en cours pour la seconde. En ce qui concerne la réalisation des équipements sous maîtrise d'ouvrage publique, les services techniques des collectivités seront mobilisés en tant que de besoin, mais le recours à des mandataires sera privilégié afin de garantir la plus grande efficacité opérationnelle.

#### ④ Immobilière 3F :

I3F, avec cette opération, réaffirme sa vocation à être un généraliste du logement locatif social de qualité.

Cette démarche permet d'assurer à ses clients un cursus résidentiel.

I 3 F s'y emploie en :

- construisant et en rénovant le parc existant
- achetant du parc social de fait et en actualisant la gestion technique et le suivi quotidien des familles
- réalisant, avec des associations motivées, des opérations sous forme de résidences sociales accueillant des populations fragilisées.

Le site de Clichy / Montfermeil, sur lequel I 3 F n'a pas de patrimoine, est étudié depuis plusieurs années. Le directeur de la Société a choisi de s'y impliquer personnellement et les grandes lignes du montage ont été présentées au conseil de surveillance. Sans attendre, a été déployée une organisation spécifique dès le 4<sup>ème</sup> trimestre 2003 dont les grandes lignes sont :

- une équipe de l'agence départementale et de la direction technique a audité les bâtiments et a écouté les familles et leurs représentants. Un projet de réhabilitation et de résidentialisation a été monté pour les bâtiments réinsérables. Ingénieur, technicien mais aussi responsable habitat, chargé de gestion locative, chargé du relogement, chef de secteur et gardiens ont permis et permettront le rachat de bâtiments souvent obsolètes. Cette structure assurera dans un second temps la gestion des bâtiments neufs du site.
- le département gestion sociale développe un projet spécifique pour accueillir les futurs occupants des bâtiments neufs. Le temps de la construction sera aussi celui de l'insertion de familles fragilisées "habitant" les copropriétés destinées à être démolies. En outre, I 3 F est prêt à étudier des projets de résidences

sociales pour permettre l'intégration des plus démunis dans le logement locatif social "classique".

- la direction de la promotion a délégué un chargé de développement et un chef de projet pour proposer des montages qui s'inspireront des traditions de qualité et de pérennité contenues dans le cahier des charges 3F en les adaptant aux exigences du site.
- la direction de la restructuration urbaine assurera, pour le compte de la direction générale, un pilotage des équipes et la fiabilité de la réponse aux partenaires institutionnels.

#### ⑤ **OPDHLM 93 :**

Sous la responsabilité du Président et du Directeur de l'Office, le PRU est piloté par la direction de la Maîtrise d'Ouvrage, qui se compose de quatre pôles permettant de mener à bien l'ensemble des actions :

- un pôle social (1 responsable et 2 enquêteurs) qui se charge du relogement des familles et de l'insertion par l'économique
- un pôle « montage d'opérations » (1 responsable et 2 monteurs) qui se charge du montage administratif et financier des programmes et qui est appelé à être renforcé dans les prochains mois pour mener l'ensemble des projets de renouvellement urbain dans lesquels l'office est engagé
- un secteur technique (1 responsable et 4 techniciens) qui assurera le suivi des chantiers et est également amené à être renforcé dans les prochains mois
- un chargé de mission renouvellement urbain qui coordonne l'ensemble du projet.

Concernant la Gestion Urbaine de Proximité, la Direction de la Gérance et la Délégation de Rosny (1 directeur, 3 responsables, 8 binômes administratif/technicien et plus de 20 personnels de proximité –gardiens et agents d'entretien) assure le suivi des études GUP et leur mise en œuvre opérationnelle.

#### ⑥ **Orly Parc :**

La SA d'HLM ORLY PARC, filiale du Groupe OPIEVOY depuis octobre 2000, confie à l'OPIEVOY l'ensemble de ses missions de conduite d'opérations dans le cadre de contrats d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage (Assistances administrative, juridique, financière, comptable et technique).

C'est à ce titre, et sous l'autorité de la Direction Générale de l'OPIEVOY, que la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage OPIEVOY, en étroite liaison avec la Direction Régionale Nord, pilote les opérations d'investissement ORLY PARC programmées pour la période 2004 -- 2008 dans le cadre du Projet Urbain de Clichy-sous-Bois / Montfermeil.

Pour mener à bien cette mission, la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage est ainsi structurée :

Sous l'égide du Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage, un poste de Chargé de mission « Renouvellement Urbain » a été créé en octobre 2003. Celui-ci a vocation à intégrer l'ensemble des compétences nécessaires à la gestion de ces projets et à mobiliser toutes les « directions ressources » autour d'une même culture interne.

Un Chef de secteur est en charge d'animer et de coordonner une équipe de Chargés d'Opérations

Deux Chargés d'Opérations assument le montage technique, administratif et financier du projet ainsi que de sa réalisation. Afin de répondre à l'ambition opérationnelle de ce dossier et à l'immédiate montée en charge des projets de renouvellement urbain, la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage est en cours de redéploiement afin de mener à bien l'ensemble des opérations ORLY PARC.

Concernant, le Relogement et la Gestion Urbaine de Proximité, la Direction Régionale Nord, (30 personnes en charge des attributions, du contentieux, de l'insertion par l'économie, ...), en étroite liaison avec l'Agence OPIEVOY de Clichy-sous-Bois, assure le suivi des études préalables, l'établissement des Conventions partenariales ainsi que leur mise en œuvre opérationnelle.

L'Agence locale, dont le périmètre de gestion regroupe les 7 résidences ORLY PARC situées dans le Grand Ensemble de Clichy-sous-Bois / Montfermeil, est constituée d'une équipe de 16 personnes autour d'un Chef d'Antenne (1 chargé d'accueil, 1 conseillère sociale, 2 assistantes locatives, 3 assistants techniques et 9 gardiens).

Elle assurera au quotidien la gestion urbaine de proximité (entretien du patrimoine, gestion locative...) garantissant ainsi la pérennité des actions de renouvellement urbain réalisées.

### ***Article 3 - La concertation et l'information sur le projet***

La communication sur le projet se fait d'une part à travers les procédures réglementaires d'élaboration des PLU de chacune des deux communes, et se poursuivra d'autre part avec les dispositifs de communication et de concertation propres à chacune des deux communes : en particulier la réunion de l'« université des citoyens » et le conseil de quartier pour présenter régulièrement le PRU (ville de Clichy-sous-Bois), des informations dans les bulletins municipaux et la réunion régulière des acteurs associatifs, la présentation du projet à la « Maison des projets » de Montfermeil.

Avec l'approbation de la convention ANRU, des actions plus systématiques et diversifiées vont désormais pouvoir être initiées avec l'appui d'un consultant spécialisé, à partir de l'élaboration collective d'une stratégie de communication et de concertation, dont les premiers actes majeurs s'organiseront au début 2005. Parmi les points qui feront l'objet d'une attention particulière, citons notamment : l'affirmation d'une identité et d'une communication propre au Projet de Rénovation Urbaine, la définition des modalités d'une association plus large et plus systématique des acteurs locaux et associatifs, des actions ciblées avec les bailleurs sociaux sur les projets de construction neuve en vue de préparer les opérations de démolition-reconstruction (l'expérience des

Ateliers de Travail réalisés par I3F étant amenée a être reproduite)...

Une action ciblée auprès de la presse et des médias sera également initiée en vue de prévenir la diffusion d'annonces erronées auprès de la population. L'ouverture d'un lieu d'exposition dédié au projet, comprenant notamment des supports adaptés à la compréhension du projet, notamment par des animations vidéos en 3D, est également envisagée.

D'autres actions concourant indirectement à la communication et à la concertation seront également élaborées : dispositif d'insertion économique lié aux multiples chantiers à venir, mise en place d'un dispositif permanent de médiation collective sur les deux copropriétés des Bosquets et de la Forestière.

## TITRE III - LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L'ANRU

### **Article 4 - Les opérations subventionnées par l'ANRU**

Le programme décrit ci-dessous et faisant l'objet de la présente convention constitue la phase principale du projet. Une phase complémentaire fera l'objet d'une deuxième demande de financement à la fin du premier semestre 2005.

Il comprend, synthétiquement, les actions suivantes :

#### **4-1 L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet**

##### **Etudes préalables et expertises**

Sont en cours de réalisation ou d'engagement :

1. Etudes préalables à la mise en œuvre du dispositif d'accompagnement social (enquêtes sociales – définition de la stratégie sociale et élaboration d'un dispositif coordonné de relogement et d'accompagnement social)
2. Etude d'impact dans le cadre de la préparation de la Déclaration d'Utilité Publique du projet
3. Etude de restructuration des équipements commerciaux du plateau
4. Etude de programmation du secteur Utrillo
5. Etude de programmation des équipements scolaires de la ville de Clichy
6. Etudes urbaines sur le plateau de Clichy et les Bosquets
7. Etude urbaine du bas-Clichy
8. Missions juridiques de pré-liquidation de la SEMCM et de montage de la Convention Publique d'Aménagement

Maître d'ouvrage : Communauté d'Agglomération puis AFTRP dès signature de la convention publique d'aménagement.

Coûts et modalités de financement : voir annexe 3.

#### **Pilotage stratégique et pilotage opérationnel de projet**

Les coûts d'ingénierie sont distincts pour 2004/2005 des autres années : en effet, l'ensemble des compétences de l'AFTRP ne sont pas mobilisées à temps plein en 2004, et sont par ailleurs intégrés les coûts de fonctionnement et de liquidation de la SEM CM sur ces 2 années.

Pour l'AFTRP, ce coût comprend l'ensemble des besoins d'ingénierie (direction de projet, équipe opérationnelle, fonctions d'expertises et fonctions support) équivalent de 13 postes à temps plein.

Coûts et modalités de financement : voir annexe 3.

## 4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social

La situation de copropriétés dégradées du site du PRU génère des situations particulières. Ainsi, un certain nombre de logements de la copropriété des Bosquets à Montfermeil, acquis par des opérateurs publics sont sous statut de logement social, et donc éligibles aux financements des logements sociaux, tout en étant indissociables de la copropriété. Certains de ces logements sont promis à la démolition, d'autres seront conservés ou échangés à l'issue du processus de remembrement de la copropriété.

Un tableau récapitulatif de l'évolution du statut du patrimoine de logements est joint en annexe 1.

### □ Démolition de logements sociaux :

**Ils sont concentrés essentiellement sur Clichy-sous-bois.**

#### 1. Clichy-sous-Bois

457 logements dans le patrimoine Orly-Parc :

• Résidence Etang Beauclair	61
• Résidence Petite Montagne	80
• Résidence Vieux Moulin tranche 2	179
• Résidence Aqueduc, 5-7 bd Emile Zola	73
• Résidence Aqueduc, 8-10 allée de l'Aqueduc	64

#### 2. Montfermeil

20 logements dans le patrimoine Orly-Parc :

• Résidence Paul Langevin	20
---------------------------	----

107 logements dans le patrimoine I3F :

• Bâtiment 11	107
---------------	-----

soit au total **584** logements sociaux démolis en phase principale (2004-2008).

### □ Autres démolitions induites (réseaux, équipements type chauffage urbain ou parkings).

- Démolition du parking de l'Aqueduc à Clichy-sous-Bois (Orly-Parc)

- **Création de logements relais**

- **Changement d'usage de logements sociaux**

- **Reconstitution ou création de l'offre locative sociale (PLAI , PLUS, PLUS-CD, maisons-relais)**

La création et la reconstitution de l'offre locative sociale s'opèrent uniquement sur le site du PRU, en très grande majorité en PLUS ou PLUS CD, et marginalement (10% maximum) en PLAI.

- **Constructions en phase principale :**

#### 1. Clichy-sous-Bois

- 200 logements sociaux par Orly-Parc (PLUS CD)
- 359 logements sociaux par Immobilière 3F (PLUS CD et PLAI) dont 100 en cours d'étude

#### 2. Montfermeil

- 160 logements sociaux par l'ODHLM 93 (PLUS CD)
- 364 logements sociaux par Immobilière 3F (PLUS CD et PLAI)

soit au total **1 083** logements sociaux reconstruits en phase principale.

La création d'une (éventuellement deux) résidence sociale est actuellement à l'étude et fera l'objet, au cours du premier semestre 2005, d'un arbitrage définitif. Elle sera principalement destinée à l'accompagnement des situations sociales les plus complexes ou les plus lourdes des copropriétés dégradées.

- **Constructions en phases ultérieures :**

850 autres logements sociaux sont programmés dans les phases ultérieures du PRU dont 405 dès la phase complémentaire, sachant qu'il est envisagé que si l'avancement de la transformation du quartier se réalise selon l'objectif fixé, une partie de ces logements ne soit pas réalisé sous forme de logements sociaux mais sous statut privé.

- Acquisition et amélioration (sur et hors site)

Sont programmées sur Montfermeil :

- Acquisition et amélioration par l'ODHLM 93 de 91 logements dans la copropriété des Bosquets (B.4<sup>E</sup>, 8, 14 et 14A partiel) ;
- Acquisition et amélioration par I3F de 106 logements dans la copropriété des Bosquets (56 logements ANAH dans les bâtiments 4B, 4D et 9 ; 50 logements dans les bâtiments 4A et 4C),
- Acquisition et amélioration par I3F du solde du patrimoine du PACT ARIM sur Montfermeil (268 logements sur la Résidence des Perriers).

□ **Réhabilitations de logements sociaux conservés sur le site (type PALULOS) :**

1. Clichy-sous-Bois

Réhabilitation par Orly-Parc de 662 logements dans les résidences suivantes :

- |  |     |
|--|-----|
| • 1/3 allée Jules Renard et 2-4-6 allée de l'Aqueduc | 166 |
| • 1 à 7 allée Romain Rolland                         | 180 |
| • 2-4 avenue Jean Moulin                             | 136 |
| • 8/9 allée du Rouailler                             | 180 |

2. Montfermeil

- Réhabilitation par l'ODHLM 93 de 160 logements en patrimoine dans la copropriété des Bosquets (B.4<sup>E</sup>, 8, 14 et 14A partiel)
- Réhabilitation par Orly-Parc de 85 logements dans la résidence Paul Langevin après démolition partielle de 20 logements (2 -10 et 16-20 rue Paul Langevin)
- Réhabilitation par I3F de 14 logements dans les bâtiments 4B, 4D et 9 des Bosquets

soit au total **921** logements sociaux réhabilités en phase principale.

- **Petits aménagements dans les logements et petits travaux dans les espaces collectifs à l'intérieur des logements maintenus sur le site.**

1. Clichy-sous-Bois

Patrimoine Orly-Parc : Résidences de l'Aqueduc, du Rouailler, Petite Montagne et Bois Couronne

2. Montfermeil

Néant

- **Résidentialisation :**

## 1. Clichy-sous-Bois

Résidentialisation par Orly-Parc de 842 logements dans les résidences suivantes :

- 2-4-6 allée Albert Camus 180
- 1/3 allée Jules Renard et 2-4-6 allée de l'Aqueduc 166
- 1 à 7 allée Romain Rolland 180
- 2-4 avenue Jean Moulin 136
- 8/9 allée du Rouailler 180

## 2. Montfermeil

- Résidentialisation par l'ODHLM 93 de 306 logements dans la copropriété des Bosquets (B.4<sup>E</sup>, 5, 8, 14 et 14A)
- Résidentialisation par I3F de 120 logements après scission de la copropriété des Bosquets (B.4A, 4B, 4C, 4D, 9 et 11)
- Résidentialisation par Orly-Parc de 85 logements dans la résidence Paul Langevin après démolition partielle de 20 logements (2 -10 et 16-20 rue Paul Langevin).

Soit au total 1353 logements résidentialisés en phase principale.

### **4-3 L'intervention de l'ANRU sur d'autres logements**

#### **□ Reconstitution ou création de logements autres**

##### accession à la propriété

Dans la phase principale du projet, un premier programme de 40 logements en accession est projeté. Son montage est en démarrage, et le mécanisme financier sera définitivement arrêté qu'au cours du premier semestre 2005.

Dans cette attente, une provision de vingt primes à l'accession très sociale a été inscrite au bilan du PRU

#### **□ Traitement des copropriétés dégradées**

Le site du plateau comporte deux copropriétés dégradées sous plans de sauvegarde, dont les dispositions deviendront en grande partie caduques à la déclaration d'Utilité Publique.

L'état de délabrement de ces deux ensembles immobiliers, sous administration judiciaire, et leur disparition programmée amènent à concevoir des dispositifs adaptés en matière d'accompagnement social et de gestion transitoire :

- gestion transitoire : l'organisation volontariste de la vacance indispensable à la réalisation du projet dans des délais courts va générer une accélération de la dégradation physique des bâtiments et des logements. Afin de leur maintenir une habitabilité digne en attente des démolitions, des provisions pour des travaux d'urgence sont programmées : les conditions techniques de leur mise en œuvre sont en

cours de définition ;

- accompagnement social : un dispositif spécifique est en cours de montage et de définition entre l'ensemble des partenaires concernés. Il comprendra une triple d'action d'accompagnement social (afin de rendre éligible au logement social une partie des ménages et de rechercher des solutions adaptées aux situations les plus lourdes), de relogement et de médiation sociale (en vue de maintenir le lien social et les services publics minimaux). Par ailleurs est à l'étude un dispositif mutualisé de prévention des squats, de condamnation et de surveillance des logements rendus vacants, selon des modalités juridiques qui pourraient prendre la forme d'un groupement de commande commun à l'ensemble des propriétaires solvables.

Ce dispositif a vocation à être présent sur les copropriétés en premier lieu, mais également sur les programmes de logements sociaux.

## **Démolitions.**

### 1. Clichy-sous-Bois

- Résidence de la Forestière : 282 logements sous maîtrise d'ouvrage AFTRP
- La deuxième partie de la Forestière (226 logements) sera inscrite à l'occasion du dépôt du dossier de financement de la phase complémentaire.

### 2. Montfermeil

Copropriété des Bosquets :

- 106 logements sous maîtrise d'ouvrage ODHLM 93 (parc conventionné à l'intérieur de la copropriété) ;
- 426 logements sous maîtrise d'ouvrage AFTRP (dont 154 rachetés à l'ODHLM 93 : parc conventionné).

soit au total **814** logements en copropriété démolis en phase principale<sup>1</sup>.

Les modalités de mise en œuvre de ces démolitions sont différentes selon les deux copropriétés, du fait notamment de l'antériorité de l'intervention publique sur les Bosquets (environ 85% du patrimoine maîtrisé par les partenaires publics), alors que l'action foncière sur la Forestière est peu avancée.

Si les coûts fonciers sont de nature identique (coûts d'acquisition des logements, dette résiduelle de copropriété), la structure du coût global est différente : en effet, l'endettement des Bosquets est maîtrisé alors que sur la Forestière, l'enjeu d'une intervention massive vise en grande partie à juguler un accroissement galopant de la

<sup>1</sup> dont 260 logements sous statut social actuellement propriété de l'ODHLM et financés suivant les règles définies pour la démolition de logements locatifs sociaux par la circulaire DGUHC d'octobre 2004.

dette de la copropriété.

### **Résidentialisations**

Il n'y a pas de résidentialisations programmées puisque les copropriétés sont amenées à disparaître ou être transformées en logements sociaux.

### **Aide au redressement de copropriétés en difficulté dans le Bas Clichy**

Le site du Bas Clichy comprend également d'autres copropriétés dégradées faisant l'objet pour partie d'une procédure de plan de sauvegarde (PAMA, Chêne Pointu, Etoile du Chêne Pointu), et pour l'autre partie d'un dispositif d'OPAH « copropriétés dégradées » en cours de préparation, ainsi qu'un dispositif d'aide au portage immobilier transitoire. L'ensemble de ces dispositifs sont suivis et coordonnés par la mission copropriétés de la ville de Clichy.

Toutes ces interventions de soutien au redressement des copropriétés les plus en difficulté et/ou de prévention/conseil en direction des copropriétés en voie de dégradation sont indissociables de l'ensemble du projet de renouvellement urbain par leur participation à la requalification de l'ensemble du secteur. Leur cofinancement par l'ANRU est pris en charge.

Les interventions sur la copropriété STAMU II du Bas Clichy seront quant à elles définies plus précisément ultérieurement lorsque le projet urbain du Bas Clichy aura été arrêté.

#### **□ Traitement des centres anciens**

Le lancement d'une OPAH renouvellement urbain sur le centre ville de Montfermeil fait l'objet d'un appui financier à la mise en œuvre des actions de suivi animation sur 5 ans.

## **4-4 L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements**

#### **□ Gestion urbaine de proximité**

Voir point 10.2

#### **□ Aménagement et création des espaces publics**

La nouvelle trame viaire proposée par le PRU vise à organiser un maillage serré et cohérent avec 2 grands axes structurants (N-S et O-E), des axes secondaires à la périphérie du site (N.D. des Anges au S-O, avenue Jean Moulin à Clichy), et un dense maillage de voies tertiaires à l'intérieur du site du plateau.

Le travail sur les axes principaux et secondaires consistera essentiellement en une requalification des emprises existantes sans modification lourde de leur fonctionnement et conçus avec la possibilité d'y inscrire un TCSP de type tramway.

L'action sur les voies tertiaires consistera en une série de travaux de modification de tracés existants, de création de morceaux de rue effectuant des jonctions entre voiries actuelles, de prolongement de rues de manière à aménager des espaces résidentiels de qualité bien desservis et avec un schéma de circulation adapté.

Maître d'ouvrage : AFTRP.

#### **Nouvelles voies et voies requalifiées**

Voir annexes

#### **Réseaux**

Voir annexes

#### **Places de quartier, espaces verts, jardins**

Voir annexes

#### **Autres aménagements de requalification du quartier et aménagements exceptionnels :**

Le projet n'a pas, à ce jour, entièrement examiné et prévu les conditions de gestion dans le temps des emprises foncières libérées par les premières démolitions à l'intérieur du quartier. Des investigations complémentaires vont être conduites en vue de définir d'éventuels aménagements provisoires, ce qui pourrait amener certains ajustements de la programmation des travaux de requalification d'espaces publics et la demande de quelques financements complémentaires.

#### **Autres démolitions d'équipements publics ou privés permettant la libération d'emprises.**

##### 1. Clichy-sous-Bois

- Démolition de la dalle Forestière (zone 3)

##### 2. Montfermeil

- Démolition de la chaufferie des Bosquets
- Démolition des logements des instituteurs
- Acquisition et démolition de la villa Langiano
- Démolition de l'ex cuisine centrale
- Acquisition et démolition du centre commercial Bargue

##### 3. Portage transitoire de la Tour Utrillo dans la perspective de sa démolition

N'ayant jamais trouvé un équilibre d'exploitation satisfaisant, la Tour Utrillo sera démolie dans les meilleurs délais et en tout état de cause sa démolition sera engagée au plus tard le 31 décembre 2005 ; les modalités précises de cette démolition seront soumises à l'ANRU à l'occasion du dépôt du dossier de financement de la phase « complémentaire » au plus tard le 30 juin 2005.

En tout état de cause, le déficit de la Tour Utrillo ne sera pas pris en charge par l'ANRU au-delà du 31 décembre 2005.

Cette démolition suppose l'émergence d'un projet partagé sur le secteur Anatole France / Utrillo , qui sera élaboré dans le cadre d'un groupe de travail récemment constitué et qui va s'appuyer sur une équipe de prestataires extérieurs (programmation, conception urbaine). Pour limiter concrètement la durée du portage transitoire et rendre irréversible la démolition, les négociations avec des investisseurs privés locaux pour la construction d'un hôtel d'activités polyvalent accueillant les activités textiles ont été accélérées. Sont également à l'étude les modalités et conditions du relogement provisoire des services publics intégrés dans la Tour, dont le financement sera assuré par l'ANRU et défini par avenant à l'occasion du dépôt du dossier de la phase « complémentaire ».

#### □ **Equipements publics**

Maîtres d'ouvrage : Commune de Clichy-sous-Bois, Commune de Montfermeil, Communauté d'Agglomération

#### **Equipements publics de proximité**

Une priorité a été donnée aux équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance, et en second ordre aux équipements sportifs. La mise en œuvre du projet rend également nécessaire la réinstallation de services sociaux et associatifs actuellement situés au RDC d'immeubles voués à la démolition dans le patrimoine Orly-Parc (Clichy) et dans le bâtiment 3 des Bosquets (Montfermeil).

##### 1. Clichy-sous-Bois

- Construction d'un nouveau groupe scolaire regroupant l'actuelle école maternelle Jules Renard (également démolie) et une partie du groupe scolaire Henri Barbusse
- Construction d'une maison de l'enfance comprenant une crèche de 60 berceaux et démolition de la crèche Parouty
- Aménagement des locaux associatifs sur le patrimoine Orly-Parc
- Remplacement des pylônes d'éclairage du stade Henri Barbusse et réfection des tribunes

##### 2. Montfermeil

- Rénovation des groupes scolaires JB Clément, Eugène Pottier et Victor Hugo
- Réinstallation des équipements publics et locaux associatifs du B.3 des Bosquets
- Rénovation du terrain d'honneur et restructuration du complexe sportif Henri Vidal

#### **Equipements exceptionnels participant à l'attractivité générale du quartier**

Le pôle de centralité du quartier (secteur Utrillo - Anatole France) est fondé en grande partie sur la triple présence d'un bureau de poste, d'une antenne de police et d'une Maison de Services Publics installés en 2001 au pied de la Tour Utrillo. Dans le cadre de la recomposition de cet espace (phase complémentaire du PRU), un nouveau projet de services publics sera étudié et mobilisera l'ensemble des partenaires publics. Il pourra notamment comprendre l'accueil des activités médicales et paramédicales présentes sur le site du plateau.

## **Equipements de développement économique, commercial ou artisanal**

### Réorganisation d'espaces commerciaux, artisanaux et d'activité, équipements commerciaux, transformations d'usages, restructurations, constructions

Il existe deux centres commerciaux sur le site. Le projet prévoit :

- Sur Montfermeil, la démolition du centre commercial Bargue et la reconstitution d'un petit pôle autour du rond point des Hautes Bornes.
- A Clichy-sous-Bois, l'acquisition et démolition du centre commercial Anatole France et le réaménagement provisoire du marché forain.

Cette restructuration s'impose de par l'activité importante existante, son positionnement central, son état de dégradation physique et sa non gestion en tant que copropriété commerciale. Les premières études ont été lancées afin de définir plus précisément les besoins et la programmation d'un futur centre reconstruit. Ce projet sera précisé dans le dossier de financement complémentaire.

Maître d'ouvrage : AFTRP.

## Article 5 - Les contreparties cédées à l'Association Foncière Logement

Premier outil de la diversification de l'offre de logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à l'Association Foncière Logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine. Elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers.

Les contreparties cédées dans le cadre du programme sont décrites ci-après :

	Site 1	Site 2	Site 3 <sup>(1)</sup>
Adresse	Montfermeil	Clichy-sous-Bois	Clichy-sous-Bois
	Sud rond point Bague	Rue Emile Zola	Les Coteaux
Propriétaire du terrain	CACM	SDC La Forestière	Etat - Equipement
Situation en ZUS (O/N)	OUI	OUI	NON
Surface du terrain (m2)	1 253	4 775	20 000
SHON (m2)	2 700	4 800	4 500 environ
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2007	2009	2006
Références cadastrales (ou localisation précise sur plan au 1/2500 annexé)	Voir annexe 1.13 Parcelles n° A225, 228, 229, 237, 577	Voir annexe 1.13	
Eléments prévisionnels relatifs au type d'habitat <sup>(1)</sup>			
*Nombre de logements individuels		environ 48 (individuel groupé)	environ 45 lots
*Nombre de logements collectifs	environ 27		

(1) Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie.

Au total, les contreparties 1 et 2 proposées représentent 7500 m2 de SHON, soit environ 13 % des droits à construire dédiés aux logements réalisés dans la phase principale.

Concernant le site 3, de fortes contraintes administratives et juridiques pourraient rendre inaccessibles partiellement ou totalement le terrain proposé. Foncière Logement devra être informée des études concernant le montage juridique et des évolutions concernant ces parcelles. En cas de modification substantielle du volume des droits à construire proposés permettant a priori la réalisation d'environ 45 logements, Foncière Logement se réserve le droit de solliciter une substitution du terrain.

Une évaluation un an après la signature de la convention devra donc être réalisée afin d'acter éventuellement de nouvelles contreparties, notamment dans le cadre de la mise en œuvre des phases complémentaire et secondaire du PRU. Seront en effet libérées de nouvelles emprises foncières à ce jour en grande partie non affectées (cf tableau paragraphe d'évolution patrimoniale au paragraphe « objectifs généraux du projet »), ainsi qu'à l'issue de la finalisation du projet urbain du bas Clichy.

Il est par ailleurs, précisé que le transfert de propriété doit être effectué sous la condition suspensive et résolutoire que le terrain cédé soit libre de toute construction - y compris en infrastructures, dépollué et constructible, et que le permis de construire

définitif, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés, et conforme aux objectifs de Foncière Logement, soit obtenu.

Foncière Logement se réserve le droit de faire réaliser une étude de sols, de sous-sols et une analyse des risques naturels avant transfert de propriété.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et Foncière Logement pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du Directeur Général de l'ANRU qui saisira le Comité d'Engagement pour avis et, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Il est également précisé que, sur les terrains ainsi cédés, Foncière Logement arrêtera, en toute indépendance, le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre qui réaliseront ses opérations, et ce dans le respect d'un cahier des charges techniques qui sera déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet.

La non-cession des contreparties à Foncière Logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence.

### ***Article 6 - L'échéancier de réalisation***

L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'ANRU décrites au titre III ainsi que des opérations non subventionnées énumérées à l'article 8, est celui indiqué dans le tableau de l'annexe 3. Il est établi sur les cinq années d'application de la convention suivant la date de signature de celle-ci. Il engage les maîtres d'ouvrage.

### ***Article 7 - Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU***

Le tableau de l'annexe 3 donne, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes. Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires pour lesquels le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage sont responsables de l'obtention des participations financières, telles qu'elles ressortent de ce tableau. Il fait également apparaître les besoins annuels de prêts CDC.

Les subventions de l'Agence résultent opération par opération de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau de l'annexe appliqué au coût réel de l'opération et sont plafonnées opération par opération au montant défini dans le même tableau.

**L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global de 129 731 295 € répartis selon la programmation prévisionnelle qui ressort de l'annexe 3.**

Le volume des prêts P.R.U. de la C.D.C. mobilisés dans le cadre de la présente convention s'établit à **93 686 653 €** non compris les besoins complémentaires ORLY PARC exposés ci-après.

Les financements de la CDC s'entendent dans le cadre des caractéristiques des prêts

au moment du démarrage des opérations concernées et de la disponibilité des enveloppes sur la durée du projet, ainsi que de la confirmation des décisions par les comités d'engagement de la C.D.C.

Les participations d'ORLY PARC comprennent **12 659 906 €** de besoins de financement complémentaires permettant à Orly Parc de respecter les objectifs de redressement financier prévus au plan de reprise de la société et nécessitent la mise en place, d'une part d'avenants à la présente convention et au protocole CGLLS, d'autre part de prêts de la CDC dont le montant reste à définir.

Concernant les démolitions sous maîtrise d'ouvrage d' Orly Parc, les plans de financement intègrent les pertes d'exploitation résultant de l'application du guide DGUHC.

L'Agence conduira cependant une expertise pour la prise en compte d'un calcul fondé sur les pertes d'exploitation réelles, afin de pouvoir éventuellement en tenir compte par voie d'avenant.

Les plans de financement des opérations de construction neuve en PLUS et de réhabilitation en PALULOS intègrent, hors ORLY PARC, les prêts 1% à profil spécifique définis dans la convention Etat / 1 % du 27 octobre 2004, pour un montant de **13 852 982 €**

Parmi les conditions préalables à la signature de la convention publique d'aménagement entre la communauté d'agglomération et l'AFTRP, figurent la mise en œuvre des clauses relatives aux frais financiers, prévues à l'article 12-2, ainsi que l'accord du ministère des finances et de l'ANRU sur un régime fiscal préservant à la fois l'équilibre financier de l'opération et les équilibres généraux de fonctionnement de l'AFTRP.

## **TITRE IV - LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET**

### ***Article 8 - Les opérations non subventionnées par l'ANRU***

Les opérations suivantes, figurant dans le projet urbain et nécessaires à la restructuration du quartier, seront réalisées sur la durée de la convention :

- Construction d'un programme d'accèsion sociale de 40 logements sur Montfermeil (promoteur pressenti : CAPRI)
- Construction d'un hôtel d'activités polyvalent sur Clichy-sous-Bois permettant le relogement des activités économiques présentes dans les étages de la Tour Utrillo.
- Réinstallation des locaux de la PMI dans un nouveau programme de logements de l'ODHLM 93 (Conseil général)
- Amélioration à court terme des conditions d'exploitation des lignes de bus desservant le quartier, en anticipation de la réalisation d'une desserte en Transports en Commun en Site Propre dont la décision est attendue à l'issue de l'étude actuellement menée par le STIF.

### ***Article 9 – Le plan de relogement***

Comme indiqué au paragraphe 4-3, un dispositif complet est en cours de mise en œuvre. Il comprend principalement la signature à l'échelle du plateau d'une charte de relogement et d'accompagnement social entre les villes, l'Etat, les bailleurs et l'AFTRP, qui fixera les engagements de chacun des partenaires pour les relogements et l'accompagnement social.

Cette charte se déclinera opérationnellement par la mise en place d'équipes de MOUS chargées : de l'accompagnement social, du relogement, et d'une action de médiation collective. Afin d'accomplir ces différentes missions qui relèvent de compétences proches mais distinctes, une consultation d'opérateurs sociaux sera organisée à la fin du quatrième trimestre 2004 afin de permettre un choix objectif et transparent des prestataires, fondé sur les compétences, les capacités à rendre compte de leurs activités et leurs facultés d'adhésion au PRU et à sa mécanique opérationnelle. L'intervention des opérateurs sociaux complètera la mobilisation des dispositifs

propres à chaque bailleur social et au Conseil Général.

La stratégie de relogement est fondée sur un objectif principal de favoriser, par la diversification de l'habitat, la mixité sociale sur le quartier, ce qui a déterminé la fixation d'un objectif d'organisation du relogement des ménages issus des bâtiments à démolir prioritairement dans le parc des constructions neuves, et l'ouverture d'une partie de l'offre nouvelle de logements à des populations extérieures. Par exemple, l'3 F se fixe comme objectif, dans les programmes en petit collectifs, de réserver 50 % des logements à des ménages qui n'habitent pas sur le quartier.

Cette stratégie repose sur une organisation volontariste de la vacance et sur l'attribution prioritaire des logements libérés dans le parc conservé à des ménages provenant des bâtiments à démolir ainsi que la mise en place d'un dispositif partagé de prévention des squats et de surveillance des logements vides (cf. point 4.3), ainsi que sur la mobilisation des dispositifs existants en faveur des ménages en grande difficulté sociale (FSL, procédure de rétablissement personnel...).

Cette stratégie fait l'objet de déclinaisons adaptées à la situation de chaque patrimoine, et notamment de la situation différente des deux copropriétés.

*Pour la Forestière*, les relogements s'effectueront majoritairement dans les constructions neuves réalisées par Immobilière 3 F, et marginalement par Orly Parc voire les autres bailleurs présents sur la commune de Clichy-sous-Bois.

*Pour les Bosquets*, se combinent des relogements dans des constructions neuves (principalement l'3F et ODHLM93), des relogements dans les bâtiments conservés et réhabilités à l'occasion des rotations naturelles des logements, et des relogements dans le programme d'accession sociale pour les propriétaires occupants éligibles.

Cette stratégie sera susceptible d'évoluer en fonction de l'avancement des négociations visant l'acquisition des logements des propriétaires occupants : s'il était en particulier identifié un nombre important de propriétaires occupants en situation d'accéder de nouveau à la propriété, des programmes supplémentaires de logements en accession seraient alors étudiés.

Fixé dans la Charte de Relogement, le pilotage de l'ensemble du dispositif (copropriétés et logements sociaux) sera effectué en étroite relation avec les maires des deux communes et le Préfet de la Seine-Saint-Denis, par le chargé de mission Habitat de l'équipe opérationnelle de l'AFTRP, avec comme mission principale d'organiser la synergie de l'intervention des différents opérateurs (bailleurs sociaux - MOUS) , des collectivités et de l'Etat, d'organiser le cadre de recherche des solutions adaptées pour les situations sociales les plus lourdes et de rendre compte régulièrement de l'avancement du processus de l'ensemble des partenaires du PRU.

## **ARTICLE 10 – Les mesures de développement économique et social**

### **10.1 Les actions de développement économique et social**

La mise en œuvre du PRU se réalisera de manière coordonnée avec les autres actions initiées dans le cadre du contrat de ville intercommunal existant.

Sont principalement concernés les thèmes relatifs aux actions en faveur du

« développement économique, de l'emploi, de la formation et de l'insertion », de la « qualité des services publics, de l'accès à la citoyenneté et le lien social », de l'« éducation » et de la « lutte contre l'insécurité ».

Sans en être le seul cadre de mise en œuvre, le PRU constituera un outil important de réalisation des différents projets visant à l'atteinte des objectifs du contrat de ville.

## **10.2 Gestion urbaine de proximité**

Comme indiqué précédemment, l'intervention en matière de GUP se doit d'être adaptée au contexte particulier des copropriétés dégradées, avec un accent fort mis sur le maintien des conditions d'habitabilité des bâtiments promis à la démolition et l'achèvement du remembrement patrimonial des bâtiments conservés sur la copropriété des Bosquets.

Sont également programmées d'autres interventions sur les patrimoines sociaux du site, notamment Orly Parc, dont le patrimoine fait d'ores et déjà l'objet d'un projet de Convention GUP avec la ville de Clichy-sous-Bois.

Des actions plus efficaces sont à concrétiser concernant, à titre d'illustration, l'enlèvement des épaves de véhicules et de gros encombrants, le nettoyage du marché A. France, la maintenance des ascenseurs. Elles feront l'objet de conventions spécifiques dans les prochains mois.

Par ailleurs, des prescriptions urbaines et architecturales seront données par les urbanistes du projet aux différents maîtres d'ouvrage qu'il s'agisse des constructions neuves ou des bâtiments conservés sous la forme de cahiers des charges de la résidentialisation.

Enfin, une attention particulière sera portée au maintien des conditions de fonctionnement du quartier pendant la période de travaux, qu'il s'agisse des circulations piétonnes et automobiles, du stationnement, de l'accès aux équipements, services publics et groupes scolaires.

## ***Article 11 - les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants***

Conformément à la charte d'insertion de l'ANRU, les signataires de la présente s'engagent à mettre en œuvre les dispositions permettant de répondre aux besoins d'insertion économique des habitants du quartier. Les orientations, objectifs et mesures envisagées sont précisés ci-après :

Elles feront l'objet d'une charte locale dont la signature doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.

La ZFU a globalement rempli ses objectifs en matière d'implantation d'entreprises et de renforcement de l'emploi sur les communes. Elle marque désormais le pas du fait de l'insuffisance de l'offre de terrains et locaux adaptés à la demande.

Dans le cadre du PRU, deux principales actions sont actuellement à l'étude :

- la mise en place d'un dispositif d'insertion dans le cadre des différents chantiers qui vont se dérouler dans les prochaines années,

- la mise en place d'un dispositif d'accompagnement des activités textiles réunies dans la Tour Utrillo, en vue de leur transfert dans le nouvel hôtel d'activités qui sera construit.

Par ailleurs, les objectifs du PRU en matière de démolitions et de relogement ayant pour conséquence de réduire l'offre locale de terrains pour les activités économiques (lotissement Clichy-Parc notamment), une demande d'extension du périmètre de la ZFU sur le secteur de la Fosse Maussoin à Clichy a été sollicitée par la commune.

## TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES

### **Article 12 - Les engagements financiers des signataires**

#### **12.1 Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence**

A l'exception des équipements, pour lesquels ces demandes seront faites opération physique par opération physique, les demandes de subvention pourront être déposées et instruites par opération financière regroupant plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées, un même maître d'ouvrage, une même semestre prévisionnel de démarrage et une même durée prévisionnelle, tel que cela peut être déduit du tableau de l'annexe 3.

Les modalités de paiement convenues pour les versements sont les suivantes :

\* Versement d'**une avance de 20%** au premier ordre de service intervenant sur l'ensemble de l'opération financière telle qu'identifiée dans le tableau de l'annexe 3.

\* Par la suite, et à concurrence de 80 % du montant de la subvention, versement de **deux acomptes** à l'initiative du maître d'ouvrage à la vue d'une attestation d'avancement de travaux permettant de fonder le réalisme du montant des acomptes demandés et des pièces justificatives

\* Versement **du solde** au plus tard 18 mois après la date d'achèvement de l'ensemble des opérations physiques constituant l'opération financière concernée à la vue des pièces justifiant de l'ensemble des dépenses réalisées et le versement des subventions des autres partenaires financiers.

Cependant les subventions de l'Agence pourront être versées selon les modalités financières et comptables définies dans le nouveau règlement comptable de l'ANRU. Les maîtres d'ouvrage pourront opter lors de l'attribution de la subvention pour l'un ou l'autre dispositif de paiement.

#### **12.2 Modalités spécifiques de versement des subventions de l'ANRU à l'aménageur**

a- Pour l'ensemble des projets sous maîtrise d'ouvrage AFTRP, intégrés dans la future Convention Publique d'Aménagement le décalage entre l'engagement des dépenses de projet par l'aménageur et le versement effectif des subventions par l'ANRU et les autres co-financeurs implique pour l' AFTRP des frais financiers.

Ces frais financiers sont en partie subséquents au processus de maîtrise immobilière des copropriétés.

Afin de limiter le poids des frais financiers et par là-même le coût global du projet, et par dérogation à l'article 12-1 ci-dessus, l'ANRU versera à l'AFTRP :

- une avance de démarrage représentant 40% du total des subventions attendues de l'Agence au titre des coûts fonciers dans les copropriétés « Bosquets » et « Forestière » (acquisitions et dette résiduelle)
- un acompte de 40 % versé opérations par opérations au premier ordre de service sur les autres décisions attributives de subvention de l'ANRU hors coûts fonciers dans les copropriétés.

Cependant, les subventions de l'Agence pourront être versées selon les modalités financières et comptables définies dans le nouveau règlement comptable. L'AFTRP pourra opter lors de l'attribution de la subvention pour l'un ou l'autre dispositif de paiement.

Il est fait l'hypothèse que les frais financiers restant à la charge de l'AFTRP pour l'action foncière et immobilière seront couverts par un prêt bancaire dont les intérêts seront bonifiés par le dispositif de la convention foncière Etat-Région.

Pour l'ensemble des projets sous maîtrise d'ouvrage AFTRP menés dans le cadre de la future Convention Publique d'Aménagement, le régime fiscal applicable aux subventions peut avoir pour conséquence de déséquilibrer le plan de financement et/ou de dégrader le prorata global de récupération de TVA de l'AFTRP.

Afin de ne pas faire supporter ces conséquences à l'aménageur, l'ANRU s'engage à étudier, en relation étroite avec l'AFTRP et le Ministère des Finances, une solution qui préserve l'équilibre de l'opération et les équilibres généraux de l'AFTRP.

b- Dès signature de la présente convention, l'AFTRP pourra solliciter les subventions nécessaires à la continuité et au maintien de l'action foncière dans les copropriétés, à la poursuite de l'ingénierie de projet, à la mise en œuvre des premières actions opérationnelles notamment, sans attendre la signature de la CPA.

c- Concernant l'action foncière dans les copropriétés des Bosquets et de la Forestière, en attente de la signature de la CPA avec l'AFTRP, la SEM CM continuera d'être attributaire des subventions de l'ANRU pour couvrir les engagements pris au cours de l'année 2004.

Par ailleurs, afin de permettre la réalisation du processus de cessation de ces activités puis de liquidation, la SEM CM continuera de bénéficier de subventions de l'ANRU pour le financement des prestataires spécialisés et ses frais de fonctionnement.

## TITRE VI- L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS

### **Article 13 - les modalités de compte-rendu et de contrôle**

#### **13-1**

Les maîtres d'ouvrage signataires s'engagent à faciliter, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs de la présente convention notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire. Ils s'engagent, le cas échéant, à faciliter le contrôle sur place réalisé, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général. Le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale etc.).

Les maîtres d'ouvrage certifient avoir adopté un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général révisé.

#### **13-2**

Les maîtres d'ouvrage signataires s'engagent, en particulier, à transmettre, à tout moment, au délégué territorial tout document et information dont la production serait jugée nécessaire à l'Agence dans le cadre du projet.

Notamment, les maîtres d'ouvrages s'engagent à présenter au délégué territorial de l'ANRU, chaque année avant le 31 janvier, un bilan portant sur :

- le respect de l'échéancier de réalisation du projet,
- le respect du programme financier du projet,
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- la mise en œuvre effective des contreparties à la Foncière Logement,
- l'état d'avancement du plan de relogement.

Ce bilan portera également sur les engagements pris en terme de gestion urbaine de proximité, d'accompagnement social, d'insertion par l'économie et d'évaluation des incidences environnementales.

En outre, dès le démarrage des opérations, les bailleurs sociaux s'engagent par la présente convention à transmettre au délégué territorial tout document et information sur le relogement permettant une évaluation de l'impact du projet de rénovation urbaine sur les habitants.

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à fournir également à l'ANRU les échéanciers physiques et financiers mis à jour au 30 novembre de chaque année.

## **Article 14 - les missions d'évaluation**

### **14-1**

Le délégué territorial de l'Agence diligente chaque année une évaluation partenariale du projet qui porte notamment sur le respect du programme physique, du programme financier, de la qualité urbaine, de l'accompagnement social, de l'incidence sur l'environnement ; elle pourra comporter des enquêtes de satisfaction auprès de habitants. Le résultat de cette évaluation sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et dans le cadre de l'information et de la concertation, selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.

### **14-2**

Le directeur général de l'ANRU fera procéder à l'évaluation finale de chaque projet. Il peut aussi provoquer des missions d'audit et d'évaluation de sa propre initiative, à la demande du délégué territorial, d'un des signataires de la convention ou à celle des partenaires financiers de l'Agence. Le résultat de ces audits et évaluations sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et pourra, dans des modalités à convenir, être porté à la connaissance des acteurs locaux.

Pour ce faire, il peut faire appel aux agents de l'Agence, à des cabinets externes, ainsi qu'à toute inspection et agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration.

### **14-3**

Les signataires de la présente convention s'engagent à faciliter le travail du Comité d'Evaluation Scientifique de l'ANRU

## **Article 15 - les avenants à la convention**

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, dans la deuxième année de mise en œuvre de la présente convention, sur l'évolution du projet et ses conditions de financement. Les conclusions du point d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 16 ci-dessous, donnent lieu à un avenant.

Toute modification significative de programme, toute évolution dans la consistance technique ou financière d'une opération jugée importante par l'une des parties signataires de la présente convention, toute modification du taux d'intervention de l'Agence ainsi que tout déplafonnement d'une de ses subventions, tout changement de maître d'ouvrage, devra faire l'objet d'un avenant.

Un avenant sera également nécessaire en cas de changement du plan de financement d'une opération lié à la modification de la participation financière d'un des signataires de la présente convention ou d'un des cofinanceurs d'ores et déjà inscrits en ingénierie du programme.

Il est d'ores et déjà prévu de signer un avenant à la présente convention à l'issue de

l'examen par le comité national d'engagement de l'ANRU du dossier de financement de la phase complémentaire, avant la fin du premier semestre 2005.

Par ailleurs, étant donné les risques significatifs que fait porter à la situation financière de la communauté d'agglomération et des communes l'action sur les copropriétés dégradées, tout dérapage financier prévisionnel identifié à l'occasion des Comptes Rendus Annuels d'Activité de la Convention Publique d'Aménagement fera l'objet d'un examen entre les partenaires financiers concernés. En l'absence de solution compatible avec l'équilibre financier de la CPA, les partenaires locaux solliciteront un avenant à la présente convention.

En tout état de cause, un point spécifique sur l'avancement de la maîtrise des copropriétés dégradées sera fait deux ans après la signature de la présente convention.

## **Article 16 - les conséquences du non respect des engagements**

Les signataires de la présente convention, soucieux d'une réalisation complète du projet dans les délais sur lesquels ils se sont engagés, entre eux mais aussi à l'égard des populations concernées, sans que cela puisse porter atteinte à l'esprit dans lequel s'engagent les projets de rénovation urbaine, se fixent un certain nombre de jalons qui leur permettent de maîtriser toute évolution incontrôlée de leur mise en œuvre.

### **16-1**

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'un suivi particulier dont la présente convention précise les conséquences :

#### **a. respect du programme physique**

Toute modification du programme physique substantielle ou contraire aux objectifs poursuivis par l'Agence déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

#### **b. Respect de l'échéancier**

Tout retard constaté de plus de six mois dans l'engagement d'une opération ou de plus d'un an sur la date prévisionnelle de fin du projet global de rénovation du quartier déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2 .

Par ailleurs, toute opération non engagée dans un délai de 2 ans par rapport à l'échéancier prévisionnel est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, considérée comme abandonnée. De même, toute opération engagée qui n'a pas fait l'objet d'une demande de versement du solde correspondant à son achèvement physique, dans un délai d'un an après la date prévue, est considérée comme soldée d'office en l'état de ses règlements constatés à l'échéance, sauf dispositions explicitement prévues dans l'arrêté de subvention.

**c. respect de la reconstitution de l'offre**

Tout retard constaté dans la reconstitution de l'offre locative sociale pourra déclencher la procédure décrite au paragraphe 16-2.

**d. respect des mises à disposition des contreparties à la Foncière**

La diversification de l'offre locative sur le quartier est une des conditions de réussite du projet. Elle conditionne le changement d'image à moyen terme du quartier et son intégration dans la ville.

En cas de non cession des contreparties prévues à l'article III-5 de la présente convention, la procédure décrite au paragraphe 16-2 est déclenchée.

**e. respect des engagements pris en matière d'actions d'accompagnement du programme énumérées au titre IV**

L'absence de respect d'un de ces engagements déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.

**f. respect du plan de relogement des ménages**

Le non respect des dispositions du plan de relogement rappelées à l'article 9 de la présente convention déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2 .

**g. respect des engagements pris en matière de gestion urbaine de proximité**

Le non respect des dispositions mentionnées à l'article 10 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2 .

## **16-2 Procédures mises en œuvre et suites données**

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au Directeur Général. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence, statue directement ou saisi, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration, ou par délégation le Directeur Général, statue sur le rapport du Délégué Territorial. Il peut décider :

- la réduction du taux ou du plafond de subventions attribuées au maître d'ouvrage concerné, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat ;
- le remboursement partiel ou total des subventions versées ;
- le rediscussion de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation de la convention.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention.

## TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES

### ***Article 17 - Archives filmographiques et photographiques***

L'Agence, en collaboration étroite avec les porteurs de projet et maîtres d'ouvrages concernés, s'attachera à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisation filmographiques ou photographiques dits « travaux de mémoire ».

L'Agence fournira un cahier des charges à cet effet.

Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront notamment utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du Programme National de Rénovation Urbaine.

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence un version numérisée du dossier projet.

### ***Article 18 - La clause de renégociation de la convention***

La présente convention pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique, financier ou économique dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

### ***Article 19 - Le traitement des litiges***

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

## COMPOSITION DES ANNEXES :

Annexe 1 : Composition du programme physique : localisation des opérations

- 1.1 Plan de situation
- 1.2 Projet territorial d'agglomération
- 1.3 Projet de Rénovation Urbaine
- 1.4 Evolution du site du plateau
- 1.5 Situation Foncière
- 1.6 Equipements existants
- 1.7 Equipements existants et restructurés
- 1.8 Phase principale
- 1.9 Le quartier au terme de la phase principale
- 1.10 Phase complémentaire
- 1.11 Le quartier au terme de la phase complémentaire
- 1.12 Localisation des démolitions
- 1.13 Types d'habitat
- 1.14 Bilan démolition / reconstruction
- 1.15 Synthèse des interventions selon le statut des logements

Annexe 2 : Protocole de pilotage partenarial (à joindre ultérieurement).

Annexe 3 : Tableaux : Plan de financement 2004 - 2008

Fait à Montfermeil, le 17 décembre 2004

En 13 exemplaires originaux

En présence de

**Monsieur Jean-Louis BORLOO**  
**Ministre de l'Emploi,**  
**du Travail et de la Cohésion Sociale**



**Pour l'Etat**  
Jean François CORDET  
Préfet de la Seine-Saint-Denis



**Pour l'Agence Nationale pour la**  
**Rénovation Urbaine - A.N.R.U.**  
Philippe VAN DE MAELE  
Directeur Général



**Pour la Commune de Clichy-sous-Bois**  
Claude DILAIN  
Maire



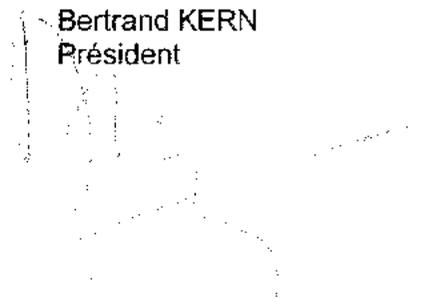
**Pour la Commune de Montfermeil**  
Xavier LEMOINE  
Maire



**Pour la Communauté d'Agglomération**  
**Clichy-sous-Bois / Montfermeil**  
Claude DILAIN  
Président



**Pour l'Office Public Départemental HLM**  
**OPDHLM 93**  
Bertrand KERN  
Président



**Pour la Société Anonyme Orly-Parc**  
Pierre BEDIER  
Président

**Pour l'Entreprise Sociale pour Habitat  
Immobilière 3 F**  
Michel CEYRAC  
Président

**Pour l'Agence Foncière et Technique  
de la Région Parisienne - l'AFTRP**  
Bruno VERDON  
Président Directeur Général

**Pour la Société d'Economie Mixte  
Clichy-sous-Bois/Montfermeil - SEM CM**  
Xavier LEMOINE  
Président

**Pour l'Association Foncière Logement**  
Alain SIONNEAU  
Président

**Pour la Caisse des Dépôts et  
Consignations**  
Yves LAFFOUCRIERE  
Directeur Interrégional Ile de France

[Fermer la fenêtre](#)[Cliquez ici pour imprimer la page](#) 

© 2016 Klecoon. Tous droits réservés.

Date de publication : **04/05/2006**Date de péremption : **05/06/2006**Type de procédure : **Procédure restreinte**

FRANCE



**F-Clichy-sous-Bois: Services divers aux entreprises et services connexes  
2006/S 85-090224**

VERSION FRANCAISE

TX: AVIS DE MARCHÉ Services

**SECTION I: POUVOIR ADJUDICATEUR**

- I.1) **NOM, ADRESSES ET POINT(S) DE CONTACT:** Ville de Clichy-sous-Bois, Service des marchés publics - CAT - rue des Bleuets, à l'attention de M. le Maire, F-93390 Clichy-sous-Bois. Tél. 1 41 70 39 35. E-mail: mpublic@ville-clichy-sous-bois.fr. Fax 1 43 51 12 45.
- I.2) **TYPE DE POUVOIR ADJUDICATEUR ET ACTIVITÉ(S) PRINCIPALE(S):** Collectivité territoriale.

**SECTION II: OBJET DU MARCHÉ**

- II.1) DESCRIPTION
- II.1.1) **Intitulé attribué au marché par le pouvoir adjudicateur:** concession d'aménagement P.R.U.
- II.1.2) **Type de marché et lieu d'exécution des travaux, de livraison de fournitures ou de prestation de services:** Services.  
**Catégorie de service:** n° 27.
- II.1.5) **Description succincte du marché ou de l'achat/des achats:** La présente consultation a pour objet la passation d'une concession d'aménagement en application de l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme, visant à mettre en oeuvre le Projet de Renovation Urbaine (Pru) sur le périmètre de la Zone d'aménagement Concerté de la Dhuy à Clichy-sous-Bois dans le cadre de la convention de financement conclue avec l'anru (Agence Nationale pour la Renovation Urbaine) le 17 décembre 2004. Le lancement de cette procédure de publicité et de mise en concurrence a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 25 avril 2006 le projet objet de la présente consultation a été examiné le 12 juillet 2004 par le Comité d'engagement puis le Conseil d'administration du 15 septembre de l'Anru. Une première convention de financement a été signée avec l'Anru le 17 décembre 2004, finançant une partie des actions prévues dans l'opération globale d'aménagement.  
**Montant des subventions et participations acquises:** 42 244 787 EUR.
- Le projet prévoit à terme la démolition de 509 logements en copropriété et 457 logements sociaux, la construction d'environ 1 200 logements sociaux et privés, la réhabilitation d'environ 660 logements sociaux et la résidentialisation d'environ 840 logements sociaux. Il prévoit également la démolition d'une copropriété commerciale et la reconstitution de l'offre commerciale (4 500 mètres carrés environ), le réaménagement d'un marché forain ainsi que la réalisation d'infrastructures (VRD, espaces verts...) et d'équipements publics. la concession fera l'objet d'une contractualisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. La passation de la concession et le démarrage des missions confiées à l'aménageur interviendront à l'issue de la phase de consultation des aménageurs candidats.
- II.1.6) **Classification CPV (vocabulaire commun pour les marchés publics):** 74800000.
- II.1.7) **Marché couvert par l'accord sur les marchés publics (AMP):** Non.
- II.1.8) **Division en lots:** Non.
- II.2) QUANTITÉ OU ÉTENDUE DU MARCHÉ
- II.2.1) **Quantité ou étendue globale:** Les missions de l'aménageur couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération conformément au programme qui sera définitivement arrêté par la collectivité dans le cadre des travaux d'infrastructure (VRD, espaces verts...)
- verts...) d'acquisition des terrains (voie amiable ou expropriation ou par préemption), de commercialisation des terrains, d'acquisition, de portage, de gestion provisoire, de remembrement et de démolition d'une copropriété de 509 logements ainsi que d'une copropriété commerciale, de mobilisation des subventions et des emprunts et de la gestion de la trésorerie permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération et de coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.

Le montant prévisionnel global des travaux objet de la concession est de 81 420 840 EUR (HT).

**Les interventions de l'aménageur seront réalisées dans les conditions fixées par l'article L 300-5 du code de l'urbanisme en termes de contrôle technique, financier et comptable exercé par la Commune dont le montant de la participation sera fixé à l'issue des négociations durée prévisionnelle de la mission confiée dans le cadre de la concession:**

Echéance du traité de concession fixée au 31 décembre 2012. D'aménagement.

L'opération se réalisera en deux phases, la phase 2, d'un montant de 20 227 900 EUR HT étant conditionnée à l'obtention de financements de l'Anru.

**SECTION III: RENSEIGNEMENTS D'ORDRE JURIDIQUE, ÉCONOMIQUE, FINANCIER ET TECHNIQUE**

- III.1) CONDITIONS RELATIVES AU CONTRAT
- III.1.3) **Forme juridique que devra revêtir le groupement d'opérateurs économiques attributaire du marché:** En cas de cotraitance la forme juridique du groupement momentané d'entreprise retenue est le groupement conjoint avec solidarité du mandataire commun.
- III.2) CONDITIONS DE PARTICIPATION
- III.2.1) **Situation propre des opérateurs économiques, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession:** Renseignements et formalités nécessaires pour évaluer si ces exigences sont remplies: Critères de sélection des candidatures: capacités et garanties techniques et professionnelles, capacités et garanties économiques et financières.

Une commission spécifique dressera la liste des candidats admis à présenter une offre après examen desdites capacités et garanties seuls les candidats retenus seront destinataires du dossier de consultation et admis à présenter une offre.

**Justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat:**

- une lettre de candidature datée et signée par une personne habilitée à engager le candidat et, en cas de groupement les coordonnées de chacun des membres du groupement, le nom du mandataire, l'habilitation du mandataire à signer la candidature du groupement (par exemple DC4); - une déclaration du candidat (imprimé DC5 ou équivalent); - l'état annuel des certificats reçus (imprimé DC7).

A défaut de fournir au moment de la candidature les certificats fiscaux et sociaux, le candidat mentionnera également dans l'attestation sur l'honneur ci-dessous, qu'il a satisfait aux obligations fiscales et sociales qui lui incombent. Dans ce cas le candidat s'engage à produire lesdits certificats dans un délai de 10 jours calendaires suivant la demande de ces documents; - un extrait Kbis ou le motif d'absence

d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés; - les attestations d'assurance dont dispose le candidat en rapport avec la concession; - une attestation sur l'honneur que le candidat n'a pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n° 2 du casier judiciaire, pour les infractions visées aux articles L 324-9, L 324-10, L 341-6, L 125-1 et L 125-3 du code du travail et n'a pas fait l'objet d'une interdiction de concourir; - une déclaration sur l'honneur que le candidat assujéti à l'obligation définie à l'article L 323-1 du code du travail a, au cours de l'année précédant le lancement de la consultation, souscrit la déclaration visée à l'article L.323-8-2 du code du travail; - une attestation sur l'honneur relative au travail illégal (art L 143-3 et 620-3 du code du travail); - une attestation sur l'honneur que la société n'est pas en liquidation judiciaire; - si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet et la copie certifiée conforme du dernier jugement l'habilitant à poursuivre son activité; - les comptes sociaux des trois derniers exercices (bilan, comptes de résultat et annexe légale); - en cas de groupement, l'ensemble des documents ci-dessus seront à produire pour chaque membre du groupement.

**Les candidats établis ou domiciliés hors de France produiront tous les documents ou déclarations sur l'honneur attestant de leur régularité au regard des règles nationales énoncées ci-dessus ou, le cas échéant au regard des règles d'effet équivalent aux règles nationales énoncées ci-dessus; - un mémoire de candidature comportant :** une présentation du candidat, ses actionnaires (le cas échéant) et dirigeants, son organisation interne, ses activités principales et accessoires, les moyens humains et techniques dont il dispose en rapport avec l'objet de la concession. Il exposera les capacités et garanties (internes et externes) économiques et financières du candidat, ses références datant de moins de trois ans, documents à l'appui, pour des opérations d'aménagement urbain et de renouvellement urbain similaires, notamment celles bénéficiant d'un financement par l'Anru. Ce mémoire devra démontrer la capacité du candidat à assurer techniquement et financièrement la mission confiée pendant toute la durée de la concession prévue; il est rappelé que les garanties professionnelles et financières peuvent être appréciées y compris dans la personne des associés et que les candidats pourront démontrer leurs aptitudes et garanties exigées par toutes références ou par d'autres moyens qu'ils jugeront utiles.

#### SECTION IV: PROCÉDURE

##### IV.1) TYPE DE PROCÉDURE

IV.1.1) **Type de procédure:** Restreinte.

##### IV.2) CRITÈRES D'ATTRIBUTION

IV.2.1) **Critères d'attribution:** Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessus:

1. Voir renseignements complémentaires. Pondération: 0.

##### IV.3) RENSEIGNEMENTS D'ORDRE ADMINISTRATIF

IV.3.3) Conditions d'obtention du cahier des charges et des documents complémentaires ou du document descriptif

IV.3.4) **Date limite de réception des offres ou des demandes de participation:** 5.6.2006 - 17:00.

IV.3.5) **Date d'envoi des invitations à soumissionner ou à participer aux candidats sélectionnés:** 7.6.2006.

IV.3.6) **Langue(s) pouvant être utilisée(s) dans l'offre ou la demande de participation:** Français.

#### SECTION VI: RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

VI.3) **AUTRES INFORMATIONS:** Unité monétaire utilisée, l'euro. Renseignements complémentaires:

- **d'ordre technique:** Marc Ratsimba - marc.ratsimba@ville-clic hy-sous-bois.fr; - d'ordre administratif: Annie-Paule Fontaine:

**annie-paule.fontaine@ville-clichy-sous-bois.fr, Michèle Plumey:**

michele.plumey@ville-clichy-sous-bois.fr; ces demandes devront parvenir par écrit au plus tard 10 jours avant la date fixée pour la remise des candidatures.

**Il ne sera répondu à aucune question orale Instance chargée des procédures de recours:** Tribunal administratif de Cergy-Pontoise - 2/4, boulevard de l'Hautil - BP 30322 - 95027 Cergy-Pontoise Cedex.

Référé pré-contractuel possible jusqu'à la signature du traité de concession.

Recours pour excès de pouvoir introduit dans les 2 mois à compter de la notification ou de la publication de la décision contestée. Après choix des candidats admis à présenter une offre, les critères d'examen des offres seront les suivants:

Pertinence de la stratégie de mise en oeuvre opérationnelle envisagée, appréciée sur la base des notes méthodologiques remises par les candidats - note de 1 à 10 affectée d'un coefficient de pondération de 50 %.

Composition, organisation et compétence de l'équipe - note de 1 à 10 affectée d'un coefficient de pondération de 25 %.

Montant, mode de calcul et d'imputation de la rémunération - note de 1 à 10 affectée d'un coefficient de pondération de 25 %. Conditions de remise des offres ou des candidatures: les candidatures seront envoyées sous pli recommandé avec AR ou déposées, contre récépissé à l'adresse suivante:

Pôle achats marchés publics - centre administratif et technique - rue des Bleuets - 93390 Clichy-sous-Bois.

Les candidatures seront présentées sous enveloppe cachetée. Cette enveloppe sera anonyme et portera la mention: "Passation d'une concession d'aménagement de la ZAC de la Dhuis - Ne pas ouvrir avant la commission".

VI.5) **DATE D'ENVOI DU PRÉSENT AVIS:** 28.4.2006.

#### CLASSE CPV

74800000 - Services divers aux entreprises et services connexes.

[Fermer la fenêtre](#)

[Cliquez ici pour imprimer la page](#) 

© 2016 Klecoon. Tous droits réservés.

## 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 ;

#### **Décète :**

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 m<sup>2</sup> ou 1/500ème pour les parcelles de moins ou égale à 5000 m<sup>2</sup> et plus de 500 m<sup>2</sup> et 1/1000ème pour les parcelles de plus de 5000 m<sup>2</sup> 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 300m<sup>2</sup>, à l'échelle 1/100ème pour les constructions dont l'emprise au sol est entre 300m<sup>2</sup> et 600m<sup>2</sup> 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 où le permis est délivré par le président de l'assemblée populaire communale ;

— des services chargés de l'urbanisme de la wilaya dans le cas où 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 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.

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.

## ANNEXE

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA : .....

DAIRA : .....

COMMUNE : .....

**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**(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)

1- Nom et prénom du propriétaire, ou dénomination : .....

2- Adresse du propriétaire (n° et voie) : .....

Commune : .....

Tél : .....

3- Nom et prénom du demandeur, ou dénomination : .....

4- Adresse du demandeur (n° et voie) : .....

Commune : .....

5- Tél : .....

6-type des titres justifiant la propriété ou l'usage : .....

7- Adresse du projet : .....

8- Surface totale du terrain : .....

9- Nature de la demande : .....

10- Type du projet : .....

11- L'usage actuel du terrain et des constructions existantes : .....

12- Emprise et gabarit des constructions existantes : .....

13- Autres documents juridiques ou administratifs : .....

14- Délai proposé pour la réalisation des travaux de construction : .....

Fait à : ..... Le.....

Signature du demandeur

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA : .....

DAIRA : .....

COMMUNE : .....

**DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR**

(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)

1- Nom et prénom du propriétaire, ou dénomination : .....

.....

2- Adresse du propriétaire (n° et voie) : .....

.....

Commune : .....

Tél : .....

3- Nom et prénom du demandeur, ou dénomination : .....

.....

4- Adresse du demandeur (n° et voie) : .....

.....

Commune : .....

5- Tél : .....

6- Type des titres justifiant la propriété ou l'usage : .....

.....

7- Adresse de la construction à démolir : .....

.....

8- Surface totale du terrain : .....

9- Nature de la demande : .....

.....

10- Type et usage de la construction à démolir : .....

.....

11- Gabarit de la construction à démolir : .....

.....

12- Autres documents juridiques ou administratifs : .....

.....

13- Délai proposé pour la réalisation des travaux de démolition : .....

.....

.....

.....

Fait à :..... Le .....

Signature du demandeur

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA : .....

DAIRA : .....

COMMUNE : .....

**DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR**

(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)

1- Nom et prénom du propriétaire, ou dénomination : .....

.....

2- Adresse du propriétaire (n° et voie) : .....

.....

Commune : .....

Tél : .....

3- Nom et prénom du demandeur, ou dénomination : .....

.....

4- Adresse du demandeur (n° et voie) : .....

.....

Commune : .....

5- Tél : .....

6- Type des titres justifiant la propriété ou l'usage : .....

.....

7- Adresse de la parcelle à lotir : .....

.....

8- Surface totale du terrain : .....

9- L'usage actuel du terrain et des constructions existantes : .....

.....

10- Emprise et gabarit des constructions existantes : .....

.....

11- Nombre des lots résultants et leurs surfaces : .....

.....

12- Future usage des lots résultants : .....

.....

13- Emprise et gabarit des projets au niveau des lots résultants : .....

.....

14- Autres documents juridiques ou administratifs : .....

.....

15- Délai proposé pour la réalisation des travaux de viabilité : .....

.....

.....

.....

Fait à : ..... Le .....

Signature du demandeur

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA : .....

DAIRA: .....

COMMUNE :.....

**DEMANDE DE CERTIFICAT DE MORCELLEMENT**

(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)

1- Nom et prénom du propriétaire, ou dénomination : .....

2- Adresse du propriétaire (n° et voie) : .....

Commune : .....

Tél : .....

3- Nom et prénom du demandeur, ou dénomination : .....

4- Adresse du demandeur (n° et voie) : .....

Commune : .....

5- Tél : .....

6- Type des titres justifiant la propriété ou l'usage : .....

7- Adresse de la parcelle à morceler : .....

8- Surface totale du terrain : .....

9- Nombre des lots résultants et leurs surfaces : .....

10- L'usage actuel du terrain et des constructions existantes : .....

11- Future usage des lots résultants : .....

12- Emprise et gabarit des constructions existantes : .....

13- Emprise et gabarit des projets au niveau des lots résultants : .....

14- Autres documents juridiques ou administratifs : .....

Fait à : ..... Le .....

Signature du demandeur

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA : .....

DAIRA: .....

COMMUNE : .....

**RECEPISSE DE DEPOT DE DOSSIER DE :**

.....

(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)

Dossier n° .....

1- Nom et prénom du demandeur : .....

.....

2- Adresse du demandeur (n° et voie) : .....

.....

Commune : .....

Tél : .....

3- Type du projet : .....

.....

4- Adresse du projet : .....

.....

5- Documents déposés : .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fait à : ..... Le .....

Signature et visa du représentant de la commune

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA : ..... Le .....  
DAIRA : .....  
COMMUNE : .....  
SERVICE : .....  
.....

**Arrêté portant  
PERMIS DE CONSTRUIRE**

(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)

N° .....

ASSEMBLEE POPULAIRE DE LA COMMUNE DE .....

WILAYA DE .....

Le président de l'assemblée populaire communale / ou le wali / de : .....  
...../ ou le ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville,  
Vu la demande déposée le .....  
Par (Mme, Mlle, Mr) : .....  
Demeurant à : .....  
Concernant les travaux de : .....  
Vu .....  
Vu .....  
Vu .....  
Vu l'arrêté n°..... en date du ..... portant création du guichet unique chargé de l'instruction  
des actes d'urbanisme ;  
Vu l'avis du guichet unique de la ..... en date du .....

**Arrête :**

Article 1er : Le permis de construire est délivré pour la réalisation de : .....

Article 2 : Le permis de construire est délivré sous réserve de : .....

Article 3 : La validité du permis de construire, à partir de la date de sa notification, est de .....

Article 4 : Le permis de construire est réputé caduc, si la construction n'est pas achevée dans les délais fixés ci-dessus.

Article 5 : Une copie du présent arrêté sera affichée au siège de l'assemblée populaire communale, pendant un (1) an et un (1) mois, tous les documents graphiques du dossier de la demande pouvant être consultés par les personnes intéressées.

Article 6 : Pour tout début ou reprise des travaux après le délai de validité précité, 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.

Article 7 : Les dates de commencement et de fin des travaux devront être communiquées aux services de l'urbanisme de la commune par tous moyens.

Article 8 : Les pétitionnaires, propriétaires, entrepreneurs, architectes, maître d'œuvre, font exécuter les travaux à leurs risques et périls.

Article 9 : Le présent arrêté est délivré sans préjudice au droit des tiers.

Article 10 : Une amplification du présent arrêté devra être adressée pour les services de la wilaya.

Le président de l'assemblée populaire communale /

Le wali /

Le ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA : ..... Le .....  
DAIRA: .....  
COMMUNE : .....  
SERVICE : .....  
.....

**Arrêté portant  
PERMIS DE DEMOLIR**

(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)  
N° .....

ASSEMBLEE POPULAIRE DE LA COMMUNE DE .....

Le président de l'assemblée populaire communale de : .....  
Vu la demande déposée le .....  
Par (Mme, Mlle, Mr) : .....  
Demeurant à : .....  
Concernant les travaux de : .....  
Vu .....  
Vu .....  
Vu .....  
Vu l'arrêté n°..... en date du ..... portant création du guichet unique chargé de l'instruction des actes d'urbanisme ;  
Vu l'avis du guichet unique de la ..... en date du .....

**Arrête :**

Article 1er : Le permis de démolir est délivré conformément aux plans approuvés joints au présent arrêté, et sous réserve de : .....  
.....  
.....  
.....  
.....

Article 2 : Le permis de démolir est périmé :  
— si la démolition n'est pas intervenue au bout de six (6) mois ;  
— si les travaux de démolition sont suspendus durant une (1) année ;  
— s'il est annulé expressément par une décision de justice.

Article 3 : Le demandeur du permis de démolir ne peut entreprendre les travaux de démolition que vingt (20) jours après la date d'obtention du permis de démolir et après avoir établi une déclaration d'ouverture du chantier.

Article 4 : Les dates de commencement et de fin des travaux devront être communiquées aux services de l'urbanisme de la commune.

Article 5 : Les pétitionnaires font exécuter les travaux à leurs risques et périls.

Article 6 : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers.

Le président de l'assemblée populaire communale

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA : ..... Le .....  
DAIRA : .....  
COMMUNE : .....  
SERVICE : .....  
.....

**Arrêté Portant  
PERMIS DE LOTIR**

(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)

N°.....

ASSEMBLEE POPULAIRE DE LA COMMUNE DE .....  
WILAYA DE .....

Le président de l'assemblée populaire communale / ou le wali / de : .....  
...../ou le ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville.

Vu la demande déposée le .....  
Par ( Mme, Mlle, Mr) : .....  
Demeurant à : .....  
Concernant les travaux de : .....  
Vu .....  
Vu .....  
Vu .....  
Vu l'arrêté n°.... en date du ..... portant création du guichet unique chargé de l'instruction des actes d'urbanisme  
Vu l'avis du guichet unique de la ..... en date du .....

**Arrête :**

Article 1er : le permis de lotir est délivré conformément aux plans approuvés joints au présent arrêté, et sous réserve de :  
.....  
.....

Article 2 : les lots et leur surfaces résultant du permis de lotir sont : .....  
.....

Article 3 : la validité du permis de lotir, à partir de la date de sa notification, est de :  
.....  
.....

Article 4 : 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.

Article 5 : 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.

Article 6 : 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.

Article 7 : Les dates de commencement et de fin des travaux devront être communiquées aux services de l'urbanisme de la commune.

Article 8 : Les pétitionnaires font exécuter les travaux à leurs risques et périls.

Article 9 : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers.

Article 10 : Le présent arrêté 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.

Le président de l'assemblée populaire communale /  
Le wali /  
Le ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA : ..... Le .....

DAIRA : .....

COMMUNE : .....

SERVICE : .....

.....

**Arrêté portant**

**CERTIFICAT DE MORCELLEMENT**

(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)

N°.....

ASSEMBLEE POPULAIRE DE LA COMMUNE DE .....

Le président de l'assemblée populaire communale de : .....

Vu la demande déposée le .....

Par (Mme, Mlle, Mr) : .....

Demeurant à : .....

Concernant les travaux de : .....

Vu .....

Vu .....

Vu .....

Vu l'arrêté n°..... en date du ..... portant création du guichet unique chargé de l'instruction des actes d'urbanisme ;

Vu l'avis du guichet unique de la ..... en date du .....

**Arrête :**

Article 1er : Le certificat de morcellement est délivré, sous réserve de : .....

.....

.....

.....

.....

.....

Article 2 : Les lots et leurs surfaces résultant du certificat de morcellement sont : .....

.....

.....

.....

.....

.....

Article 3 : La validité du certificat de morcellement est de trois (3) ans à compter de la date de sa notification.

Le président de l'assemblée populaire communale



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA : ..... Le .....

DAIRA: .....

COMMUNE : .....

SERVICE : .....

.....

**Arrêté portant**  
**CERTIFICAT DE CONFORMITE**

(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)

N° .....

ASSEMBLEE POPULAIRE DE LA COMMUNE DE .....

Le président de l'assemblée populaire communale de : .....

Vu la demande déposée le : .....

Par (Mme, Mlle, Mr) : .....

Demeurant à : .....

Concernant les travaux de : .....

Vu .....

Vu .....

Vu .....

Vu le permis de construire délivré sous le n° ..... en date du .....

Vu le procès-verbal de récollement n° ..... établi en date du .....

Pour les constructions revenant du public, les constructions à usage d'habitation collective et les équipements :

Vu le procès-verbal de réception des travaux établi par les services du CTC ..... sous le n° .....

..... en date du .....

**Arrête :**

Article 1er : Le certificat de conformité est délivré attestant la conformité des travaux réalisés suivant les plans approuvés de la construction : .....

.....

.....

Article 2 : La construction contrôlée est composée de ..... niveaux dont la répartition spatiale est comme suit :

- 1/ .....
- 2/ .....
- 3/ .....
- 4/ .....
- 5/ .....
- 6/ .....
- 7/ .....
- 8/ .....
- 9/ .....

Le président de l'assemblée populaire communale

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA : ..... Le .....

DAIRA : .....

COMMUNE : .....

SERVICE : .....

.....

**Arrêté portant**

**CERTIFICAT D'URBANISME**

(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)

N° .....

ASSEMBLEE POPULAIRE DE LA COMMUNE DE .....

Le président de l'assemblée populaire communale de : .....

Vu la demande déposée le : .....

Par (Mme, Mlle, Mr) : .....

Demeurant à : .....

Concernant les prescriptions urbanistiques et architecturales du terrain sis à : .....

Vu ..... / .....

Vu .....

Vu .....

**Arrête :**

Article 1er : Le certificat d'urbanisme est délivré conformément aux orientations du POS.....  
et/ou du PDAU..... et/ou des règles générales d'urbanisme.

Article 2 : Les prescriptions urbanistiques suivantes doivent être respectées :

COS : .....

CES : .....

Hauteur maximum : .....

D'autres prescriptions : .....

.....

.....

Article 3 : la validité est subordonnée à la validité de l'instrument d'urbanisme en vigueur ( POS ou PDAU dans le cas  
de l'absence d'un POS approuvé).

Le président de l'assemblée populaire communale



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA : .....

DAIRA: .....

COMMUNE :.....

**PANNEAU DU CHANTIER**

(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)

Dossier n° .....

1- Permis délivré le : .....

2- Projet de réalisation/de démolition de : .....

Dont la hauteur est de (permis de construire).....

Et la surface du terrain est de (permis de construire) : .....

Dont la hauteur du bâtiment est de (permis de démolir) .....

Et la surface du bâtiment est de (permis de démolir) : .....

Le nombre de lots résultant est de (permis de lotir).....

La surface moyenne des lots est de (permis de lotir).....

3- Maître de l'ouvrage : .....

4- Maître de l'œuvre : .....

5- Entreprise chargée de la réalisation : .....

6- Délai de réalisation : .....

7- Date d'ouverture du chantier : .....

NB : Pour le permis de construire, la personne intéressée peut consulter jusqu'à l'expiration d'un délai d'un (1) an et d'un (1) mois à compter de la date de notification de l'arrêté du permis de construire tous les documents graphiques du dossier de la demande au siège de l'assemblée populaire communale.

**RESUME DU TRAVAIL :**

Le lotissement est certainement l'outil le plus usité et le plus connu. Au cœur de l'action urbaine, il est à la fois une manifestation de l'espace urbain mais aussi un outil d'intervention sur l'espace. La génération de l'urbain comme sa régénération est le résultat d'un long processus d'urbanisation. Cette pratique dépend d'une discipline : l'urbanisme. Cette discipline est très vaste. Le présent document s'intéresse aux différentes techniques et méthodes de production de l'urbain en Algérie, il en fait l'inventaire avec une lecture critique.

L'avènement de la notion de Projet Urbain imprègne la pratique urbanistique. C'est une culture de l'action par projet, un processus et un résultat à la fois. Mis en œuvre en France notamment, il a produit des espaces urbains fonctionnels et qualitatifs. Intéressant à mettre en œuvre en Algérie, mais comment atteindre cet objectif ? La mise en œuvre du Projet urbain passe par des procédures. L'inventaire des procédures urbanistiques en Algérie converge vers le lotissement. C'est le seul outil opérationnel disponible. Une question se pose alors : est-ce que le lotissement permet la mise en œuvre du projet urbain en Algérie ? Est-ce l'outil adéquat ou est-il limité ? Notre hypothèse est que le lotissement est porteur d'ingrédients permettant la mise à l'œuvre du Projet Urbain mais il est limité sur bien des considérants.

Une évaluation s'impose. Cette expertise se base sur une grille d'évaluation qui est inspirée d'un ouvrage portant sur la mise en œuvre du Projet Urbain de A. AVITABILE. L'hypothèse confirmée, quelle solution nous permettrait notre quête ? L'inspiration des zones d'aménagement concertées pratiquées en France serait une alternative. La configuration des institutions dans les deux pays ainsi que la proximité linguistique et culturelle laisse présager une éventuelle transposition. Une présentation de la procédure ZAC et son évaluation confirmeront notre proposition. Pour étayer ce postulat nous étudierons un exemple de mise en œuvre d'un PU avec la procédure ZAC. Nous avons choisi le Projet de Renouvellement urbain de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil comme exemple d'étude. Le résultat confirme notre hypothèse. Ce travail s'achèvera par la proposition de déterminants de l'éventuelle transposabilité qui sont les considérants de la grille d'évaluation.

**Mots clé :** Génération de l'urbain, Projet Urbain, Urbanisme opérationnel, lotissement, ZAC, grille d'évaluation.

## Abstract :

Subdivision is certainly the most commonly used and well known tool. At the heart of urban action, it is at the same time a manifestation of the urban space but also a tool for intervention on space. The generation of the urban as its regeneration is the result of a long process of urbanization. This practice depends on a discipline: town planning. This discipline is very broad. This paper focuses on the different techniques and production methods of the urban environment in Algeria.

The advent of the notion of Urban Project permeates urban planning. It is a culture of action per project, one process and one outcome at a time. Implemented in France in particular, it has produced functional and qualitative urban spaces. Interesting to implement in Algeria, but how to achieve this goal? Implementation of the Urban Project requires procedures. The inventory of urban planning procedures in Algeria converges towards the subdivision. It is the only operational tool available. A question then arises: does the subdivision allow the implementation of the urban project in Algeria? Is it the right tool or is it limited? Our hypothesis is that the subdivision carries ingredients enabling the implementation of the Urban Project but it is limited on many recitals. An assessment is needed. This expertise is based on an evaluation grid inspired by a book on the implementation of the Urban Project of A. AVITABILE.

The hypothesis confirmed, what solution would allow us our quest? The inspiration of the concerted development zones practiced in France would be an alternative. The configuration of the institutions in the two countries as well as linguistic and cultural proximity suggests a possible transposition. A presentation of the ZAC procedure and its evaluation will confirm our proposal. To support this postulate we will study an example of implementation of a PU with the ZAC procedure. We chose the Urban Renewal Project of Clichy-sous-Bois / Montfermeil as an example of a study. The result confirms our hypothesis. This work will end with the proposal of determinants of possible transposability, which are the recitals of the evaluation grid.

Keywords : Urban generation, Urban project, opérational urbain planning ,subdivision, ZAC, evaluation grid.

## ملخص:

يعد التحصيلُ الأداةَ الأكثر استخداماً والأكثر رواجاً في مجال التعمير. في قلب العمليات الحضرية، هو مظهراً من مظاهر الحيز الحضري وعلى حد سواء أداة للتدخل على مستوى الفضاء. تشييد الحضر وتجديده هو نتاج مسيرة طويلة وتدخل هاته الممارسة في نطاق التعمير بكل طياته. تنطرق هاته الوثيقة إلى مختلف التقنيات والمنهجيات المستعملة لإنتاج الحضر في الجزائر، تعددها وتسرد نظرة نقدية عنها.

ظهور مفهوم المشروع الحضري يتخلل ممارسة التخطيط. إنها ثقافة العمل بالمشروع، واستراتيجية عملياتية في نفس الوقت. وضع هذا المفهوم حيز التنفيذ في فرنسا أين اتاح فرص لإنشاء فضاءات حضرية ذات طابع راقٍ. المفهوم بنتائجه مغرٍ لإدماجه في مجال التعمير بالجزائر. عندما نعدد الوسائل المتاحة في مجال التعمير لا نجد إلا التحصيل. السؤال المطروح هو التالي: هل يمكن التحصيل من وضع المشروع الحضري حيز التنفيذ في الجزائر وهل هو الوسيلة الملائمة؟

الفرضية المقدمة هي أن التحصيل يشتمل على معطيات تمكن الوصول إلى هذا المبتغى ولكنه في نفس الوقت محدود من عدة جوانب. إن كان الأمر كذلك فكيف السبيل إلى هدفنا. يجب علينا تقييم التحصيل. يمر هذا التقييم بجدول متكون من معايير وهي في عملنا هذا مقتبسة من كتاب وضع المشروع الحضري حيز التنفيذ لـ A. AVITABILE. تعد المناطق ذات التهيئة المنسقة المعتمدة في فرنسا وسيلة يمكن لنا أن نستلهم منها. تشابه مؤسسات الدولة زيادة على القرب اللغوي والثقافي تهب في هذا السياق.

بداية يجب التعريف بهته المناطق وتقييمها سيؤكد أو يفند الفرضية. سندرس مثال عن وضع المشروع الحضري حيز التنفيذ اعتماداً على هاته الوسيلة لإعطاء أكثر ثقل للفرضية. لقد اخترنا مشروع التجديد الحضري CLICHY/MONTFERMEIL كمثال للدراسة الميدانية. النتيجة تؤكد الفرضية. تنتهي هاته الدراسة باقتراح معايير تمكن من إدماج هاته الوسيلة العملية في مجال التخطيط ومجال الحضر والتعمير بالجزائر.

## المصطلحات المفتاحية:

مشروع حضري، تحصيل، انتاج الحضر، تعمير عملياتي، مناطق ذات التهيئة المنسقة، جدول تقييم.

ملخص

ل:

تطوير وربما الأداة الأكثر استخداما والأكثر شهرة. في قلب العمل في المناطق الحضرية، بل هو على حد سواء مظهر من مظاهر الحيز الحضري ولكن أيضا أداة للتدخل في الفضاء. الجيل التجديد الحضري هو نتيجة لعملية طويلة من التحضر.

هذه الممارسة يعتمد على الانضباط: التخطيط الحضري. هذا الانضباط واسع. وتركز هذه الورقة على تقنيات وأساليب الإنتاج من الجزائر الحضرية المختلفة، فإنه يأخذ الأسهم مع قراءة نقدية.

ظهور مفهوم المشروع الحضري يتخلل ممارسة التخطيط. إنها ثقافة المشروع العمل، وهي عملية والنتيجة في كل مرة. تنفذ في فرنسا على وجه الخصوص، وقال انه تنتج الفراغات الحضرية الوظيفية والنوعية. مثيرة للاهتمام لتنفيذها في الجزائر، ولكن كيف يمكن تحقيق ذلك؟ تنفيذ المشروع العمراني يشمل الإجراءات. المخزون من إجراءات التخطيط الحضري في الجزائر يتقارب إلى وحداتها. هو أداة تنفيذية الوحيدة المتاحة. والسؤال الذي يطرح نفسه: هل يسمح للتقسيم تنفيذ المشروع في المناطق الحضرية في الجزائر؟ هل هذا هو الأداة المناسبة أو غير ذلك محدودة؟ فرضيتنا هي أن التقسيم يحمل المكونات لجعل عمل المشروع الحضري ولكن يقتصر في كثير من حفلات.

مطلوب التقييم. وتستند هذه الخبرة على شبكة تقييم المستوحى من كتاب عن تنفيذ المشروع الحضري. A. AVITABILE. فرضية مؤكدة، ما من شأنه حل يسمح لنا سعيًا؟ الإلهام من مناطق التنمية المنسقة يمارس في فرنسا ستكون بديلا. تكوين المؤسسات في كلا البلدين وكذلك القرب الثقافي واللغوي يشير إلى وجود تبديل ممكن. وعرض لعملية BIA وتقييمها تأكيد اقتراحنا. لدعم هذه الفرضية سندرس مثال لتنفيذ مشروع حضري مع عملية التأمين البحرينية. اخترنا مشروع التجديد الحضري من كليشي سو بوا / مونتفيرميل كمثال على الدراسة. نتيجة تؤكد فرضيتنا. سيتم الانتهاء من هذا العمل من قبل المحددات المقترحة للتحويل من حساب المحتملة التي هي سرد لشبكة التقييم.

كلمات البحث: الجيل الحضري، مشروع الحضرية، التقسيم، مكيفات الزامل، شبكة التقييم.