

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE



Université de Constantine 3

Faculté d'architecture et d'urbanisme

Département d'urbanisme

**POUR UNE APPROCHE DURABLE ET EFFICIENTE DU FONCIER
URBAIN :**

CAS DE M'DAOUROUCH (SOUK AHRAS)

THESE

Présentée pour l'Obtention du
Diplôme de Doctorat en Urbanisme

Par

Manal HANGRI

Année universitaire: 2021 /2022

Université de Constantine 3
Faculté d'architecture et d'urbanisme
Département d'urbanisme

POUR UNE APPROCHE DURABLE ET EFFICIENTE DU FONCIER
URBAIN :

CAS DE M'DAOUROUCH (SOUK AHRAS)

THESE

Présentée pour l'Obtention du
Diplôme de Doctorat en Urbanisme

Par

Manal HANGRI

Devant le jury composé de :

BOUCHAREB Abdelouahab	Président	Professeur	Université Constantine 3
FOURA Mohamed	Directeur	Professeur	Université Constantine 3
BENDJABALLAH BOUDMAGH Ouassila	Examinatrice	Docteur	Université Constantine 3
BENYAHIA BOUAMRA Lamia	Examinatrice	Docteur	Université de Batna
REHAILIA Hassib	Examineur	Professeur	Université de Annaba
GHERZOULI Lazhar	Examineur	Docteur	Université de Tebessa

2021 /2022

REMERCIEMENTS

**A mon maitre et mon encadreur de thèse monsieur le professeur -Mohamed
FOURA-**

**Professeur de l'Enseignement Supérieur d'architecture et d'urbanisme à l'Université
de Constantine 03.**

Vous m'avez accordé un grand honneur en acceptant d'encadrer ma thèse. J'ai eu la chance et l'avantage de réaliser mon travail sous votre direction, de profiter de votre culture scientifique, vos capacités professionnelles indiscutables et vos qualités humaines, ainsi, vous m'avez honoré par votre confiance dont vous avez fait preuve envers moi, vos conseils fructueux, votre modestie, votre suivi régulier, votre compréhension, et d'avoir participé à éclairer et orienter ce travail de recherche.

Monsieur, veuillez trouver dans ce modeste travail l'expression de mon profond respect pour avoir guidé les premiers pas de ma carrière depuis mon master.

Ensuite, je tiens à remercier aussi les membres qui ont accepté de faire partie du jury de cette thèse. Je les remercie sincèrement d'avoir pris le temps de lire et d'évaluer ce travail.

Mes remerciements s'adressent aussi à toute l'équipe du laboratoire LAUTES avec une pensée particulière à Mme FOURA, à Mme HICHEM, à Mme BEN ABBES et à Mme BENRACHI et Mme LATRECHE Chafia.

Mes remerciements s'adressent ainsi, à l'équipe du service technique de l'APC de M'daourouch d'avoir mis à ma disposition toutes les données nécessaires, et d'avoir répondu à tous les entretiens pour éclairer la partie pratique de ce travail : le PAPC, le secrétaire général DPAPC :Mr ZOUAOUI, Mr. ZAABAT, Mr. BENGHIDA et Mme. CHAYEB. Mr. BERKANE, Mme SALIHA, BELHOUCHE Anis, AYADI Hamza, FARAH Sara, Mr REHAHLIA, Mr. SAADAOU, Mr SELATNIA et Mr. BENKHIRA.

Je remercie mes collègues de la promotion 2013/2014.

Merci également à l'ensemble de mes professeurs et maîtres d'urbanisme durant mes années d'études. Et à toute personne m'ayant soutenue et encouragée durant ce parcours et contribué de près ou de loin dans l'élaboration de ce travail.

DEDICACES

Louange à Dieu tout puissant, qui m'a permis de voir ce jour tant attendu.

À l'âme de mon très cher YUCEF que dieu te bénisse et que dieu t'accueille et nous rassemble au paradis.

À la mémoire de mes chers grands-parents : (Youcef et Ro9aya) et (Rachid et Sahra).

À mon très cher PA: dux

Merci d'avoir été toujours là pour moi, et pour ton grand soutien tout au long de mes études. Je te dédie à mon tour cette thèse qui concrétise ton rêve le plus cher et qui n'est que le fruit de tes conseils et de tes encouragements. J'espère que tu seras fière de moi.

À ma très chère mère :

A la plus merveilleuse maman au monde. Grâce à toi et grâce à tes prières qui ont été un grand soutien pour moi tout au long de mes études. Je te dédie ce travail qui a pu voir le jour grâce à toi. J'espère que tu va lire ce témoignage de ma gratitude, mon profond amour et mon profond respect.

À mon très cher mari : ADEL,

À Mon Très Cher Petit Poussin DJOUD ILYACINE, et à mon ange MATYA,

À mon petit héro LAYTH et à ma petite princesse MANON ASSIA ELISE,

À mes très chères sœurs : YASMINE, WAFI, ZINA et LOUIZA.

À mon très cher frère : IMAM

À mes chers : MESAUD, BRAHIM et DOUNIA, HACENE, BABY, mohamed, pierre et HALIMA

À mes très chers amis : Meriem Wafa, Nora, Zahra, Fatima Zohra, Souma, Sara, Radia, Naziha, et la petite Maram.

À ma belle famille et mes très chers beaux frères : Amine, Lotfi, Ala et Lazhar.

Je vous dédie ce travail en témoignage de mon amour et mon attachement. Puisse nos relations se pérenniser et consolider encore et encore. Merci pour tous les sacrifices, votre aide et votre générosité ont été pour moi une source de courage, de confiance et de patience.

TABLE DES MATIERES

LISTE DES FIGURES	i
LISTE DES TABLEAUX	ii
LISTE DES ABREVIATIONS	iii
RESUME:	iv
INTRODUCTION GENERALE	18
1. Le cadre générale de l'étude :	Error! Bookmark not defined.
2. Problématique :	19
3. Hypothèse :	21
4. Objectif de la recherche :	21
5. Méthodologie de travail :	22
5.1 Méthodes et démarches de la recherche :	22
5.2 Structure de la thèse :	26
PREMIERE PARTIE :	
LECTURE ET CADRAGE THEORIQUE DES CONCEPTS CLES : FONCIER, ETALEMENT URBAIN ET DURABILITE	29
INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE :	30
CHAPITRE N°01 : UNE APPROCHE DE LA THEMATIQUE FONCIERE : MIEUX APPREHENDER LA PROBLEMATIQUE DU FONCIER	31
Introduction :	32
1. Etat de connaissance sur le thème foncier :	32
1.1 Échelles internationales :	32
1.2 Échelles nationales :	34
1.3 Notes de Synthèse :	36
2. Les déterminants de la question foncière en Algérie :	36
2.1 Politiques foncières :	36
2.1.1 Le foncier algérien précolonial :	37
2.1.2 Le foncier algérien durant la colonisation française (1830-1962) :	37
2.1.3 Le foncier algérien après l'indépendance :	38
2.2 Politiques urbaines:	40
2.2.1 La période avant la colonisation française (avant 1830) :	40
2.2.2 La période - pendant la colonisation française (1830-1962) :	41
2.2.3 Les politiques urbaines après l'indépendance :	41
3. Caractéristiques de la gestion du foncier algérien :	44
3.1 Les intervenants dans la gestion du foncier :	46
3.1.1 Les intervenants publics :	46

3.1.2	Les intervenants privés :	47
4.	Le foncier et les instruments d'urbanisme:	48
4.1	Les instruments d'urbanisme et leurs Orientations foncières :	49
5.	Interaction foncier et durabilité :	51
5.1	A l'échelle internationale :	51
5.2	A l'échelle nationale :	52
6.	Les expériences internationales relatives aux démarches et les outils fonciers pour faire une ville durable :	54
6.1	L'exemple de l'Espagne : cas de Barcelone :	55
6.2	L'exemple de la de la France : cas de Grenoble.....	56
6.3	Notes de synthèse :	57
	Conclusion :	58
	CHAPITRE N°02 :	60
	UNE APPROCHE DE LA THEMATIQUE D'ETALEMENT URBAIN: MIEUX APPREHENDER LE PHENOMENE DE L'ETALEMENT URBAIN	60
	Introduction :	61
1.	Etat de connaissance sur le thème étalement urbain :	62
1.1	Au niveau international :	62
1.2	Au niveau national :	64
1.3	Notes de Synthèse :	66
2.	Les moteurs et les causes d'apparition de l'étalement urbain :	67
2.1	Le facteur géographique :	68
2.2	Le facteur politique :	68
2.3	Le facteur foncier :	68
2.4	Le facteur démographique :	68
2.5	Le développement de l'automobile :	68
2.6	Le développement des zones d'activités :	69
2.7	Choix des ménages :	69
3.	La ville étalée : Quels défis pour le développement durable ?	70
3.1	Sur la dimension environnementale :	71
3.2	Sur la dimension sociale:	72
3.3	Sur la dimension économique:	72
4.	approches d'analyse de l'étalement urbain :	73
4.1	L'approche morphologique :	73
4.2	L'approche la structuration du territoire :	73
4.3	L'approche de spécificité des conditions de vie.....	73
4.4	L'approche de qualité du cadre de vie des populations périurbaines	73
5.	Fiches pratiques des démarches internationales de lutte contre l'étalement urbain :	76

5.1	Fiche pratique n° 01 : l'expérience de la CPRE :	77
5.3	Synthèse des fiches pratiques :	79
	CONCLUSION :	79
	DEUXIEME PARTIE :	80
	COMPRENDRE LES QUESTIONS FONCIERES DE L'AIRE D'ETUDE:	80
	DYNAMIQUES ET RYTHMES DE CONSOMMATION.....	80
	INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE :	81
	CHAPITRE N°03 :	82
	DONNEES URBAINES, SPATIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE M'DAOUROUCH	82
	Introduction :	83
1.	Souk Ahras: aperçu général et quelques données	84
1.1	situation géographique et structures administratives :	84
1.2	Le contexte environnemental :	89
1.2.1	Milieu naturel :	89
1.2.2	Potentialités forestières :	89
1.2.3	Potentialités agricoles :	92
1.2.4	Potentialités hydrographiques :	94
1.3	Le contexte démographique:	95
1.3.1	Évolution des populations (1987-1998-2008) :	95
	- Evolution de la population agglomérée et totale de la wilaya à travers les RGPH :	
	1987, 1998 et 2008 :	95
1.4	Infrastructures de base :.....	98
1.4.1.	Réseaux ferroviaires :	98
1.4.2.	Réseaux Routiers :	98
1.5	Le contexte touristique :.....	101
2.	Les orientations foncières et perspectives de développement durable des documents	
	d'urbanisme (SNAT, SRAT et PATW) à l'échelle de la wilaya:	103
2.1	Les orientations foncières :.....	103
2.2	Perspectives des documents d'urbanisme (SNAT, SRAT et PATW) :.....	106
2.2.1	Le facteur du fait urbain : La croissance démographique :	106
2.2.2	Le facteur du fait urbain : foncier, l'espace rural et périurbain :	106
2.2.3	Le facteur du fait urbain : La mobilité et transport	107
2.3	Les programmes proposés par les instruments d'urbanisme pour atteindre la	
	durabilité environnementale, sociale et économiques des ressources :.....	107
3.	Notes de synthèse : Matrice AFOM à l'échelle de la wilaya Souk ahras:	109
4.	M'daourouch : Données urbaines, spatiales et environnementales	110
4.1	Choix de l'espace d'enquête M'daourouch :.....	110
4.2	Situation géographique de la commune de M'daourouch :.....	110

4.3	Le contexte démographique :	112
4.3.1	Évolution des populations (1987-1998-2008) :	112
4.4	Le contexte urbain de la commune de M'daourouch:	114
4.4.1	Le contexte urbain du chef lieu de la commune (ACL):	114
4.4.2	Le contexte urbain l'AS de la commune Ain Hdjar:	116
4.4.3	Le contexte urbain l'AS de Guedrene :	118
4.5	Orientations foncières et perspectives des instruments d'urbanisme à l'échelle de la commune de M'daourouch :	120
4.6	Tableau critique du PDAU de la commune :	121
4.6.1	Termes de références de la question foncière :	121
4.6.2	Termes de références liés à l'étalement urbain :	122
4.7	Notes de synthèse : La matrice AFOM de la commune de M'daourouch :	124
Conclusion :		125
CHAPITRE N°04 :		126
LES INDICES DE MESURER LE RYTHME DE L'ETALEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIERE DE M'DAOUROUCH		126
Introduction :		127
1.	Méthodologie et approche d'analyse :	128
1.1.	L'organisation d'analyse, les méthodes et matériels :	128
1.2.	Les méthodes d'évaluation de la consommation foncière :	129
2.	Les indices et la mesure du rythme de l'étalement urbain à l'échelle de la wilaya :	131
2.1.	Les types des communes de la wilaya de souk ahras:	131
2.2.	L'estimation de la population urbaine et rurale de la wilaya aux moyens et long terme :	132
2.3.	La croissance urbaine :	133
3.	Les indices de suivi du rythme de l'étalement urbain à l'échelle M'daourouch :	138
3.1.	Croissance démographique :	138
▪	Estimation de la population de la commune (court , moyen et long terme) :	138
▪	L'estimation de la population urbaine et rurale de M'daourouch :	139
▪	Taux d'évolution annuel de la population :	140
3.2.	Croissance spatiale :	140
▪	Évolution de la consommation d'espaces par l'urbanisation :	140
▪	Taux d'évolution annuelle des surfaces urbanisées:	140
▪	Types, surfaces et localisations des espaces consommés :	143
▪	Dynamiques de construction et la part des logements dans les espaces urbanisés :	144
4.	Intensité de l'étalement urbain :	146
5.	Notes synthèses des entretiens et des fiches d'observation:	156
5.1.	Les entretiens :	156

▪ Sur une thématique aussi complexe et sensible que le foncier :	156
▪ Sur la thématique de l'étalement urbain:	157
▪ Sur la thématique de durabilité :	158
5.2. Les fiches d'observation directe:	158
Conclusion :.....	167
CHAPITRE N°05 :.....	169
INTERPRETATION DES RESULTATS, DISCUSSION ET RECOMMANDATIONS POUR UNE EFFICACITE DE CONSOMMATION ET DURABILITE FONCIERE.....	169
Introduction :	170
1. Interprétation des résultats et Discussions :	171
2. Recommandations pour une efficacité de consommation et durabilité foncière :.....	174
2.1 Perspectives et orientations générales d'aménagement du territoire :	177
2.1.1. Sur la dimension environnementale :	178
2.1.2. Sur la dimension sociale :.....	178
2.1.3. Sur la dimension économique :	179
2.2. Le rôle des différents intervenants dans l'efficience et la durabilité foncière:.....	181
Conclusion:.....	183
Conclusion générale :.....	184
BIBLIOGRAPHIE.....	190
ANNEXES164

LISTE DES FIGURES

Figure		page
1	Structure de la thèse	24
1.1	Schéma récapitulatif des déterminants de la question foncière algérienne	39
1.2	Schéma récapitulatif des intervenants sur la gestion du foncier	46
1.3	Fiche pratique n°01 de l'expérience de Barcelone	53
1.4	Fiche pratique n°02 de l'expérience de Grenoble	54
2.1	Facteurs et déterminants illustratifs de l'étalement urbain	66
2.2	les conséquences de l'étalement urbain sur les trois piliers de développement durable	69
2.3	Les approches d'analyse l'étalement urbain et leurs indicateurs	71
2.4	L'expérience de la CPRE, principes, objectifs et actions	73
2.5	L'association Française Terres en villes: domaines d'intervention et recommandations	74
3.1	Situation de la Wilaya de Souk-Ahras	82
3.2	Les daïras de la wilaya de souk Ahras	83
3.3	Types des potentialités agricoles de la wilaya de souk ahras	85
3.4	La couverture forestière de la wilaya de Souk-Ahras	86
3.5	Potentialités agricoles de la wilaya de souk ahras	88
3.6	Evolution des densités de la population de la wilaya de souk ahras (1998-2005)	90
3.7	Evolution de la population urbaine et rurale (1987, 1998 et 2008)	91
3.8	Réseaux Routiers de la wilaya de souk ahras	93
3.9	la carte touristique de la wilaya de souk Ahras	95
3.10	carte cadastrale de la wilaya de souk ahras	98
3.11	Situation géographique de la commune de M'daourouch	104
3.12	Évolution de population de M'daourouch (1987-1998-2008 et 2018)	105
3.13	L'occupation du sol de l'ACL de M'daourouch	110
3.14	La croissance urbaine de la commune de M'daourouch	111
4.1	Structure des thématiques déterminant la consommation foncière par l'étalement	114
4.2	Evolution de population des agglomérations urbaines de la wilaya	122
4.3	Evolution taux accroissement des agglomérations urbaines de la wilaya	123
4.4	Estimation de la population de la wilaya de souk Ahras	124
4.5	Les indices de l'urbanisation selon le rapport de RGPH	125
4.6	La lecture de la croissance urbaine et taux d'urbanisation	125
4.7	les indices de l'étalement urbain de souk Ahras 2001-2014	126
4.8	L'estimation de la population de la commune (court, moyen et long terme)	127
4.9	L'estimation de la population urbaine et rurale	128
4.10	croissance spatiale et évolution urbaine de l'ACL de M'daourouch	131
4.11	La répartition des différents besoins en surface	132
4.12	La croissance spatiale de l'ACL de M'daourouch (de 1993 à 2013)	135
4.13	Les perspectives d'extension de la commune de M'daourouch	136
4.14	L'affectation des sols de M'daourouch	139
4.15	Développement des réseaux et mobilité de M'daourouch.	140
4.16	centre ville de M'daourouch	144
4.17	1er noyau par rapport au rail	145

4.18	Les zones urbaines de M'daourouch	145
4.19	Les zones urbaines de M'daourouch	146
4.20	Les zones urbaines de M'daourouch (Cités de Djébar Amor et Menzer Ali)	147
5.1	Limites de POS N°6 de l'ACL de M'daourouch	175

LISTE DES TABLEAUX

Tab	page
1.1 Les variables et les indicateurs à étudier	20
1.2 Les critères de définition du foncier au niveau international et national	33
1.3 Les lois et les ordonnances durant la colonisation française	34
1.4 Les plans et les instruments qui ont été apparus par le 2eme plan quadriennal	42
1.5 Les instruments d'urbanisme et leurs Orientations foncières	49
1.6 Les orientations liées à la durabilité foncière (loi 90-29 et la loi 01-20	53
2.1 Strates définies par les deux lois 2001-20 et 2006-06	61
2.2 Les critères de définitions de l'étalement urbain à l'échelle internationale	63
3.1 Répartition et structure des communes	83
3.2 Classification des régions et leurs caractéristiques physiques	84
3.3 Répartition de potentialités forestières	84
3.4 Superficie forestière par substance	85
3.5 Potentialités hydrographiques de la wilaya	88
3.6 Evolution de la population agglomérée de la wilaya	89
3.7 L'évolution de la pop urbaine/ pop rurale de la wilaya	90
3.8 Réseaux routiers de la wilaya	92
3.9 Caractéristiques et liaisons de routes nationales et chemins de wilaya	92
3.10 Localisation des sites archéologiques	94
3.11 Notes synthèses des orientations et des perspectives de la croissance démographique à l'échelle de souk Ahras	99
3.12 Notes synthèses des orientations et des perspectives de l'espace rural et foncier périurbain	99
3.13 Notes synthèses des orientations et des perspectives de La mobilité et transport à l'échelle de souk Ahras	100
3.14 Les opérations proposées par les instruments d'urbanisme pour atteindre la durabilité	100
3.15 Évolution démographique de M'daourouch (1987-1998-2008)	104
3.16 La répartition de la population par groupe d'âge	105
3.17 Les secteurs d'urbanisation définis par le PDAU	108
3.18 Termes de références de la question foncière dans le rapport de PDAU	112
3.19 Autres termes de références liés à la question de l'étalement urbain	113
4.1 Classement des agglomérations rurales et urbaines de la wilaya	122
4.2 Estimation de la population urbaine et rurale de la wilaya de souk Ahras	123
4.3 Estimation des indices de l'urbain de la wilaya de souk Ahras	125
4.4 Evolution des indices de l'urbain de souk Ahras	126
4.5 L'estimation de Taux d'accr de la commune	127
4.6 Estimation des indices de l'urbain de la commune de M'daourouch	128
4.7 Taux d'évolution annuel de la population de la ville de M'daourouch	129
4.8 Taux d'évolution annuelle des surfaces urbanisées	130
4.9 Les surfaces des équipements réalisés dans le cadre du Pole nord	132
4.10 Evolution du parc logement (2008-2028)	133
4.11 Répartition des densités selon les types d'habitat	133
4.12 Les densités d'habitat au moyen et long terme selon le PDAU	134
4.13 Caractéristiques des secteurs à urbaniser (SAU)	137
4.14 Caractéristiques des secteurs d'urbanisation future (SUF)	137
4.15 Répartition des zones d'extension selon leurs surfaces et affectations	138

LISTE DES ABREVIATIONS

- AEF** : Agence Européenne pour l'Environnement
- ANAT** : Agence nationale de l'aménagement du territoire
- APC** : Assemblée populaire communale
- APW** : Assemblée populaire de wilaya
- CADAT** : Caisse algérienne d'aménagement du territoire
- CALPI** : Comité d'assistance pour la localisation et la promotion des investissements
- CNES** : Conseil national économique et social
- CTW**: Comité Technique de Wilaya
- CPRE**: *Council for the Preservation of Rural England*
- CGDD**: Commissariat général au développement durable
- OPGI** : Office de promotion et de gestion immobilière
- PAW** : Plan d'aménagement de wilaya
- PAT** : Programme d'action territoriale
- PDAU** : Plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme
- PME** : Plans de modernisation et d'équipements
- PMU** : Plan de modernisation urbaine
- POS** : Plans d'occupation des sols
- PUD** : Plan d'urbanisme directeur
- PUP** : Plan d'urbanisme provisoire
- SCU** : Schéma de cohérence urbaine
- SDAAM** : Schémas directeur d'aménagement d'aires métropolitaines

RESUME:

La question de la consommation excessive du foncier par l'étalement urbain en Algérie pose un certain nombre des questions aussi complexes que sensibles. Cette analyse axée sur la pression foncière et environnementale causée par l'étalement urbain qui pose un défi exceptionnel au développement durable, qui suppose inévitablement sur la préservation de l'environnement, le développement économique soutenable, l'équité sociale et principalement, sur la bonne gouvernance du foncier. Malgré les efforts accomplis depuis l'indépendance, pour se doter d'un dispositif législatif et réglementaire adéquat, on ne peut s'empêcher de relever l'existence d'un déséquilibre excessif entre les objectifs des textes juridiques et la réalité.

À SOUK AHRAS, comme ailleurs, le phénomène est devenu un danger pour la ville. La situation a dépassé les limites du tolérable aussi bien dans le centre qu'ailleurs, dans la périphérie. Nous prenons comme espace d'enquête la commune de M'daourouch pour mieux cerner notre problématique. Nous utilisons des entretiens directs avec des différents acteurs concernés par la gestion foncière et des fiches pratiques des observations directes. Ainsi, nous avons choisi d'avantager l'approche morphologique qui tente de mettre en exergue l'analyse de la consommation foncière et d'analyser les variations des taux d'évolution annuels de population et des surfaces urbanisées dans le temps pour une meilleure estimation et mesure l'étalement urbain.

Le diagnostic de l'état actuel du cas d'étude indique essentiellement le rythme d'urbanisation très élevé, le déséquilibre entre l'environnement et l'urbanisation et la forte consommation du foncier, la polarisation du développement urbain, déplacement des activités et des grands équipements en périphérie, le développement de réseaux routiers, et les programmes d'habitat individuel et collectif. Ces derniers qui constituent actuellement les éléments déterminants de l'étalement urbain dans la commune. De ce fait, il est impératif d'intervenir pour répondre aux défis de développement durable environnementaux, sociaux, économiques et préserver la ressource limitée qu'est le foncier et minimiser les effets de l'étalement urbain à travers la maîtrise foncière qui encourage toute action de développement des programmes d'habitat, d'équipement et d'industrie dans une politique d'équilibre Ville-campagne, de préservation des terres agricoles et de création des moyens appropriés à la dynamique économique et sociale.

Mots Clés :

Foncier, étalement urbain, durabilité, urbanisation, périphéries, souk ahras, M'daourouch.

ABSTRACT

The question of the excessive consumption of land by urban sprawl in Algeria raises a number of complex and sensitive questions. This analysis focuses on the land and environmental pressure caused by urban sprawl, which poses an exceptional challenge to sustainable development, which inevitably presupposes the preservation of the environment, sustainable economic development, social equity and, most importantly, good land governance.

In SOUK AHRAS, the phenomenon has become a danger for the city, both in the centre and in the periphery. We use the commune of M'DAOUROUCH as an investigative space. We use direct interviews with different actors involved in land management and practical fact sheets of direct observations. Thus, we have chosen the morphological approach which attempts to highlight the analysis of land consumption and to analyze the variations in the annual rates of population change and urbanized areas over time.

The diagnosis of the current state of the case shows essentially the very high rate of urbanization, the imbalance between the environment and urbanization, the high consumption of land which is a consumable potential, a scarce and non-renewable resource, the polarization of urban development, the displacement of activities and major equipment on the periphery, as well as urban sprawl with its factors related to land and housing prices, development projects of the municipality, development of road networks, mobility, as well as individual and collective housing programs. These are currently the key elements of urban sprawl in the municipality.

It is therefore imperative to take action to meet environmental sustainable development challenges, social, economic and to preserve land sustainability and minimize the effects of urban sprawl through the control of land that encourages any action to develop housing, equipment and industry programs in a policy of balance City-the campaign, the preservation of agricultural land and the creation of the means appropriate to the economic and social dynamics.

Keywords: Land, urban sprawl, sustainability, urbanization, peripheries, souk ahras, M'daourouch.

الملخص:

تثير إشكالية الاستهلاك المفرط للعقار بواسطة الامتداد العمراني في الجزائر عددا من الأسئلة المعقدة. لذا نركز في هذا التحليل على الضغوط العقارية والبيئية الناجمة عن هذه الظاهرة التي تشكل تحديا للتنمية المستدامة ، التي بدورها تفرض حتما الحفاظ على البيئة، التنمية الاقتصادية المستدامة، العدالة الاجتماعية والأهم من ذلك الإدارة العقلانية للعقار.

وعلى الرغم من الجهود المبدولة منذ الاستقلال ، لكي يكون لدينا إطار تشريعي وتنظيمي مناسب ، لا يسعنا إلا أن نشير إلى وجود اختلال مفرط في التوازن بين أهداف النصوص القانونية والواقع.

أصبحت هذه الظاهرة في سوق أهراس خطرا على المدينة. اتخذنا من بلدية مداوروش كحالة للدراسة حيث استخدمنا المقابلات المباشرة مع مختلف الجهات الفاعلة المشاركة في إدارة العقار و كما استخدمنا بطاقات للملاحظات المباشرة. وقد اخترنا النهج المورفولوجي الذي يحاول تسليط الضوء على دراسة تطور الاستهلاك العقاري وتحليل الاختلافات في المعدلات السنوية لتغير السكان و هذا الاستهلاك بمرور الوقت.

وبين تشخيص الحالة الراهنة ارتفاع معدل التحضر واختلال التوازن بينه و بين البيئة، ارتفاع استهلاك العقار الذي يعتبر مورد نادر وغير متجدد، استقطاب كبير للتنمية الحضرية، موضع الأنشطة والمعدات الرئيسية على المحيط الخارجي مع العوامل المتصلة بأسعار الأراضي، المشاريع التنموية للبلدية، تطوير شبكات الطرق والتنقل ، فضلا عن برامج السكن. وهذه هي حاليا العناصر الرئيسية للامتداد العمراني في البلدية.

ولذلك لا بد من اتخاذ إجراءات لمواجهة التحديات البيئية للتنمية المستدامة التي تسببها هذه الظاهرة على الصعيد الاجتماعي، الاقتصادي والمحافظة على الموارد المحدودة من الأراضي وتقليل آثاره إلى أدنى حد من خلال الدراسة الفعالة للعقار ، مما يشجع على اتخاذ أي إجراءات لوضع البرامج المأمولة في إطار سياسة التوازن بين المدن ، والحفاظ على الأراضي الزراعية ، وإيجاد الوسائل الملائمة للديناميكيات الاقتصادية والاجتماعية.

الكلمات المفتاحية: العقار ، الامتداد العمراني ، الاستدامة ، التحضر ، الضواحي ، سوق أهراس ، مداوروش.

INTRODUCTION GENERALE

Le cadre générale de notre étude a pour objet de faire une lecture sur le thème foncier entre durabilité et efficacité de consommation, ce facteur qui demeure un domaine complexe, géré par un grand nombre de textes et de multiples intervenants.

D'une manière ou d'une autre, la question foncière est une préoccupation liée presque à chaque opération de développement urbain. Mais aussi, l'étude de la productivité croissante des villes, les besoins essentiels d'une population qui s'urbanise de plus en plus, la croissance, l'étalement des villes, et leur disposition environnementale sont au cœur des impératifs pour créer l'efficacité de l'utilisation et la préservation de ce patrimoine.

De ce sujet, nous sommes témoins d'une extension sans précédent de l'emprise territoriale des villes, une consommation excessive et un étalement dévoreur du foncier, qui pose un défi à la notion de développement durable, qui suppose inévitablement sur la préservation de l'environnement, le développement économique soutenable, l'équité sociale et principalement, sur la bonne gouvernance du foncier.

Cette forte consommation foncière et ses conséquences environnementales, sociales et économiques est un problème d'actualité qui caractérise la majorité des villes contemporaines des différents pays, et l'Algérie ne fait pas l'exception. Cette nouvelle forme d'urbanisation encourage l'extension des surfaces bâties des agglomérations vers leurs périphéries, ce qu'il va renforcer la consommation foncière dans ces nouveaux espaces et créer un phénomène d'étalement urbain. De ce fait, cette étude consiste à traiter ce processus en lien avec la question foncière et la question environnementale.

Ce processus dans notre cas d'étude M'daourouch obéit à un d'étalement soumis à une poussée démographique, conduisant de la première couronne de l'agglomération chef lieu jusqu'à la périphérie aux limites du périmètre urbain, c'est en fait devenu le lieu privilégié pour les programmes d'habitat (collectifs et lotissements), les grands équipements d'infrastructures, les zones industrielles, les différentes activités et les habitats informels non viabilisés et sous équipés, c'est un processus mal maîtrisé et incontrôlable. Il est le résultat d'un renforcement de la demande en foncier, non seulement il exerce de fortes pressions sur les terres existantes dans le centre urbain mais aussi provoque une expansion spatiale des quartiers et dans les zones périurbaines et rurales proches. Traiter cette question comme un fait urbain, consiste à mettre en considération ces impacts fonciers et environnementaux qui exercent de fortes pressions sur les ressources naturelles fortement

vulnérables ; et touche de vastes parties du territoire, qui sont constituées de terrains à dominance agricole et pose de vrais problèmes environnementaux.

1. Problématique :

La problématique générale de cette thèse porte sur la question foncière qui est aujourd'hui au centre de tous les débats et enjeux et reste au cœur des opérations de planification et d'aménagement. Le développement urbain rapide que les villes algériennes connaissent se a un rythme effréné et traduit également par la forte consommation du foncier qui conduit à une densification des espaces urbains, des centres villes et l'étalement sur les périphéries. Cela se fait inéluctablement aux dépens des espaces agricoles. C'est ce qui nous pousse à mettre l'accent dans notre recherche sur l'étalement urbain et de la dilapidation des ressources notamment foncières. L'étalement urbain a été intégré dans le débat politique en 1987 suite au rapport Brundtland et ensuite, en 1992, à la Conférence de Rio portant sur le développement durable qui veut mettre un frein à la concentration du bâti, l'équilibre entre les liens villes-campagnes et la limitation de l'étalement entre autres (ISDA , 2010). Du coup, on veut donner de l'importance à la conception tridimensionnelle de la durabilité (économique, environnementale et sociale) et de son assise principale d'utilisation économe des ressources non renouvelables telles que le foncier. Ainsi, il s'agit de définir des politiques d'aménagement territoriaux, urbains et durables qui s'engage dans la lutte contre ce phénomène.

L'étalement urbain a été considéré comme un processus spatial, étant donné qu'il a un lien direct avec l'espace, plus précisément « la surface ». Donc, pour pouvoir étudier ce phénomène, il convient d'examiner l'espace sur lequel la ville accroît son étendu et ses limites. L'étalement peut s'accroître dans un territoire de plus en plus étendu par l'intermédiaire de populations dont la plupart ne sont pas d'origine locale mais s'installent à cause des avantages et des possibilités d'emplois, d'achats et de rencontres qu'offrent les centres villes. C'est le cas pratiquement de toutes les grandes agglomérations urbaines de l'Algérie qui ont connu depuis l'indépendance une croissance démographique et spatiale sans relâche.

Dans le cas de **la wilaya de SOUK AHRAS et ses communes**, comme ailleurs en Algérie, le phénomène est devenu un danger pour les collectivités locales. La croissance sans cesse de la population a engendré inéluctablement une demande croissante de terrains à bâtir. Il faut savoir que l'étalement urbain concerne les communes, anciennement rurales, qui se

situent à proximité de la commune chef-lieu de la wilaya et accueillant une part importante de sa population. Pour comprendre ce processus nous tenterons d'examiner de plus près le cas de M'daourouch, C'est la commune de la wilaya à avoir connu une croissance démographique atteignant près de 5 % (RGPH, 2008). Cet accroissement démographique est fait à la fois d'un excédent naturel fort et d'un solde migratoire qui reste positif.

Cet accroissement démographique accompagné d'une grande demande d'habitat, d'emploi et des services...etc. va permettre à M'daourouch de développer sa vocation résidentielle en créant par conséquent une extension du centre vers la couronne périurbaine, de sorte que cela va se traduire par le grignotage du foncier du domaine public et des terres agricoles. Ce phénomène encouragera certains facteurs qui vont favoriser l'apparition d'une urbanisation informelle, un processus foncier inédit et une dynamique sociale phénoménale. Dernièrement, le lancement d'importants programmes de logements et de nouveaux pôles urbains, d'autres quartiers formels et informels vont couronner la ville en s'imposant aujourd'hui comme un mouvement d'appropriation de l'espace urbain et rural. Autrement dit, des terrains se trouvant dans des régions riches agricultuellement parlant et aussi et surtout en vestiges archéologiques rares ont été attribués pour la réalisation de divers projets. Notons qu'il s'agit de vestiges d'une grande importance historique qui sont aussi victimes d'atteintes multiples de la part des habitants des hameaux limitrophes.

De ce fait, notre recherche tentera de répondre à une question principale et importante :

Pour les nécessités d'une urbanisation durable et rationnelle, quels sont les perspectives de la question foncière, d'étalement urbain et de durabilité au niveau des documents d'urbanisme de la commune de M'daourouch en matière d'économie, de préservation et de protection du foncier ? Et Comment peut-on intervenir sur M'daourouch, une « entité urbaine » caractérisé par l'étalement dévoreur du foncier afin de lui injecter les notions et qualités de la durabilité dans la gestion du foncier ?

Cette forte pression de la demande sur le foncier par l'étalement urbain dans la commune de M'daourouch nous a permis de poser encore des questions dépendantes suivantes :

- Quels sont les déterminants, les causes et les conséquences de l'étalement urbain dans la wilaya de Souk Ahras en général et à M'daourouch en particulier ?

- Quel est l'impact de la croissance urbaine et d'étalement de M'Daourouch sur la durabilité de leurs ressources non renouvelable particulièrement le foncier ?
- Comment peut-on maîtriser ce phénomène et comment réduire ces effets négatifs sur l'environnement et la consommation excessive du foncier notamment agricole ?

2. Hypothèse :

Toutes les villes Algériennes, quelle que soit leur taille, leur poids démographique et leur valeur économique sont aujourd'hui concernées par l'étalement urbain et Souk Ahras ne fait pas exception, Dans l'approche de répondre aux questions sous adjacentes qui a été posé précédemment, les trois hypothèses suivantes peuvent être formulées :

A- La première hypothèse:

L'un des outils indispensables dans la lutte et le contrôle du foncier et de l'étalement urbain au niveau de M'daourouch est le respect scrupuleux des instruments d'urbanisme qui fixent les orientations fondamentales d'aménagement de la commune et qui déterminent les prévisions de l'utilisation et de la gestion du foncier, plus particulièrement les conditions permettant d'une part, de rationaliser l'utilisation foncière, de préserver les activités agricoles, de protéger les paysages et d'autre part, de prévoir les terrains réservés aux autres activités pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logements.

B- La deuxième hypothèse :

La gestion économe de foncier, l'équilibre entre le développement urbain et de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine historique et la maîtrise de l'étalement urbain se base principalement sur le respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire définis par les lois, les textes réglementaires et les documents d'aménagement et d'urbanisme. Le non-respect des instruments et le manque de rigueur de la gestion du foncier dans notre cas d'étude offre malheureusement au phénomène de l'étalement urbain un processus non contrôlé et non maîtrisé.

C-La troisième hypothèse :

La commune de M'daourouch en tant que localité possédant des terres agricoles ayant un haut rendement qualitatif et aussi des vestiges datant de l'antiquité ayant de grandes valeurs universelles, nécessite inéluctablement un dispositif réglementaire rigoureux, dont

l'application doit être l'intégration des principes de développement durable dans les différentes initiatives, actions et opérations de planification et d'aménagement.

3. Objectif de la recherche :

- Objectif général :

Cette étude vise à mieux appréhender la question de la consommation excessive du foncier au niveau de la commune de M'daourouch et les rythmes de développement de l'espace dans le temps et leurs directions pour déterminer l'ampleur de l'étalement urbain dans la commune de M'daourouch et ces logiques foncières et environnementales.

- Objectif spécifique :

La maîtrise de cet équilibre entre la question foncière et l'étalement urbain est un objectif souhaité, mais atteindre cet objectif est un grand défi. Du coup, l'objectif spécifique de cette recherche n'est pas comment freiner ce phénomène, mais intervenir par des pistes de réflexions sur les documents qui orientent la consommation des surfaces foncières de la commune de M'daourouch et intégrer les principes de développement durable pour convertir ce phénomène d'un problème non contrôlé et difficile à maîtriser à une logique et une réalité urbaine qui peut être traité.

4. Méthodologie de travail :

5.1 Méthodes et démarches de la recherche :

En premier lieu, pour mieux cerner notre problématique on a donné une grande importance à la méthode : **lire, comprendre et interpréter**. Avec laquelle, on va structurer nos parties de la thèse.

Lire : On a commencé cette approche par la réalisation d'un cadrage théorique à propos des concepts clés de notre recherche après le choix du thème, de ce sujet, on est arrivé à faire une recherche documentaire utilisant une méthode de compilation et de synthèse. Cette méthode a permis la naissance :

- **d'une grille de lecture :** des différentes recherches sur notre problématique et nous montrant les variables et les indicateurs qu'on va étudier dans notre analyse.
- **Un lexique :** des différents concepts et expressions clés liées à notre problématique.

• Comprendre :

Après la première étape de la lecture approfondie de différentes études sur notre question de recherche, on a dérivé une base des indicateurs importants, qui on va les superposer,

dans cette étape analytique, sur notre cas d'étude pour une meilleure compréhension de notre question de recherche sur le cas d'étude et pour bien maîtriser les indicateurs fondamentaux de la problématique foncière et de l'étalement urbain: répartition des populations, consommation foncière, l'étalement urbain et ses déterminants, enjeux environnementaux et sociaux.

La prise en compte dans notre analyse des deux échelles d'analyse, la wilaya de souk Ahras en général et la commune de M'DAOUCHROUCH en spécifié, nous permet d'analyser notre espace d'enquête dans son contexte spatial élargi pour mieux suivre les évolutions des processus et des zones urbanisées par la cartographie (images satellites, cartes géographiques).

On va renforcer cette étape par : des investigations sur terrain on utilisant, des fiches pratiques d'observation directe et des entretiens directs avec des différents acteurs concernés par la gestion urbaine de notre cas d'étude.

- **Les fiches pratiques des observations directes :**

Comme outils de recherche on a s'orienté initialement vers l'observation directe qui faites directement sur les lieux notamment périphérique, on a utilisé cette technique particulièrement pour mieux cerner le coté qualitatif de notre étude, et elle nous a permis de découvrir la qualité de vie, les comportements des populations résident dans ces espaces périphériques et particulièrement, elle nous aidée de construire nos questions des entretiens.

Cette technique propose de se focaliser sur :

Observation de la situation (l'état des lieux), observations des terrains, visites des villages et les communes du daïra de M'DAOUROUCH, différents communes de la wilaya de Souk Ahras et photographies (on a utilisé des fiches d'observation directe pour chaque village visitée et pour chaque zone d'extension).

- **Entretiens auprès les différents services et les acteurs concernés :**

- Plusieurs questions découlant de l'analyse conceptuelle et les fiches d'observations directes,
- Aussi on a décomposé notre hypothèse en critères et on a fait nos questions
- On a fait des contacts directs avec des acteurs des administrations: PAPC. Le DPAPC, Chefs des services techniques, directeur du cadastre, chef service des

domaines publics, l'Architect chargé de l'habitat rural, des entrepreneurs et des agences foncières.

- Plusieurs consultations dans l'archive du daïra de M'daourouch.
- Les entretiens abordent trois principaux thèmes : foncier, étalement urbain et durabilité.

✓ Répartition de l'Échantillon de l'étude par administration :

Administrations, services techniques et directions publics		Nombre
DUC	Architecte chargés du suivi des instruments d'urbanisme	1
La commune (APC)	PAPC	1
	SG.PAPC	1
Le service technique	Chef du service	1
	Architectes	2
	Ingénieur en génie civil chargé de certificat de conformité	1
	Employé dans le service technique	2
SUC	Architectes	2
Domaines publics	Ingénieurs d'état	1
	Expert immobilier	1
Acteurs privés (bureaux d'étude et citoyens)		Nombre
Bureaux d'étude	Architectes	2
Citoyens	Enseignant à l'université Oum Bouaghi	1
	Etudiant à l'institut de Souk Ahras	1
	Propriétaires privés des terres agricoles à la limites de M'daourouch	2
	Autres (habitants dans les nouvelles zones d'extension informelles)	6
Total		25

✓ Répartition de l'Échantillon de l'étude par spécialité et expérience :

Spécialités	Architecture	8
	aménagement urbain	3
	Génie civil	2
	Informatique	1
	Droit	2
	Autres	9
Expérience	20 ans	5
	Plus de 10 ans	8
	Entre 5 et 10 ans	2
	Moins de 5 ans	1
	Aucune	9
Totale		25

Tab 1.1 les variables et les indicateurs à étudier

Thématiques de question	Indicateurs
Croissance urbaine	
Croissance démographique	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'accroissement de population - Estimation de population au moyen et long terme
Croissance spatiale	<ul style="list-style-type: none"> - Surfaces urbanisées - Surfaces à urbaniser et surfaces d'urbanisation future
Les espaces consommés par l'étalement	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution du parc logement - Surfaces construits dans les zones protégées - Niveau d'urbanisation par les réseaux transport.
Rapport entre surface urbanisée et la population	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'évolution annuels de population - Taux d'évolution annuels des surfaces urbanisées
Les conséquences de l'étalement urbain sur les dimensions de développement durable	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des terres agricoles - Préservation des paysages et du patrimoine - l'exposition des populations aux risques

Source : établi par HANGRI.M

- **Interpréter et recommander :**

Suite aux deux étapes précédentes, on a essayé d'interpréter nos résultats et de d'organiser nos discussions sous forme d'un guide pour des pistes de réflexions et des stratégies de maîtrise et de contrôle pour ce phénomène d'étalement urbain et leurs pressions environnementales et foncières, et qui peuvent intégrer dans les documents d'urbanisme pour répondre à notre question principale de cette recherche : Comment peut-on intervenir sur une ville étalée pour la rendre durable ?

5.2 Structure de la thèse :

Notre thèse structurée en deux parties organisées en cinq chapitres.

La première partie, « Lecture et Cadrage théorique des concepts clés : foncier, étalement urbain et durabilité »

Précise, définir et clarifier les concepts clés de la problématique de la thèse, en précisant d'une part, les déterminant de la question foncière en Algérie, l'évolution des différents politiques foncières, urbaine et d'aménagement et leurs relation avec l'évolution de processus de l'étament urbain. D'autre part, l'évolution de ce dernier, en présentant ses facteurs, les approches de maitrise, ses enjeux et impacts généralement, sur les piliers de développement durable et particulièrement, sur la consommation foncière.

Cette partie est organisée en deux chapitres.

Le premier chapitre, « Une approche de la thématique foncière : Mieux appréhender la problématique du foncier » :

Dans ce premier chapitre, nous aborderons la question sur les déterminants du foncier algérien, concentrant surtout sur le déterminant politique et socio-économique : pour la compréhension du système foncier, le premier par quelques grandes repères dans l'histoire du foncier algérien, l'autre pour comprendre les logiques des pratiques urbaines, sociales et économique sur le foncier. Ainsi, les caractéristiques de la gestion du foncier algérien. Finalement, le foncier et la durabilité.

Le deuxième chapitre, « Une approche de la thématique d'étalement urbain: Mieux appréhender l'étalement urbain » :

Il est cadré le phénomène d'étalement urbain, ses processus spatiaux et urbains. Afin de mieux comprendre dans tous ses aspects, d'abord, nous commençons par des fiches synthèse de l'état de l'art, ensuite les facteurs et les causes d'apparition, puis, les approches d'analyse, et ses effets sur le développement durable, enfin, exposé des fiches pratiques des expériences internationales et leurs stratégies de lutte contre ce phénomène.

La deuxième partie, «comprendre les questions foncières du cas d'étude : dynamiques de l'étalement urbain et rythmes de consommation de foncier» :

Cette deuxième partie est basée sur la compréhension et l'analyse de l'exemple généralement de la wilaya de souk ahras et particulièrement de la commune de M'DAOUROUCH à travers les différentes théories de recherches, méthodes et formules de la partie précédente, afin de confirmer ou infirmer les hypothèses de notre recherche : quantifier, qualifier, localiser et anticiper la consommation d'espace (est-ce de la dilapidation foncière ? est-ce du périphérique ? des espaces naturels ? à quel rythme ? et définir les acteurs à associer).

Cette partie est structurée en deux chapitres.

Le troisième chapitre, « données urbaines, spatiales et environnementales de l'aire d'étude» :

Ce chapitre se compose deux analyses : L'une, pour d'une présentation générale à deux échelles, d'abord, à l'échelle de souk Ahras, ensuite à l'échelle de notre espace d'enquête la commune de M'DAOUROUCH. L'autre, analyse spatial des dynamiques d'urbanisation et de la consommation foncière.

Le quatrième chapitre, « Les indices de mesure du rythme de l'étalement urbain et de la consommation foncière de M'daourouch» :

Ce chapitre présente une analyse de la consommation du foncier par l'étalement urbain au cours des ces dernières années pour maîtriser les évolutions.

Le cinquième chapitre, « Interprétation des résultats, Discussion, et recommandations pour une efficacité de consommation et durabilité foncière» :

Chapitre tente de proposer des nouvelles lignes d'actions pour l'aménagement, il est dédiée aux discussions et à l'interprétation des résultats qui vont nous aider à arriver de proposer ou intervenir sur les politiques de l'aménagement du territoire par des stratégies, des actions et des pistes de réflexion pour nos villes de demain. Aussi, il consiste des recommandations sur la mise en œuvre des politiques foncières et les conditions de production des aménagements et du cadre bâti.

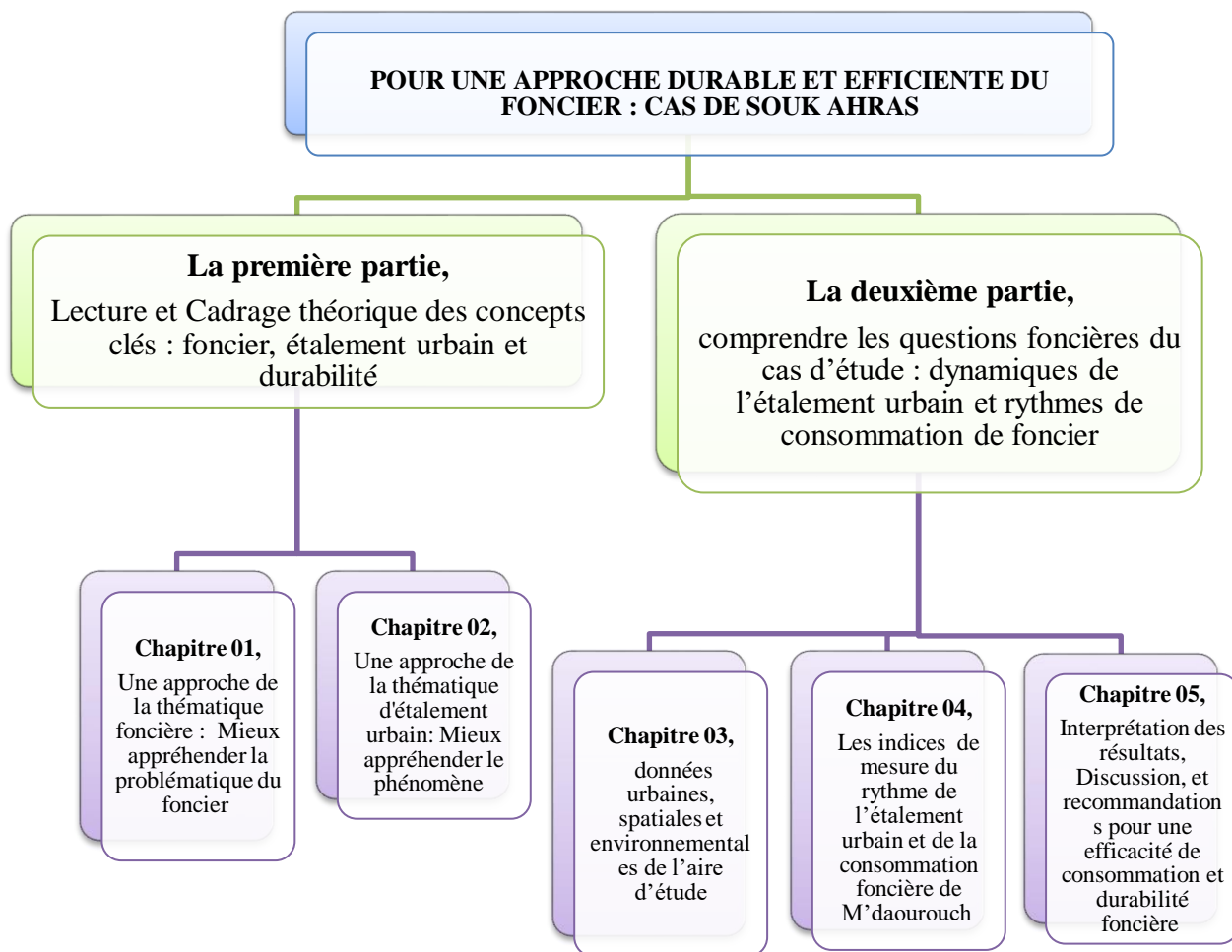


Fig 1.1: Structure de la thèse

Source : établi par HANGRI Manal

PREMIERE PARTIE :

LECTURE ET CADRAGE THEORIQUE DES

CONCEPTS CLES :

FONCIER, ETALEMENT URBAIN ET DURABILITE

INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE :

Cette première partie basée sur une lecture des analyses conceptuelles et théoriques visant à analyser et à éclairer les concepts clés de cette recherche. Elle comporte deux chapitres relativement aux concepts admissent dans notre problématique.

Le premier cherchera à mettre sous la lumière l'état de l'art des différentes études sur le thème foncier, qui constitue un élément obligatoire dans le développement des espaces, des cohérences sociales, de développement économique et humain.

Le foncier est un objet de recherche d'actualité sur les plans algériens, parce qu'il recouvre de nombreux enjeux en matière de production urbaine. La question foncière est, sans doute, considéré un intérêt majeur à saisir plus d'affluence et d'attention d'année en année sous les différents volets. Ce chapitre retracer en premier lieu, les grandes lignes de l'évolution historique des politiques urbaines et foncières qui sont directement appuient à le déterminer, parce qu'en Algérie, la question foncière est bien liée à l'histoire et à la politique. Egalement, pour comprendre les orientations et les relations que la société et l'état algériens ont eu avec son sol et leur rapport avec les formes d'urbanisation engendrées. Ensuite, nous allons essayer de traiter la consommation foncière en deux rapports : foncier /instruments d'urbanisme et le foncier / durabilité, pour pouvoir dériver les différents indicateurs de cette question.

Le deuxième chapitre est consacré à une lecture du phénomène de l'étalement urbain, qui a représenté l'un des sujets importants des études sur la ville. L'objectif de ce chapitre est d'éclaircir et de comprendre d'après des lectures rétrospectives de ce phénomène dévorant des espaces dans le monde en général et l'Algérie en particulier, aussi ces indicateurs, causes, conséquences qui ont été identifiées pour ce phénomène, ses effets sur l'environnement, destruction de nature et le gaspillage de terres. L'étalement urbain, mêmes dans les pays développés, ne saurait être analysé sans que le paramètre foncier soit pris en compte. Et après ces synthèses et lectures des dimensions politiques de la problématique foncière, et les déterminants du phénomène de l'étalement urbain, c'est bien entendu le rôle de l'État et son implication accrue dans la situation urbaine marqué par ce dernier. Ainsi, la capacité des villes pour répondre à la demande du foncier notamment en matière de développement économique et social, surtout dans les exigences actuelles. C'est pour cela, la maîtrise du foncier dans notre cas d'étude donc, est un appui essentiel des politiques foncières ayant pour but la régulation des formes de production, d'utilisation et la consommation des terres qui constituent un enjeu central de l'étalement urbain.

CHAPITRE N°01 :

UNE APPROCHE DE LA THEMATIQUE FONCIERE :

MIEUX APPREHENDER LA PROBLEMATIQUE DU

FONCIER

Introduction :

Les villes d'aujourd'hui aperçurent une forte croissance démographique qui s'est accompagnée d'une pression sur le foncier qui constitue, sans conteste, l'assise primaire et basique, pour toute action de production urbaine. Et absolument, toute politique de développement doit baser sur les deux volets solidaires qui sont : la portée foncière et l'ordre urbanistique, ce chapitre alors est structuré conformément à ces questions clefs et consiste d'abord à mieux lire ses théories et leur complexités : ses régimes, ses vocations, sa création, ses modes de gestion, sa destination, et ses acteurs, pour nous permettre de mieux cerner notre problématique, sous forme d'une approche synthétisée qui va nous aider à décrire le trajet de l'évolution des politiques publiques et foncière en Algérie, qui sont considérées les principaux déterminants de cette question. Tous ces indicateurs nous guident à saisir leurs impacts sur la maîtrise du processus d'urbanisation, et ses pratiques qui ont souvent reposé sur l'opportunité d'accuser le foncier au lieu de sa maîtrise.

Le diagnostic de l'état actuel de nos villes présente presque le même rapport indiquant essentiellement un rythme très dominant d'urbanisation, un déséquilibre entre environnement/urbanisation et la forte consommation foncière, c'est pour cela, à la fin de ce chapitre, on va mettre sous la lumière la relation entre le foncier et la durabilité, parce que dans un contexte d'urbanisation, le foncier est un potentiel consommable, non renouvelable et rare a connu une consommation excessive, il est soumis aux enjeux des différents acteurs et facteurs dont les générations futures devront avoir le droit d'en profiter en tant que principe fondamental du développement urbain durable comme nous avons déjà mentionné.

1. Etat de connaissance sur le thème foncier :

Depuis plusieurs années, la problématique foncière fait partie des champs d'étude de nombreux chercheurs, tant au niveau international ou au niveau national. Cette approche donc, vise à présenter d'une manière synthétique, les grandes lignes de quelques réflexions des auteurs dans leurs ouvrages en matière de foncier et leurs conclusions, et nous proposons de les composer en deux échelles : internationales et nationales.

1.1 Échelles internationales :

Plusieurs travaux expliquent les intérêts universels que constitue la question foncière, qui a

1 Cette partie, à caractère synthétique, sera suivie par des fiches techniques plus détaillées de tous les documents lus sous forme d'une grille de lecture.

fait l'objet de nombreuses recherches. Voir à ce sujet nous mentionnons par exemple, les travaux menés par Josef COMBY, il a conduit des travaux consultant sur les thématiques foncières, en France et dans plusieurs pays (Algérie, Burkina-Faso, Guyane, Maroc, Tunisie, Canada, Russie...etc.). (COMBY). Ses études concernent surtout les systèmes cadastraux, les politiques foncières agricoles, la gestion des terrains, la création des observatoires fonciers, et la propriété foncière. Il a traité dans ses rapports beaucoup plus la question d'aménager le territoire ou réguler les usages et la propriété du sol, il a signalé qu'avec le progrès des cadres de vie augmente également la demande en matière des espaces à vivre. Il confirme toujours qu' « À côté du foncier en tant que bien de production, se développe à grande vitesse un foncier utilisé comme « bien de consommation ». Selon lui la politique foncière s'est « l'ensemble des interventions des collectivités publiques sur les marchés fonciers qui visent à avoir un impact sur la valeur, l'appropriation et l'usage des terrains, alors que les mesures d'aménagement réglementaire » qui sont jointes à la régulation des usages fonciers et constituent un modèle de politique foncière. Également, il formule les logiques foncières de l'étalement urbain. On peut distinguer des plusieurs indicateurs d'étude selon lui : la croissance urbaine, l'urbanisation nouvelle, les déplacements, et les coûts. Ainsi, l'étude a pu conclure que si l'on veut régner en maître le marché foncier et agir vraiment contre l'étalement, il faut comprendre que cela aura un coût.

Également **Vincent Renard** a développé plusieurs travaux et recherches sur les politiques et l'action foncière publique ainsi que sur la fiscalité y relative. Il affirme que les règles d'urbanisme sont d'une complexité infinie. Plus personne n'y voit clair. Donc il faut d'abord démêler cela et de comprendre un peu les rationalités présentes. Il aperçoit que la question foncière est un champ très complexe et assez unique où la règle de droit fait la valeur. De ce fait, le foncier est une ressource très territorialisée qui donne lieu à des réalités très différentes, parmi eux les règles d'urbanisme définissent ce qu'on a le droit de faire sur un terrain, ce qui décide de son prix. D'où des marchés qui sont complètement surdéterminés par le cadre juridique. Cela renvoie à la question de l'échelle pertinente de la gestion du foncier, selon lui la bonne échelle est l'agglomération, le bassin de vie ou le village dans les campagnes reculées, pourtant aujourd'hui la problématique se pose à l'échelle des grandes agglomérations. Pour lui l'enjeu actuel en lien avec le foncier c'est le logement. C'est un enjeu considérable. Un autre élément est aussi celui d'expliquer les politiques publiques au niveau national. Il le considère comme un enjeu car cela renvoie au bien-être d'un pays (Kebir, 2017).

D'un point de vue commun, dans une recherche² dans laquelle, ils peuvent considérer le foncier comme « *une institution juridique, et être propriétaire d'un terrain, c'est être propriétaire d'un ensemble de droits qui s'y rattachent* ». Et ils mentionnent que les politiques foncières forment l'ensemble de ces régulations. Est alors une politique foncière c'est une stratégie posant particulièrement sur les instruments classiques d'appropriation du foncier comme : l'achat et le droit de préemption. Ainsi, elle permet de renforcer le pouvoir de décision de l'acteur public et d'encourager la mise en œuvre des politiques d'aménagement du territoire réalisées sur l'exécution de projets d'intérêt public (logement social, écoquartier, développement de sites stratégiques) (Kebir, 2017).

Plusieurs d'autres réflexions sur la problématique foncière et son évolution est très présente à l'échelle mondiale, plusieurs travaux des autres intéressants sur ce sujet, parmi eux, par exemple : Da CUNHA, José SERRANO (consommation d'espace agricole et relations entre acteurs privés et publics : un management en faveur de l'artificialisation), Christophe DEMAZIERE (le foncier des espaces périurbains dans la planification spatiale en France, et le traitement des petites et moyennes villes par les études urbaines).

1.2 Échelles nationales :

La question foncière en Algérie, selon Bendjaballah S, « *est liée à la question des occupations successives de l'Algérie et d'une lutte entre dominants et dominés...et celle de la légitimité du pouvoir. Cette perte de légitimité, depuis l'indépendance, le pouvoir Algérien joue la partition du consensus, sur le registre de l'équilibre, par la distribution des deux principales rentes, la rente pétrolière et la rente foncière.*» (Bendjaballah S. , 1997)

Selon la loi portant l'orientation foncière, le foncier présente l'ensemble des terres ou des fonds fonciers non bâti, sa détermination comporte : les terres agricoles, pastorales, forestières, alfatières, urbanisées, urbanisables et les sites protégés (loi 90/25, 1990).

« *Le foncier un élément rare, cher et non renouvelable, ou on peut dire c'est l'un des grands piliers fondateur de toute stratégie d'habitat, c'est pour ça qu'ils nécessitent une remise en ordre profonde de sa gestion, de son utilisation et de son organisation pour bien l'économiser* » (Colloque international Batna, 2010). Mais, les travaux les plus intéressants qui le traité, relèvent beaucoup plus sur la propriété foncière.

² Action COST TU « *Land management for Urban Dynamics* »

Les questions foncières en Algérie, ont constamment conçu un élément fréquentatif des différents rapports du CNES. Mais malheureusement ces études foncières n'a pas été convaincante et n'a pas réussi à contenir le processus de dilapidation des terres. Ainsi, Le CNES dans ses dossiers n'a pas raté, d'appuyer l'importance qu'occupe le foncier dans le développement et la nécessité de traiter cette question sous ses différents volets (instrumentaux, juridiques, économiques, politiques, et institutionnels). Certes, l'amélioration sociale et le développement économique des nations appartiennent en premier lieu à l'exploitation prudente du foncier disponible notamment dans les ceintures agricoles, industrielles, touristiques et urbanistiques. (CNES, 2004).

Selon BENAÏSSA, A la question du foncier reste d'actualité en Algérie. Les pouvoirs publics ont entrepris une opération à l'échelle nationale du cadastre rural et urbain.

Cette opération qui permet de procéder au cadastre des terres qui ne l'ont jamais été et d'établir un fichier national du cadastre après les diverses mutations qu'ont connues les terres, suite aux orientations économiques qu'a connu l'Algérie depuis l'indépendance (BENAÏSSA, 2003). L'action foncière est abordée essentiellement du point de vue des acteurs publics chargés de mettre en œuvre les politiques d'aménagement et de développement. (Bendjaballah O. , Planification urbaine et propriétaires fonciers à Constantine : enjeux et stratégies d'action, 2021). Alors, un autre facteur fortement impliqués dans cette situation complexe de la question foncière algérienne qui est le propriétaire foncier notamment privé. Il est indispensable selon, Bendjaballah, O de souligner le rôle que jouent les propriétaires fonciers dans le processus de développement urbain et de consommation du foncier. Leurs stratégies marquées par un fort individualisme ont engendré une perte de terres agricoles, un renchérissement des prix des sols à proximité des villes et un développement urbain chaotique. Mais, ils ont été ignorés dans les différentes politiques urbaines en Algérie. (Bendjaballah.O, 2013).

Néanmoins, dans la situation réelle algérienne notre réserve conceptuel dans ce sujet n'a pas été mise à jour depuis plusieurs années. Pareillement on observe un décalage entre les orientations des instruments et le spatial, mais le plus grave, la déconnexion des ingénieurs et des urbanistes en charge de l'aménagement. Ils sont généralement absents dans les administrations concernées par les mécanismes urbains. Ce décalage, nous a fait prendre du retard sur les plans qui orientent les pistes de réflexions au niveau urbain.

Alors que les conséquences du développement urbain et du système foncier à connaître une crise du logement, dégradation des zones urbaines et des espaces naturels et les extensions périphériques sont bien étudiés théoriquement, mais au niveau des travaux

expérimentaux sont des produits rares.

1.3 Notes de Synthèse :

Tab 1.2 : Les critères de définition du foncier au niveau international et national

Les critères de définitions et les observations	
<ul style="list-style-type: none">- Le foncier est un bien de production et bien de consommation.- la règle de droit fait la valeur de la question foncière.- le foncier est une ressource très territorialisée qui donne lieu à des réalités très différentes, parmi eux les règles d'urbanisme.- le logement est l'enjeu principal en lien avec le foncier.- le foncier considéré comme une institution juridique.	<ul style="list-style-type: none">- élément rare, cher et non renouvelable- l'ensemble des terres ou des fonds fonciers non bâti- un pilier fondateur de toute stratégie d'habitat.- la question foncière est inscrite dans une perspective de géographie sociale- la question foncière est liée à la question des occupations successives de l'Algérie et d'une lutte entre dominants et dominés.

Source : établi par HANGRI M, basé sur les informations des documents mentionnés précédemment

2. Les déterminants de la question foncière en Algérie :

Avant d'approcher à la question du foncier en Algérie, nous essaierons de faire une lecture historique synthétique, dans laquelle on s'appuyant sur l'évolution des formes de gestion du foncier, et leur impact sur l'aménagement de l'espace. Cette lecture est nécessaire, non seulement pour mieux comprendre l'évolution de la problématique foncière en vue de l'aménagement urbain, mais aussi pour mieux saisir les orientations des différentes politiques et les difficultés que la société algérienne et l'État, enfin, il est impératif de confirmer le rôle capital de cette dernière dans la problématique de cette ressource non renouvelable. Deux déterminants principaux relatifs à la question foncière :

2.1 Politiques foncières :

La question foncière en Algérie est définie par la succession des plusieurs étapes. Alors cette partie est pour objet d'indiquer une aperçu historique de manière synthétique des modes de propriété avant l'indépendance jusqu'à nos jours pour comprendre les orientations des politiques foncières, et pour nous permettre de border leur impact sur la consommation foncière et les formes de l'étalement urbain.

« L'étude des politiques foncières coloniales et des politiques agraires sont incontournables parce qu'elles déterminent les règles du jeu foncier et fixent l'échelle des enjeux fonciers. »

Les réorientations successives de l'espace portent, à travers le rapport entre deux secteurs hier colonial /autochtone aujourd'hui public/privé les signes de cette domination continuellement violente entamée par la colonisation et poursuivie par les politiques agraires et urbaines. (Bendjaballah S. , 1997).

2.1.1 Le foncier algérien précolonial :

Avant 1830, l'Algérie était un territoire sous la protection ottomane, où la terre c'était la seule source de richesse, les villes étaient très peu urbanisées défini par le cachet rural, dont. Cette période a caractérisé par plusieurs modes d'appropriation des terres notamment :

- **Les terres Melk :** Selon Saidouni. M, « *c'est le seul type de propriété privée intégrée dans un marché foncier, morcelée et morcelable* ».
- **Les terres Arch :** les terres confiées aux groupements de population (tribus) (Saidouni.M, 2001).
- **Les terres Habous :** elles sont à propriété religieuse, destinées aux termes cultuels et culturels. Elles ont joué un rôle considérable dans le développement économique et social de la communauté dans cette période. (Alloum M, 2005).
- **Les terres Mekhzen :** « *Sont concédées par le DEY ou BEY à des colonies militaires qui en avaient en la, jouissance, moyennant la prestation, d'un service militaire* ».
- **Les terres beylek :** « *A caractère étatique confié au bey et /ou alliés du pouvoir. Comprenant le domaine de l'ETAT et le domaine privé du bey* » (Alloum M, 2005).

2.1.2 Le foncier algérien durant la colonisation française (1830-1962) :

« *Les politiques coloniales, sont des politiques foncières dans le sens où elles ont agit sur les rapports sociaux et juridiques de l'homme à la terre* ». (Bendjaballah S. , 1997)

L'autorité coloniale française a adopté une politique établie sur l'implantation des colons. Cela conduire à soumission sous les retenues des colons tout les biens fonciers et immobiliers qui appartenaient aux pouvoirs ottomanes, utilisant des lois et des ordonnances étaient pour l'expropriation des propriétés Beylik et Melk et saisir les biens Habous et Arch.

Tab 1.3 : Les lois et les ordonnances durant la colonisation française

Date	La loi	L'objectif
1863	Loi SENATUS CONSULT	Propriété privée contre le régime Arch
1873	La loi WARNIER	La permission aux colons d'acquérir des titres de propriété.
1873	Délivrance des actes de propriété individuels	La constitution d'un marché foncier libéral
1926	La loi de 1926	La suppression du droit de la CHOUFFAA et le remplacer par le droit de préemption à l'avantage de l'état colonial.
1956	La loi de 1956	La réforme agraire, pour diminuer la pression de la guerre de libération

Source : établi par HANGRI Manal basé sur les informations du (Saidouni.M, 2001)

La constitution de réserves foncières a pour objectif de permettre aux communes de se constituer un portefeuille foncier, de contrôler l'urbanisation et d'éviter la spéculation foncière sur les terres constructibles ou susceptibles. « *Cette constitution est conçue comme un instrument technique de gestion et du développement urbain* ». Ainsi, il s'agissait en réalité pour l'État par collectivités locales interposées de maîtriser la répartition et la consommation d'une denrée rare, les terres constructibles, tout en préservant les terres agricoles. (Bendjaballah S. , 1997).

2.1.3 Le foncier algérien après l'indépendance :

Les mutations apparus depuis l'indépendance au sujet du problème foncier nous conduit à distinguer deux périodes, la première avant 1990 signée par la Nationalisation, et la deuxième signée par la libéralisation.

- La période avant 1990 : La période de nationalisation et l'étatisation des terres :

Suite à l'indépendance, la situation très confuse du régime foncier reposait particulièrement sur les lois laissées par l'administration française. Cette période était de la nationalisation et l'étatisation des terres et les réserves foncières communales par la dévolution des biens vacants à l'Etat et les nationalisés, d'une part à la récupération de biens d'une grande importance, et d'autre part à la constitution des nouveaux règlements de gestion. Cette politique a conduit l'Etat à gérer, orienter et contrôler la production par l'insertion des biens composant des moyens de production à sa possession, quel que soit leur vocation (habitat, agriculture, industrie, tourisme) (Alloum M, 2005).

« *Un ensemble de textes, datant de 1963 pour l'essentiel, établit que la norme juridique algérienne postcoloniale préconise la restitution des biens abandonnés par les colons aux*

anciens propriétaires et les place sous l'administration des préfets qui a pour mission de les « conserver » et d'en « réserver » les droits. » (Belhimer.A, 2015)

Cette période ainsi caractérisée par la promulgation de plusieurs ordonnances, mais celle qui a eu un véritable impact sur le régime foncier s'agit de :

- **l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974** relative à la constitution des réserves foncières communales qui intéressait à garantir l'utilisation rationnelle de foncier par les institutions au profit des communes, aussi, elle destinée pour définir les possibilités d'extensions urbaine à court, moyen et long termes. Cette ordonnance était un important intérêt pour la gestion foncière qui constituée un élément clé dans la production du cadre bâti et dans la législation de l'urbanisme (RAHOUI, 2007). Elle introduite la procédure simple et rapide de constatation des droits sur les terres appropriées individuellement. Les modalités de cette procédure sont précisées dans un décret adopté deux ans plus tard. Cette ordonnance précède les normes constitutionnelles de 1976 qui vont asseoir le nouvel ordre social. (Belhimer.A, 2015)

Cette institution des réserves foncières communales présentait une « *intervention croissante sur la propriété foncière en vue de la maîtrise du marché foncier et de la préservation de l'intérêt général face aux intérêts particuliers*» (Saidouni.M, 2001). Et elle a eu des conséquences négatives sur le développement et sur la consommation foncière par la production des formes urbaines anarchiques, des espaces sous équipées et une prolifération des constructions illicites. Ainsi, elle a dissimulé la vraie valeur du foncier soit urbanisé ou agricole, des statistique de plus de 15000 Ha ont été consommés en 5 ans (Benazzouz, 2010). Donc, cette ordonnance a provoqué aussi un gaspillage des terres et une consommation excessive et l'étalement des espaces urbain sur les terres agricoles par l'état et les collectivités locales. Pareillement, cette période a connu des nouveaux outils qui ont pour objet de répondre aux pressions sociales en logements et repenser les formes d'appropriation et de gestion foncière.

On peut dire, qu'après l'indépendance, les interrogations liées au foncier sont perçues encore sous des aspects politiques et historiques, rarement comme un facteur économique. Où l'intérêt apporté et les inquiétudes posées ont induit la mise en place d'une législation et d'une réglementation lourdes, diversifiées et difficilement maîtrisables. (AHMED-ALI, 2011)

- **La période Après 1990 : (à nos jours) : période de la libéralisation**

C'était la période de la réorientation du foncier vers le marché libre: la libéralisation. C'est-à-dire le passage de l'état providence à l'état régulateur, et elle est suivi par un changement institutionnel et juridique.

Cette nouvelle politique était pour objet de considérer le foncier comme un produit de consommation et de le conduire vers un marché foncier libre. Elle se basait sur deux lois majeures pour cette nouvelle question foncière:

- **La loi n° 90-25 du 18 novembre 1990** : portant orientation foncière, pour objet d'annuler l'ordonnance relative à la révolution agraire et de permettre la restitution des terres à leurs propriétaires initiaux.
- **La loi 90-29 du 1e Décembre 1990** : relative à l'aménagement et l'urbanisme. Le foncier, après cette loi, « *était mis au service des instruments d'aménagement et d'urbanisme PDAU et POS qui auront à définir les périmètres de limite d'urbanisation pour le court, moyen et long terme comme stratégie* » (Ministère de l'habitat, 1996).

Ainsi, une autre loi semble très importante dans la question du foncier,

- **La loi 90-30 du 1e décembre 1990** : portant loi domaniale. A partir de cette loi, trois types de foncier ont été distingué : les terres domaniales (biens publics et privés de l'Etat), les terres communales et les terres privées individuelles ou collectives.

Cette période avait un nombre importants des objectifs notamment, l'assurance de la propriété foncière privée, la libération foncières des transactions dans les deux milieux : urbain et rural, l'institution des documents d'urbanisme conduits vers l'économie des foncier et intégration des nouveaux acteurs pour sa gestion.

2.2 Politiques urbaines:

La politique urbaine en Algérie est «...est lié dès les débuts, à la colonisation française. Elle a été marquée et continue à l'être par les expériences et les modèles français. C'est pourquoi qu'il est impossible d'écrire l'histoire de l'urbanisme et des villes en Algérie en ignorant le fait colonial » (Saidouni.M, 2001). Aussi, elle a été caractérisée par une succession de plusieurs périodes, mais, dans notre étude on va les rappeler synthétiquement. Les deux premiers périodes sont :

2.2.1 La période avant la colonisation française (avant 1830) :

Cette période a été déterminée par la succession de plusieurs civilisations: phéniciennes, romains, byzantines, ottomanes et finalement la colonisation française.

2.2.2 La période - pendant la colonisation française (1830-1962) :

Cette période où l'administration française, en matière d'urbanisme, a appliqué depuis 1919, la même réglementation française avec des quelques changements pour adapter aux conditions du pays. On peut les citer comme suit :

- plan d'alignement et de réserve (1830 -1919)
- plan d'urbanisme directeur (PUD) (1948 -1962)
- plans de détail
- plans d'urbanisme et de restructuration
- plan de modernisation et d'équipement (PME)
- zones à urbanisé par priorité (Z.U.P).

2.2.3 Les politiques urbaines après l'indépendance :

Après l'indépendance, on peut distinguer que la question foncière et urbaine s'est trouvée face à un déséquilibre, à une croissance urbaine remarquable et un exode massif. Cela se permet aux pouvoirs publics de lancer des programmes urbains organisant sur la planification économiques et de l'industrialisation.

L'objectif fondamental des pouvoirs publics dans cette période était la concentration sur les solutions possibles et urgentes notamment aux échelles politiques, sociales et économiques, mais, par l'utilisation de loi de l'urbanisme de la période coloniale. Cette situation s'est caractérisée par :

- **Les zones industrielles (ZI):** en 1965,
- **Le rééquilibrage régional et de la planification socioéconomique:**1967-1977 : par l'utilisation des instruments de planification centralisés (NEDJAI F, 2013) et on trouve :
 - Le premier plan triennal : 1967-1969
 - Le premier plan quadriennal : 1970-1973
 - Le deuxième plan quadriennal : 1974-1977 : Ce plan a vu l'apparition des plans et des instruments, notamment: les plans de planification socio-économique et les instruments d'urbanisme opérationnel, on peut les classifiez suit :

Tab 1.4 : les plans et les instruments qui ont été apparus par le 2eme plan quadriennal

plans de planification socio-économique	instruments d'urbanisme opérationnel
Le plan communal de développement P.C.D	La zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN)
Le plan de modernisation urbaine P.M.U	Le lotissement
Le plan d'urbanisme directeur (P.U.D)	La zone d'aménagement concertée (Z.A.C)
Le plan d'urbanisme provisoire (P.U.P)	

Source : établi par HANGRI Manal basé sur les informations de l'article de : (Hamina, a, & Abbas, 2015)

- **L'apparition de l'aménagement du territoire (1978 – 1988):** la période portant l'institution des instruments suivants : SNAT, SRAT et PAW.
- **Les Nouveaux Instruments D'urbanisme 1990 :** période de la réapparition de planification spatiale. Plusieurs lois ont été promulguées dans cette période, particulièrement celles concernant le foncier, l'aménagement et l'urbanisme :
 - Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme(P.D.A.U)
 - Le plan d'occupation des sols (P.O.S) dont le rôle est réglementaire.

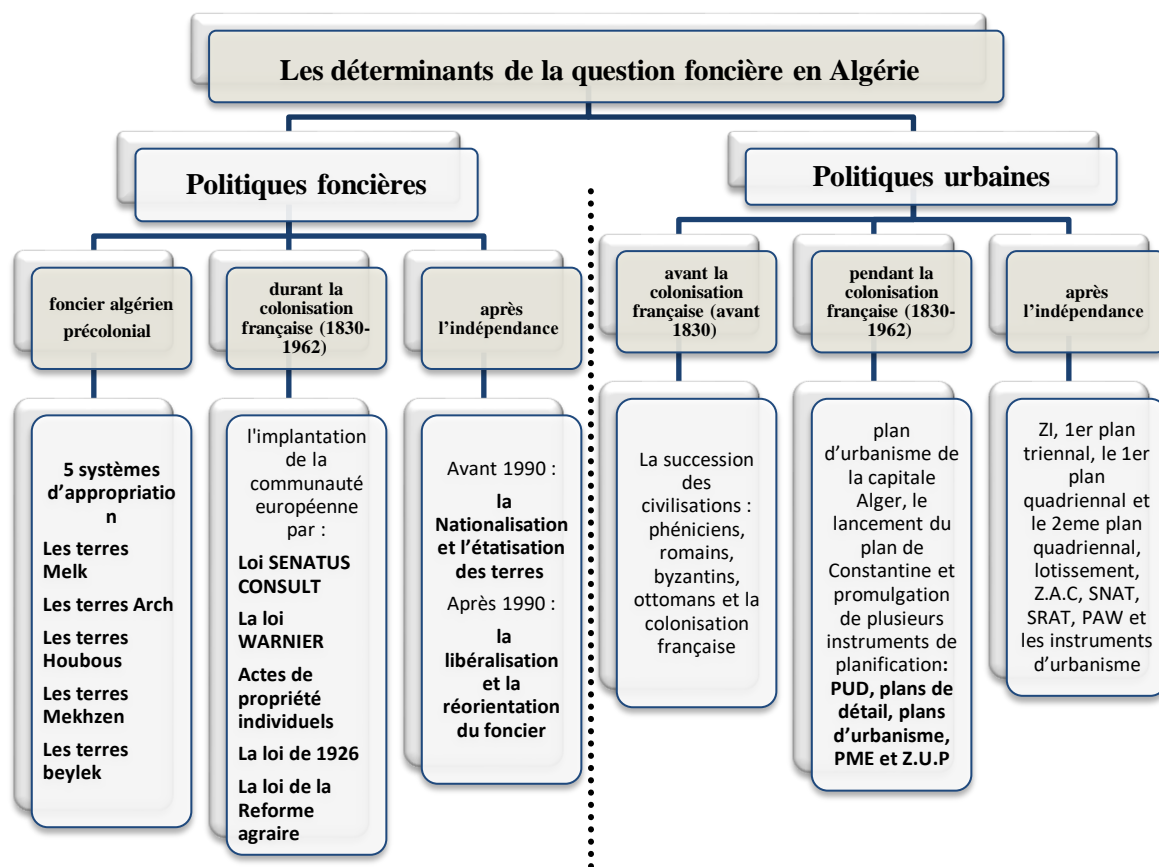


Fig 1.1: Schéma récapitulatif des déterminants de la question foncière algérienne

Source : établi par HANGRI Manal

Avec la mise en place des textes d'application, l'Algérie se verra dotée d'un dispositif juridique des plus complets dans le domaine du foncier et qui constitue un des piliers de la politique de renouveau de l'économie agricole et rurale engagée par l'Etat depuis des années. (AHMED-ALI, 2011)

3. Caractéristiques de la gestion du foncier algérien :

L'exigence de « gérer l'espace » fait l'objet d'une cohésion générale des différents politiques à l'échelle nationale, les échelles régionales et les échelles locales, par l'inscription dans les différents textes législatifs qui traitent la concrétisation des programmes, les interventions, les procédures et les actions de développement (Gueringer, 2008).

La transition du statut colonial à l'état national en Algérie, a fait des mutations importantes sur son plan politique, institutionnel et socio- économique.

En premier lieu, la centralisation de la gestion foncière et urbaine exprimé l'implication très faible des acteurs locaux, des élus et de la société. Et ensuite, la décentralisation a créé une succession de plusieurs politiques et différentes stratégies de développement.

De ce fait, la situation souffrait d'un état très confuse et compliqué par l'émergence des plusieurs difficultés liées aux fortes pressions démographique, aux demandes excessifs en matières de logements et à la réalisation des infrastructures. Pareillement, la stratégie économique qui conçue sur les zones industrielles provoquées une extension immense des agglomérations et un gaspillage d'espace causée par ces activités économiques.

Les villes algériennes, face à cette situation non contrôlée ont aperçu plusieurs formes d'extensions telles que l'habitat précaire et les bidonvilles autour leurs périphéries, formant un étalement excessif qui produit un dysfonctionnement et une véritable problématique au niveau de leur gestion.

Ces exigences ont suscité une explosion urbaine qui « ...a produit des formes d'occupation de l'espace et de la construction qui altère l'image de la ville et l'équilibre social outre la prolifération d'un habitat précaire, la dégradation du bâti» (CNES , 1998). Malgré cela, on ne peut pas parler sur la gestion des villes sans mentionner les acteurs intervenants et le déficit au niveau de leur différenciation, parce qu'ils jouent un rôle direct et important sur la gestion du foncier. A ce sujet, beaucoup de cas de divergence et de contradiction, notamment dans les décisions administratives prises ou émises par certains acteurs sans se renvoyer aux autres organismes (les domaines, l'agence foncière de wilaya, l'APC) ou sans avisé les secteurs privés qui subissent par les conséquences et l'exécution non équitable de

ces décisions qui va influencer négativement sur les investissements fonciers (BOUGASSA.A, 2009). Alors, Vu à cette situation alarmante et cette dégradation de la qualité architecturale, urbaine et environnementale des nos espaces urbains, l'état algérien à la recherche d'une solution pour maîtriser et régler ces difficultés, elle a annoncé l'institution des instruments d'urbanisme qui vont maîtriser cette croissance.

Notre cas d'étude, la commune de M'daourouche en particulier, ne fait pas une particularité, et elle ne peut pas fuir de cette situation, elle a souffert d'une part, de l'indisponibilité du foncier accompagné d'une croissance démographique considérable, un dysfonctionnement et une dégradation de tissu urbain et le problème majeur comme dans toutes les villes algériennes relative à la propriété privée. De ce fait, la situation actuel de notre cas confirme que les instruments d'urbanisme dont considèrent comme issue pour leurs carences, au contraire, la concrétisations de leurs programmation résulte des obstacles de gestion du foncier en matière de gaspillage des terres agricoles pour les répondre aux besoins de l'urbanisation, et encouragement d'une consommation excessive du sol et effectivement, une forte dynamique d'étalement.

3.1 Les intervenants dans la gestion du foncier :

Les questions relatives aux acteurs fonciers (gestionnaire, utilisateurs, propriétaires), qu'ils soient privés ou publics, individuels ou collectifs, ont toujours constitué un aspect particulièrement difficile et complexe, parce qu'ils participent à l'organisation de territoire. Alors, L'importance de les présenter dans notre recherche réside dans l'appréciation de leur intervention et participation dans la thématique du foncier. Ainsi leur disposition en matière de l'appropriation, l'usage, la gestion et la production du foncier « *La gestion du foncier s'agit d'un facteur socialisant, structurant qui s'inscrit dans une durabilité certaine et qui met en rapport directement et indirectement l'ensemble des acteurs aussi bien économiques que sociaux.* » (CNES, 2004).

3.1.1 Les intervenants publics :

- **La direction des domaines :** elle est créée pour objet d'organiser et de gérer des biens publics de manière de respect des conditions des droits de l'état. Ainsi, elle contrôle la régularité des documents liée à la propriété foncière (privé ou publique).
- **La direction de la conservation foncière :** institution indépendante de l'administration des domaines. Elle provient à l'annonce de l'ensemble des actes relatifs au foncier, établis par les notaires et les PAPC, ainsi que la direction des domaines.
- **Le cadastre :** direction nationale sous surveillance du ministère des finances, chargé des opérations techniques, qui procède au recensement des terrains à travers le territoire national pour délimiter les propriétés foncières (NEDJAI F, 2013).
- **La commune :** gérant du foncier notamment urbanisable pour répondre aux exigences des projets d'intérêt public. Elle est sensé de s'assurer l'exploitation du foncier selon les règles de son usage.
- **Office de promotion et de gestion immobilière :** son rôle est de définir le nombre des logements à réaliser et la recherche des terrains conformes et le choix du contractant pour la prise en charge de l'exécution (Bureau d'étude, Entreprise de réalisation).
- **Agence foncière de wilaya :** Elle a été créée pour réglementer et gérer le foncier. En 2003, des nouvelles entreprises ont été intégrées par les anciennes agences foncières locales:
 - **Au niveau de la Wilaya :**
 - **Le CALPI:** Comité d'assistance pour la localisation et la promotion des investissements, pour objet de garantir aux investisseurs la disponibilité des assiettes foncières (instruction interministérielle n°28 , 15 mai 1994).

- **Le CTW:** Comité technique de wilaya, qui fixe les conditions et modalité de cession d'immeubles dépendant à l'état par les instruments d'urbanisme (arrêté interministériel du 19/02/1992).

- **Au niveau de la présidence du gouvernement :**

- **L'agence nationale intermédiaire et de la réglementation foncière (ANIREF) :** C'est une entreprise économique, industrielle et commerciale est confiée à la gestion, à la promotion et à la médiation ainsi à la réglementation du foncier public et économique (décret exécutif n ° 119/07) .

3.1.2 Les intervenants privés :

- **Les coopératives immobilières :** les intermédiaires dans toutes les transactions de locations et de ventes.

- **Les agences immobilières et les promoteurs immobiliers :** Elles réalisent couramment les projets des habitats collectifs ou individuels pour répondre aux besoins, accompagné des locaux commerciales en position secondaire.

- **Le citoyen :** Intervenant principal dans les démarches foncières que fait subir la propriété foncière : certificat de morcellement, permis de lotir ou sa contribution dans la création des zones d'habitat informel au centre villes ou à la périphérie.

- **Les bureaux de notaires :** Ils mettent les contrats et font leurs enregistrement et leurs publicité afin de les donnés un caractère officiel.

A cet effet, il est nécessaire de mentionner que la libéralisation du marché foncier « *a donné naissance aux agences privées de promotion foncière et immobilière qui deviennent des intermédiaires entre les acteurs de l'urbanisation et qui peuvent acquérir des terrains, les viabiliser, les construire et les commercialiser*» (SAIDOUNI, 2003).

Enfin, il a été constaté, qu'une adhésion complète des propriétaires fonciers aux projets d'aménagement lancés par les pouvoirs publics, où les propriétaires conscients des privilèges des mesures d'aménagement n'hésitent pas à mettre en avant leurs projets pour obtenir leur adhésion aux plans et outils d'urbanisme initiés par les pouvoirs publics. (Bendjaballah O. , 2015)

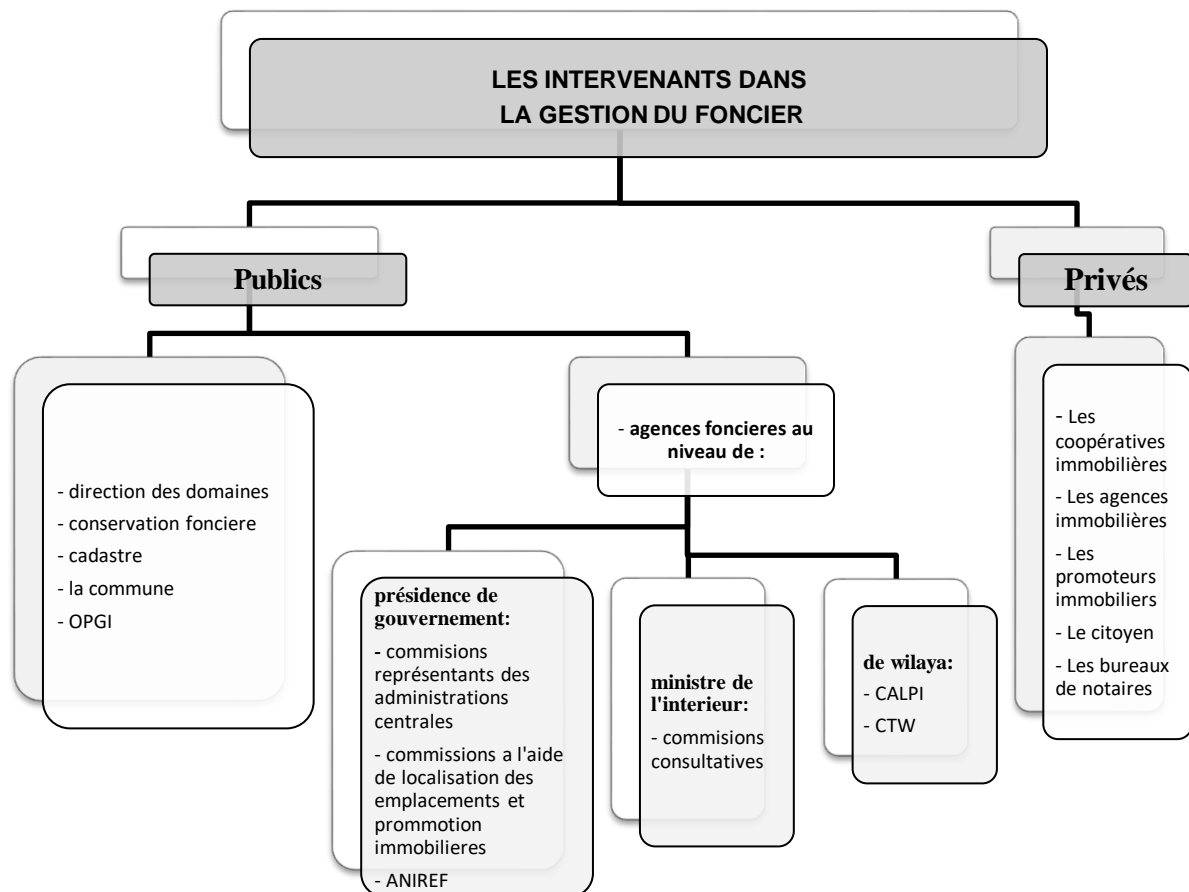


Figure 1.2 : Schéma récapitulatif des intervenants sur la gestion du foncier

Source : établi par HANGRI Manal

4. Le foncier et les instruments d'urbanisme:

Toujours, la question du foncier est constitué l'un des principes très sérieux et important surtout dans la politique du l'urbain et évidemment du logement « *L'urbain, c'est aussi le logement et donc le foncier* » (Vincent & Olivier, 2008). Sans foncier, il n'est pas possible d'exécuter des nouveaux projets, parce qu'il est une composante obligatoire dans toute opération de production urbain et son importance apparait dans son rareté.

Pour les débats concernant cette relation réciproque et complémentaire entre le foncier et l'urbanisation. J. COMBY, a déclaré dans un article qu'une politique foncière efficiente doit d'abord adopter des règles d'urbanisme intelligentes, négocier correctement avec les opérateurs et organiser le financement de l'aménagement de nouveaux terrains. Aussi, il confirme que toute politique foncière doit être subordonnée à des politiques d'aménagement. A ce titre, la mise en place d'une politique foncière authentique doit permettre de prévenir leurs stratégies territoriales, mieux les structurer selon les besoins particulièrement en matière de terrains à urbaniser et de constituer des réserves foncières

en conformance avec les dispositions des projets d'aménagement et de développement durable (NEDJAI F, 2013).

Dans ce sens, le cas algérien, après l'indépendance, a connu des profondes mutations surtout au niveau des formes villes et ses modalités quelque soit ses tailles : grandes, moyennes ou petites et l'émergence des autres. Autant d'industrialisation, les constructions des nouveaux ensembles d'habitations et la densification de l'existants ; c'est pour cela, l'état était obligée de se lancer des plans de développement pour réorganiser l'armature urbaine et l'homogénéité de ses espaces. En premier lieu, elle a commencé par les grands pôles du Nord surtout la bande littorale (Alger, Oran, Annaba, et Constantine), parce qu'elle caractérise par des grands atouts et potentialités dans les différents domaines : le littoral, la démographie, l'agriculture, l'industrie, les forêts, et les différents réseaux de communication. Dans ces conditions, la mise en amélioration de la situation du territoire et son réorganisation urbaine et fonctionnelle nécessite des stratégies et des instruments urbains, pour objet d'organiser, d'équilibrer et de renforcer sa structure urbaine.

Notre idée dans cette partie consiste à établir un schéma explicatif d'une lecture synthétique et comparative des instruments portant des traités sur le thème foncier et sa gestion selon leurs différentes échelles: nationale(SNAT), régionale (SRAT), wilayales (PAW), communale (PDAU), jusqu'un quartier (POS) qui influent sur les modes d'occupations du foncier.

4.1 Les instruments d'urbanisme et leurs Orientations foncières :

Tab 1.5 : Les instruments d'urbanisme et leurs Orientations foncières

L'instrument : Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT)		
La loi	Echelle	Orientations foncières
la loi n°01-20 du 12/12/2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.	National (il couvre le territoire national, il contient la dotation équitable des richesses pour le Sud et les zones frontalières)	- défini les orientations d'occupation des espaces à l'échelle nationale. - Garantir la maîtrise de la croissance des agglomérations. - La mise en valeur et l'utilisation rationnelle des ressources naturelles.
Les quatre lignes directrices du SNAT 2025 (Hamina, a, & Abbas, 2015)		
<ul style="list-style-type: none"> - Durabilités des ressources - Equité sociale et territoriale - Le rééquilibrage des territoires - L'attractivité et compétitivité des territoires. 		
L'instrument : Schéma Régional d'Aménagement du Territoire (SRAT)		
La loi	Echelle	Orientations foncières
Loi n° 01-20 du 12/12/2001 relative	Régional (il couvre l'échelle	- Assurer la protection et la valorisation des ressources naturelles.

à l'aménagement et au développement durable du territoire	inter-wilayat ou un ensemble des wilayas.)	- La préservation des espaces écologiques et le patrimoine. - La préservation des terres agricoles et des espaces ruraux
L'instrument : Plan d'Aménagement de Wilaya (PAW)		
La loi	Echelle	Orientations foncières
initié par l'APW.	l'échelle de la wilaya.	- Identifier la hiérarchie urbaine et les rythmes d'urbanisation et la consommation des ressources. - La valorisation des atouts (parmi eux le foncier) et vocations des communes de la wilaya.
L'instrument : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)		
La loi	Echelle	Orientations foncières
- la loi 90-29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme	- PDAU : l'échelle de la commune ou groupement intercommunal. - POS : l'échelle opérationnelle Urbain	« la réorganisation de l'espace et la maîtrise du développement anarchique et la consommation chaotique des terrains par le biais d'une gestion mieux adaptée et affectation rationnelle du patrimoine foncier ».

Source : établi par HANGRI Manal basé sur les informations des lois sélectionnées

On notera, qu'il existe aussi un autre nouvel instrument celui le Schéma de Cohérence Urbaine (SCU) (loi 06-06, 2006) qui a appuyé sur les principes de développement durable de la ville avec toutes ses dimensions social, économique, culturel et environnemental, a assuré la vision collective et la cohésion de la planification urbaine entre les différentes échelles territoriales, locales et urbaines et a met en œuvre les orientations d'une stratégie d'aménagement pour une politique de la ville globale, cohérente et durable.

A la fin de cette présentation de ces instruments et leurs orientations foncières, qui sont considérés comme des outils de gestion urbaine et de planification, ils sont des intermédiaires entre les différents politiques : foncières, urbaines et d'aménagement. Il est nécessaire de signer ainsi, qu'ils ont constitué la stratégie de la maîtrise du développement urbain et la croissance urbaine après la situation héritée des périodes précédentes et surtout celle de la colonisation.

L'état s'est basée sur cette maîtrise de planification spatiale, et d'analyser les différents obstacles de l'organisation, utilisant ces instruments. Où « les politiques foncières ont un rôle central dans les stratégies d'aménagement du territoire » (geometres-francophones)

5. Interaction foncier et durabilité :

Dans le cadre de notre étude, on discute sur les deux porteurs importants d'aujourd'hui dans le champ de développement. En premier lieu, la question du foncier, ce facteur principal, qui l'on retrouve au cœur des divers débats liés au développement durable.

Vu que sa maîtrise, et son utilisation efficace sont parmi les défis majeurs de durabilité des villes. Et l'objectif de l'économiser est posé pour lutter contre l'étalement urbain, la régression des surfaces naturelles et agricoles, la perte d'énergie, et assurer une gestion économe des espaces.

5.1 A l'échelle internationale :

En fait, depuis des années, les chercheurs dans le domaine de l'environnement ont affirmé que la thématique de durabilité s'est structurée tout autour plusieurs problématiques, parmi eux la dynamique et la gestion des ressources naturelles (eau, foncier, forêt...etc.). Au niveau du thème foncier, dont l'économie de son utilisation, est l'un des principes fondamentaux du processus du développement durable, mais ce secteur a enduré plusieurs déséquilibres à propos les modes d'occupation des sols et les abaissements importants des surfaces fonciers, la forte charge économique et sociale, et le rythme anarchique de développement.

Précédemment, on a mentionné, qu'une politique foncière efficace doit d'abord adopter des règles d'urbanisme intelligentes, aussi, elle doit être subordonnée aux politiques d'aménagement. Mais, l'enjeu d'aujourd'hui, devenait urgent de collaborer ces deux politiques complémentaires avec le processus de développement durable qui perçoit comme « *une conciliation entre le savant et le politique* » (MILOUS, 2006).

À cette désignation, Il est donc indispensable de définir les différents facteurs et indicateurs de durabilité d'une ville pour mieux cerner notre problématique. Autant, s'interroger sur la réalité des faiblesses et les obstacles des territoires par rapport aux objectifs de développement durable.

Au-delà du trois plans du développement durable : environnemental, économique et social, et chacun avec son contexte : viable, équitable et efficient, il est essentiel d'appréhender les enjeux d'apparition de ce concept de développement qui sert « *à répondre aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures* », et son objectif de concilier de manière cohérente et viable à long

terme les trois piliers, qui sont l'économie, l'écologie et la dimension sociale (rapport Brundtland, 1987).

Cependant, **A. LEVY** exprimait que, si on considère la ville durable comme l'interprétation spatiale des principes de développement durable, avec ses trois piliers constitutifs : économique/social/environnemental, il est indispensable donc, de joindre, en premier lieu, un quatrième pilier aux trois précédents, qui est : **la spatialité et ses échelles** (architecture, quartier, ville, métropole), et en deuxième lieu, d'interroger spécifiquement sur l'espace : qu'est-ce qu'un espace durable ? Et quelles relations maintient-il avec les autres piliers? (Levy, 2009) .

En conséquence, le concept de développement durable apparaît pour répliquer aux répercussions négatives induites par l'accroissement abusif sur l'environnement, qui ont touché tous les milieux : Eau, terre Et l'air, qui sont affectées ainsi, par l'augmentation des pollutions et malheureusement, ils sont transformés en menaces pour la santé et la qualité de vie, et pour la production et la surconsommation de ressources naturelles et non-renouvelables particulièrement le foncier par la réalisation des projets d'aménagement et celui-là passe aussi, par l'exploitation des friches urbaines (casernes, gares, etc.).

Pareillement, les impacts sur le climat par la forte consommation d'énergies notamment l'effet de serre causé par la production de CO₂. Et finalement, les risques technologiques et sanitaires notamment, les accidents industriels. À cette occasion, on a pensé de faire des fiches pratiques représentant des exemples intéressants et des expériences attractives, au sujet de la conception de développement durable, avec leur méthodologie de lecture, d'interprétation et d'actions, pour avoir effectué une analyse comparative, afin de construire une vision sur les projets relatifs à cette thématique, ainsi, pour nous aider dans notre démarche d'analyse. Chaque fiche pratique va collecter et synthétiser toutes les informations nécessaires et utiles pour bien appréhender le sujet de durabilité. Et principalement, nous discutons sur les indicateurs les plus importants qui font le succès de ces projets.

5.2 A l'échelle nationale :

L'état algérien définit un ensemble de principes relatifs à la durabilité foncière et l'urbanisation des villes. Donc, à la lumière de la lecture précédente des textes et de lois relative à la gestion foncière et à l'orientation de l'urbanisation, nous provenons dans cette partie à analyser les deux lois indispensables, leurs orientations et de leurs stratégies liées à la durabilité foncière et les exigences de développement durable (loi 90-29 relative à

l'aménagement et l'urbanisme, et à la loi 01-20 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire).

Alors, afin d'assurer un développement spatial cohérent, solidaire et durable, la loi relative à l'aménagement et au développement durable du territoire du 12 décembre 2001 a introduit une nouvelle façon de gérer les espaces et d'élaborer les choix stratégiques. Elle a redéfini le cadre de la planification spatiale, à travers : le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) qui fixent les orientations de moyen et long termes de politiques publiques essentielles pour l'aménagement et le développement durable du territoire, les schémas de programmation des espaces territoriaux (SPET et SRAT), les Plans d'Aménagement des territoires de Wilaya (PATW) et les Schémas Directeurs d'Aménagement des Aires Métropolitaines.

Dans sa mise en œuvre, la Loi incite à réfléchir le territoire de la wilaya comme l'échelon de référence fondamental du développement local.

Tab 1.6: Les orientations liées à la durabilité foncière dans les textes réglementaires

Loi 90-29 : relative à l'aménagement et l'urbanisme
<ul style="list-style-type: none"> - La gestion économe et rationnel et l'équilibre entre les différents types du foncier urbain, industriel et d'agriculture. (art. 2). - Rationaliser la consommation du foncier urbanisable en protégeant le foncier agricole pour satisfaire les exigences présentes et futures et protéger les sites sensibles, et les paysages (art. 47 et 50).

Loi 01-20 : relative à l'aménagement et au développement durable du territoire
<p>-L'état est le conducteur principale de toutes politique d'aménagement et de développement durable. (art. 1).</p> <ul style="list-style-type: none"> - La responsabilité et la concertation des acteurs économiques publics ou privés dans l'aménagement et le développement durable du territoire (art. 2). - Contient le même principe de rationaliser la consommation du foncier urbanisable en protégeant le foncier agricole et la nécessité d'intégrer les différents acteurs concernés. (art.4),

Source : établi par HANGRI Manal se basant sur les informations des (Loi 90-29, 1990) et (loi 01-20, 2001)

6. Les expériences internationales relatives aux démarches et les outils fonciers pour faire une ville durable :

De ce sujet, on a proposé de constituer des fiches pratiques de différentes expériences internationales relatives aux démarches et les outils fonciers pour faire une ville durable.

On a prendre comme exemple deux cas distincts, la première est l'expérience de Barcelone, l'une des villes les plus durables au monde, qui se caractérise par sa planification territoriale régulée par des critères de développement durable. Et la deuxième expérience est celui de Grenoble, qui est la deuxième ville durable en France. On va lire et comprendre comment ces villes intervenir sur trois domaines d'action privilégié pour fabriquer une ville durable notamment en matière de la maîtrise foncière.

6.1 L'exemple de l'Espagne : cas de Barcelone³ :

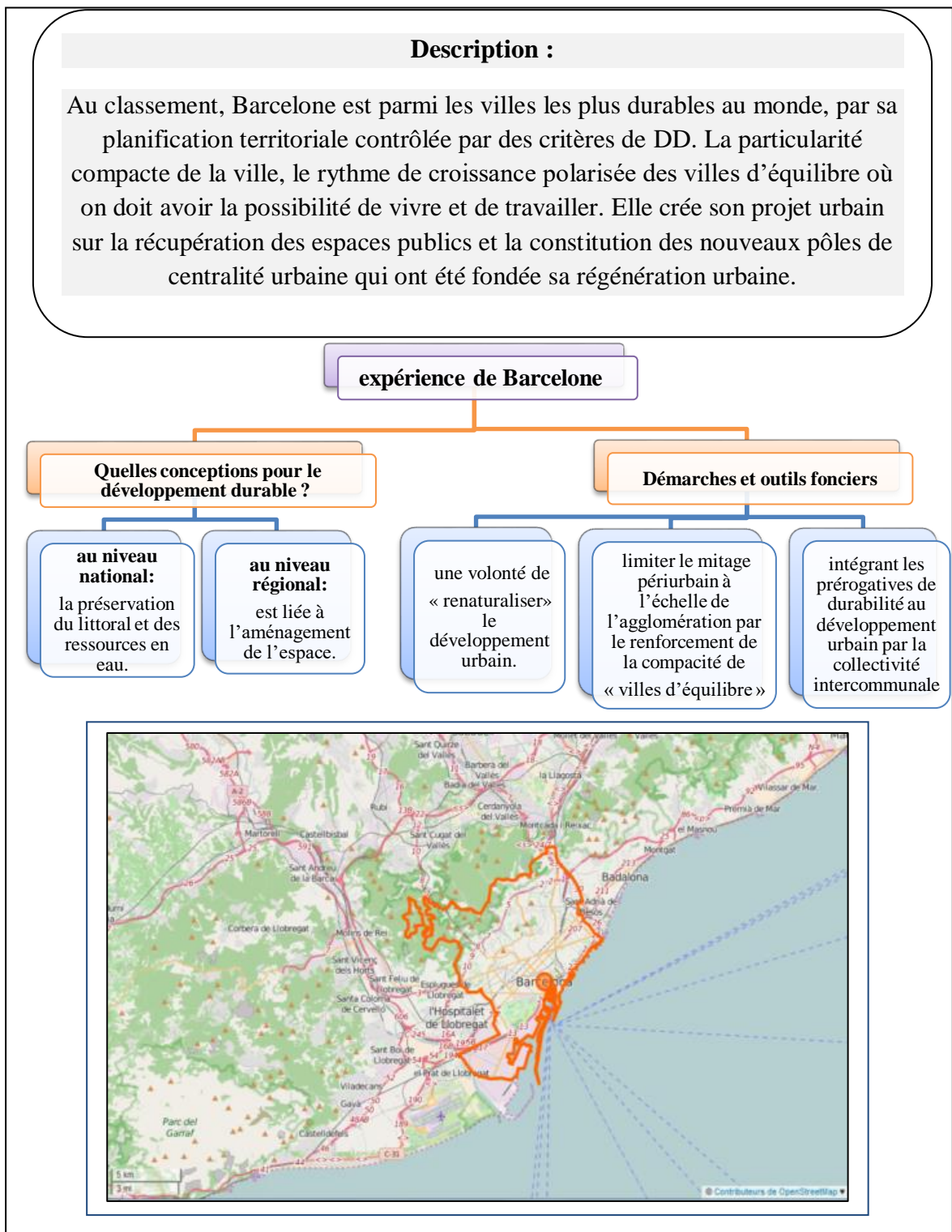


Figure 1.1 : Fiche pratique n°01 de l'expérience de Barcelone

Source : établi par HANGRI Manal basé sur les informations assemblées (PUCA, 2007).

³ Le classement des villes durables 2018, publié par Arcadis, place la ville espagnole parmi les 30 villes les plus vertes au monde. Vous pouvez trouver le classement et la carte sur le site : <https://www.openstreetmap.org/relation/347950>

6.2 L'exemple de la de la France : cas de Grenoble

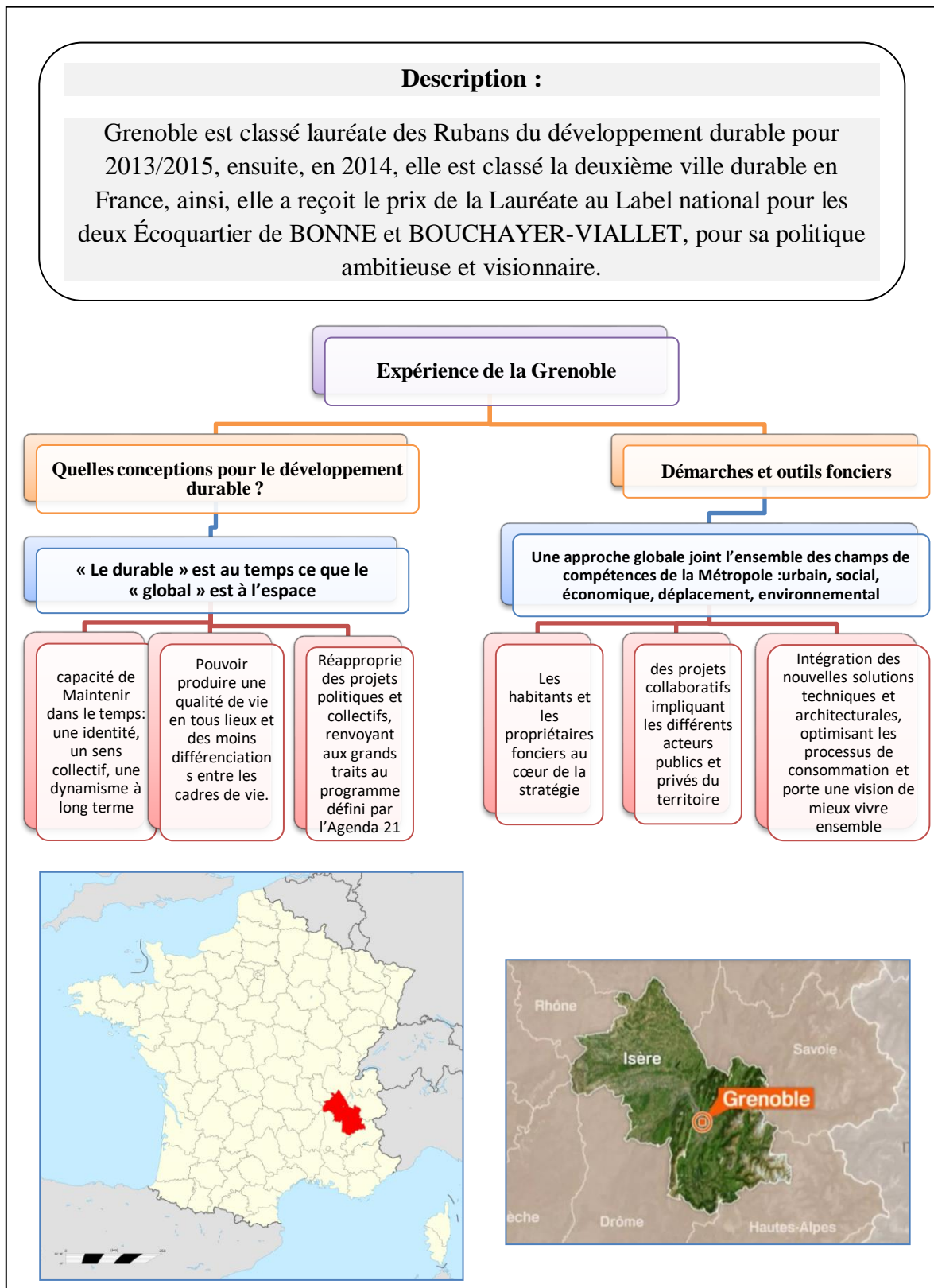


Figure 1.2: Fiche pratique n°02 de l'expérience de la France : cas de Grenoble

Source : établi par HANGRI Manal basé sur les informations assemblées (AMGVF, 2015)

6.3 Notes de synthèse :

L'analyse des exemples nous montre que les réformes institutionnelles, législatives et l'évolution des compétences des collectivités territoriales sont des procédés indispensables mais insuffisants pour faire une ville durable.

Dans chaque exemple, on a remarqué les compétences et implications des différents acteurs publics de la ville, aussi les citoyens et les diverses associations, qui interviennent sur trois domaines d'action privilégiés pour fabriquer une ville durable :

La maîtrise du foncier : face à la pression foncière et l'usage du sol qui reste l'outil favorisé pour contenir l'étalement urbain et encourager la compacité des villes.

La gestion du risque : notamment environnementale qui accomplit sur les agglomérations étalées fortement dévoreuses de ressources et créatrices de pollutions.

La question de l'équité et la mixité sociale : le développement de la qualité urbaine encourage l'attractivité de la ville et donc, réalise une certaine intégrité sociale.

Renvoyant au cas algérien, où la question de durabilité, est devenue, l'un des sujets préoccupant face aux grands détriments environnementaux et sociaux des politiques actuels. Au sujet des interventions de l'état algérien sur les trois domaines d'action favorisée pour fabriquer une ville durable qui nous résulteront précédemment, nous constatons que depuis la période de libéralisation, et l'économie de marché, jusqu'aujourd'hui, elle est en pleine de transformations à tous les niveaux. Voire les besoins des habitants en logements, loisirs, déplacement, et le développement des activités économiques, ces villes ont connu un processus d'urbanisation incontournable, conduit à des nombreuses complications dans tous les domaines particulièrement : la croissance et les extensions excessifs qui expriment l'apparition des plusieurs phénomènes tels que : la conurbation, la périurbanisation et l'étalement urbain qui ont mené vers une consommation abusive du foncier, une fragmentation des espaces naturels et ruraux, un déséquilibre entre les centres et périphéries, congestion, pollution, et difficulté au niveau de raccordement en eau ou en énergie, qui sont encore capables à changer les paysages et transforment les équilibres du territoire.

A ce titre, il devenait urgent pour les collectivités locales de mettre aux points des autres nouveaux outils aussi bien que les documents de planification existants comportent des orientations stratégiques de produire des villes harmonieuses, et flexible pour s'adapter au développement futur. Ainsi, il doivent appréhender des stratégies d'assurance de durabilité qui comprend l'accès équitable à la terre et le plus importants de trouver l'équilibre entre

les deux porteurs principaux de cette question: foncier et durabilité, et les donner leur véritables dimensions, et fondamentalement, rendre la dimension économique au foncier, par des instruments de gestion, de vérification et de régulation, pour la lutte contre toutes opérations informelle sur ce patrimoine non renouvelable.

Enfin, pour terminer notre vision concernant ce sujet, il est essentiel d'associer tous les principaux acteurs publics, privés ou citoyen et leur faire prendre conscience de tous les enjeux de cette thématique et le plus important de surveiller d'assurer une meilleur coordination entre eux.

Conclusion :

Le problème foncier est l'un des complications plus sérieuses en Algérie, puisque sa maîtrise est l'un des principes de base de l'activité humaine, détermine toutes les actions des programmes d'habitat, d'équipement et d'industrie dans une stratégie d'équilibre Ville-Campagne, de protection des terres agricoles et de réalisation des outils adaptés à la dynamique économique et sociale. Pareillement, l'urbanisme algérien est attachée à la colonisation française et elle a été marquée et continue à l'être.

Dans ce chapitre on peut retenir que :

- L'impacts des successions des civilisations notamment la colonisation française sur l'espace urbain Algérien.
- Après l'indépendance, le développement économique était parmi les priorités de l'état.
- La réalisation des projets urgents en l'absence d'une planification qui conduit à un déséquilibre régional.

C'est pour cela, L'urbanisation des villes algériennes a eu des conséquences négatives notamment :

- Le gaspillage du foncier notamment les terres agricoles.
- Le déséquilibre régional.
- Les carences en matière des infrastructures et les équipements.
- Le déséquilibre entre les centres urbains et les nouvelles cités d'habitation.

Pareillement, dans la commune que nous nous proposons d'étudier, M'daourouch, les terres de toute nature et de différentes vocations se trouvant autour de l'agglomération chef lieu de M'daourouch, ainsi que celle de son agglomération secondaire Ain LAHJAR font

l'objet d'une urbanisation qui est accompagnée d'un nombre considérable de modes d'utilisation des sols. Le processus d'évolution est en lui-même problématique car les villes et leur espace environnant sont soumis à de fortes pressions liées à l'accroissement démographique, à la construction de logements et à la réalisation des diverses infrastructures. L'extension démesurée des agglomérations causée par l'habitat et les activités économiques entraînant un gaspillage d'espace, témoigne des imperfections de la politique d'urbanisme adoptée.

L'urbanisation et le processus de son extension spatiale deviennent de plus en plus préoccupants en raison des problèmes auxquels sont aujourd'hui confrontées les agglomérations et les centres urbains et l'analyse du phénomène de l'étalement urbain (continu ou discontinu) passe nécessairement par celui du facteur foncier. Dans ces conditions une urbanisation cohérente ne peut se concevoir sans une politique foncière performante qui prenne en compte les rapports entre propriété privée et propriété publique, la liberté des transactions et les politiques publiques à l'égard de la question foncière.

CHAPITRE N°02 :

UNE APPROCHE DE LA THEMATIQUE D'ETALEMENT URBAIN: MIEUX APPREHENDER LE PHENOMENE DE L'ETALEMENT URBAIN

Introduction :

L'étalement urbain, qui présente un outil important pour comprendre les effets de l'urbanisation sur les progrès de la consommation foncière, il a fait l'objet de plusieurs travaux et publications qui posent la difficulté à le définir et à le mesurer. L'objectif de ce chapitre n'est pas d'accomplir un assemblage détaillé et complet de ce phénomène ou d'en donner une nouvelle définition, mais d'exposer ses caractéristiques principales, les outils qui permettent de le mesurer, ses méthodes et ses facteurs d'expression, afin de fonder notre approche qui sera favorisée dans le travail d'analyse, avant de présenter quelques expériences spatiales de référence sous formes de fiches pratiques.

Cette notion bien courante n'a pas commencé cette année et s'il se poursuit, cependant, qu'il a largement fait réagir au cours de ces dernières années et provoquant de nombreux domaines d'études : environnementaux, sociologiques, économiques et encourageant d'une société consommatrice par amplifications. Des données diffusées dans le Glossaire Géoconfluences, défini le phénomène comme "une des manifestations spatiales de la périurbanisation». Cette dernière, qui « correspond à l'extension des surfaces artificialisées en périphéries des agglomérations urbaines». Simultanément, l'étalement urbain peut convenir à la désignation anglaise sous le nom d' « urban sprawl ». Il est « l'augmentation de la superficie d'une ville, et la diminution de sa densité de population ». Cette détermination présente que de plus en plus des populations s'installent à l'extérieur des centres urbains ils augmentent la congestion routière, les effets de serre et la charge accrue sur les milieux naturels et les terres agricoles (geoconfluences , 2010). Ce phénomène qui maintient instantanément tous les espaces urbains et ruraux porte des différentes formes, de l'étalement des grandes villes jusqu'à les aires moins agglomérées. Ce mouvement rapide est continu dans les sociétés, d'une part, la mobilité et le transport pour eux, est devenue une activité essentielle pour résider, travailler, étudier, consommer et s'amuser. Et pareillement des obstacles aperçus par les familles pour posséder un foncier à un prix accessible et abordable. Et d'autre part, il consomme le foncier qui est généralement destiné à l'agriculture et à conserver la biodiversité. Où le paysage se standardise avec des lotissements et des constructions unifiés qui se génèrent désagrégation avec le contexte existant.

Ce chapitre donc, présente des étapes pour une meilleure compréhension de ce processus, qui est un phénomène mondial remarqué dans la majorité des villes du monde, non seulement autour les grandes agglomérations mais aussi les moyennes et les petites. Ses

particularités ont changé d'une ville à une autre en matière de facteurs géographiques, sociaux...etc, c'est pour cela il remet difficile à définir. Et malgré ces altérités, ce phénomène garde certains aspects internationaux.

1. Etat de connaissance sur le thème étalement urbain :

Le monde entier s'urbanise, l'étalement spatial des villes est au cœur des débats. Les superficies bâties n'arrêtent d'étendre. La grande difficulté couramment apprécié avant la présentation de ce processus, c'est la délimitation de l'espace urbain et le manque d'une détermination précise de tous ce qui est : urbain, entités urbaines qui ont changés d'un pays à un autre pour des raisons historiques, géographiques, administratives et juridiques. Autant la différenciation des approches d'analyse, malgré cette absence d'une description claire et officielle, la majorité des définitions relient généralement plusieurs spécificités, qui sont souvent basées sur les limites administratives ou les densités de population. Définir l'aire urbaine, marquer ses limites, mesurer cet objet urbain en expansion continu dans l'espace et dans le temps, suivre son transmutation spatiale est l'un des problèmes majeurs appréciés dans les études de ce phénomène.

Pareillement, les espaces périurbains et le désaccord entre ville/campagne, urbain/rural se trouve en face d'une situation plus complexe. Ces espaces communs produisent l'impression d'être à la fois en ville et en campagne et posent un vrai problème d'identité. Cette différenciation s'accompagne d'une naissance d'énormément de concepts utilisés pour désigner les nouveaux territoires urbanisés (périurbains) : banlieue, aire urbaine, couronne périurbaine, suburbanisation, rurbanisation, périurbanisation.

« *Cette évolution du vocabulaire urbain et périurbain reflète parfaitement les changements et les mutations que subissent ces espaces* » (ANTONI, 2003). **Donc, qu'est-ce que l'étalement urbain en général ?** Cette question énonce la définition de l'étalement urbain qui reste encore un concept difficile à définir, et à mesurer à l'échelle mondiale. Néanmoins, il n'existe pas une définition internationale et absolue de ce concept.

1.1 Au niveau international :

Les cas internationaux énonce toujours que la définition de l'étalement urbain a une relation directe avec celle des aires urbaines, c'est pour cela, elle reste encore un concept complexe, et reste toujours un défi confrontés par les chercheurs des différents domaines (les géographes, les sociologues, les économistes, et d'autres), qui ont des nombreuses approches, méthodes et diverses définitions de l'objet urbain, essentiellement la ville, chacun d'eux la donner une définition selon leurs disciplines. À la complication de cette

différence des visions sur l'urbain, la ville et le périurbain, s'ajoute la difficulté de délimiter les définitions de l'étalement urbain. Cette profusion appuie sur la difficulté à mieux appréhender le phénomène, malgré cette complication des concepts utilisés pour indiquer les surfaces qu'il transforme.

L'étalement urbain est l'un des problématiques dont il est à l'origine restent toujours d'actualité : « *Il perdure, à la faveur des porosités entre villes et campagnes. Il prend des formes inédites, atteint des territoires de plus en plus reculés, remettant en question les formes traditionnelles de la centralité* ». (Guelton & Navarre, 2010)

Par conséquent, la ville grandit, pour répondre à ses propres exigences, faute de disponibilité du foncier dans ses limites, elle s'étale (ANTONI, 2003). De cette sorte, elle recouvre d'anciennes surfaces agricoles ou naturelles, ce changement d'usage de ces sols pour les exploiter à l'habitat et aux autres usages urbains peut être considéré comme une consommation de sol, qui est une ressource naturelle de surface limitée. Ce changement aussi provoque la perte de terres pouvant soutenir à la production agricole et à fournir les besoins alimentaires et la perte des activités écologiques des sols (CGDD, 2012).

L'étalement dit « urbain » correspond à une croissance de la périphérie qui, loin de repousser devant elle la discontinuité entre l'urbain et le rural. Ce processus se traduit par l'implantation, en positions rurales, de formes inventées pour convertir des valeurs positionnelles urbaines. (Ritchot.G, Mercier.G, & Mascolo, 1994)

D'après **Antoni J.P.**, « *l'étalement urbain est un processus d'urbanisation conduit à un arrangement de l'espace urbain privilégiant une expansion des périphéries moins denses que le centre des villes sous forme pavillonnaire* » (ANTONI, 2003). De ce fait, selon lui, L'étalement urbain présente un aspect pavillonnaire. Comme le souligne, **Françoise Nirascou**, dans son article « *Étalement urbain: consommation d'espace ou périurbanisation* », que l'étalement urbain est un processus physique d'extension de la ville sur son périphérie. L'étalement urbain est un phénomène de transformation de l'espace menant à une réduction de la densité des surfaces bâtis. Il se traduit par un accroissement dans le temps de l'espace nécessaire à l'accueil d'une unité d'habitat ou d'activité (CGDD, 2012). Par ailleurs, **Castel** annonce que l'étalement urbain et la périurbanisation sont deux processus différents, à ne pas associer. Si la périurbanisation fait indication à la conception de mobilité domicile-travail et renvoie le niveau d'attractivité de l'agglomération, l'étalement urbain est « *une notion physique désigne l'occupation de l'espace par de nouvelles constructions, en périphérie* ». (Castel, 2006).

Camille Blaudin, intéressé à monter un ensemble des concepts et des mesures présentés par la littérature économique : il le décrit comme un phénomène d'expansion géographique des aires urbaines dû à la réalisation en périphérie les habitats peu denses (CGDD, 2012). D'autre part, l'A.E.E souligne que l'étalement urbain est un aspect récent et « spontané » de l'expansion ou de la croissance des villes, « *est le développement des zones résidentielles discontinues, à faible densité, à l'intérieur des zones à finalité agricole situées autour les villes* ». Elle affirme qu'il est fait quand la croissance des espaces artificialisés est plus rapide que la population (EEA, 2016). De ce fait, il s'agit d'un processus de croissance urbaine non planifiée, non aménagée se réalise selon une occupation anarchique des espaces.

Selon **Gwenn Pulliat**, L'étalement urbain détermine le fait de croissance de surface urbanisée de façon mal maîtrisée, engendrant un tissu urbain plus en plus éloigné du centre dont il est dépendant. Donc, il s'explique par une consommation foncière importante et supérieure au niveau indésirable par les acteurs publics et incompatible avec les piliers de développement durable. En conséquence, il faut marquer que si l'étalement urbain provient de dynamiques particulièrement résidentielles, il se fait aussi par l'évolution des zones commerciales (PULLIAT, 2007). Et comme exemple de l'étalement urbain dans les pays développés, **FRANÇOIS RAULIN** le considère une extension résidentielle active sur le plan de la construction où la maison individuelle est devenue le facteur principale de ce processus. En effet, il engendre plusieurs nuisances sur le plan environnemental aux différentes échelles : réchauffement climatique, les distances entre le domicile et les centres urbains, érosion des espaces agricoles et forestiers et « *la maison individuelle est au centre d'enjeux politiques qui visent à l'encadrer spatialement et socialement* » (RAULIN, 2012)

Ce phénomène est une intervention consistant à implanter une structure urbaine (logement, industrie, centre commercial, hôpital, etc.) en dehors de l'aire centrale, il peut consister aussi à implanter une structure urbaine à une distance éloignée d'un centre d'équipements pouvant desservir cette structure. (Ritchot.G, Mercier.G, & Mascolo, 1994)

1.2 Au niveau national :

Le facteur principal engendrant de la densification du tissu urbain des villes algérienne après l'indépendance, est la croissance démographique rapide causée par l'exode rural. Comme nous l'avons déjà dit précédemment, la définition de l'étalement urbain basées principalement, sur les limites administratives, les densités de population, et la définition

de l'aire urbaine, marquer ses limites, mesurer cet objet urbain en expansion continu dans l'espace et dans le temps. Selon le rapport de l'ONS les définitions des strates faites comme suit :

Tab 2.1: Strates définies par les deux lois 2001-20 et 2006-06

Loi	Strate	Définition
2001-20	métropole	AU dont la population au moins 300 000 hab et à développer des fonctions internationales.
	Grande ville	AU dont la population au moins 100 000 hab.
2006-06	Ville moyenne	AU dont la pop est entre 50 000 et 100 000 hab.
	Petite ville	AU dont la population est entre 20 000 et 50 000 hab.
	Agglomération.u	Espace urbain couvrant une population agglomérée d'au moins 5 000 hab.

Source : (loi 06-06, 2006)

A l'échelle nationale algérienne, l'étalement urbain provient de plusieurs faits persistants dans l'espace. Dès l'indépendance, les populations des régions rurales ont commencé à orienter vers les espaces urbains, particulièrement, vers les grandes villes et résulte une forte croissance s'exprime par l'étalement urbain, qui présente un processus récent et significatif de la croissance urbaine, ou il se produit sous l'effet de plusieurs facteurs sociaux, économiques, spatiaux et environnementaux : les évolutions démographiques, la disponibilité des réseaux de transport et la facilité de la mobilité, le marché foncier, l'habitat résidentiel qui considéré un élément principal de l'extension spatiale des villes algériennes, qui connaissent présentement une extension spatiale rapide et accélérée non seulement au niveau des grandes agglomérations mais, celles les moyennes et des petites agglomérations.

L'étalement urbain est un phénomène connu dans la plupart des agglomérations urbaines sous forme de démographie, saturation urbaine, ségrégation sociale. Il se traduit en faits urbains qui ont caractérisé un nombre de pays dans le monde entier. Seulement, la mesure et la caractérisation de l'étalement demeurent une tâche difficile, elles diffèrent d'un pays à un autre. il faut noter qu'on le peut être expliqué par une consommation d'espaces importante et supérieure au niveau désiré par les acteurs publics et compatible avec un développement durable du territoire. (. & ADAD, 2018,)

De ce fait, ARAMA.Y articule que l'étalement urbain est un fait de dispersion qui se fait de façon distincte d'une ville à un autre, selon plusieurs éléments (son histoire, son site et sa place dans la hiérarchie urbain), il se traduit par la diminution de population dans les

centres et un développement continue des couronnes périphériques (cas d'Alger et d'Oran). Ou bien, en revanche, avec une surcharge des centres et renvoi l'urbanisation sur les villes satellites (cas de Constantine) (ARAMA, 2007).

D'un autre coté, BEKHTI. L, noté que l'étalement urbain est la production des interactions socio-économiques à l'égard des contraintes spatiales et environnementales. L'habitat résidentiel est son élément capital où l'État est le promoteur foncier principal. Il s'accélère sous l'effet des plusieurs facteurs : le marché foncier, les évolutions démographiques, le progrès des réseaux de la mobilité, l'amélioration des moyens de transport, les privilèges des ménages d'une situation résidentielle, l'attractivité des régions urbaines, et les politiques urbaines aux échelles locales et régionales (BEKHTI, 2013).

D'une autre coté, BAKOUR, M. et BAOUNI,T aperçurent qu'avec les découpages administratifs algériens (1963, 1974, 1984 et 1997) qu'ont été un facteur inévitable dans les contextes politiques et socioéconomiques et ses fortes conséquences dans la problématique de l'étalement urbain et dans la dynamique des agglomérations, par la production des nouveaux territoires d'action accueilleront des projets d'aménagement qui auront des résultats directs sur la croissance spatiale des villes (Bakour & Baouni, 2015) .

1.3 Notes de Synthèse :

Après cette lecture, les perceptions diffèrent d'un chercheur à un autre, c'est pour cela, on a essayé d'assembler ces critères de définitions selon chaque chercheur dans un tableau récapitulatif pour mieux comprendre et encadrer le phénomène, qui d'un coté spatial, d'autre urbain et généralement lié à la technique (mobilité et transport).

Tab 2-2: Les critères de définitions de l'étalement urbain à l'échelle internationale

L'auteur	Les critères de définitions et les observations
Au niveau international	
ANTONI J.P.	<ul style="list-style-type: none"> - processus d'urbanisation - une expansion des périphéries moins denses - un aspect pavillonnaire.
François Raulin	<ul style="list-style-type: none"> - développement résidentiel actif - la maison individuelle
AEE	<ul style="list-style-type: none"> - forme spontanée de l'expansion - la croissance des villes,

	- des zones résidentielles discontinues, dispersées et à faible densité,
GWENN PULLIAT	- la croissance des surfaces urbanisées de façon mal maîtrisée - un tissu urbain très flottant, de plus en plus isolé du centre de l'aire urbaine - des dynamiques résidentielles en dehors des espaces urbanisés
Camille Blaudin	- l'expansion géographique des aires urbaines, - l'implantation d'habitats peu denses en périphérie
Françoise Nirascou	- l'extension de la ville sur son pourtour, - une réduction de la densité des surfaces bâties. - une augmentation dans le temps des espaces à l'accueil d'une unité d'activité ou d'habitat
Glossaire Géoconfluences	- des manifestations spatiales de la périurbanisation. - l'extension des surfaces artificialisées en périphéries des agglomérations urbaines.
Au niveau national	
L'auteur	Les critères de définitions et les observations
F.TAHARA OUI et L.BEKHTI	- L'habitat résidentiel est l'élément principal - l'État est le promoteur foncier principal - Interactions socio-économiques avec des contraintes spatiales et environnementales locales
M.Bakour et T. Baouni	- les découpages administratifs sont les facteurs principaux - modification de statut, - apparition de nouvelles agglomérations, - la mobilité des agglomérations chefs-lieux avec les agglomérations secondaires
ARAMA. Y	- une diminution de population des centres avec un développement continu des périphéries (Alger, Oran). - le renvoi de l'urbanisation des centres en surcharge vers les villes satellites (Constantine).

Source : établi par HANGRI Manal, basant sur les informations assemblées des documents mentionnés précédemment

2. Les moteurs et les causes d'apparition de l'étalement urbain :

Le mouvement de ce phénomène notamment dans une micro échelle (agglomération, quartier), lié aux plusieurs facteurs démographiques, économiques, politiques, sociales, culturels, de structure des réseaux de transport, et géographie du site et de son environnement qui sont bien conduits par le contexte géographique et culturel de chaque

agglomération (Aguéjdad, 2009). Malgré cela, on peut citer d'autres facteurs communs valables à toutes les échelles :

2.1 Le facteur géographique :

Ce facteur lié aux contraintes du site : la topographie, les reliefs...etc, de sa nature géographique : littoral, plaine, vallées, montagne...etc, et de son environnement : naturels, agricoles et forestiers ...etc.

2.2 Le facteur politique :

L'application des différents politiques urbaines, foncières et d'aménagement qui orientent l'utilisation, la gestion des sols et la planification aux échelles locales, régionales et nationales. Aussi, Manque de coordination entre les différents acteurs chargés de la mise en œuvre des plans de planification d'utilisation du sol et l'absence de planification à grande échelle dans l'utilisation des foncières. Dans ce cas l'étalement urbain nous montre une responsabilité de l'état dans la production de ce phénomène, dans ce sujet, un rapport de l'OCDE aperçoit l'étalement comme « *un résultat des actions du pouvoir public, notamment les limites de densité, les plans d'occupation des sols* » (OCDE, 2018).

2.3 Le facteur foncier :

La ville grandit puis, elle s'étale, donc la disponibilité du foncier joue un rôle déterminant dans son processus d'urbanisation. La demande foncière croissante dans les centres villes à cause de la concentration des activités, des services et des emplois incite contrairement une demande décroissante en périphéries. Cette activité suppose subséquemment une décroissance des prix, du centre vers les périphéries (PULLIAT, 2007), Pareillement, sa raréfaction et son coût élevé particulièrement dans les centres ville et la pression foncière puissante, exige les ménages à s'éloigner du centre-ville en s'installant dans les couronnes périurbaines où les terrains sont disponibles et moins chers. « *Le coût du foncier plus bas en périphérie en est une cause essentielle* » (SAINTENY, 2008).

2.4 Le facteur démographique :

La croissance démographique, l'augmentation de la taille du ménage, la structure et la redistribution de la population et les flux migratoires, ces vecteurs principaux qui accomplir entre autre un lien direct encourage l'apparition de l'étalement urbain.

2.5 Le développement de l'automobile :

La ville s'étend à cause du développement de l'automobile (Lima, 2018). Le développement en matière de transports, la qualité des réseaux de communication, la voiture individuelle et Transports collectifs, à cet essai, ces facteurs modifient les

comportements des ménages notamment concernant les durées des trajets et favorisent la ville étalée.

2.6 Le développement des zones d'activités :

Ce développement en périphérie des villes, des axes d'activités (commerces, industries...) cohérent avec l'exploitation des réseaux de transport. Ces constructions dévoreuses d'espace cherchant toujours d'espaces qui leur donnent une accessibilité et une visibilité, ainsi, proches des populations, étendus et moins chers.

2.7 Choix des ménages :

En cherchant d'un meilleur cadre de vie, et leur envie de s'installer loin des centres-villes, de pollution, le mauvais environnement et le paysage standardisé. Aussi, la nouvelle tendance à la propriété individuelle qui préfère la vie en périphérie. De ce fait, Il incite une demande croissante de ces populations qui se portent sur les espaces périurbains.

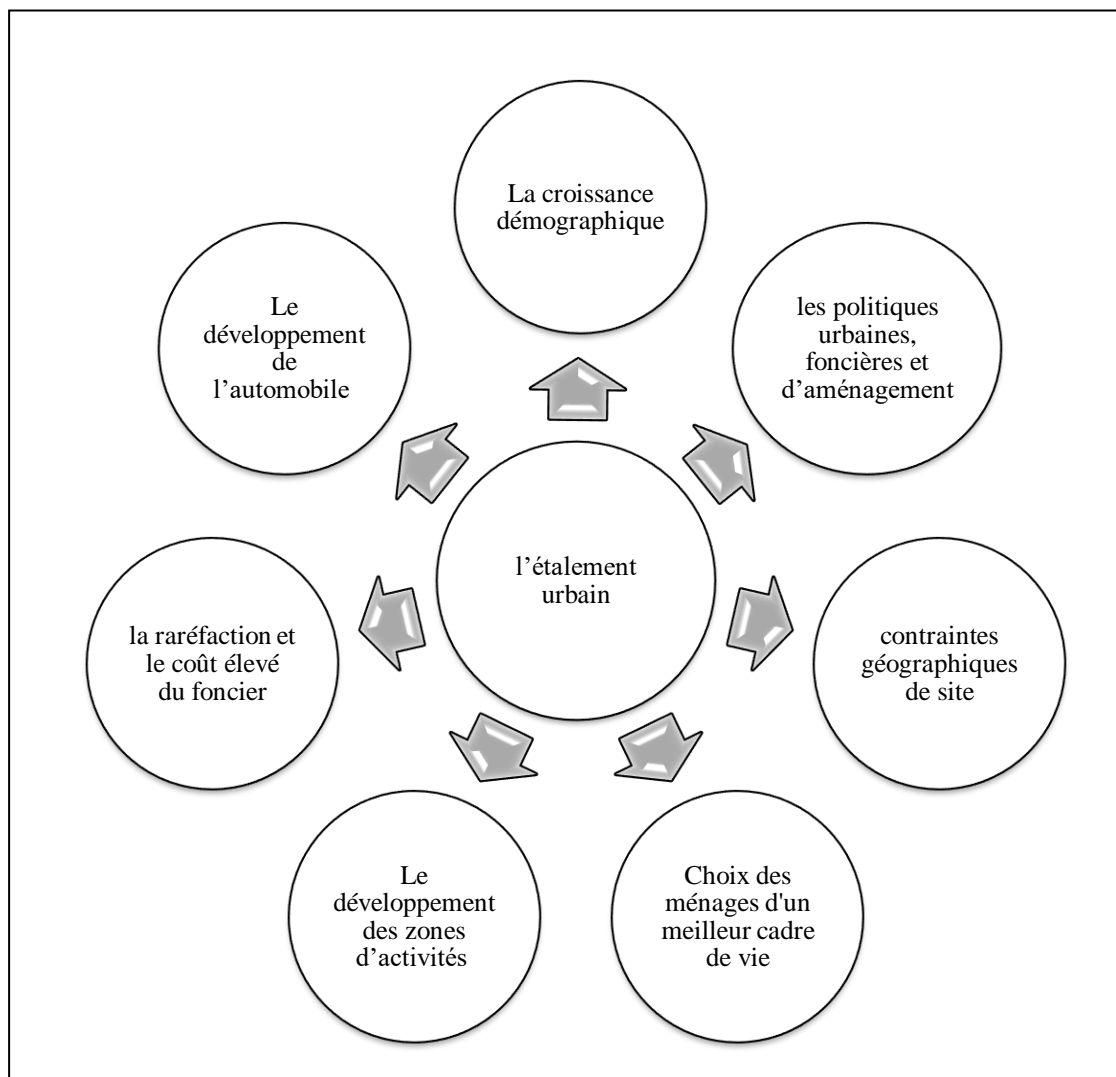


Fig 2.1: Facteurs et déterminants illustratifs de l'étalement urbain

Source : établi par HANGRI Manal

3. La ville étalée : Quels défis pour le développement durable ?

L'étalement urbain est une vraie menace pour le développement durable, qu'il faut être écologiquement satisfaisant, économiquement efficient et socialement équitable, où le social doit être un objectif, l'économie un moyen et l'environnement une condition (Evenements 3.0 , 2012). En effet, il n'est pas faisable de discuter de développement durable et ses trois piliers sans s'exprimer les effets résultant de l'étalement urbain.

Ce phénomène par sa vitesse et sa persistance, provoque une consommation des surfaces périurbaines et agitée la stabilité environnementale, économique et sociale. Ses conséquences sérieuses sur tous les domaines qui sont liées à l'économie comme : sa

pression continue exercer sur l'agriculture notamment périurbaine, Longueur des déplacements traversés par les exploitants, les différents coûts élevés des : raccordement aux réseaux des services publics, l'entretien des réseaux routiers et augmentation du prix du foncier. D'autres conséquences sociales liées à la ségrégation spatiale et sociale et la standardisation des territoires, mais, les plus dangereuses conséquences environnementales qui sont liées à la consommation des fonciers et des autres ressources, la perte des espaces à fortes valeurs agricoles et écologiques, Dégradation des paysages, et l'augmentation des taux de pollution (aire, eau, bruit). Il entraîne une artificialisation croissante des terres se conduit à la perte des terres agricoles. Ce fait de l'habitat résidentiel, des zones industrielles et d'activités consommateurs d'espace notamment des couronnes périurbaines et grignote ses terrains agricoles incite beaucoup d'impacts environnemental par la perte de ressources naturelles, dégradation des paysages, et l'augmentation des taux des différents risques. L'étalement urbain est soucieux pour les échelles: sociales, environnementales et économiques. Ce sujet Alors, ne s'agit pas uniquement une extension spatiale d'un périmètre urbain mais aussi, un dysfonctionnement sur ces trois piliers de développement durable.

3.1 Sur la dimension environnementale :

L'étalement urbain produit plusieurs problèmes environnementaux, ses effets négatifs sur les différentes ressources naturels : sols, eau, l'air et la biodiversité, produisent des conséquences directes et indirectes sur le plan environnemental et provoquent des inquiétudes dans écosystèmes et portent dommage à la biodiversité. Il se caractérise par une augmentation de la pollution de l'air et par un renforcement des émissions de gaz à effet de serre. Puisque les zones d'extension sont en général mal desservies par les transports publics. Cela se traduit par une aggravation des activités de transport en véhicules motorisé particulier (OCDE, 2018). On peut aussi mentionne la dégradation des propriétés physiques, fonctions et services des sols (par exemple : les terres urbanisés ne permettent pas de stocker le carbone, comme les terres agricoles), ainsi, les fonctions et les services des sols qui renforcer plus des risques naturels comme les inondations et la dégradation de la biodiversité qui minimise l'aptitude de production des services écosystémiques (CEV, Le Comité pour l'Economie Verte, 2018).

3.2 Sur la dimension sociale:

Certains espaces périurbains qui ont été produit par l'étalement urbain, ils ont caractérisé par : la dominance notamment des jeunes familles sans enfants (nouvelles familles), des autres avec enfants, une faible présence des personnes âgées et quelques personnes seules.

Pareillement, villes-centres sont affectés par tous les tranches d'âges et les différentes couches sociales. Cette différenciation démographique peut conduire à une divergence progressive entre les agglomérations ou de produire des antagonismes non seulement entre une population d'origine et la population arrivante, mais aussi, entre ce qu'on appelle quartiers riches et espaces pauvres.

Dans ce fait, les lotissements et les nouveaux programmes d'habitat périurbains encourage un mode de vie d'individualité, qui renforce des écarts entre les secteurs existants et ces nouveaux espaces.

A ce titre, d'autre chercheur souligne que L'étalement urbain va produire une ségrégation socio-spatiale, on l'aperçu, dans les programmes d'habitat qui encourage les ménages notamment aisés de renvoyer des territoires défavorisés (les bidons villes par exemples) pour accéder à des zones d'habitat améliorées.

Par contre, **Castel** aperçoit que la ségrégation sociale a toujours existé et l'étalement urbain n'est pas la cause primordiale de son existence. Parce que la densité de l'habitat et des activités n'assure pas principalement une cohésion sociale (ANTONI, 2003).

3.3 Sur la dimension économique:

L'étalement urbain fait monter les coûts des services publics de base comme, par exemple : La distribution en eau potable, l'assainissement, l'électricité, la gestion des déchets et les transports publics qui sont indispensables et coûteux (OCDE, 2018). Par contre, plusieurs économistes donnent des avantages à l'étalement urbain. Ils aperçoivent qu'il permet aux ménages de posséder des logements de plus grandes surfaces aux coûts moins élevés. Ces zones ont autorisé un nouveau développement et un réaménagement d'activités et d'habitat qui n'auraient pas pu se créer dans les centres-villes pour des raisons de place, de nuisances et de charge foncières (CERTU, 2003). Malgré cela, l'étalement urbain peut engendre des avantages pour les ménages et les activités économiques, parce qu'ils, dans plusieurs cas, ne cherchent pas à minimiser leurs distances de déplacements, mais ils cherchent à réduire les prix, et à améliorer les surfaces de leur logement, et de leur confort.

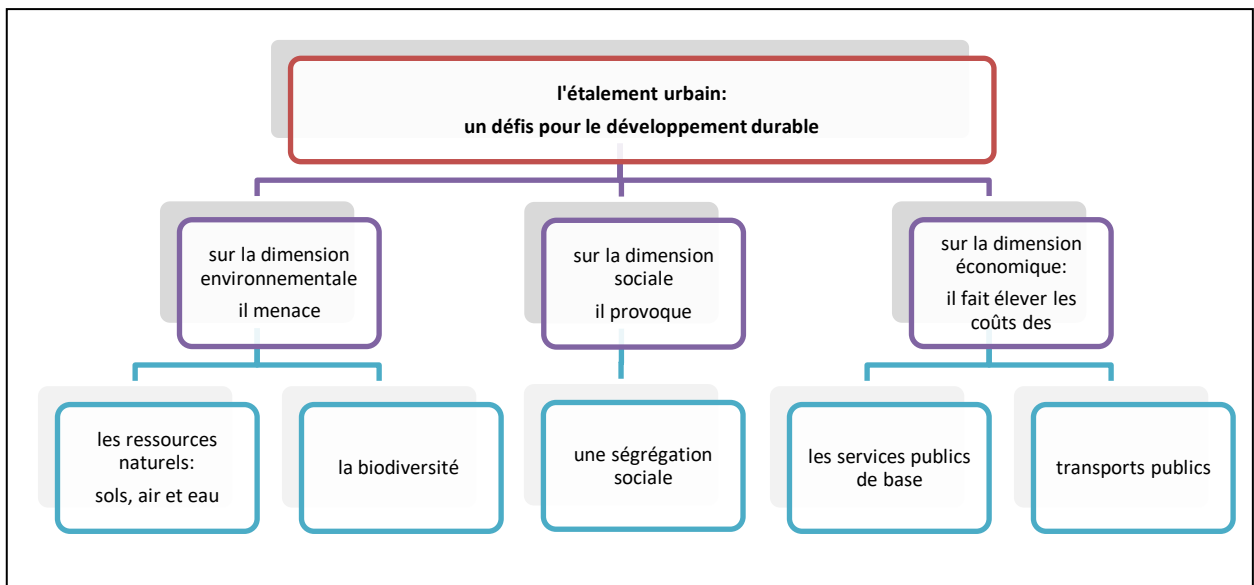


Fig 2.2: les conséquences de l'étalement urbain sur les trois piliers de développement durable

Source : établi par HANGRI Manal

4. Approches d'analyse de l'étalement urbain :

En 2007, le CERTU a convenu divers méthodes pour analyser et encadrer l'étalement urbain:

4.1 L'approche morphologique : qui concentre sur les formes urbaines et la consommation des espaces.

4.2 L'approche la structuration du territoire : base sur deux volets:

- ✓ les axes d'emploi et de services,
- ✓ les migrations domicile-travail.

4.3 L'approche de différence des qualités de vie : qui étudie le taux d'activité, la répartition des couches sociales, les nécessités des nouveaux arrivants, les lieux les plus fréquentés, les endroits de rencontre.

4.4 L'approche des conditions de vie des populations périurbaines qui analyse le confort des populations, l'accessibilité aux équipements et aux services (Aguejdad, 2009).

Dans notre cas d'étude, nous avons choisi d'avantager la 1ere approche (morphologique), en concentrant sur l'analyse de la consommation de l'espace, notre analyse va s'effectuer

notamment sur trois processus principales : le processus spatial, le processus urbain et le processus lié à la technique.

Dans une autre étude, ils proposent d'analyser les variations d'un ratio simple dans le temps pour pouvoir estimer et mesurer l'étalement urbain : il s'agit d'un rapport entre la surface urbanisée et le nombre d'habitants dans cette surface.

De nombreux méthodes ont consisté à suivre d'autres approches par exemple : par l'emploi, les déplacements domicile-travail, mesurer le rayonnement ou l'attractivité des centres et des villes nouvelles, démographique (en comparant le développement à partir des données du recensement les taux de croissance des espaces dans le temps), des approches par le logement, la démographie et les revenus, et d'autres par les infrastructures autoroutières parce que quelques études ont présenté que l'existence d'autoroutes simule la forme de la ville et encourage l'extension de la population tout au long de ces axes rapides.

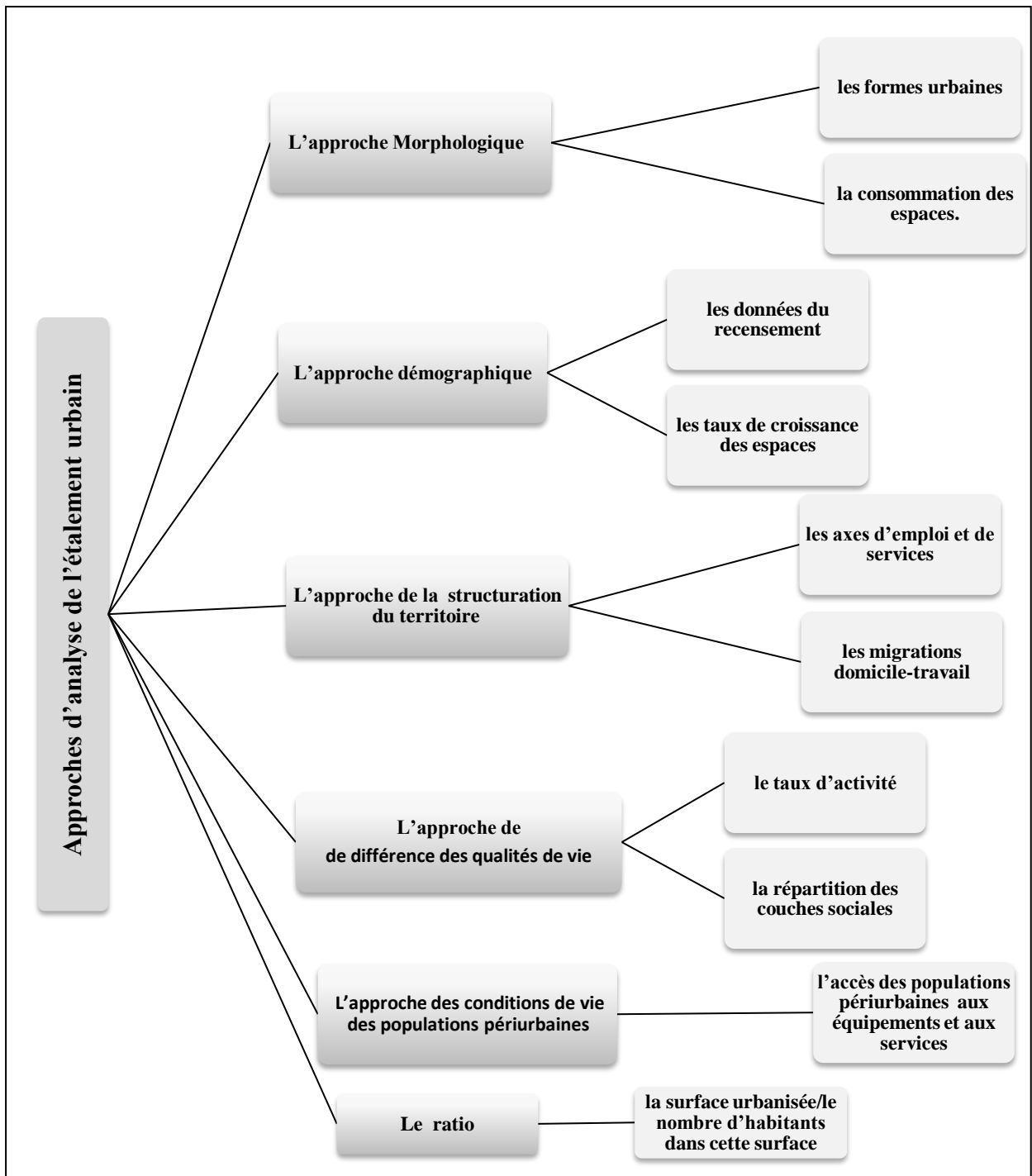


Fig 2.3: Les approches d'analyse l'étalement urbain et leurs indicateurs

Source: établi par HANGRI Manal

5. Fiches pratiques des démarches internationales de lutte contre l'étalement urbain :

Les fiches synthèse suivantes sont consacrées à l'étude des tentatives, des différentes approches et des actions développées à propos de la lutte contre l'étalement urbain, leurs premier défi est de présenter les inquiétudes liées au développement durable et de protéger les ressources non renouvelable notamment le sol, pour arriver à les préserver et assurer les équilibres des exigences futurs. D'abord, ils appuient plus particulièrement sur les démarches, l'établissement des nouveaux outils d'analyse et d'évaluation qui permettant de mieux appréhender le phénomène, et les exécutions utilisées.

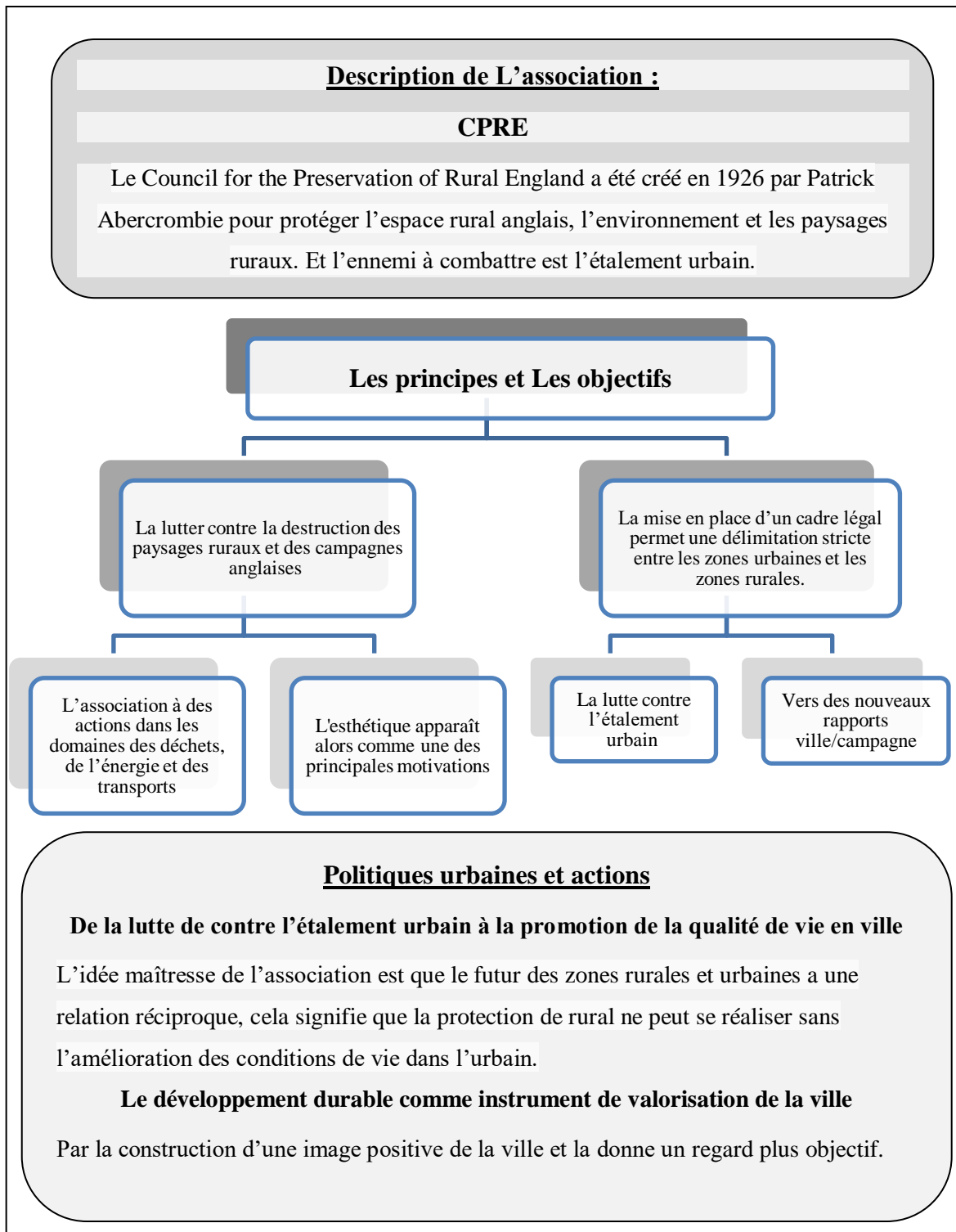
De ce fait, Nous effectuons référence à deux expériences internationales. Elles proposent des pistes de réflexion intéressantes :

La première fiche : traite l'exemple de l'Angleterre, elle présente notamment la nouvelle approche créée par la CPRE⁴, qui est une organisation développe une stratégie de protection des milieux ruraux en Angleterre.

La deuxième fiche : exprime une autre approche française, qui s'agit partenariat en France entre acteurs urbains et ruraux pour maintenir l'agriculture périurbaine.

4 Fondée en 1926 par Patrick ABERCROMBIE.

4.1 Fiche pratique n° 01 : l'expérience de la CPRE :



4.2 Fiche pratique n° 02 : l'association Française « Terres en villes »

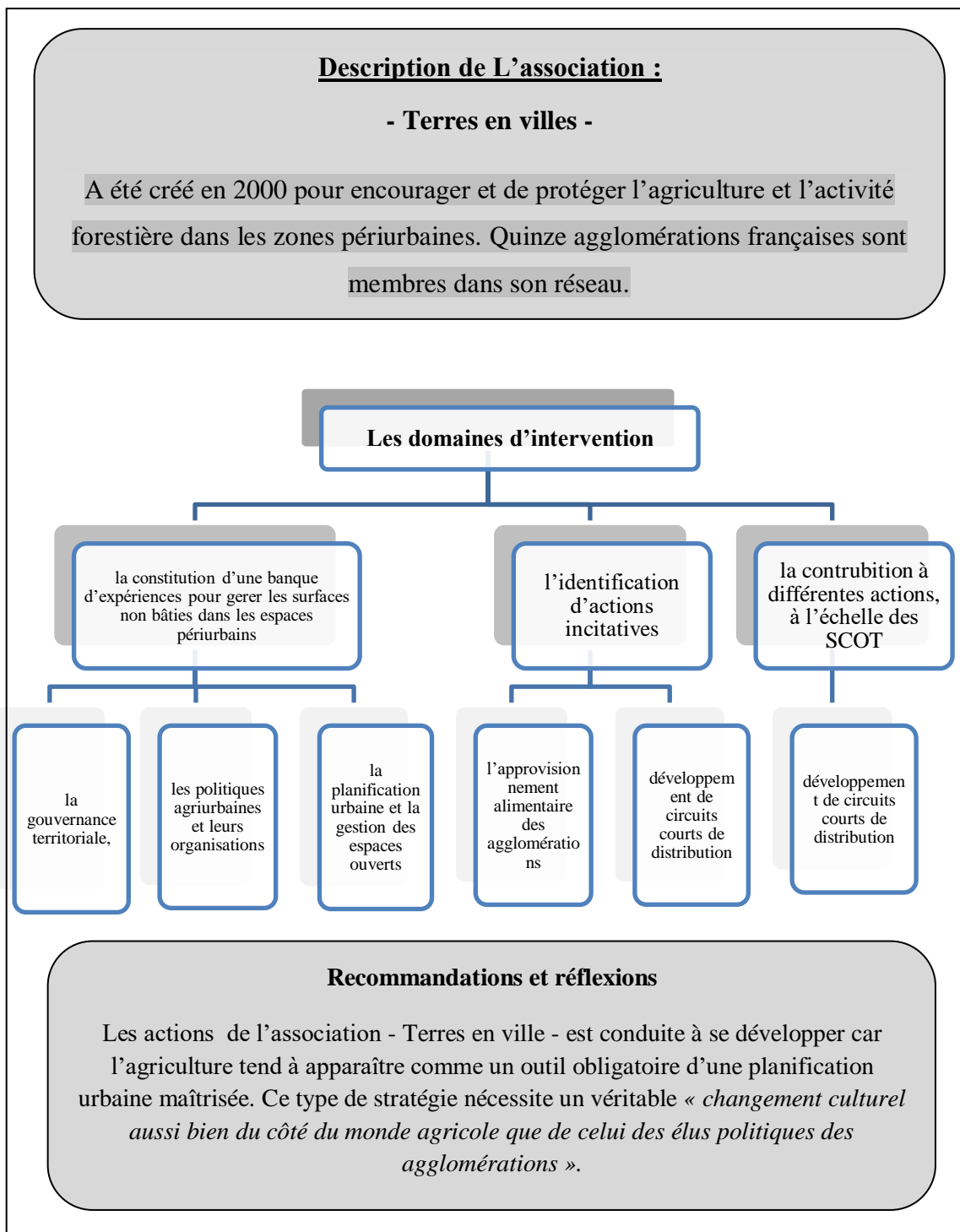


Fig 2.5: L'association Française « Terres en villes » : Les domaines d'intervention et Recommandations

Source : établi par HANGRI Manal sur la base des informations assemblés des documents (Ruegg & Salomon, 2007)

4.3 Synthèse des fiches pratiques :

On peut dire que lutter contre l'étalement urbain est une ambition politique difficile à exécuter. Plusieurs pays n'ont pas arrivé à le maîtriser, malgré cela, leurs pouvoirs publics ont prévenu à l'obligation d'agir pour répondre aux défis de développement durable et ses dimensions environnementales, sociales et économiques par la prise des nouvelles décisions pour préserver notamment les ressources non renouvelables qu'est le foncier. Dans cette perspective, il est indispensable de se préoccuper de la question de la consommation excessive du foncier par l'étalement urbain et de nous intéresser à des initiatives semblables pour lutter contre ce dernier.

CONCLUSION :

La question de l'étalement urbain, qui considérée un processus complexe à observer, à définir et à mesurer. De diverses approches essayent de l'évaluer, et la question de la durabilité est au centre de cette problématique. Il se fait sous forme des aspects variés d'un pays à un autre, où les politiques publiques, urbaines, foncières et d'aménagement jouent un critère de différence et le foncier est un facteur principal.

Dans les pays occidentaux, l'étalement urbain est considéré un processus spatial et urbain à faible densité des grandes agglomérations urbaines, généralement se fait sous la forme d'un habitat pavillonnaire. Contrairement, au niveau national, l'étalement urbain se traduit par l'extension de l'urbain sur les terres agricoles et il se fait sous la forme d'un habitat résidentiel (lotissements, habitats collectifs) planifiée et souvent de manière anarchique.

Ce mouvement est porté par: la mobilité qui devenue le ressort primordial pour habiter, travailler et consommer mais aussi, il provient également par le choix des ménages pour accéder à un foncier à un prix abordable.

Cette dynamique d'urbanisation des dernières décennies a donné certes un essor démographique aux petites et moyennes villes et le territoire se transforme et s'étend, se complexifie entre ville et campagne. Les villes et villages s'urbanisent, s'étalent et consomment un foncier souvent nécessaire à l'agriculture et au maintien de la biodiversité. Le paysage se banalise avec des lotissements et des constructions standardisés.

DEUXIEME PARTIE :
COMPRENDRE LES QUESTIONS FONCIERES
DE L'AIRE D'ETUDE:
DYNAMIQUES ET RYTHMES DE
CONSOMMATION

INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE :

Cette deuxième partie basée sur une analyse urbaine et spatiale visant en premier chapitre, à étudier l'état des lieux de la question de consommation d'espace dans notre cas d'étude, la croissance démographique, la problématique foncière et les immenses besoins en logements et en équipements.

Le deuxième chapitre est consacré à une lecture du phénomène de l'étalement urbain, qui a représenté l'un des sujets majeurs des études sur l'urbain. Ce phénomène qui est même dans les pays développés, ne saurait être étudié sans que le foncier soit pris en compte. Et l'objectif de ce chapitre est d'éclairer et de comprendre d'après des lectures rétrospectives de ce phénomène, ces indicateurs, causes, conséquences et ses effets sur le gaspillage de foncier, l'environnement et la destruction des paysages. Après ces synthèses et les lectures des dimensions politiques de la problématique foncière, et les déterminants du phénomène de l'étalement urbain, c'est bien entendu le rôle de l'État et son implication accrue dans la situation urbaine marqué par ce dernier. Ainsi, la capacité des villes à répondre à la demande du foncier est définitive en matière de développement économique et social, surtout dans les exigences actuelles. C'est pour cela, la maîtrise du foncier dans notre cas d'étude donc, est un appui essentiel des politiques foncières ayant pour but la régulation des formes de production, d'utilisation et la consommation des terres qui constituent un enjeu central de l'étalement urbain.

CHAPITRE N°03 :

DONNEES URBAINES, SPATIALES ET

ENVIRONNEMENTALES DE L'AIRE D'ETUDE

M'DAOUROUCH

Introduction :

Nous allons essayer dans ce chapitre de reconstituer une approche pratique pour notre cas d'étude, il commence par une aperçu générale de Souk Ahras et de l'espace d'enquête M'daourouch. Ensuite, une analyse du contexte urbain, socioéconomique et environnemental. Enfin, une étude de processus de croissance démographique, urbaine, spatiale et infrastructures.

L'objectif de ce chapitre est d'arriver à une compréhension de la situation de consommation foncière dans notre cas d'étude dans sa complexité, ses dynamismes, ses problématiques contemporaines et ses dysfonctionnements. Cette maîtrise du foncier est pour interpréter la production de l'étalement urbain et pour comprendre ses premiers pas, ses causes et conséquences.

Souk Ahras connaît une évolution urbaine importante, liée à la croissance démographique, aux évolutions de qualités de vie et au développement économique. Cette croissance qui est caractérisée par la rapidité de son rythme, s'est traduite par l'extension de l'enveloppe urbaine de la ville et la consommation excessive du foncier qui a encouragé l'artificialisation des terres agricoles et des espaces naturels. En conséquent, Cela a appui sur la question de protection des terres agricoles qui a un impact direct sur la qualité de l'environnement et bien sur les objectifs de développement durable des systèmes de la ville.

Ce chapitre comprendra la présentation des éléments significatifs de cette zone d'étude afin d'apprécier une recherche des solutions dans une perspective de développement durable pour les enjeux environnementaux, sociaux et économiques liés à l'étalement urbain où la maîtrise foncière qui est devenue une nécessité.

1. Souk Ahras: aperçu général et quelques données

La Wilaya de Souk-Ahras est une wilaya frontalière avec la Tunisie. Elle couvre une superficie de **4.359,65** Km², prescrit qu'elle ne représente que 0,18% de l'ensemble du territoire national. Mais, elle a des potentialités considérables: elle a été considérée comme une entrée de l'Algérie entre la Tunisie et le reste du pays, elle est installée sur un territoire notamment naturel, un point de jonction, un paysage montagnard et pittoresque entre le Nord et le Sud. Avec son poids historique et sur une bande de 88 km avec la Tunisie elle constitue l'une des importantes Wilayas frontalières. Ainsi, elle peut être considérée l'un des principaux bassins laitiers de l'Algérie. Et elle participe par sa richesse et ses potentialités agricoles et forestières d'une manière significative dans l'économie de notre pays.

Ces facteurs naturels, historiques et culturels étant favorables. La richesse touristique jouit de l'existence de sites archéologiques, historiques et culturels (sites de Taoura, Madaure, Khemissa, Tiffech et l'olivier de Saint Augustin), de hammams thermaux (Ouled Ziad, El Ma Lahmar, El F'Hiss et Tassa) et de sites naturels dont les forêts (tourisme de montagne de détente et de loisir), où le patrimoine sylvicole occupe près de 20% du territoire. Cette multiplicité de potentialités ouvrira de grandes opportunités à l'investissement et à la réalisation de projets touristiques prometteurs. (monographie, 2010)

1.1 situation géographique et structures administratives :

La Wilaya de Souk-Ahras est située dans le Nord-est de l'Algérie. Elle est limitée par quatre Wilayas :

- **Nord** : Wilaya d'El Tarf et Wilaya de Guelma
- **Ouest** : Wilaya d'Oum El Bouaghi
- **Sud** : Wilaya de Tébessa.
- **L'Est** : la Tunisie.

Selon la répartition territoriale du SNAT, dans la région Nord-est du pays, la wilaya de souk Ahras est classée parmi les espaces périphériques d'un espace central couvrant deux sous-régions urbaines : Constantine et Annaba et leurs noyaux des relais : Harrouch et d'Azzaba, et qui ont joué une implication importante dans la programmation des équipements, des infrastructures et des extensions résidentielles. (SRAT, 2008).

Souk-Ahras avant 1843 a été un terrain de marché couru et installé sur des ruines romaines, elle appartient à la tribu des « Hanencha ».ensuite, l'installation de colons, et le fait était en 1853. En 1855, les flux migratoires et la croissance rapide poussent

l'administration française à certifier Souk-Ahras comme un **centre de population**. Après, souk Ahras commençait à grandir et à s'étaler notamment avec l'urbanisme de plan en France 1919 et la naissance des politiques des mutations coloniales et les grands projets de logements. Après l'indépendance et A l'issue du découpage administratif de 1984, elle est constituée de 26 communes regroupées en 10 daïras, notre étude couvre la commune de M'daourouch.

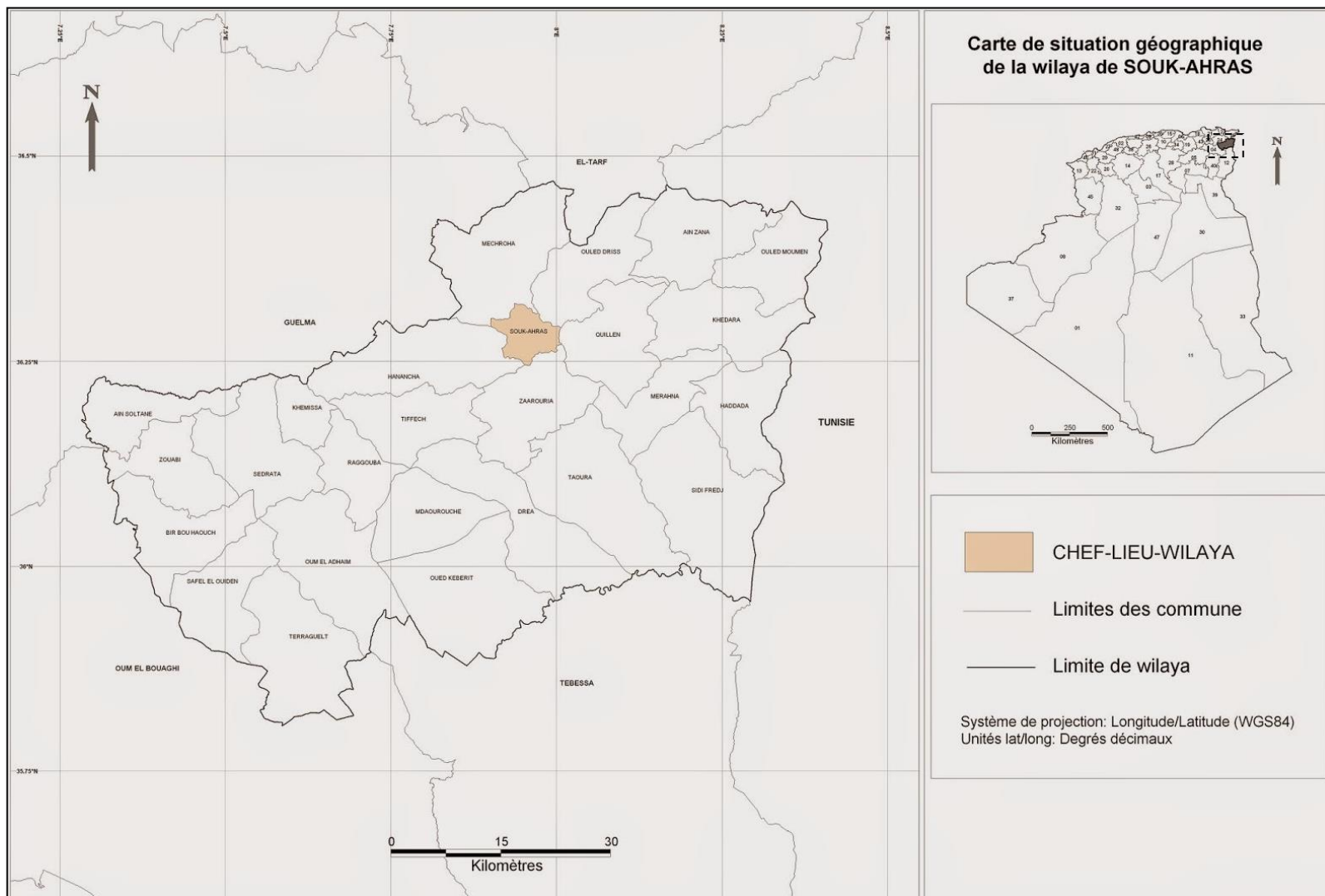


Fig 3.1 : Situation de la Wilaya de Souk-Ahras

Source : (Elhachmi) <http://decoupageadministratifalgerie.blogspot.com/2014/10/cartegeographiqueSOUK-AHRAS.html> Consulté le 02 05, 2020

De par sa position géographique privilégiée, la région de Souk-Ahras a été une terre extrêmement convoitée par les conquérants qui se sont succédés en Algérie et joué de ce fait un rôle marquant dans l'histoire du pays. L'importance stratégique de la cité de Thagaste, havre natal de Saint Augustin qui a enseigné la rhétorique avant de connaître la gloire sous d'autres cieux, est attestée par la fonction qu'elle a tenue sous les Romains en tant que base de contrôle entre le nord et le sud, ainsi qu'entre les villes de Cirta (Constantine), Theveste (Tébessa), Hippone (Annaba) et la célèbre Carthage. (ABBASSA.M).



Fig 3.1 : patrimoine historique de la wilaya de souk ahras

Source : (tripadvisor, 2016)

Tab 3-1: Répartition et structure des communes

Dairate	Communes	Dairate	Communes
SOUK-AHRAS	SOUK-AHRAS	OUM-LADHEIM	OM-LADHEIM
SEDRATA	SEDRATA		TERREGUELT
	KHEMISSA		OUED-KEBRIT
	AIN-SOLTANE	BIR-BOUHOCH	
M'DAOUROUCH	M'DAOUROUCH	BIR-BOUHOCH	ZOUABI
	TIFFECH		SEF-EL-OUIDEN
	RAGOUBA	MECHROHA	
MERAHNA	MERAHNA	MECHROHA	HENNENCHA
	OUILLEN		OULED-DRISS
	SIDI-FREDJ	OULED-DRISS	AIN-ZANA
HEDDADA	HEDDADA	TAOURA	TAOURA
	KHEDRA		DREA
	OULED-MOUMEN		ZAAROURIA

Source : établi par HANGRI Manal

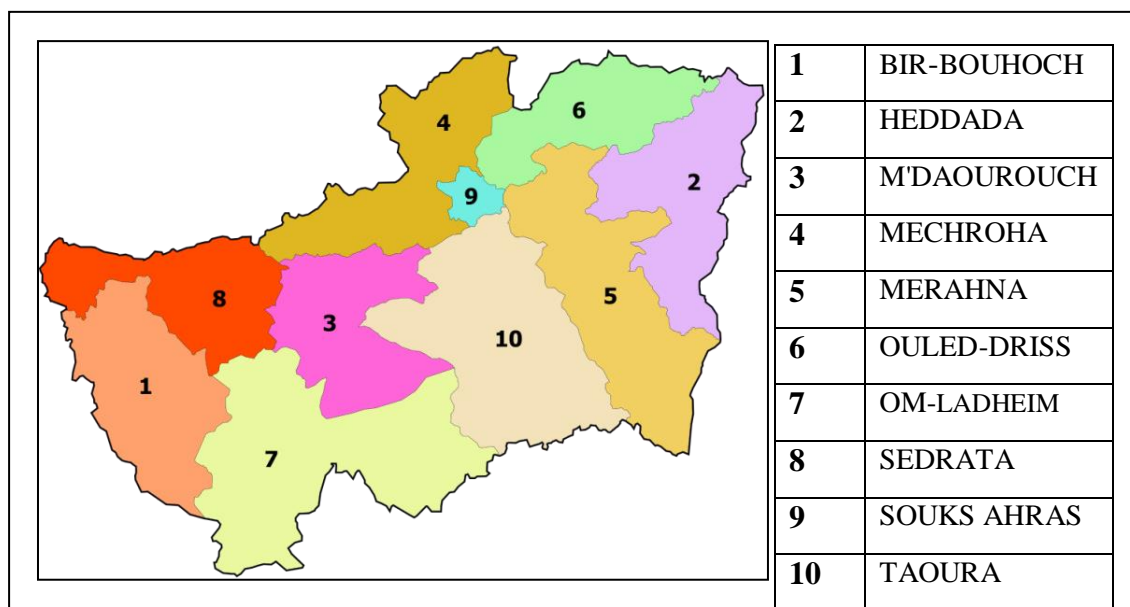


Fig 3.2: Les daïras de la wilaya de souk Ahras

Source : APW de souk Ahras+ traitement de HANGRI Manal

1.2 Le contexte environnemental :

La wilaya de Souk-Ahras se distingue par plusieurs caractéristiques notamment en matière de : relief, géologie, climat et pluviométrie. Elle est Située sur les hauteurs de l'Atlas Tellien. Donc elle a défini par un Nord à caractère montagneux et Sud faisant partie des hautes plaines. Ainsi, elle est exposée d'une part, aux influences climatologiques méditerranéennes au Nord et d'autre part, désertiques au Sud.

1.2.1 Milieu naturel :

La classification topographique (des pentes et du climat) indique que la wilaya de Souk-Ahras se caractérise par trois régions :

Tab 3.2: classification des régions et leurs caractéristiques physiques

région	caractéristiques
Nord-est	- vocation : montagneuse faisant partie de la chaîne Tellienne - pente: de 15% à plus de 20% - forte potentialité forestière.
Sud	- terres des hauts plateaux - un relief plat - faibles pluviométries - sol dégradé et de faible profondeur - l'exposition aux divers risques climatiques.
Sud-ouest	- prolongement des hauts plateaux, - forte potentialité agricole - plaines de pâturage.

Source : établi par HANGRI Manal à la base des informations de (HAMAIDIA, 2014)

1.2.2 Potentialités forestières :

La surface forestière nationale n'occupe qu'une superficie de 4.200.000 Ha du territoire national soit 1,7% par contre au Maroc 7%, en Tunisie 3% et de 14,4% en Espagne (SNAT, 2007). La Wilaya de souk ahras possède d'importantes potentialités qui peut être un porteur dans la relance économique algérienne par ses forêts de chêne liège qui présente 12, 47 % des forêts d'Algérie.

Tab 3.3: Répartition de potentialités forestières

Prédominance	pin d'Alep	chêne liège
Commune	Ain Soltane, Khemissa, Hanancha, Merahna, M'daourouch, Oum El Adim, Ouled Driss, Sidi Fradj .	Ain Zana, Mechroh et Ouled Driss.

Source : établi par HANGRI Manal

Le domaine forestier occupe environ de **21%** du territoire de la wilaya, Cela veut-dire que près de 89 000 ha des terres à vocation forestière. La prédominance du chêne-liège et chêne zen au Nord (23 431 ha), cependant le pin d'Alep et les maquis de chêne vert (43 625 ha) au Sud. En conséquent, ses massifs forestiers et la diversité de sa couverture forestière elle présente ainsi une richesse écologique incontestable.

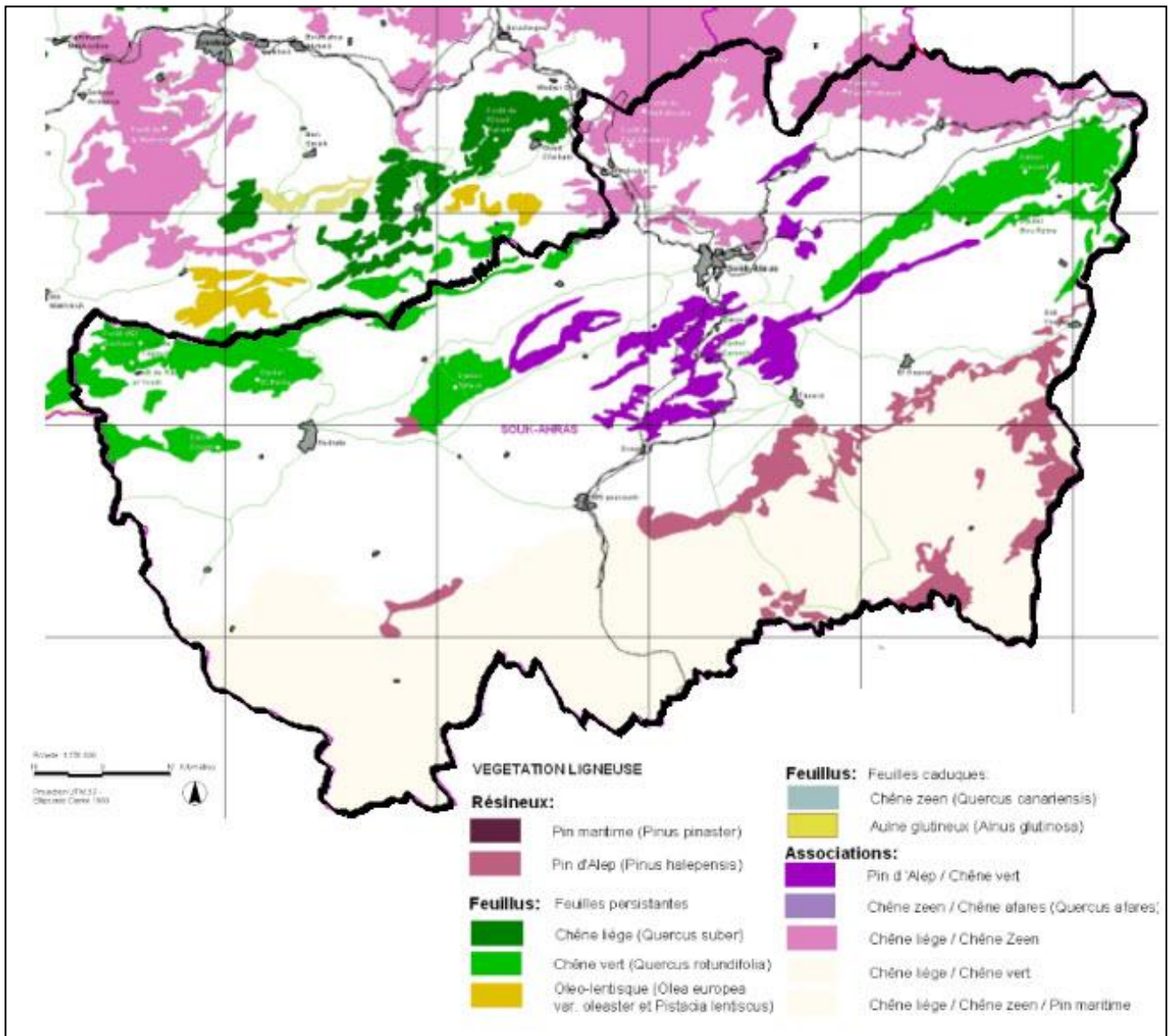


Fig 3.3: Types des potentialités agricoles de la wilaya de souk ahras

Source : BNEDER

Tab 3.4 : Superficie forestière par substance

substance	Superficie (HA)
Pin d'Alep	43 625
Chêne liège	14 351
Chêne-Zen	6 854
Cyprès	2 380
Maquis	25 482
Autres	3 771

Source : établi par HANGRI Manal à la base des informations de (monographie, 2010)

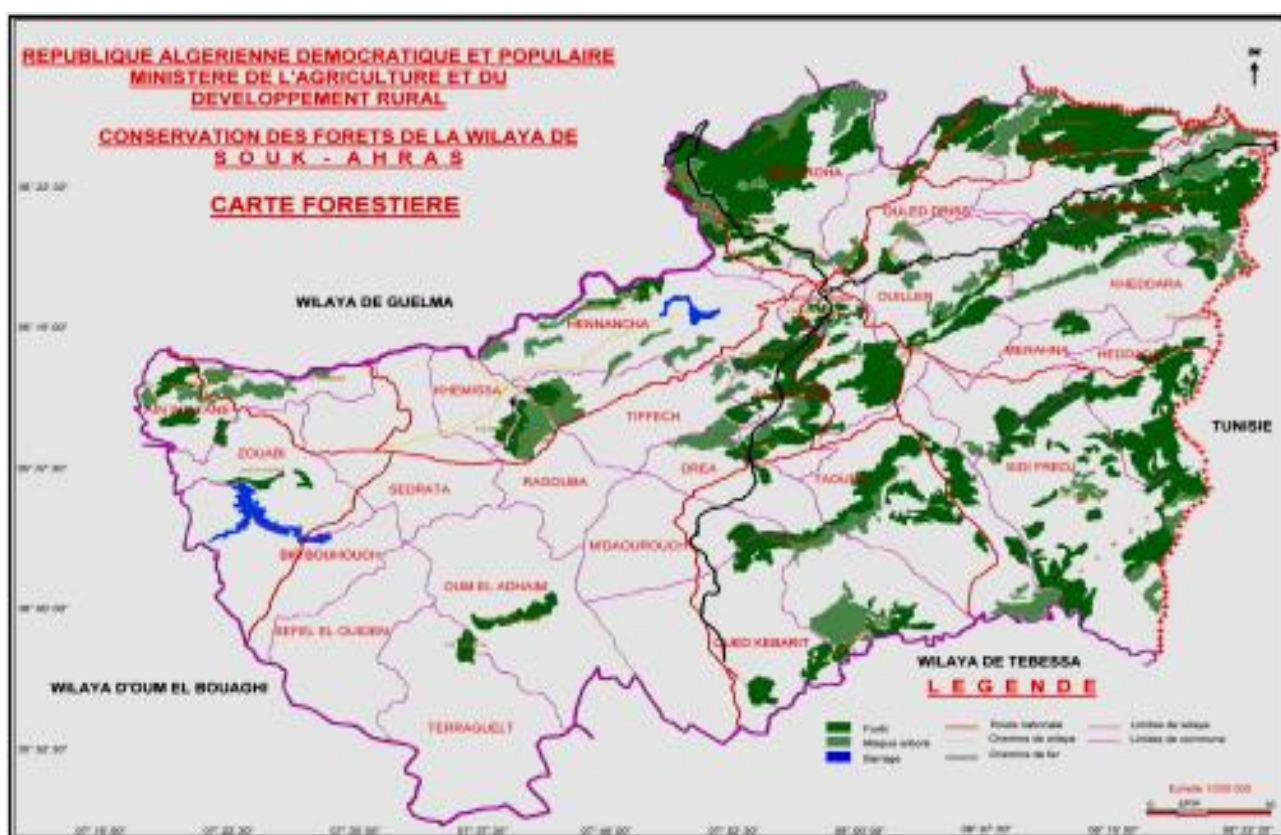


Fig 3.4: La couverture forestière de la wilaya de Souk-Ahras

Source : (ZOUAIDIA, 2006)



Fig 3.4.1 : patrimoine forestier de la wilaya de souk ahras

Source : (APS, 2020)

Cette richesse forestière de Souk Ahras est aussi très riche par ses plantes très variées, notamment : l'halfa, le genévrier et le tilleul et participe à la préservation de nombreuses espèces animales : le cerf barbare, le lapin sauvage et l'hyène.

En 2019, La wilaya a bénéficié plusieurs plans de développement qui ont été affecté pour préserver le couvert végétal et la valorisation du patrimoine de liège en tant que source économique. Des programmes notamment de reboisement ont été lancés pour rattraper des centaines d'hectares détruits par les incendies. Ainsi, des travaux d'entretien de 500 ha des arbustes, la création des serres, et le boisement de 20 ha de figue de barbarie (APS, 2019)

1.2.3 Potentialités agricoles :

L'agriculture joue un rôle important dans la wilaya. La SA totale de la Wilaya est considérée **311.492** HA et une SAU est appréciée à **253.606** HA.

La disposition géomorphologique de la Wilaya fait apparaître deux régions non homogènes :

- **La région Nord** : plus de 4.400 Ha, se caractérise par la dominance d'élevage bovin et arboriculture fruitière.

- **La région Sud** : se caractérise par la dominance d'élevage ovin et production céréalière.

De ce sujet, l'activité agricole prescrite est l'élevage par presque de 442 826 têtes: **92 826** bovins, caprins **99 710** et **350 000** ovins et plus de 135.000 HA sole céréalière. Et une production animale : viandes blanches, rouges, production de lait (par **45** Millions de

litres, elle est considérée l'un des capitaux bassins laitiers en Algérie) et la production de miel. En conclusion, on peut dire que cette adversité des potentialités peut participer dans l'économie du pays.

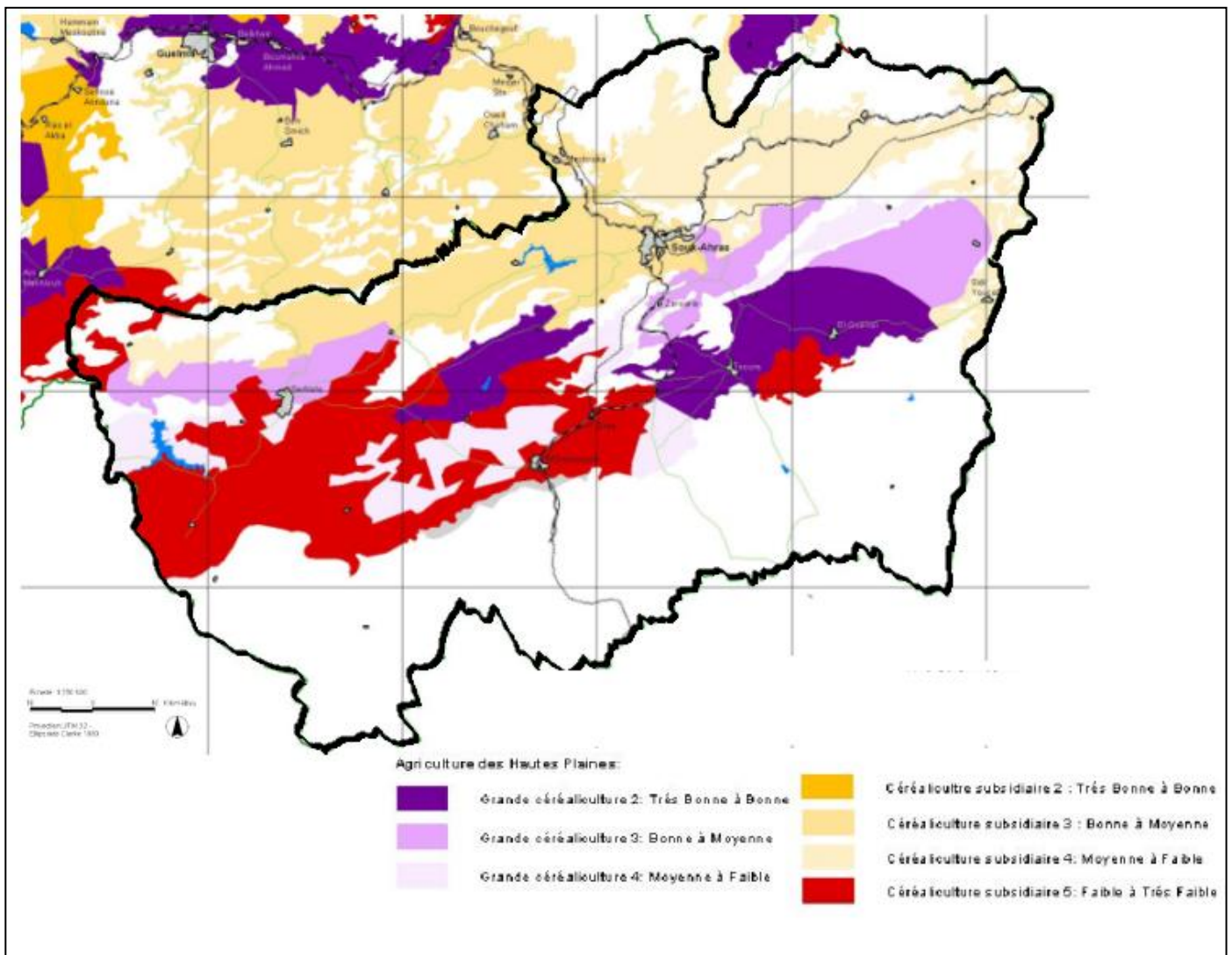


Fig 3.5: Potentialités agricoles de la wilaya de souk ahras

Source : BNEDER

Surface Agricole Utile SAU (Ha)	Pacages et Parcoures	Terres Improductives Affectées A L'agricole	Surface Agricole Totale (SAT)	Terres Improductives Non Affectées A L'agricole
• 253 606	• 49 340	• 57 886	• 311 492	• 25 011
TOTAL WILAYA : 436 000 HA dont 99 497 HA superficie forestière				

1.2.4 Potentialités hydrographiques :

La Wilaya serve par un réseau hydrographique et dispose d'une réserve peut être exploitée pour promouvoir les spéculations agricoles demandant le recours à l'irrigation, ce réseau soumis aux trois grands oueds traverse la wilaya avec des débits irréguliers selon la pluviométrie :

Tab 3.5 : Potentialités hydrographiques de la wilaya

Bassin	Superficie (Km2)	Débit (m3 /an)
Oued Mellegue	1442	210 million
Oued Medjerda	1377	400 million
la SEYBOUSE (Oued Echaref)	1040	99 million

Source : établi par HANGRI Manal basé sur les informations de (monographie, 2010)

Ce réseau dépendant au bassin hydrographique de Seybouse-Mellegue (bassin Constantinois).

Il faut encore signaler que deux autres barrages joignant une capacité de 239 Millions m³ :

- **Barrage de Foum El Khenga:** d'une capacité de 157 Millions m³ sur l'Oued Charef, destiné à l'irrigation des terres.
- **Barrage d'Ain-Dalia :** d'une capacité de 82 Millions de m³.



Ain Dalia Barage de Souk-Ahras



Oued Cherf Barage de Souk-Ahras



Oued Mellag à Souk Ahras



L'Oued Medjerda, de Souk Ahras

Source : (thagaste, 2012) <http://cijsa.blogspot.com/2012/05/hydraulique-potentialites-hydriques.html>

1.3 Le contexte démographique:

1.3.1 Évolution des populations (1987-1998-2008) :

En premier lieu, l'évolution de la population de la wilaya dans les trois recensements : 1978-1998-2008 enregistre une augmentation de 296 077 à 367 833 dont une densité de 81,00 hab/km² et de 438 127 en 2008 et une densité de 96,48 hab/km².

- Evolution de la population agglomérée et totale de la wilaya 1987, 1998 et 2008 à travers les RGPH:

Selon le rapport de (RGPH , 2008), la population agglomérée de la wilaya a connue une augmentation remarquable selon les trois recensements : où en 1987 elle présente presque la moitié de la population totale. Ensuite en 1998, elle présente 68 % pour arriver en 2008 le 75.64%.

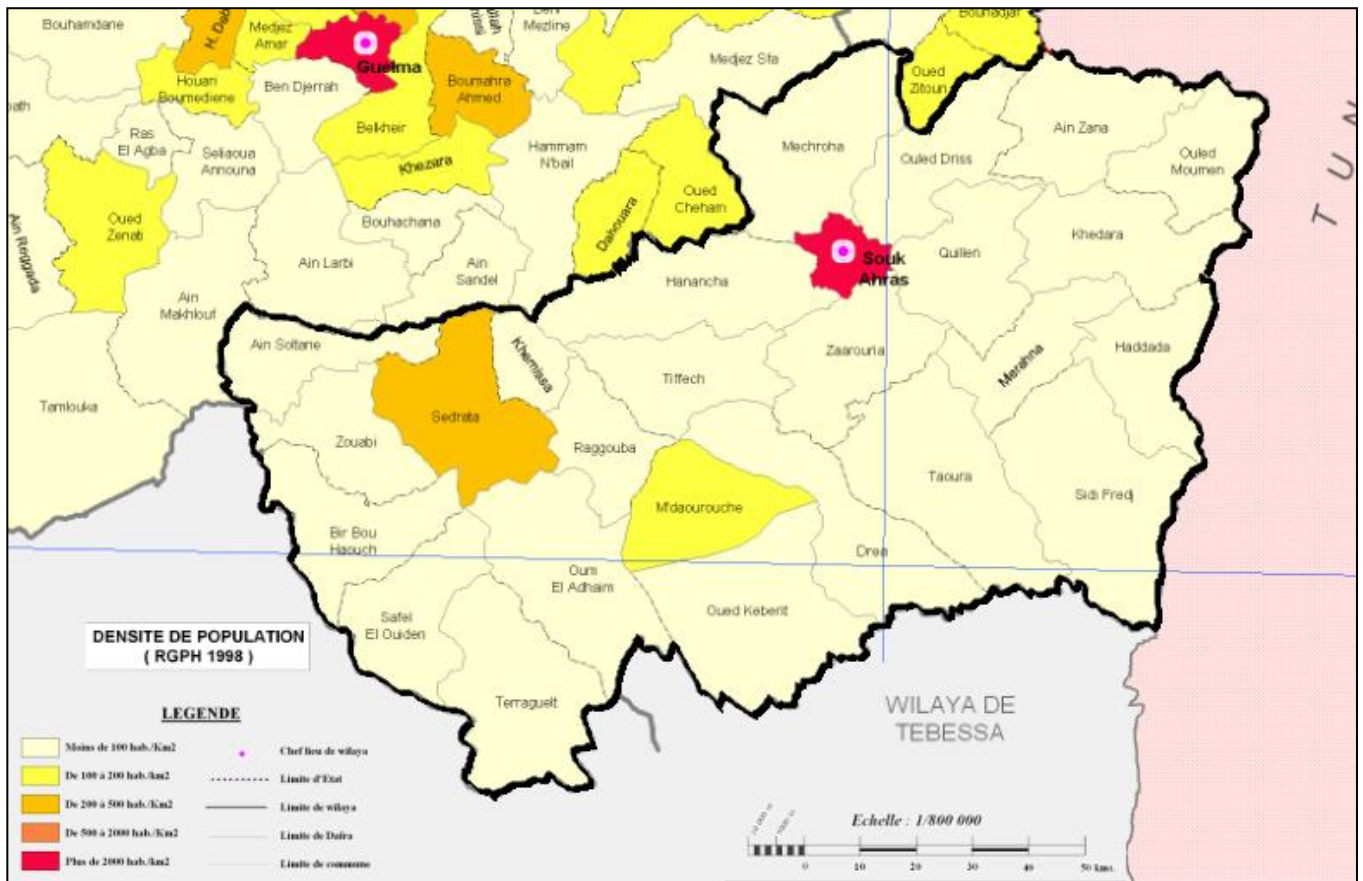
Tab 3.6: Evolution de la population agglomérée de Souk Ahras

	RGPH 1987			RGPH 1998			RGPH 2008		
	Pop. Aggl.	Pop. Totale	%	Pop.A	Pop.T	%	Pop.A	Pop.T	%
S.A	170 681	296 077	57,65	250 345	367 833	68,06	331 401	438 127	75,64

Source : établi par HANGRI Manal sur la base des informations de (RGPH , 2008).

- **Evolution de la population par strate: 1987,1998 et 2008 :**

L'évolution de la population urbaine de la wilaya par rapport à la population rurale dans les trois recensements est très remarquable : elle a présenté en 1987 46.49% de la population totale moins que la population rurale qui dépasse le 53.50. Ensuite en 1998 elle a augmenté au 52.06% et la population rurale réduite à 47.93 %. Après en 2008, la population urbaine atteint le 58.65 % pendant que la population rurale 41.34 %.



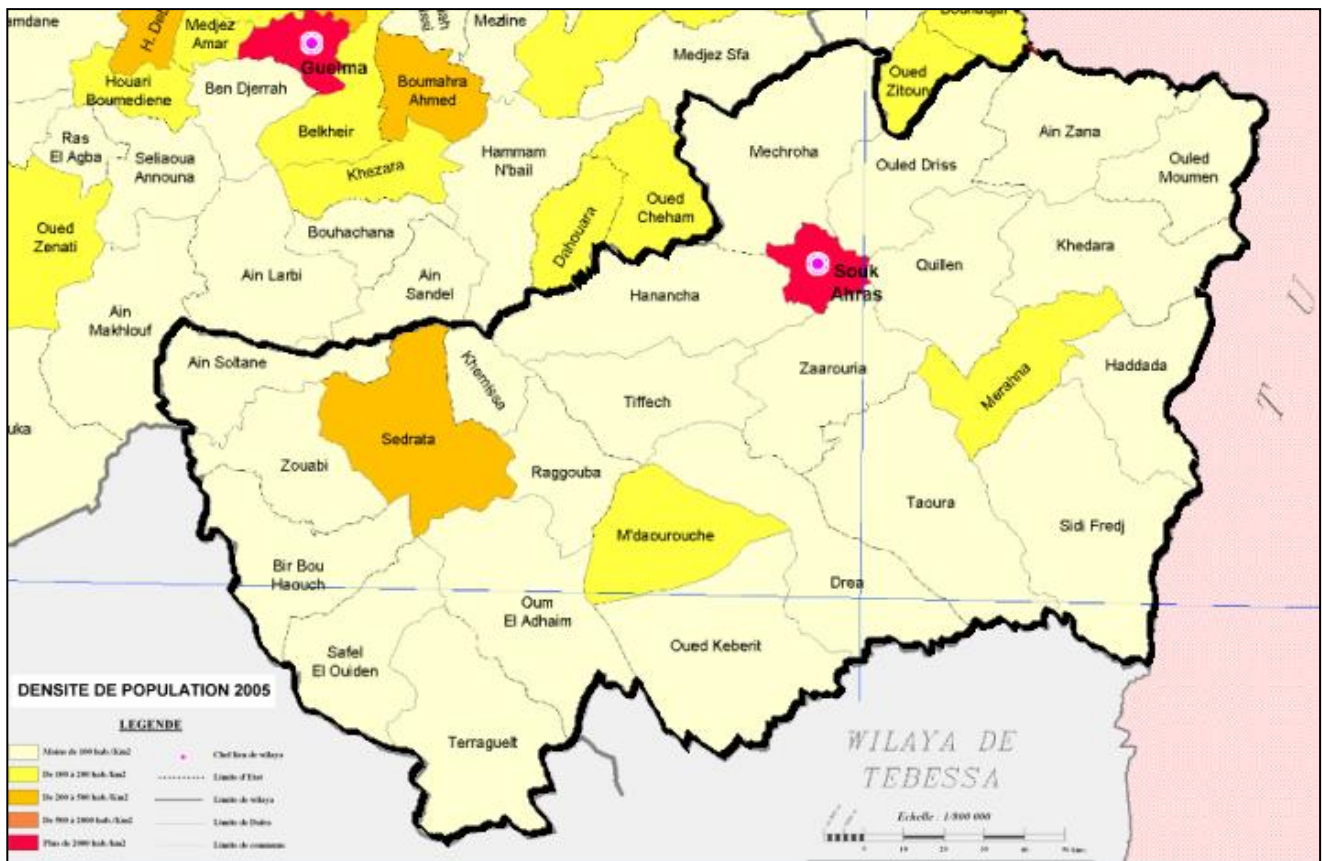


Fig. 3.6 : Evolution des densités de population de souk ahras (1998-2005)

Source : BNEDER

Tab 3.7: L'évolution de la pop urbaine/ pop rurale de la wilaya

1987			1998			2008		
Urbain	Rural	Total	Urbain	Rural	Total	Urbain	Rural	Total
137818	158568	296386	191523	176310	367833	256963	181164	438127
% Pop urbaine								
46.49			52.06			58.65		
% Pop Rurale								
53.50			47.93			41.35		
Taux d'accroissement annuels moyens								
1987/1998					1998/2008			
Urbain	Rural	Total	Urbain	Rural	Total			
2,97	0,95	1,94	3,03	0,28	1,79			

Source : établi par HANGRI Manal sur la base des informations de (RGPH , 2008)

L'accroissement de la population urbaine durant ces trois périodes s'est effectué en deux intervalles dont le premier correspond à 1987 où la population rurale représentait plus que la moitié de la population totale de la wilaya, et le seconde, de 1998-2008, qui est caractérisée par une évolution remarquable de population urbaine qui revient aux plusieurs facteurs notamment l'accroissement naturel de la population, l'exode rurale vers les

agglomérations urbaines et le facteur mentionné dans le rapport de RGPH est celui qui correspond aux reclassements des agglomérations rurales en agglomérations urbaines.

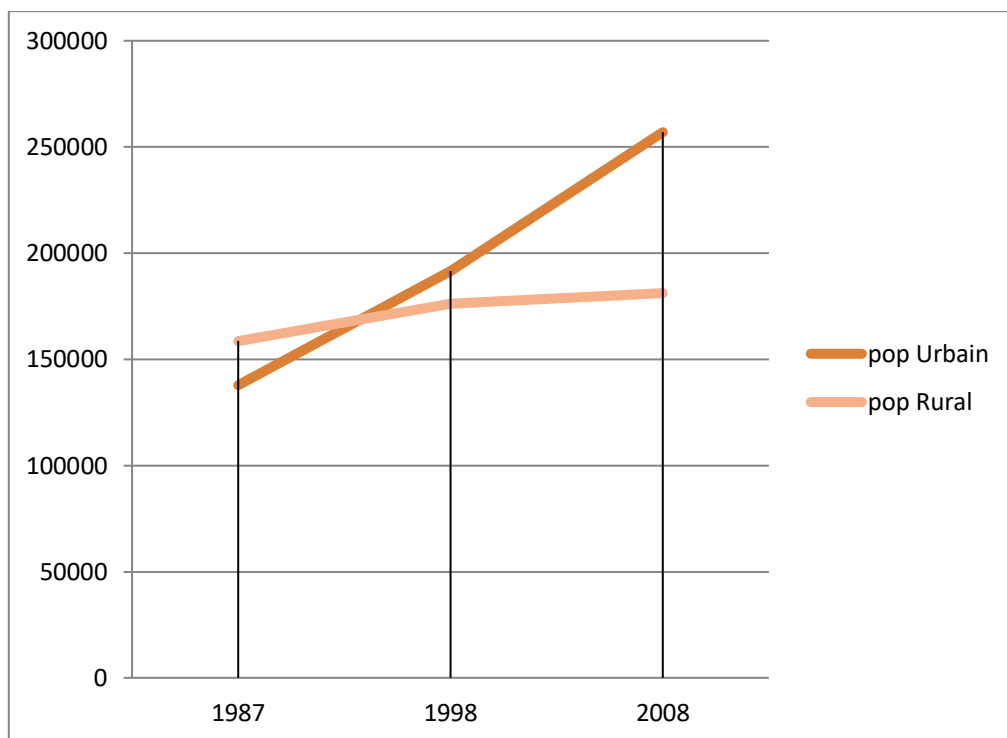


Fig 3.7 : Evolution de la population urbaine et rurale (1987, 1998 et 2008)

Source : établi par HANGRI Manal sur la base des informations de (RGPH , 2008)

1.4 Infrastructures de base :

1.4.1. Réseaux ferroviaires :

La Wilaya servit par un réseau ferroviaire s'étale sur l'axe ANNABA – SOUK-AHRAS, d'une longueur est de 138.80 Km dont 126 Km du réseau est à sens unique et 12 Km du réseau est à double sens.

1.4.2. Réseaux Routiers :

La wilaya elle constitue un axe stratégique et un carrefour entre les Wilayas de l'Est par la dotation d'un réseau routier important, et notamment par l'importance des routes nationales qui la traverse : RN° 16, RN° 81, RN°82, RN°80 et RN°20. Ainsi, les chemins de Wilaya, chemins communaux et routes double voie. Ce réseau de 2 351.097 Km est composé comme suivant :

Tab 3.8: Réseaux Routiers de la wilaya

Routes nationales	Chemins de Wilaya	Chemins communaux	Routes double voie	Pistes
452.897 Km	202 Km	1 696.2 Km	20Km	756.8 Km

Source : (monographie, 2010)

Source : (Elhachmi) <http://decoupageadministratifalgerie.blogspot.com/2014/10/cartegeographiqueSOUK-AHRAS.html> Consulté le 02 05, 2020

Tab 3.9: caractéristiques et liaisons de routes nationales et chemins de wilaya

Routes nationales		Chemins de Wilaya	
RN	LIAISON	CW	LIAISON
RN 16	Limite de Guelma / Souk Ahras	CW 01	Merahna limite de Tebessa
RN 20	Souk-Ahras/frontière	CW 02	Sedrata limite d'Om El Bouaghi
RN 81	Limite de Guelma/frontière	CW 19	Souk-Ahras, Ain Senyour
RN 80	Limite de Guelma passant par Sedrata/limite d'Om El Bouaghi	CW 30	La bonde frontalière
RN 81-A	Ragoba- M'daourouch	CW 03	Sedrata/Oued Krab
RN 82	Limite d'El-Taref/passant par Taoura/limite de Tebesa	CW 04	Tiffech/M'Daourouch
RN81-B	Souk-Ahras/Sedrata	CW 05	Dardoura/Zaarouria
RN16-B	Taoura/Drea	CW 06	Merahna/Taoura
RN 32	Sedrata/limite Om El Bouaghi		

Source : (monographie, 2010)

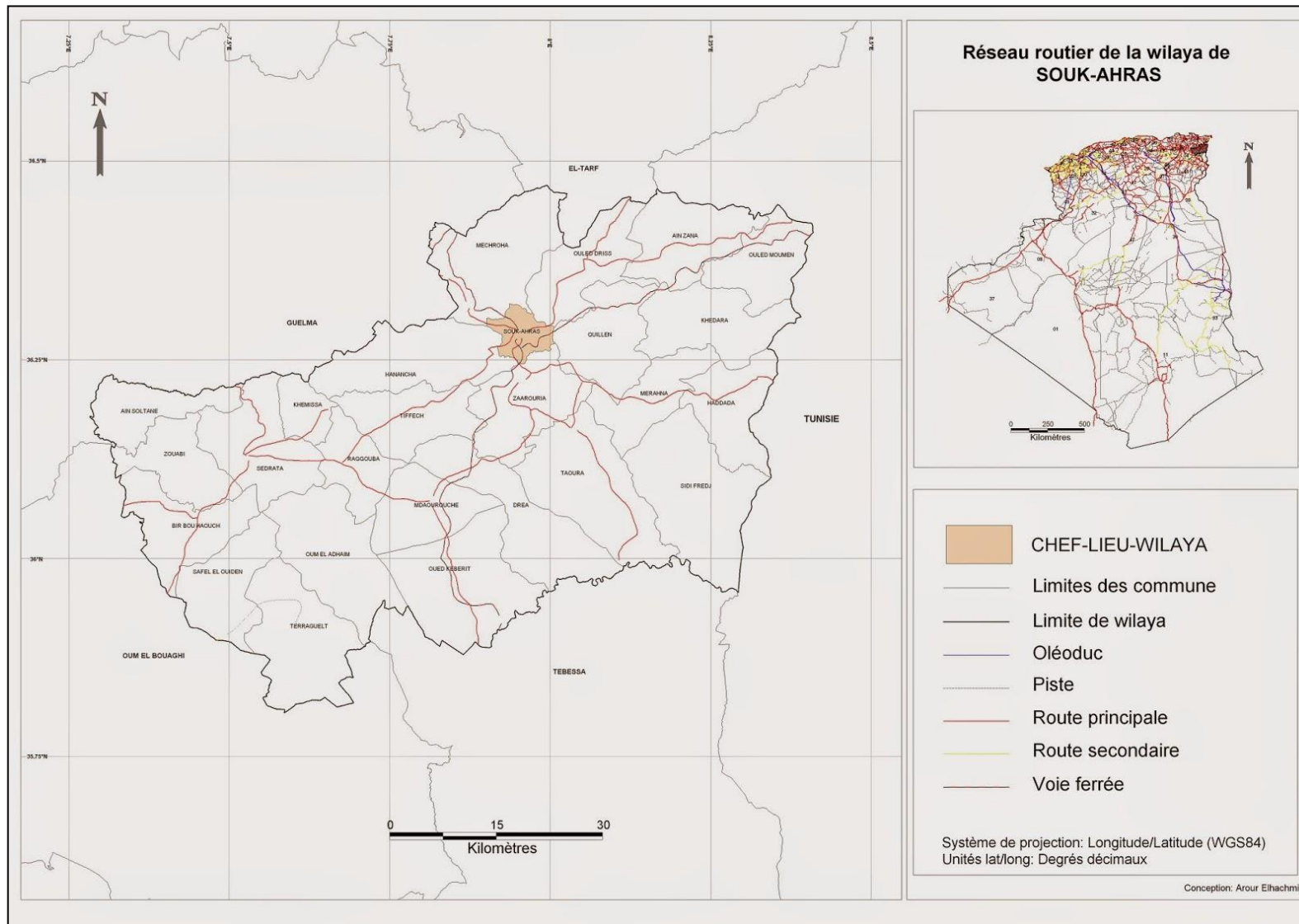


Fig 3.8 : Réseaux Routiers de la wilaya de souk ahras

Source : (Elhachmi) <http://decoupageadministratifalgerie.blogspot.com/2014/10/cartegeographiqueSOUK-AHRAS.html> Consulté le 02 05, 2020

1.5 Le contexte touristique :

La Wilaya de Souk-Ahras par son histoire, sa situation géographique et ses opportunités naturelles est désignée à jouer un rôle efficient dans les nouvelles stratégies de développement touristique initiée par les pouvoirs publics pour promouvoir le secteur du tourisme algérien.

Tab 3.10: Localisation des sites archéologiques

Sites archéologiques	Localisation (commune)
SITE DE KHEMSSA	KHEMISSA
SITE DE MADAURE	M'DAOUROUCH
STE DE TAOURA	TAOURA
SITE DE TIFECH	TIFECH

Source : (monographie, 2010)

En effet, elle se caractérise par un patrimoine historique, de sites archéologiques classés mondialement (Vestiges Romains de Khemissa, Tiffech, Taoura, Madaure et Olivier de Saint Augustin), un patrimoine forestier riche et varié (90.000 Km² de forêts), des zones de montagnes de plus de 1000 m d'altitude (Machroha -Ouledriss), une nature saine et un favorable climat. Ainsi que des sources Thermales d'Ouled-Driss et Hammam TASSA.

En conséquent, la Wilaya est convenable au développement du plusieurs types de tourisme notamment : tourisme de montagne de détente, culturel, découverte, climatique, thermal et de loisirs.

Ainsi que les opportunités naturels décrits précédemment constitué un patrimoine notamment sylvicole qui occupe presque 20% du territoire de la wilaya. La proximité de la Tunisie peut également constituer un élément de renforcement le développement du tourisme et le parc hôtelier de la wilaya qui est composé de sept établissements d'une capacité de 220 lits. (PME, 2013).



Fig 3.9 : la carte touristique de la wilaya de souk Ahras

Source : Source : (Elhachmi) <http://decoupageadministratifalgerie.blogspot.com/2014/10/cartegeographiqueSOUK-AHRAS.html> Consulté le 02 05, 2020

2. Les orientations foncières et perspectives de développement durable des documents d'urbanisme (SNAT, SRAT et PATW) à l'échelle de la wilaya:

Ces documents d'urbanisme qui assurent non seulement le cadre et les règles de l'usage de l'espace, établir les orientations générales de son organisation mais aussi, éclairer les objectifs d'aménagement et la destination et les règles d'usage du sol aux différentes échelle constituent des moteurs centraux dans la mise en œuvre des politiques d'aménagement des territoires en matière des logements, des équipements publics, des activités économiques, d'améliorer la centralité et l'équilibre régional, de renouvellement urbain, de limiter la standardisation, de lutter contre l'étalement urbain et la gestion les dynamiques urbaines.

Leurs orientations visant en général à rétablir les villes algériennes qui se déclinent aujourd'hui, au niveau de : planification urbaine, d'aménagement du territoire, de politique du logement, de maîtrise des flux migratoires, de politique environnementale et de politique agricole, comme des moteurs de développement économique et social, par l'évolution durable et positive de leurs situation en procédant d'une volonté multisectorielle.

Selon ces rapports des différents documents d'urbanisme (SNAT, SRAT et PATW), Souk Ahras est située au centre des surfaces agricoles de haute productivité. Elle s'agit parmi les « villes relais » entre l'armature villageoise et les villes-centres (Constantine et Annaba), elle recouvre des fonctions et services de l'agriculture, en plus de sa fonction administrative et industrielle. L'amélioration de leurs relations avec les métropoles avoisinantes et les autres villes moyennes se traduira dans les orientations et les perspectives de ces documents.

2.1 Les orientations foncières :

Les programmes qui sont présentés dans les documents d'urbanisme en termes de foncier sont veillés principalement, à prendre en considération trois facteurs qui sont les fondements d'un **développement urbain peu consommateur d'espace** et pour limiter l'étalement urbain : en premier lieu, la croissance des densités urbaines, en augmentant mais sous forme compatible avec les modes de vie de la population. Ensuite, **la poly-fonctionnalité** d'en contrôlant les disfonctionnements notamment dans les zones périurbaines et à la poly-socialité des tissus urbains par la réduction des écarts entre les catégories de population et finalement, **la prise en compte des relations existantes entre la ville et sa campagne environnante** pour fournir des mesures foncières, spatiales,

économiques, et de fonctionnement, etc. pour renforcer ces relations, le fonctionnement et diminuer les impacts négatifs sur l'environnement rural.

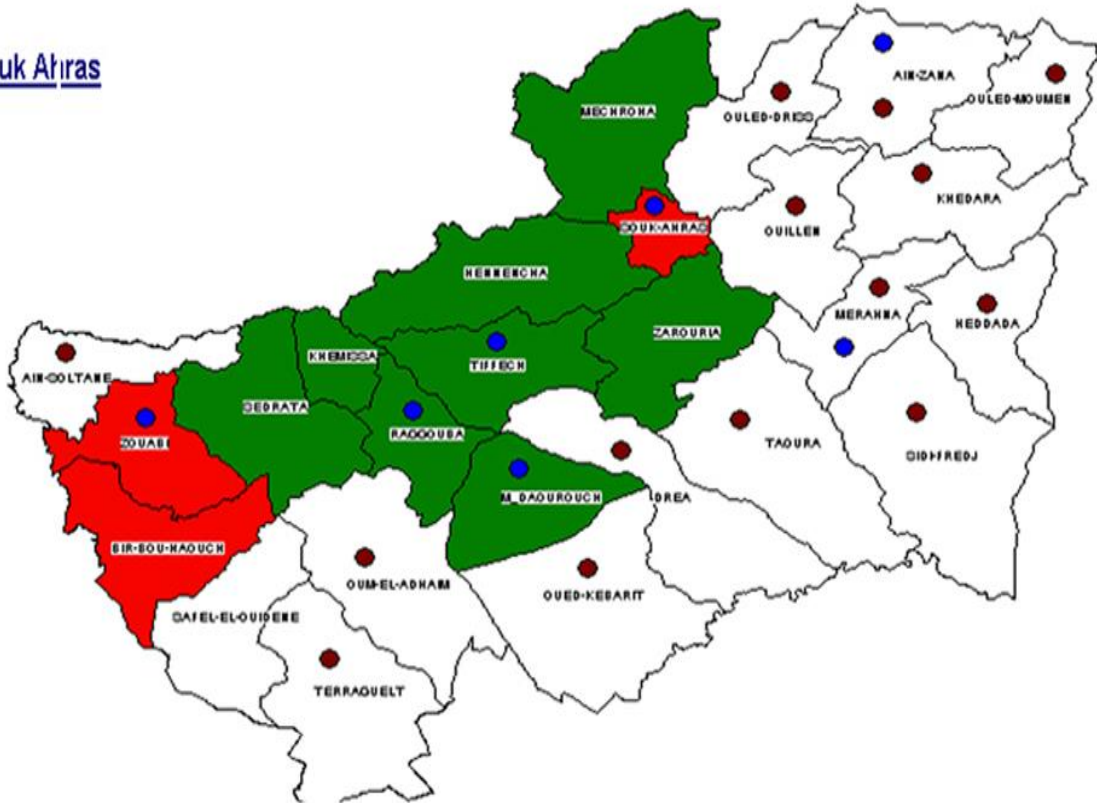
Ces facteurs non seulement pour objet d'assurer un développement urbain peu consommateur du foncier, mais aussi, servent à favoriser : la requalification des friches urbaines et industrielles, l'économie des déplacements et la densification des réseaux de transport en commun, la récupération des espaces publics.

La stratégie de développement rural durable de la wilaya de souk ahras définie par le PAWT nous permet de classer la commune de M'daourouch parmi le groupe qu'il est constitué de 7 communes plus pourvues que les autres en matières d'infrastructures de base et de services. Leur situation dans l'axe central de la Wilaya leur a donné toujours la priorité dans le bénéfice des programmes de développement.

Le développement rural par :

La poursuite et renforcement de la politique de l'Etat sur le renouveau rural, la diversification des activités, la contribution à la viabilité des zones rurales en améliorant les conditions d'emploi, la stabilisation de population rurale en améliorant les conditions de vie et la consolidation du rôle de l'agriculture, qui reste une composante essentielle de l'économie rurale.

Wilaya de Souk Ahras



INFORMATIONS	
SUPERFICIE DE LA WILAYA	424 102 Ha
SUPERFICIE RURALE CADASTRABLE	348 063 Ha
SUPERFICIE URBAINE	3 926 Ha
SUPERFICIE RURALE CADASTREE	120435 Ha
SUPERFICIE EAC/EAI CADASTREES	28 143 Ha
SUPERFICIE TOTALE RURALE CADASTREE	148578 Ha
ILOTS RURAUX DELIMITES	13904
EAC ET EAI DELIMITEES	1 537
PROPRIETAIRES ENQUETES	3728
SUPERFICIE URBAINE CADASTREE	1 521 Ha
ILOTS URBAINS DELIMITES	13 930
PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES ENQUETES	6 946

LEGENDE	
CADASTRE GENERAL	
	Communes non entamées
	Communes achevées
	Communes en cours
	Cadastre urbain en cours ou terminé
	EAC/EAI Cadastrees

Fig 3.10 : Carte cadastrale de la wilaya de souk ahras

Source : APC de M'daourouch

2.2 Perspectives des documents d'urbanisme (SNAT, SRAT et PATW) :

Au-dessous on a synthétisé sous forme des tableaux toutes les perspectives citées dans les scénarios des différents documents d'urbanisme selon les principaux facteurs du fait urbain proposés.

2.2.1 Le facteur du fait urbain : La croissance démographique :

Tab 3.11 : notes synthèses des orientations et des perspectives de la croissance démographique à l'échelle de souk Ahras

Etat des lieux	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> - la tendance des courants migratoires des petites agglomérations et des zones éparses vers les agglomérations urbaines. - les populations migrantes qui s'installent sur des sites d'habitat spontané à la périphérie des villes. 	<ul style="list-style-type: none"> - la prévision d'un répit durable dans la pression que subissent les villes pour la satisfaction des besoins de base des populations. Par la préoccupation des aspects davantage qualitatifs du développement urbain et des attributs de la compétitivité urbaine. - Contrôler les effets négatifs de l'exode rural par la préparation des sites avec des tracés sommaires pour éviter les implantations spontanées.

Source : établi par HANGRI Manal sur la base des informations des (SNAT, SRAT et PAW)

2.2.2 Le facteur du fait urbain : foncier, l'espace rural et périurbain :

Tab 3.12: notes synthèses des orientations et des perspectives de l'espace rural et foncier périurbain

Etat des lieux	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> - les noyaux urbains périphériques connaîtront une forte demande en espaces résidentiels et en services. - Cet espace va subir prochainement les effets conjugués de l'ouverture et la concurrence économique et leurs modes de consommation. 	<ul style="list-style-type: none"> - la maîtrise de la consommation des terres en zone périurbaine. - proposer dans un contexte de développement local, une vie rurale animée et articulée autour de villages et de petites agglomérations avec des petites unités industrielles en utilisant une main d'œuvre d'origine paysanne. - consolider la relation ville-compagne par le renforcement le rôle de la ville et réduire ses impacts négatifs sur le développement rural et la programmation des équipements visés avec la prise en charge des besoins des populations rurales voisines.

Source : établi par HANGRI Manal sur la base des informations des (SNAT, SRAT et PAW)

2.2.3 Le facteur du fait urbain : La mobilité et transport

Tab 3.13 : notes synthèses des orientations et des perspectives de La mobilité et transport à l'échelle de souk Ahras

Etat des lieux	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> - l'accroissement du taux de motorisation des familles qui ferait rapidement un facteur important d'étalement urbain. - choix des habitants conduiront vers les périphéries pour fuir à l'encombrement des noyaux anciens et aux nuisances des centres et pour arranger plus d'espace. 	<ul style="list-style-type: none"> - la mise en œuvre des infrastructures radiales.

Source : établi par HANGRI Manal sur la base des informations des (SNAT, SRAT et PAW)

2.3 Les programmes proposés par les instruments d'urbanisme pour atteindre la durabilité environnementale, sociale et économiques des ressources :

À l'égard de l'environnement urbain, ces programmes prendraient en charge aussi le volet social (notamment l'emploi) et les sources non renouvelables pour atteindre la durabilité environnementale, sociale et économiques des ressources.

Tab 3.14 : Les opérations proposées par les instruments d'urbanisme pour atteindre la durabilité

Opération	Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - la gestion écologique des ressources naturelles, de l'énergie et des déchets en milieu urbain - la gestion efficiente des services publics urbains. 	<ul style="list-style-type: none"> - garantir l'équilibre des écosystèmes. - protéger les ressources naturelles (eaux, sols, air...), - diminuer la production de déchets. - réduire la consommation énergétique - d'assurer l'assainissement et viabilisation du milieu - sauvegarder les espaces naturels
<ul style="list-style-type: none"> - intégrer les notions de périmètre d'urbanisation et de front privilégié d'urbanisation dans les procédures de la planification urbaine. 	<ul style="list-style-type: none"> - Empêcher les implantations urbaines en dehors des limites déterminées. - l'organisation des urbanisations et les extensions futures et interdire les développements spontanés.
<ul style="list-style-type: none"> - La mise en valeur des zones périurbaines et les opérations relatives à l'agriculture dans les milieux urbains et périurbains 	<ul style="list-style-type: none"> - La disponibilité foncière, - La maîtrise des flux migratoires vers les agglomérations chefs lieux des communes. - La gestion et la répartition équilibrée des ressources. - L'organisation du commerce des produits agricoles,

Source : Etabli par HANGRI Manal sur la base des informations des (SRAT et PAW)

Sans oublié de mentionner que la wilaya en matière de développement touristique a postulé la création de sept zones d'extension touristiques (ZET) à: Ain Zana (2 zones), les autres ont distribués sur les commune suivantes : Ouled Moumen, Mechroha, Khemissa, Taoura et M'Daourouch. En conséquent, cette richesse ouvrit plusieurs opportunités à l'investissement et la exécution des projets touristiques (des hôtels, des parcs de loisirs et d'attraction et des complexes touristiques).

3. Notes de synthèse : Matrice AFOM à l'échelle de la wilaya Souk ahras:

La matrice AFOM	
Les atouts	<ul style="list-style-type: none">- une situation géographique stratégique.- La voisinage avec la Tunisie.- un axe stratégique et un carrefour entre les Wilayas de l'Est,- Une potentialité forestière importante.- Une Diversité des paysages (montagnes, forêts, plaines...) <p>Une forte richesse en matière de patrimoine historique, sites archéologiques classés mondialement, forestière et immatériel important.</p>
Les faiblesses	<ul style="list-style-type: none">- un manque remarquable au niveau des acteurs chargés de la mise en œuvre du tourisme- manque en matière de promotion et de développement du tourisme,- la faiblesse et la carence des services touristiques,- Un tissu irrégulier et une armature faible sur l'ensemble du territoire de la wilaya,- les Pollutions diverses.
Les opportunités	<ul style="list-style-type: none">- le développement économique important au niveau national,- le progrès de l'infrastructure forestière- l'investissement notamment dans les services touristiques,- Le développement des différents types de tourisme : de montagne, de détente, culturel, découverte, climatique, thermal et de loisirs.
Les menaces	<ul style="list-style-type: none">- la dégradation des ressources naturelles,- l'érosion,- les risques naturels : les feux de forêts ;- les risques technologiques : chemin de fer, les RN et les lignes électriques des hautes tensions.- décadence de l'écosystème forestier.

Source : Etabli par HANGRI Manal.

4. M'daourouch : Données urbaines, spatiales et environnementales

4.1 Choix de l'espace d'enquête M'daourouch :

La commune de M'daourouch et ses agglomérations secondaires environnantes constituent la zone de notre étude détaillée de ce travail. Ce choix est prescrit pour plusieurs raisons : M'daourouch est la troisième plus grande ville de la Wilaya de Souk Ahras parmi les 26 villes qui la compose après Souk Ahras et Sedrata, ainsi :

- Une commune à caractère urbain après le chef lieu de la wilaya.
- Une population concentre au niveau de M'daourouch par une densité de 268 Hab/Km².
- Une commune adepte le plus grand taux d'accroissement au niveau de la wilaya Souk Ahras (5.30 %)
- Une consommation foncière importante pour les activités économiques.
- Des grands projets (équipements, infrastructures et zone militaire) dévoreurs de l'espace,
- Urbanisation très rapide notamment sur les terres agricoles,
- Un patrimoine historique a été menacé par l'étalement urbain,
- Un processus d'une densification horizontale, extension continue et non contrôlé,
- Une forte exposition aux pressions et risques divers.

C'est donc exprimer qu'il y a dans l'espace d'enquête choisi une forte pression démographique et urbaine notamment sur les différentes ressources naturelles, mais sur la ressource foncière en particulier, et même le patrimoine historique va menacer par cette pression. Ainsi, les problèmes reconnaitrons notamment dans la gestion foncière peuvent servir sur la plupart des communes de Souk Ahras.

4.2 Situation géographique de la commune de M'daourouch :

Mdaourouch est une commune appartient à la wilaya de Souk Ahras, elle est située à 43 km au sud ouest de Souk Ahras. Elle tient son nom de l'antique ville romano-numide Madauros dont les vestiges se situent à quelques kilomètres. Elle occupe une superficie de 4 360 Km². La commune de M'daourouch également chef de daïra du même nom, elle est limitée par :

Est : la commune de Drea

Ouest : les communes d'Oum ladheim et Ragouba.

Sud : la commune d'Oued Kebrit

Nord : commune de Tifech

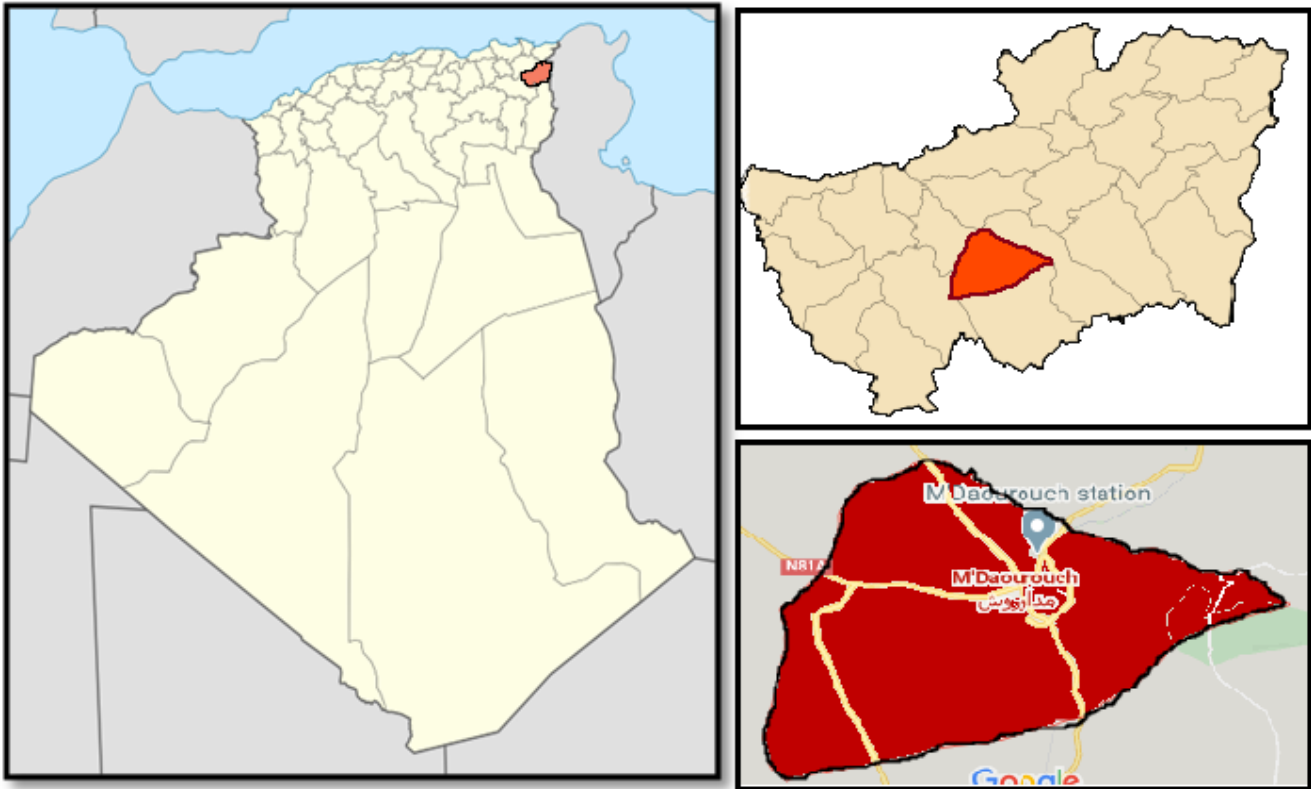


Fig 3.11 : Situation géographique de la commune de M'daourouch

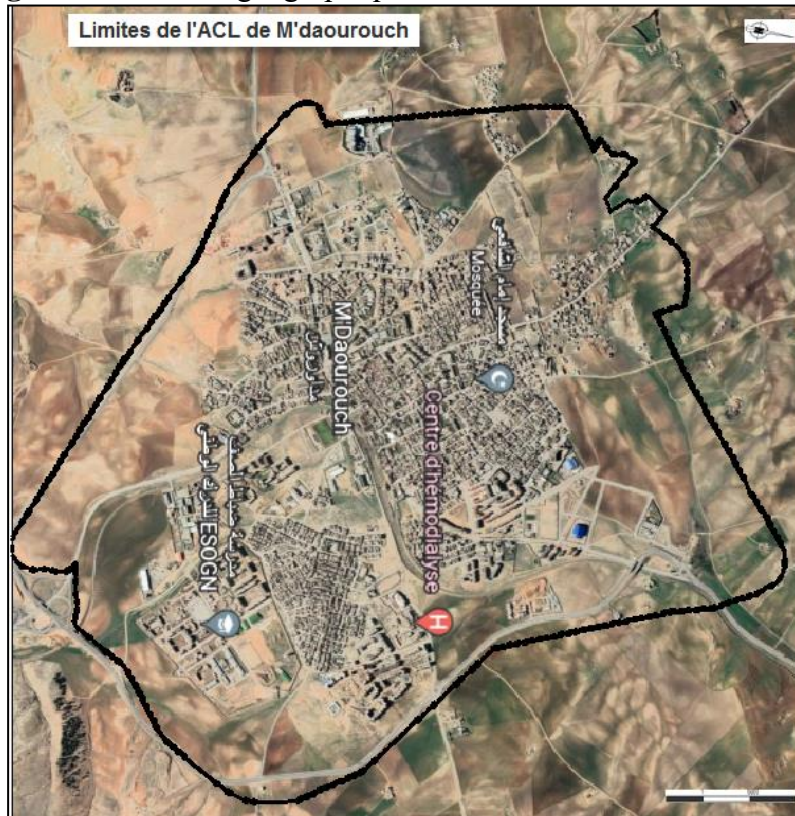


Fig 3.11.1 : limites de l'ACL de M'daourouch

Source : google earth+ APW+ traitement par HANGRI Manal

4.3 Le contexte démographique :

4.3.1 Évolution des populations (1987-1998-2008) :

Tab 3.15 : Évolution démographique de M'daourouch (1987-1998-2008) :

Dispersion	population			Tx d'accroissement	
	1987	1998	2008	1987/1998	1998/2008
ACL	12684	21000	36201	5,07%	5,59%
AS	-	416	580	-	3,37%
Z. E	5935	3831	4420	-3,9%	1,44%
Totale	18519	25247	41201	2,65%	5,02%

Source : la D.P.A.T de la wilaya de SOUK-AHRAS

L'analyse démographiques de la commune de M'daourouch nous montre l'évolution rapide et continue de sa population notamment dans l'agglomération chef lieu (**12684 hab en 1987, 21000 habitants en 1998, et en 2008 elle atteint 36201 habitants**).

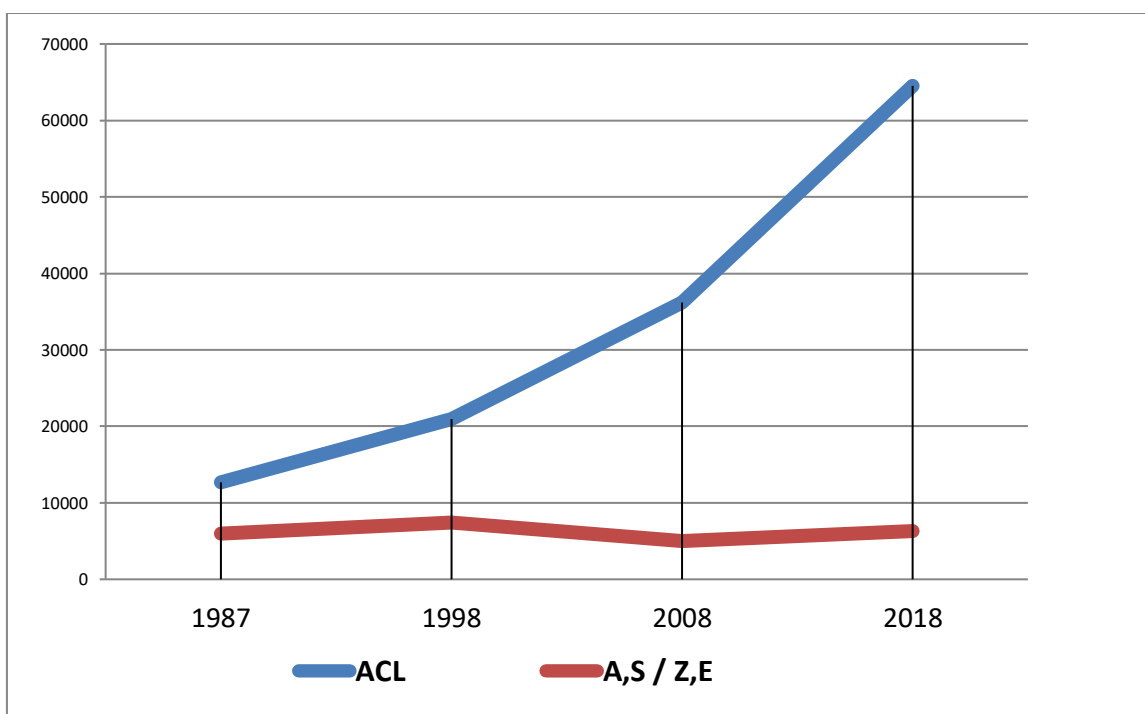


Fig 3.12 : Évolution de population de M'daourouch (1987-1998-2008 et 2018)

Source : établi par HANGRI Manal

Le graphe au-dessus nous montre que la quasi-totalité (plus de 85%) de la population réside au chef lieu de commune. Avec un taux d'accroissement de 5.59% considéré le plus élevé au niveau de toute la wilaya de souk Ahras.

Tab 3.16: la répartition de la population par groupe d'âge

Catégorie de pop	Tranche d'âge	Effectifs	%
prés scolaire	0 - 4	4127	10.02
scolarisée	5 – 18	13230	32.11
active/ En chômage	19- 64	21614	52.46
Personnes âgé	65 +	2230	5.41
totale		41201	100

Source : la D.P.A.T de la wilaya de SOUK-AHRAS,2008

En effet, la répartition par groupe d'âge nous montre que plus de 50 % de la population de la commune entre 19 et 60 ans entre population active et en chômage, et qui sera comptabilisé dans le moyen et le long terme comme population active en quête d'emplois et de logement. En outre, 32% de cette population est scolarisée (entre 5 et 18 ans), ce qui suppose plus de pression sur les équipements scolaires et de formation.

4.4 Le contexte urbain de la commune de M'daourouch:

L'analyse de tissu urbain de M'daourouch met en lumière le processus d'évolution spatiale et fonctionnelle et les directions d'urbanisation actuelle. Depuis longtemps, M'daourouch s'étaler dans tous les sens ainsi elle avait subi plusieurs implantations notamment des zones industriels et des projets de développement.

4.4.1 Le contexte urbain du chef lieu de la commune (ACL):

▪ Le tissu colonial :

L'espace le plus marqué dans le centre ville de M'daourouch, caractérisé par une morphologie bien régulière et des voies droites, c'est l'espace de concentration des différents activités commerciales, de services et administratives, c'est pour cela il considéré comme le déterminant de l'attractivité et de centralité de la ville. Ainsi, il est caractérisé par des habitations couramment en RDC ou en R+1 avec des toitures en tuile, ce tissu est menacé par la dégradation et la vétusté de ses constructions..

▪ Les zones d'habitat collectif et les lotissements :

Se sont des quartiers planifiés qui ont créés pour objet de réduire les constructions spontanées et illicites. Ainsi l'existence de l'habitat semi collectif notamment dans les cités de RHP.



Fig 3.12.1 : Centre ville de M'daourouch

- **La périphérie :**

Face à la crise de logements et de la croissance démographique continue que M'daourouch connaissait, la majorité de ces zones périphériques sont développés en habitats informels, mais aussi, des habitats formels programmés par les études des PDAU : collectifs et lotissements, des grands équipements (gare routière, lycée, CEM, centre hémodialyse, complexe sportif...etc) et la présence des quelques zones d'activités et industriels.

- **La zone industrielle :**

Qui s'occupe une superficie considérable. Elle est constituée de plusieurs unités de fabrication et des services. Elle entrave actuellement l'extension des quartiers informels et l'urbanisation rapide de la ville, en conséquent. Ces facteurs peuvent encourager les extensions hors du périmètre urbain de la ville.

- **La zone militaire :**

M'daourouch est caractérisée principalement par l'existence d'une implantation militaire couvrant une superficie considérable de 234 hectares au Nord - Est de la ville, ce qui forme actuellement un véritable obstacle de toute extension de la ville.

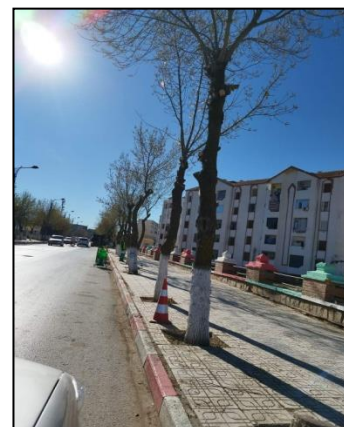


Fig 3.12.2 : la ville de M'daourouch

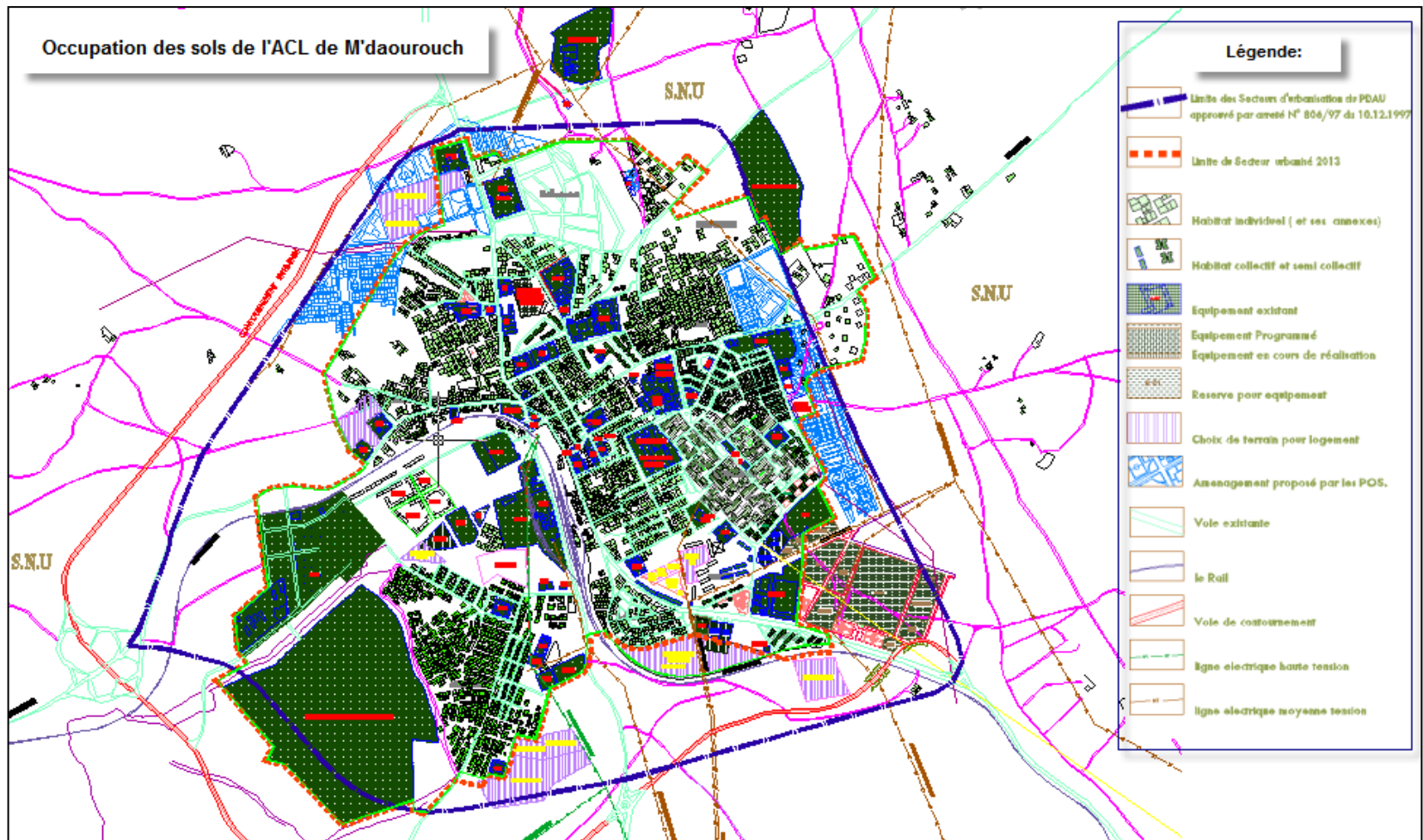


Fig 3.13: L'occupation du sol de l'ACL de M'daourouch

Source : (PDAU, 2013)

4.4.2 Le contexte urbain l'AS de la commune Ain Hdjar:

▪ Situation Géographique

Ain Lahdjar est une agglomération située à 4.5Km à l'Est de la ville de M'daourouch. C'est une zone à caractère rural. Elle est délimitée comme suit :

- **Au Nord** : par la route (chemin communal reliant M'daourouche - Madaure).
- **A l'Est** : terrain agricole.
- **Au Sud et à l'Ouest** : par des terrains rocheux.

▪ Organisation Spatiale Et Structure Urbaine :

L'aire de l'agglomération permet la lecture suivante :

- L'aire d'étude présente une homogénéité dans la fonction (dominé par l'habitat individuel) et dans la perception même de l'espace marquée par la monotonie des paysages.
- Un tissu éclaté dû à une organisation initiale ouverte qui a permis une flexibilité des extensions, au détriment d'une utilisation rationnelle des sols, et qui risque de primer sur le bon fonctionnement de l'agglomération si elle ne sera pas contrôlée et orientée dans le bon sens du rôle que devra jouer l'agglomération.
- Une occupation des sols faible et non rentable, des parcelles moyennes et les hauteurs ne dépassent pas le R+1 (de même pour les équipements).
- Des mutations lentes et convergent vers les extensions légères à usage agricole (cours et écuries) ou d'habitation nouvelles la densification sur deux volets (celle de la parcelle et du tissu) s'impose pour une meilleure rationalisation de l'occupation du sol et le dégagement et la récupération de nouveaux espaces pour des créations nouvelles (place, placettes aires de jeux, parkings,...).
- Le cadre bâti à usage d'équipement et d'habitation varie du moyen au bon état.
- Structuration faible de l'espace due à un manque flagrant d'éléments de définition d'un espace fonctionnel, lisible et hiérarchisé.
- À part le réseau d'assainissement des eaux usées et d'électricité, l'agglomération présente des déficits remarquables en la matière (A.E.P, éclairage public, jardin public, aire de jeux, espace vert, parkings voirie de déserte....). (PDAU, 2013)

▪ Occupation du sol :

Une occupation des sols faible elle est due à une organisation initiale ouverte qui a permis des extensions et des densifications souples et dans différents sens, et qui nécessite une

modulation de l'espace urbain pour mieux cerner et d'ériger l'évolution de l'agglomération.

Tab 3.17: les secteurs d'urbanisation définis par le PDAU

Occupation du sol	surface
- Secteurs urbanisés	7.71 ha
- Secteurs de S.A.U	5.77 ha
- Secteurs de S.U.F	12.20 ha
Surface totale	25.68 ha

Source : établi par HANGRI Manal sur la base des informations du (PDAU, 2013)

▪ **Options de développement :**

- promotion de l'agglomération au rang d'agglomération secondaire potentielle et d'appui permettant d'alléger l'agglomération chef lieu et assurer une répartition équilibrée de la population communale.
- Mise en place d'une armature urbaine de base, en équipements et infrastructures à fin d'améliorer le niveau d'activité et de service de l'agglomération. (PDAU, 2013).

4.4.3 Le contexte urbain l'AS de Guedrene :

▪ **Situation géographique :**

Guedrene est agglomération située à environ 7 Km à l'ouest du Chef Lieu m'daourouch promue en agglomération secondaire pour équilibrer l'armature urbaine communale.

▪ **Organisation spatiale et structure urbaine :**

La structure de l'agglomération repose sur le CW qui la traverse du nord est au sud est et comme point de convergence la mosquée et l'école primaire dont dispose cette agglomération.

▪ **Options de développement :**

- promotion de l'agglomération au rang d'agglomération secondaire permettant d'alléger, l'agglomération chef lieu et assurer une répartition équilibrée de la population communale.
- Mise en place d'une armature urbaine de base, en équipements et infrastructures à fin d'améliorer le niveau d'activité et de service de l'agglomération. (PDAU, 2013)

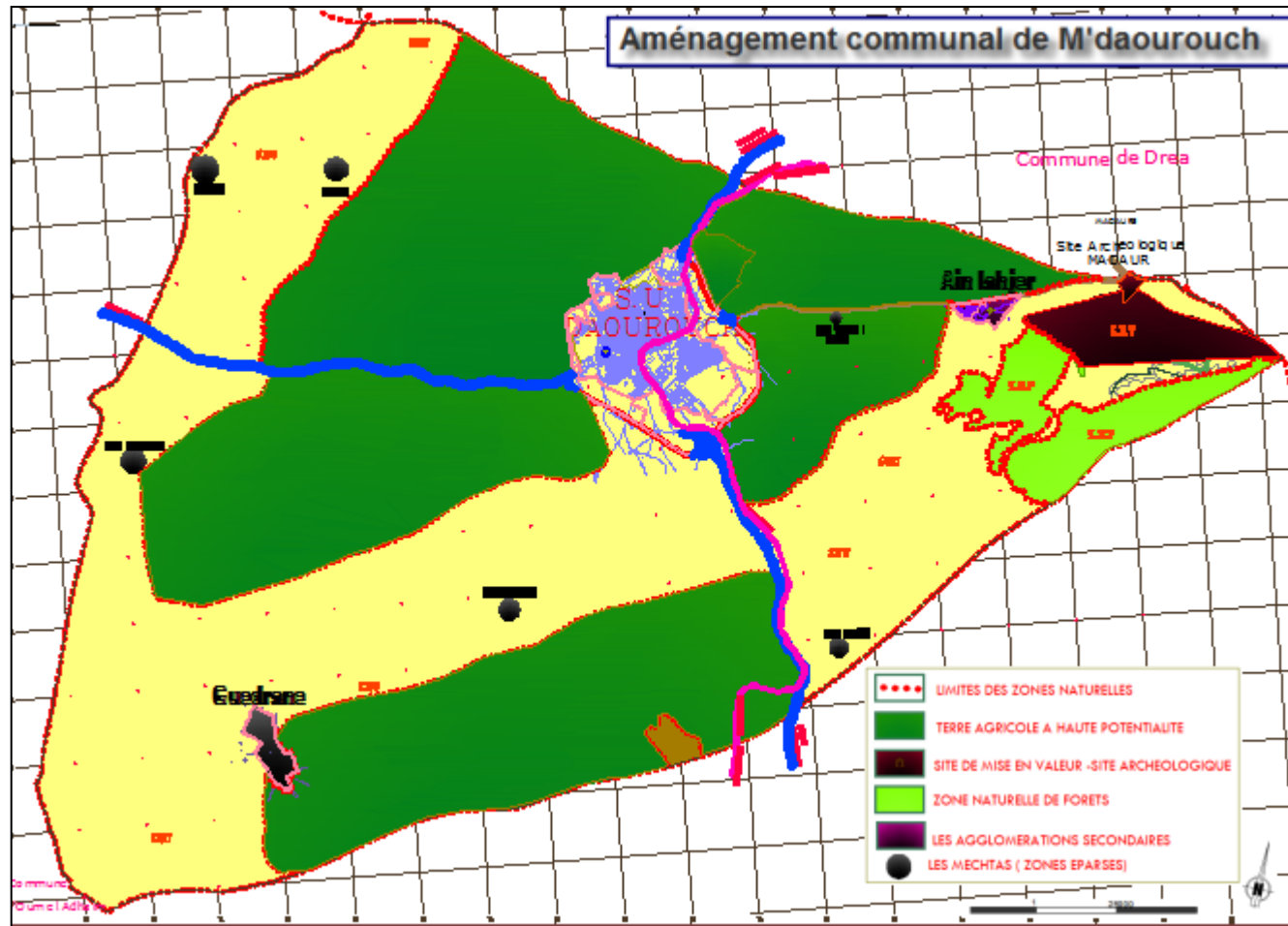


Fig 3.13.1: L'aménagement communal de M'daourouch

Source : (PDAU, 2013)+ traitement de Hangri.M

4.5 Orientations foncières et perspectives des instruments d'urbanisme à l'échelle de la commune de M'daourouch :

Selon le PDAU de la commune, elle a accomplie sa 6 ème phase d'urbanisation, avec le lancement du POS N°05 et N°06 qui constituent les opérations les plus récentes qui expriment les disparités remarquables dans les directions et les surfaces d'extension.

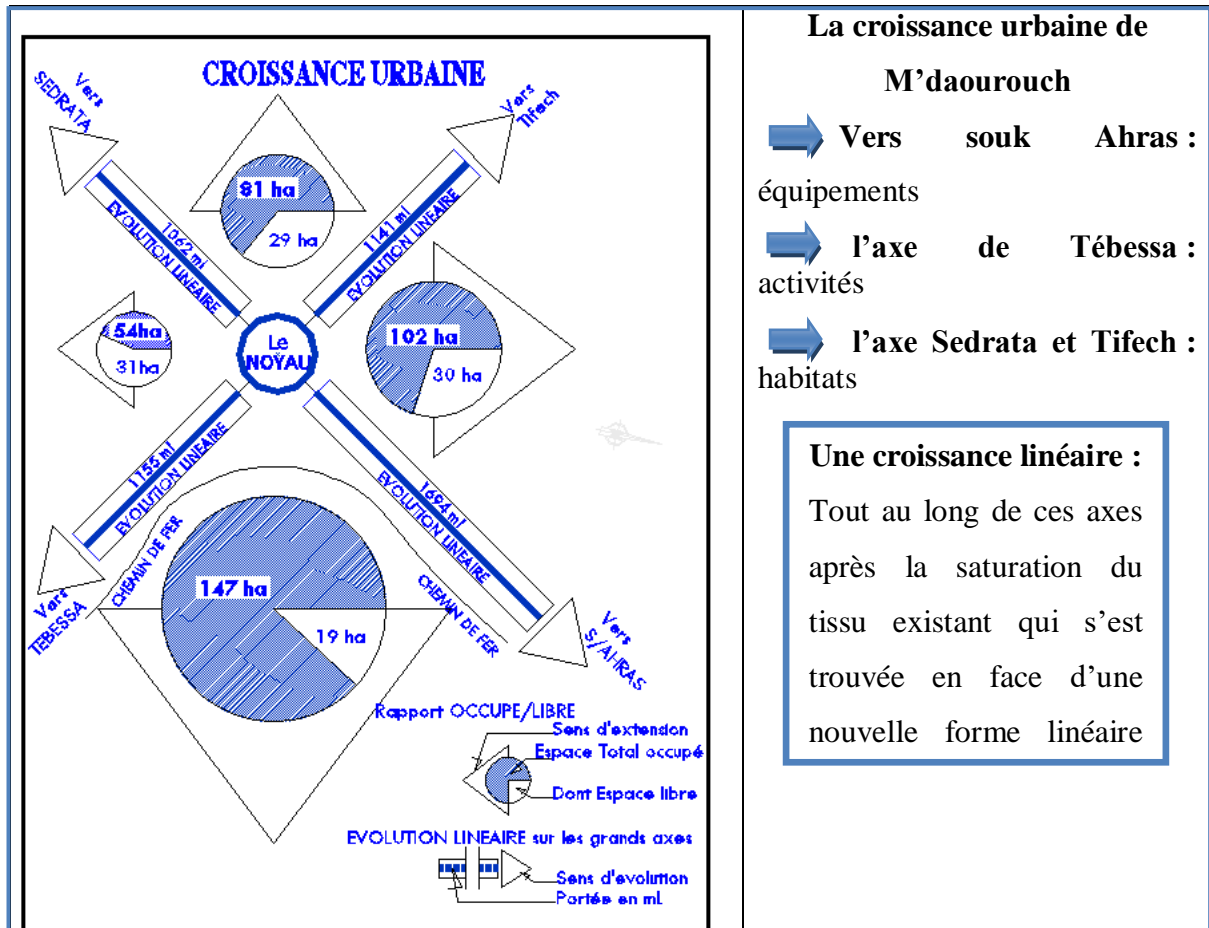


Fig 3.14 : La croissance urbaine de l'ACL de la commune de M'daourouch

Source : PDAU de la commune de M'daourouch+traitement de HANGRI.M

En effet, ces dernières années M'daourouch avait gardée son rythme classique de croissance vers les 4 directions (souk Ahras, Tébessa, Sedrata et Tifech) avec :

- **La spécification** dans les fonctions : par exemple : les équipements sur l'axe souk Ahras, les activités sur l'axe de Tébessa, les habitats sur l'axe Sedrata et Tifech.
- **La direction Est** entre les routes de Tébessa et souk Ahras est la plus postulée pour les extensions avec une surface de 147 ha au contraire de celle du sud (entre l'axe Tébessa et Sedrata) qui n'enregistrée que 54ha.
- **La prolifération des poches vides.**

En outre, M'daourouch ne se heurte pas à des contraintes physiques et des obstacles majeurs mais deux facteurs qui ont conduit et orienté son urbanisation :

- **le chemin de fer** : est élément générateur de sa naissance qui constitue une des lignes de force de la ville et lui donne ses valeurs économiques et sociales mais aussi, la première contrainte à son urbanisation.
- **les lignes électriques moyennes et hautes tensions** : qui ont constitué des obstacles et entravés son extension.

Ainsi, selon le même rapport, au sujet du foncier, l'ACL de la commune M'daourouch est enclavée dans la propriété privée et des EAC/EAI bien que cette situation ne pose pas des problèmes pour des extensions proposées mais elle suppose l'engagement de négociations avec les concernés.

4.6 Tableau critique du PDAU de la commune :

Au niveau de ce titre nous essayons d'élaborer deux tableaux récapitulatifs. Le premier tableau traitant les termes de références de la question foncière. Le deuxième est relatif aux termes de références liés à l'étalement urbain.

4.6.1 Termes de références de la question foncière :

Tab 3.18: termes de références de la question foncière dans le rapport de PDAU :

Terme de référence	Lecture critique	
	PDAU	personnelle
Statut juridique des terrains	- contraintes juridiques liées au foncier urbain (propriétés privées).	- saturation en termes de foncier et la rareté des terrains urbanisables.
Statut juridique des terrains agricoles	- prédominance du secteur privé dans l'activité agricole.	- faible surface de terres irriguées. -Les variations d'occupation et d'utilisation agricole des sols impliquent des solutions d'aménagement spécifiques.
Occupation du sol	- Secteurs urbanisés: 331.43ha. - Surface de S.A.U: 142.03 ha. - Surface de S.U.F: 85 ha - Surface totale: 558.46 ha.	- Le PDAU ne traite pas l'aspect Forestiers, de gestion des forêts, ni l'occupation agricoles. - quand nous nous basant sur les estimations de la population RGPH 2008, nous avons calculé les besoins en matière de forêt et cela en prenant un ratio de 10 m ²

Valeur agricole	- La lutte contre l'érosion est une des opérations aidés pour sauvegarder les terrains agricoles.	- Les espaces favorables à l'agriculture occupent plus de la moitié du territoire mais les extensions soit planifiées ou illicites ne cessent de s'accroître.
------------------------	---	---

Source : établi par HANGRI Manal.

4.6.2 Termes de références liés à l'étalement urbain :

Parmi les thèmes les plus étudiés et qui ont des fortes relations avec la thématique de l'étalement urbain : la mobilité urbaine et le transport, les risques naturels et technologiques, approche écologique et durable et agriculture, parce qu'ils ont soit des causes ou des conséquences directes ou indirectes de ce phénomène.

Tab 3.19: autres termes de références liés à la question de l'étalement urbain

Transport et mobilité urbaine		
Termes de références	Observations	Lecture critique du PDAU
<ul style="list-style-type: none"> - Transport intercommunal: - Travailleurs: M'daourouch- souk ahras. M'daourouch- Sedrata M'daourouch- Taoura - Etudiants: - M'daourouch- Université de souk ahras/ institut national de souk ahras. - M'daourouch- institut Taoura -- Transport des voyageurs 	<ul style="list-style-type: none"> - La trame viaire de M'daourouch est dense et bien étendue assure l'accessibilité de tout le tissu urbain, - un trafic intense reste sur la RN16 - Un nombre de CW de moyen état. - Un manque en matière des bus et taxis au niveau de la commune (en prenant le ratio mondiale de 629hbts/ bus et 1297hbts /taxi). 	<p>Malgré le réseau routier qui traverse la commune de M'daourouch ne produit aucune animation à la commune à l'exception sur la RN 16 qui connaît un fort trafic routier, l'étude du PDAU ne dispose aucune propositions et particulièrement sur la question de l'extension linéaire obéissante de ces réseaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le besoin pour les futures extensions de la ville est calculé sur la base suivante: 35 m² par logement plus 20 % de la surface des équipements.
Risques Naturels Et Technologiques		
Termes de références	Observations	Lecture critique du PDAU
<ul style="list-style-type: none"> - <u>les risques naturels :</u> - Feu de forêt - Pollution atmosphérique <u>Risques technologiques :</u> chemin de fer, les RN et les lignes électriques des hautes tensions, les produits chimiques transportés par route ou chemin de fer. 	<p>La Pollution atmosphérique est due aux différents moyens de transports, les centres et regroupements industriels.</p>	<p>Absence de l'étude relative aux risques notamment technologiques, il faut qu'on mette l'accent sur la nécessité d'établir une étude relative aux risques technologiques en déterminant: la typologie du risque, son degré et les procédés de la prévention et la gestion.</p>

Approche écologique et durable		
Termes de références	Observations	Lecture critique du PDAU
<p>- Les espaces verts : L'absence quasi totale des espaces verts aménagés.</p>	<p>- En matière des besoins de la population en espaces verts, L'intervention de PDAU doit être prendre le ratio mondiale 10m²/hbt.</p>	<p>- le PDAU ne traite pas l'aspect des espaces verts (il ne parle ni de jardins publics ni des espaces verts résidentiels). - L'étude du PDAU prévoit plusieurs opérations pour préserver le couvert forestier de la commune, mais il a aussi mis en compte que les implications de ces actions qui vont assurer l'équilibre écologique et améliorer la qualité de l'environnement dépend à la conscience et à la participation de la population locale.</p>
Agriculture		
Termes de références	Observations	Lecture critique du PDAU
<p>Trois grandes classes ont été dégagées par notre analyse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - terrains à hautes potentialités. - terrains à moyennes potentialités. - terrains à faibles potentialités. 	<p>- La commune de M'daourouch est de vocation agro –pastoral - Une grande partie du territoire occupé par le milieu naturel (forêt, terrains agricoles), donc la commune offre des possibilités pour améliorer le secteur non urbanisable.</p>	<p>M'daourouch est enclavée dans la propriété privée et des EAC/EAI ce qui pose des problèmes dans la mise en œuvre des propositions de PDAU concernant les éventuelles extensions.</p>

Source : établi par HANGRI Manal

4.7 Notes de synthèse : La matrice AFOM de la commune de M'daourouch :

La matrice AFOM	
Les atouts	<ul style="list-style-type: none">- Un climat favorable au développement des essences forestières notamment dans les parties est et sud-est de la commune, et une diversité paysagère importante.- Un fort potentiel en matière de patrimoine historique, sites archéologiques classés mondialement notamment le site MADAURE,- Une richesse forestière importante.- Importante dynamique urbaine, encouragée par la croissance démographique.
Les faiblesses	<ul style="list-style-type: none">- Saturation des grands centres urbains, problèmes d'extension en raison de la problématique foncière,- le centre ville colonial en voie de dégradation- la faiblesse du secteur du tourisme et l'inexistence des services touristiques,- les Pollutions diverses notamment naturels : pollution- Manque de connaissance des enjeux environnementaux,- L'absence quasi totale des espaces verts aménagés.
Les opportunités	<ul style="list-style-type: none">- L'environnement de la commune est favorable au développement d'une activité agropastorale, et à l'arboriculture ainsi qu'à certaines cultures maraîchères,- Application des programmes de développement du domaine agricole,- Le développement de céréaliculture au préalable d'une amélioration foncière,- développement du secteur touristique notamment la promotion d'un tourisme durable.
Les menaces	<ul style="list-style-type: none">- Etalement urbain et le risque sur la durabilité des ressources (foncier et eau).- la Pression démographique,- la dégradation des ressources naturelles,- l'érosion,- les risques naturels et les risques technologiques,- décadence de l'écosystème forestier,- Prolifération de l'habitat précaire et illicite.

Source : Etabli par HANGRI Manal

Conclusion :

Cette analyse nous présente qu'il existe globalement :

- des extensions considérables notamment de l'ACL de la commune et de son centre urbain, en termes de consommation foncière remarquable et rapide.
- L'anarchie de ces extensions. En effet, l'étalement urbain de la commune produit des espaces urbains périphériques qui ne répondent pas aux normes de la qualité de vie, et de la qualité urbanistique, des nouveaux quartiers endurent de plusieurs déficiences (sous équipés, absence de viabilités) et l'incohérence de ces derniers avec le tissu existant.
- Les fortes mutations sont faites durant la période des années quatre vingt dix, donc, dans ce cas on peut dire que des causes sécuritaires qui ont eu un impact sur l'urbanisation de la commune.
- M'daourouch aussi se caractérise par des atouts naturels (diversité des et des ressources naturelles, forestiers et des paysages), et patrimoniales (le site de Madaure).
- d'autre part la commune reçue de menaces courantes (les diverses pollutions, urbanisation rapide et la croissance démographique, la consommation excessive du foncier agricole et l'érosion).

Alors, Cette analyse nous permet de résulter des instructions clés notamment, la maîtrise obligatoire de l'urbanisation et la limitation de l'artificialisation des sols et la préservation des ressources naturelles notamment non renouvelables et culturelles (l'eau, le foncier, les forêts, la biodiversité, le patrimoine...etc).

CHAPITRE N°04 :

LES INDICES DE MESURER LE RYTHME DE

L'ETALEMENT URBAIN ET DE LA

CONSOMMATION FONCIERE DE M'DAOUROUCH

Introduction :

Ce chapitre présente une analyse de la consommation du foncier par l'étalement urbain au cours des ces dernières années pour maîtriser les évolutions. En effet, cette étude de consommation et diminution continue de la ressource foncière par la croissance urbaine soit démographique ou étalement urbain peut s'ajoute d'autres objectifs de gestion durable des espaces périphériques notamment dans les document d'urbanisme qui orientent les stratégies de développement et d'utilisation du foncier .

Ainsi, cette étude nécessite une prise en compte de tous les indicateurs du processus de l'étalement urbain, ses formes et les caractéristiques de ses espaces qui sont des espaces périphériques, ils considèrent comme des espaces complexes à étudier parce qu'ils sont des zones de transition entre l'urbain et rural, et dans la majorité ils sont des espaces particulièrement de potentiels agricoles, naturels ou écologiques.

Ce chapitre a été regroupé autour plusieurs problématiques : la surface des espaces consommés par l'urbanisation et leurs positionnements, la croissance urbaine (soit démographique - de la population urbaine- soit spatiale : extension, étalement et l'analyse d'occupation et de l'utilisation du sol).

L'objectif principal de ce chapitre est de mener une meilleure connaissance sur l'étalement urbain et sur les paramètres qui le définissent pour pouvoir identifier les bonnes recommandations et les conditions nécessaires pour l'utilisation rationnelle de l'espace.

Précédemment, notre partie théorique nous conduite à distinguer un certain nombre des indicateurs et à préciser un ensemble de questions à traiter dans ce chapitre. De ce fait, on a essayé de formuler une grille d'indicateurs déterminant la consommation foncière par l'étalement urbain. Et elle est organisée autour de:

- la mesure de la consommation foncière par l'urbanisation à l'échelle de la wilaya et la commune de M'daourouch,
- les caractéristiques des espaces d'extension: l'occupation des sols, l'usage des sols et densités,
- l'impact de la consommation d'espaces sur les dimensions de durabilité.

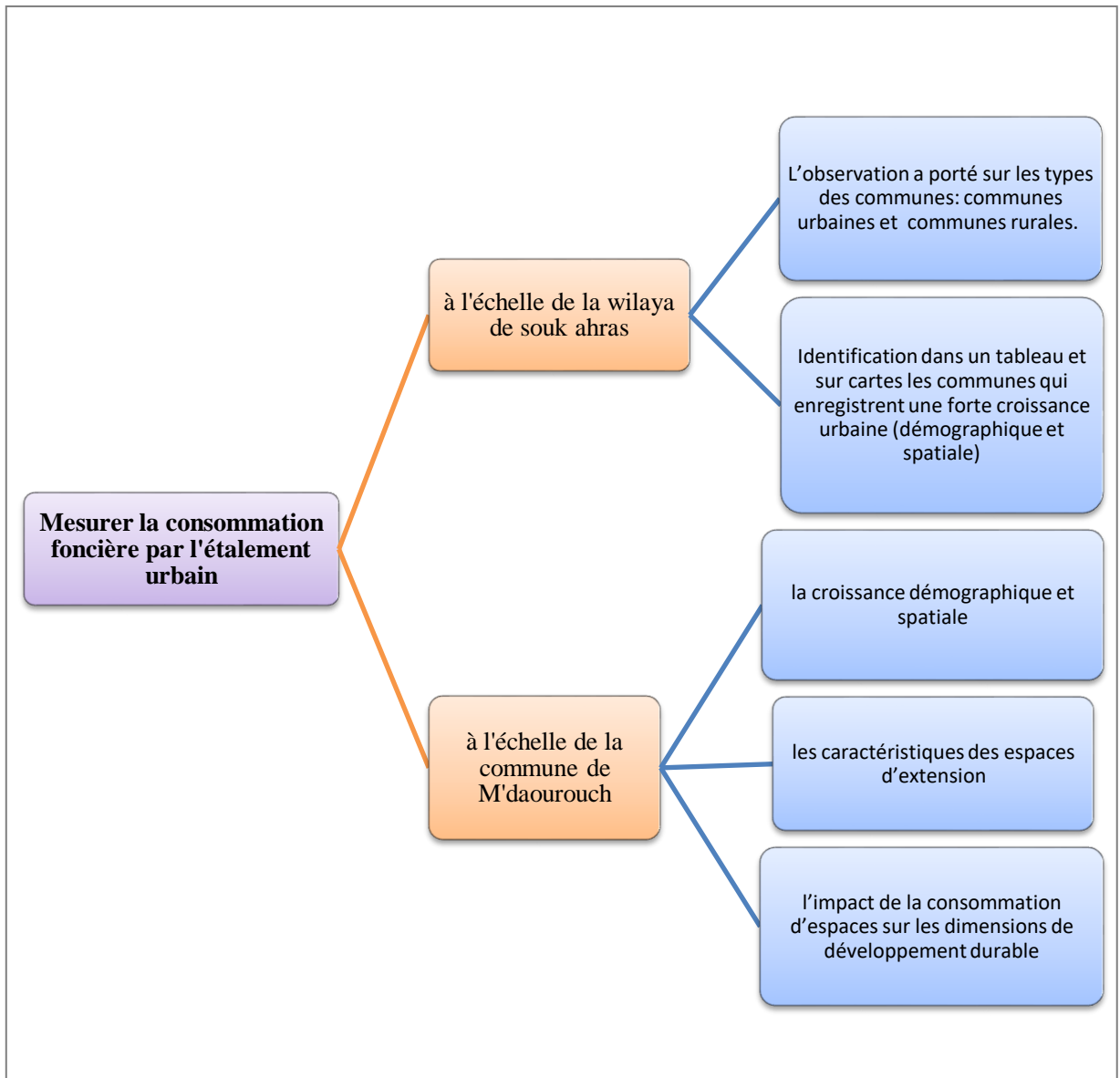


Fig 4.1 : structure des thématiques déterminant la consommation foncière par l'étalement

Source : établi par HANGRI Manal

1. Méthodologie et approche d'analyse :

1.1. L'organisation d'analyse, les méthodes et matériels :

Sans doute cette analyse encadrant la commune de M'daourouch se base sur une stratégie d'observation directe et permanente sur terrain. Cette démarche se traduit par la mise en œuvre de plusieurs outils :

- **Fiches d'observation directe** : qui nous allons les considères comme un repère actualisé pour les données de notre thématique foncière, d'étalement urbain et de durabilité, elles nous permettre aussi d'actualisés la cartographie et la photographie

concernant l'état des lieux du foncier, et de qualifier des espaces d'extension, ses nature, ses fonctionnements et de ses affectations.

▪ **Fiches des entretiens :** avec tous les acteurs concernés entre eux les propriétaires fonciers, les habitants des quartiers périphériques, les élus (le PAPC, DPAPC, SGAPC) et les techniciens (APC, Daïra et SUC). Le diagnostic de ces fiches nous permet de mieux comprendre notre problématique pour arriver finalement à mieux orienter nos pistes de réflexions et les recommandations à suivre pour garantir une durabilité foncière.

1.2. Les méthodes d'évaluation de la consommation foncière :

Dans la première partie, on a exprimé les différents démarches et les approches d'évaluer la consommation du foncier et l'étalement urbain. Donc, dans notre cas d'étude, nous avons choisi d'avantager l'approche morphologique, en basant sur l'analyse de la consommation foncière, ainsi, nous proposons d'analyser les variations d'un ratio⁵ dans le temps pour pouvoir une meilleurs estimation et mesure l'étalement urbain.

Notre analyse va s'effectuer notamment sur deux principes pour un meilleur suivi quantitatif et qualitatif de la consommation foncière par l'étalement urbain :

- Mesurer et quantifier de la consommation foncière par le suivi de :

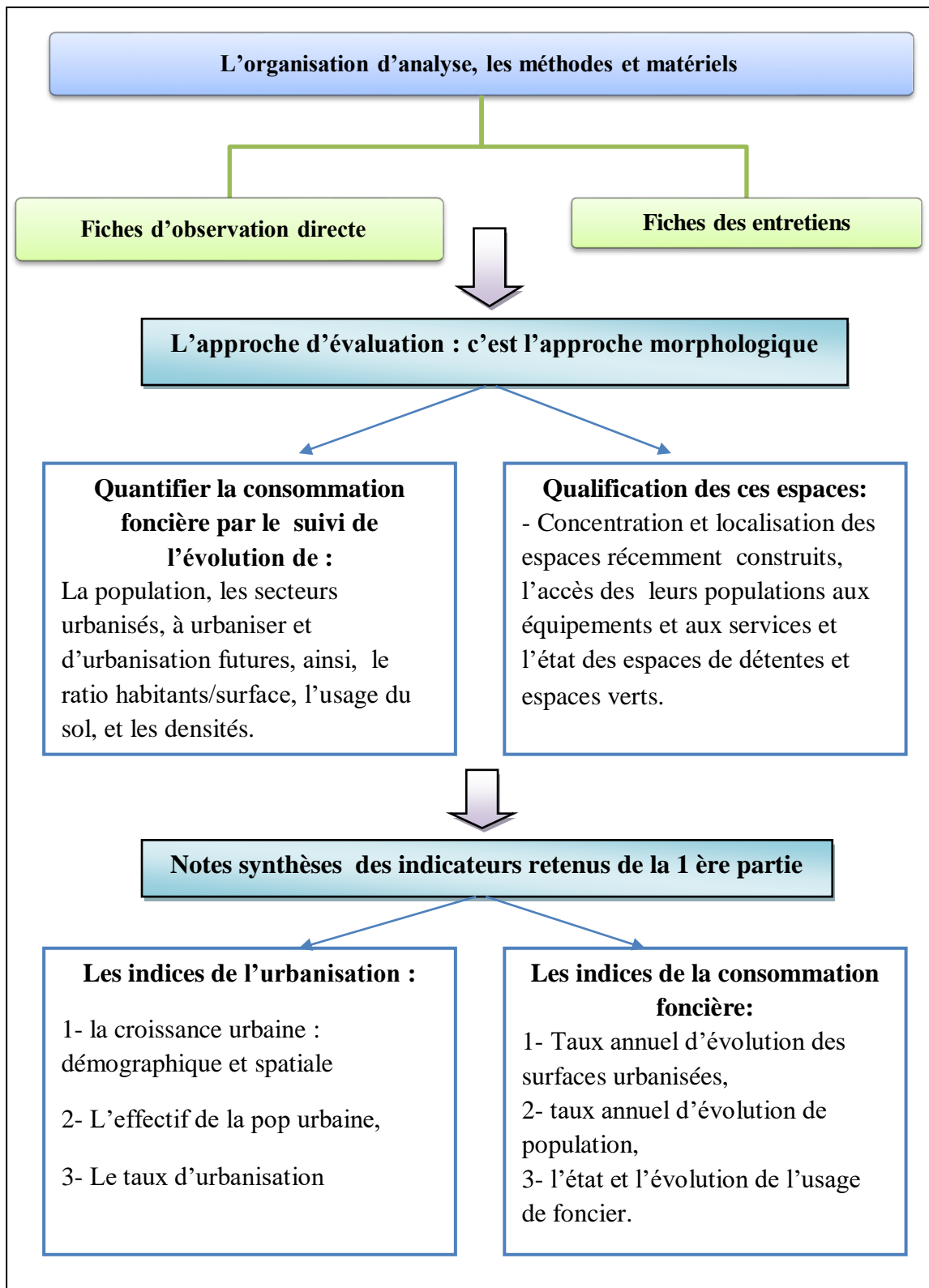
- Évolution des surfaces urbanisées, de la population
- Évolution des occupations du sol : les secteurs d'urbanisation
- Évolution des usages du sol : surfaces liées à l'habitat, aux équipements, aux réseaux de transports, aux services et à l'activité économique,
- les surfaces destinées à l'urbanisation future par les instruments d'urbanisme.

Ils s'agissent de comprendre comment la commune assure l'équilibre entre la poursuite de l'étalement et l'utilisation économe de foncier.

- La qualification des espaces d'extension : pour étudier le bien-être des populations de ces espaces périurbains par l'analyse :

- Concentration et localisation des espaces récemment construits:
- Localisation des espaces destinés à l'habitat résidentiel, aux équipements et aux activités,
- Évolution des parcs logements.
- l'accès des populations aux équipements et aux services.

⁵ Un rapport entre la surface urbanisée et le nombre d'habitants dans cette surface.



2. Les indices et la mesure du rythme de l'étalement urbain à l'échelle de la wilaya :

2.1. Les types des communes de souk ahras:

Par apport au rapport du SNAT, la wilaya de souk ahras existe parmi les wilayas en situation de crise et à la croissance mal maîtrisée, elle a des carences remarquables en matière de gestion urbaine, notamment dans le système urbain et la gestion de la distribution de sa croissance.

Tab 4.1 : classement des agglomérations rurales et urbaines de la wilaya

Agglomérations	1998		2008		Tx acct
	Pop	Strate	Pop	Strate	
Souk Ahras	114 512	U	153 479	US	3.01
M'daourouch⁶	20 645	U	36 351	U	5.91
Sedrata	39 146	U	45 300	U	1.49
Taoura	10 010	SU	12 091	SU	1.93
Merahna	7 210	SU	9 742	SU	3.1
Totale	191 523		256 963		3.03

Source : (RGPH, 2008)

Fig 4.2 : Evolution de population des agglomérations urbaines de la wilaya.

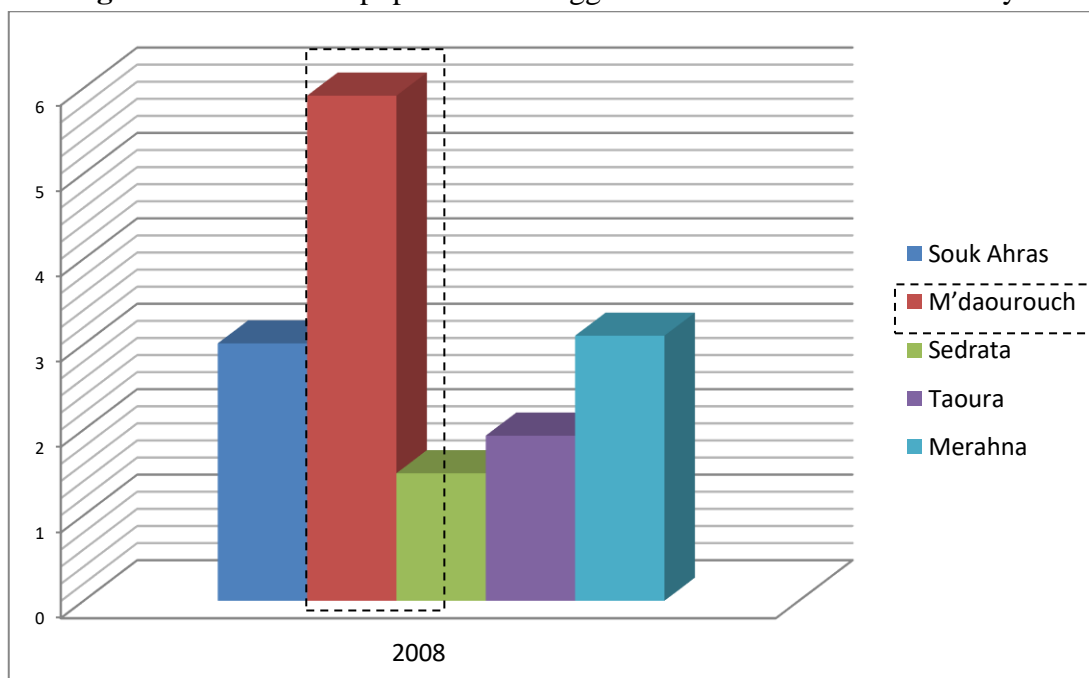


Fig 4.3 : Evolution taux accroissement des agglomérations urbaines de la wilaya.

Source : établi par HANGRI. Manal

⁶ L'étude du PDAU de la commune de M'daourouch mentionne que la commune avant 1993 était une commune rurale.

Le graphe nous montre que la commune de M'daourouch qui se définit par un caractère urbain après le chef lieu de la wilaya. Sa population concentre au niveau de l'ACL de M'daourouch par une densité de 268 Hab/Km². Ainsi, elle tenant le plus grand taux d'accroissement au niveau de la wilaya Souk Ahras (5.30 %).

2.2. L'estimation de la population urbaine et rurale de la wilaya aux moyens et long terme⁷ :

Pour établir notre évaluation on a appliqué la formule établie par l'O.N.S :

$P_1 = P_n (1 + a)^n$.
P ₁ : Population au terme voulu
P _n : Population à une année de référence
a : taux d'accroissement global moyen (1.67%)
n : nombre d'années qui sépare l'année de référence au terme voulu

Tab 4.2: Estimation de la population urbaine et rurale de la wilaya de souk Ahras

	2008	2010	2020	2030
Totale wilaya	438 127	452 883	534 459	630 729
Pop urbaine	256963	272 771	367651	459 533
%	58.65	60.29	68.79	72.86
Pop rurale	181 164	180 172	166 808	171 196
%	41.35	39.71	31.21	27.14

Source : établi par HANGRI. Manal selon la formule de l'O.N.S

⁷ Cette évaluation se fait à partir d'une population initiale de l'année 2008

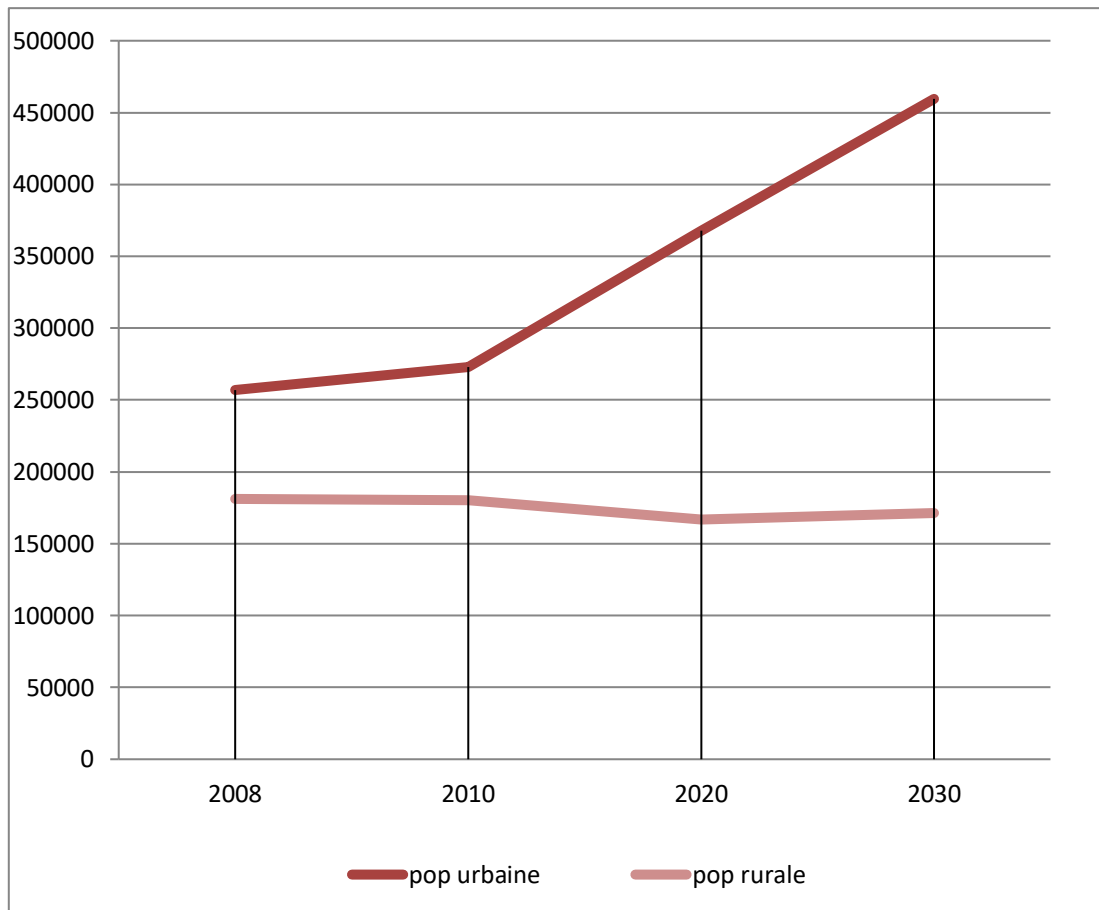


Fig 4.4 : Estimation de la population de la wilaya de souk Ahras

Source : établi par HANGRI. Manal.

Face à cette évolution de la situation démographique et des densités remarquables, de répartition de la pop par sexe et par âge représentant 27% du total de la population et qui va constituer une ressource humaine importante. Ainsi, l'estimation de la population au futur nous devinons, ainsi une augmentation des besoins dans tous les niveaux notamment en surfaces, logements, équipements ...etc dans le même sens.

2.3. La croissance urbaine⁸ :

Avant de l'exprimer, il est indispensable de définir les indices et la mesure du rythme de l'urbanisation selon le rapport de (RGPH , 2008).

- Croissance urbaine : démographique et spatiale
- Taux d'urbanisation
- Taux d'accroissement annuel moyen de la population urbaine,
- Rythme d'urbanisation.

⁸ Il est indispensable de souligner que « l'urbanisation n'est pas l'équivalent de la croissance urbaine. Néanmoins, l'urbanisation définie comme l'augmentation du rapport de la population urbaine à celle de la population totale. Donc la croissance urbaine est l'augmentation de P_u , la taille de la population urbaine ».

Et selon le même rapport, l'urbanisation peut être appréhendée à partir de trois ampleurs :

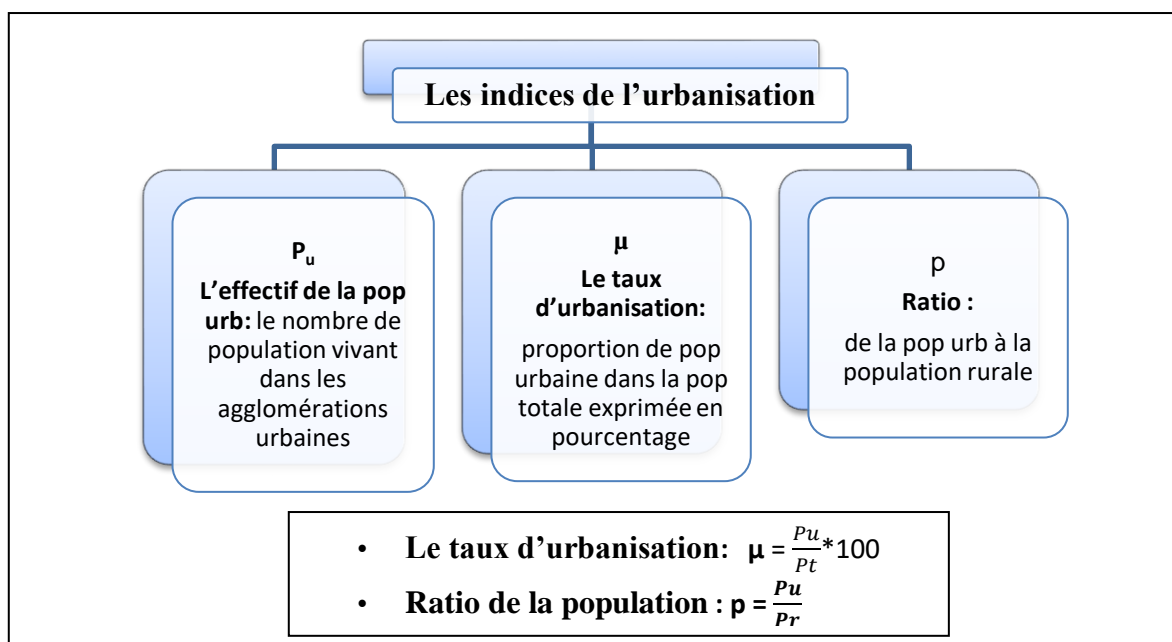


Fig 4.5 : Les indices de l'urbanisation selon le rapport de RGPH

Source : établi par HANGRI. Manal à la base des informations de (RGPH , 2008).

Tab 4.3: Evolution des indices de l'urbain de souk Ahras

Croissance urbaine		Taux d'urbanisation			Tx accr. ann. moy. pop.urb		Rythme d'urb.	
1987/1998	1998/2008	1987	1998	2008	1987/1998	1998/2008	1987/1998	1998/2008
53 705	65 440	46,50	52,07	58,65	3	3	2,02	2,75

Source : (RGPH , 2008)

La lecture de l'évolution des indicateurs d'urbanisation nous montre: la hausse des taux d'urbanisation, la constance du taux d'accroissement et un rythme d'urbanisation en augmentation continue.

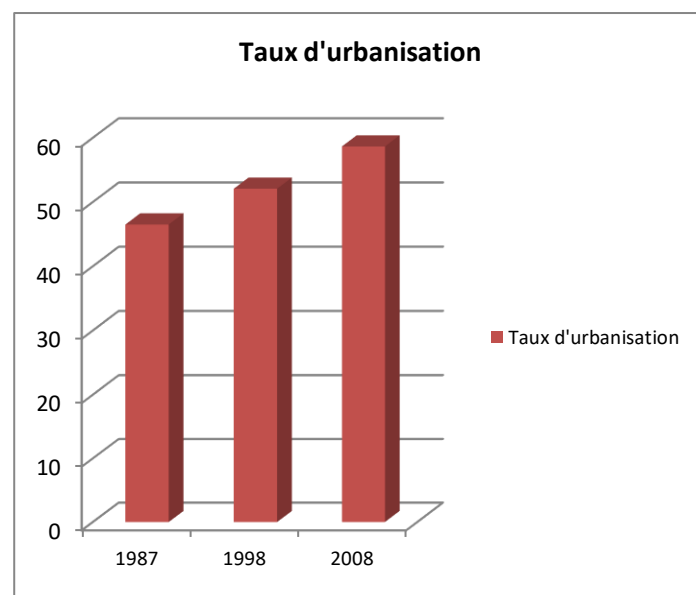
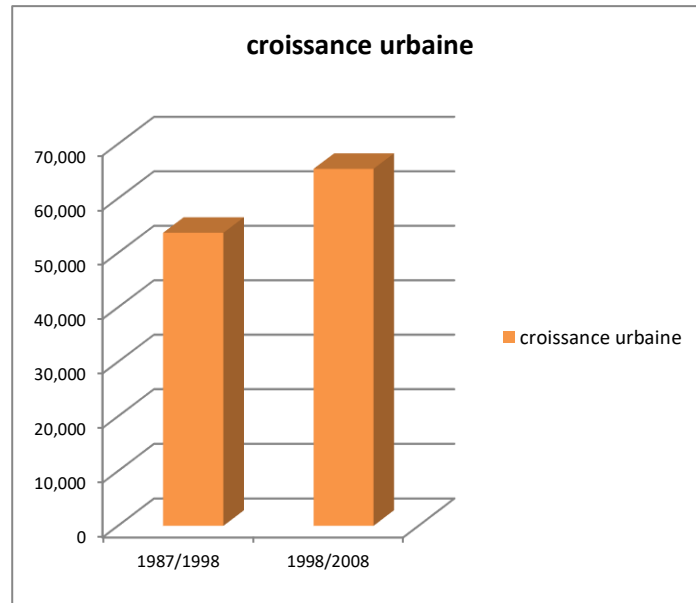


Fig 4.6: La lecture de la croissance urbaine et taux d'urbanisation

Source : établi par HANGRI. Manal.

La population de souk ahras croît moyennement depuis 1987, engendrant ainsi des nouveaux besoins en logements, équipements et services...etc. Selon les dernières estimations de l'ONS, elle a augmenté de 142050 personnes entre 1987 et 2008 (438 127 personnes au 2008).

Tab 4.4: Estimation des indices de l'urbain de souk Ahras

Population totale de souk Ahras			
2008	2010	2020	2030
438 127	452 883	534 459	630 729
P _u : L'effectif de la pop urb			
2008	2010	2020	2030
256963	272 771	367651	459 533
μ : Le taux d'urbanisation (%)			
2008	2010	2020	2030
58.65	60.23	68.79	72.86
p:Ratio de la pop urb à la population rurale			
0.71	0.66	0.45	0.37

Source : établi par HANGRI. Manal sur la base de la formule de l'O.N.S

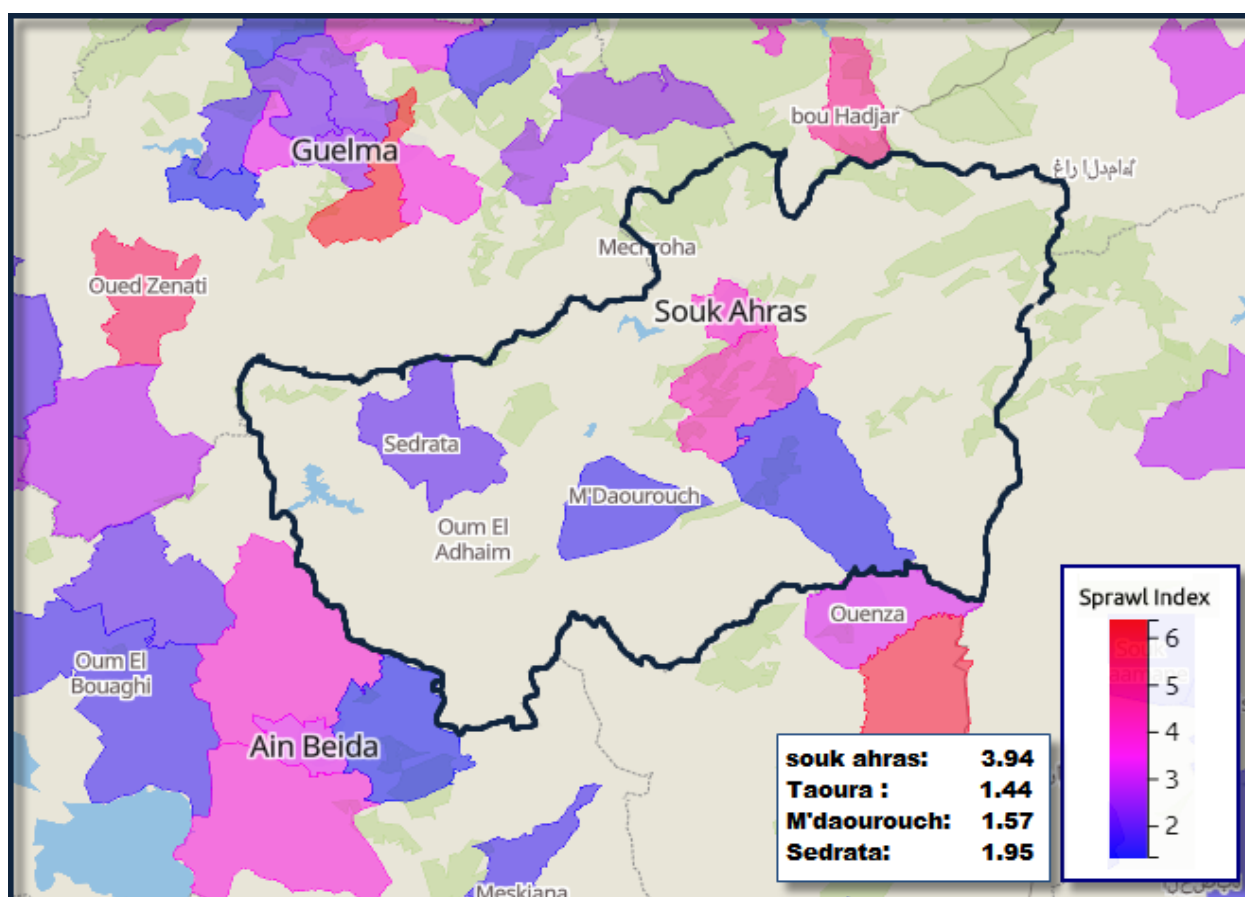


Fig 4.7 : les indices de l'étalement urbain de souk Ahras 2001-2014

Source : street network sprawl map + traitement de HANGRI. Manal.

Au RGPH de 2008, la structuration du territoire de la wilaya de Souk Ahras s'appuie sur un réseau constitué de 46 agglomérations dont seulement 05 sont urbaines ; et 20 agglomérations secondaires dont beaucoup ont une taille démographique plus importante que des chefs-lieux de Daira ou de commune.

Ce réseau d'agglomérations a connu une faible augmentation du nombre d'agglomérations passant de 42 agglomérations en 1998 à 46 agglomérations en 2008, sans qu'aucune nouvelle agglomération urbaine n'émerge. Ce réseau urbain est composé, ainsi, de :

- 05 agglomérations urbaines : Souk Ahras (Urbain Supérieur), Sedrata, M'Daourouch (Urbain), Taoura et Mérahna (Semi Urbain) ;
- 10 agglomérations semi rurales dont 02 agglomérations secondaires qui sont situées dans la commune de Mechroha qui, elle-même, est incluse dans l'aire urbaine de Souk Ahras
- et 31 agglomérations rurales dont 13 sont des chefs-lieux de communes.

Selon la dispersion, la population est fortement concentrée au niveau des agglomérations chef- lieux de communes ; le taux agglomération avoisine les 76%.

3. Les indices de suivi du rythme de l'étalement urbain à l'échelle M'daourouch :

3.1. Croissance démographique :

▪ Estimation de la population de la commune (court , moyen et long terme) :

L'accroissement de la population de M'daourouch attendu aux court, moyen et long terme aura une conséquence directe sur l'évolution des conditions sociales, économiques de la commune et les grandes options d'aménagement faites dans le cadre de développement du chef-lieu de la commune.

Tab 4.5 : L'estimation de Taux d'accr de la commune (court , moyen et long terme) :

	Taux d'accr 2013	Taux d'accr 2020	Taux d'accr 2030
ACL	3.65	3	2.5
A.S	2.54	2	1.72
Z. E	1.58	1.55	1.95
TOT	3.41	2.26	2.02

Source : l'estimation établi par HANGRI. Manal.

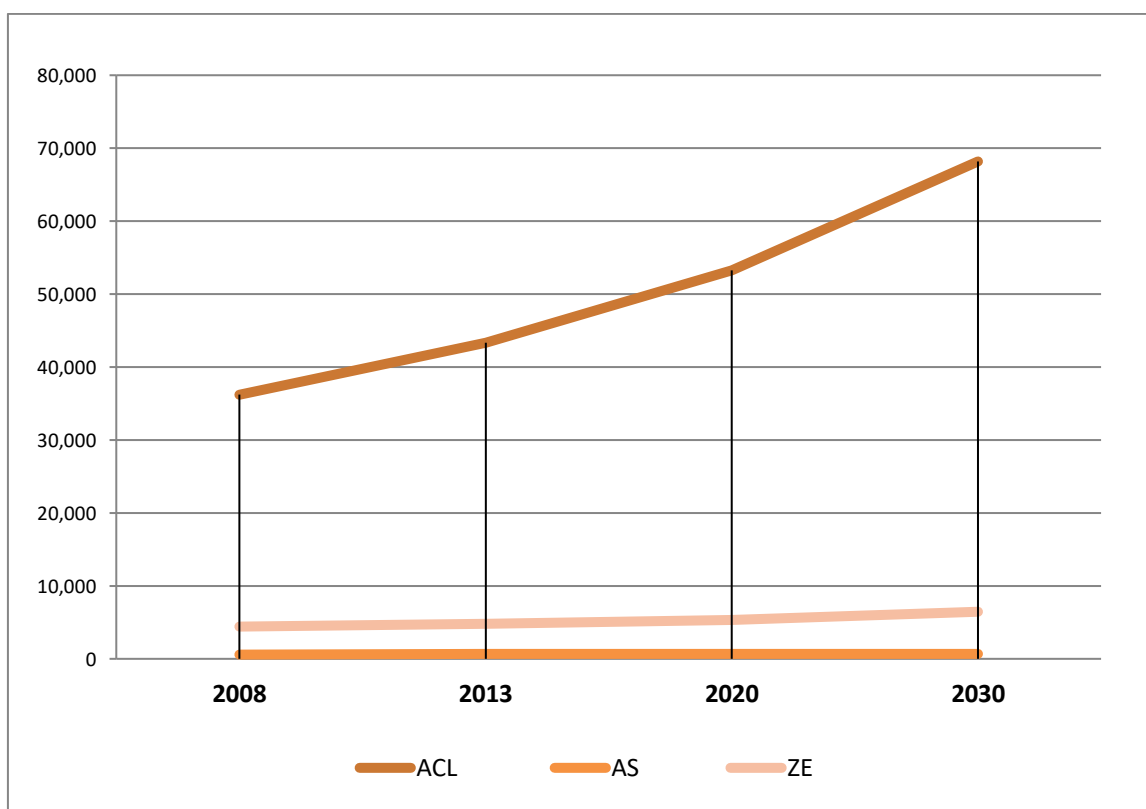


Fig 4.8 : L'estimation de la population de la commune (court, moyen et long terme)

Source : établi par HANGRI. Manal.

Les résultats dans le graphe au dessus nous montrent que l'agglomération chef-lieu gardera le rythme de développement, elle doit préparer pour accueillir une population de 75314 à long terme, soit un rythme annuel de presque 2199 personne / an.

Tab 4.6 : Estimation des indices de l'urbain de la commune de M'daourouch

Pop totale de la commune de M'daourouch			
2008	2013	2020	2030
41 201	48 744	59 251	75 314
P_u : L'effectif de la pop urb			
2008	2013	2020	2030
36 201	43307	53 262	68 180
μ : Le taux d'urbanisation (%)			
2008	2013	2020	2030
87.86	88.84	89.89	90.53

Source : établi par HANGRI. Manal sur la base de la formule de l'O.N.S

Cette l'évolution de la population qui se repose sur l'agglomération chef lieu qui conçue comme le déclencheur du développement communal par une augmentation du taux de concentration urbaine de l'ACL de 68% en 1987 à 87% en 2008 et marqué par une polarisation des dynamiques urbaines qui a généré une disparité remarquable dans l'organisation spatiale traduit par un dépeuplement de la zone éparsé et une baisse remarquable du taux de concentration urbaine de 31% en 19987 à 10% en 2008.

- **L'estimation de la population urbaine et rurale de M'daourouch :**

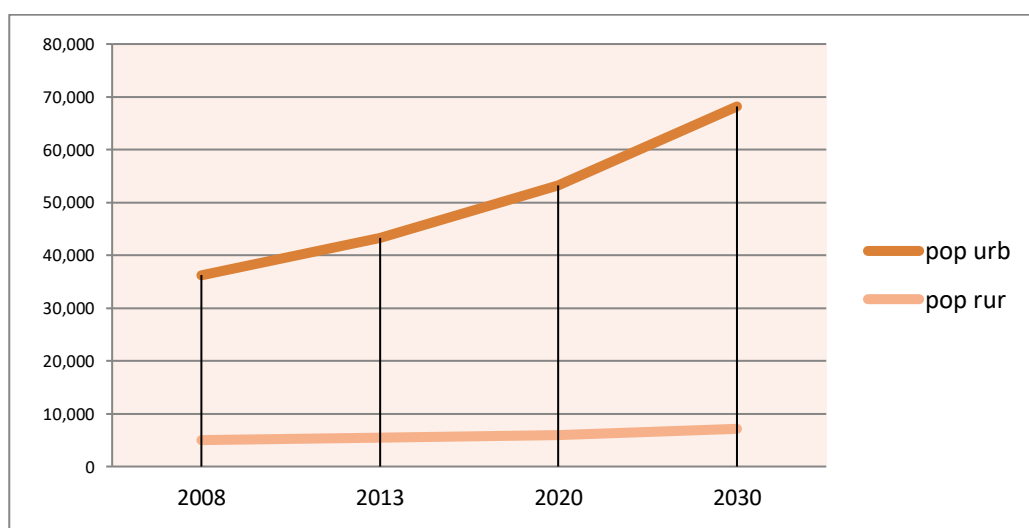


Fig 4.9 : L'estimation de la population urbaine et rurale

Source : établi par HANGRI. Manal.

Le graphe nous présente une tendance d'augmentation importante de la population urbaine, que la population des milieux ruraux. Mêmes les estimations à long terme montrent une croissance démographique plus rapide qui résultera notamment à la croissance naturelle par an.

Parmi les facteurs influents sur l'accroissement de la population : la croissance naturelle et les flux migratoires des populations rurales vers les agglomérations urbains particulièrement dans les périodes quatre vingt dix et des programmes de développement.

- Taux d'évolution annuel de la population :

Il est considéré l'indicateur principal dans la question de l'étalement urbain, et nos calculs font selon la formule suivante :

$I = 100 * [(pop2004/pop1993)^{1/11} - 1]$ <p>Pop 2004, pop 1993: la population en 1993, en 2004 1/11 : correspond à la racine 11e, la durée de la période (11 ans).</p>

Nous avons organisé les calculs dans le tableau au-dessous :

Tab 4.7: Taux d'évolution annuel de la population de la ville de M'daourouch

Population totale de la commune de M'daourouch		
1987/1998	1998/2008	2008-2013
25247	41201	43307
I : Taux d'évolution annuel de la population		
1987/1998	1998/2008	2008-2013
3.14%	3.25 %	3.65%

Source : établi par HANGRI Manal

3.2. Croissance spatiale :

- Évolution de la consommation d'espaces par l'urbanisation :

Dans la première partie, on déjà mentionné que le deuxième indicateur principale selon laquelle se manifeste l'étalement urbain est le taux d'évolution des surfaces urbanisées la règle est l'étalement urbain est existe quand le taux d'évolution des espaces urbanisés excède le taux de croissance démographique.

- Taux d'évolution annuelle des surfaces urbanisées:

Pour établir nos calculs on a appliqué la formule établie par AEE : (Certu, 2010)

$$I = 100 * [(Surb2004/Surb1993)^{1/11} - 1]$$

Surb2004, Surb1993: les surfaces urbanisées en 1993, en 2004

1/11 : correspond à la racine 11e, la durée de la période (11 ans).

- **Tab 4.8 :** Taux d'évolution annuelle des surfaces urbanisées

	1993- 2011	2011- 2015
les S U en Ha	334.08	476,11
Tx d'évolution annuelle %	3.59	5.10

Source : établi par HANGRI Manal

A l'essai de ces calculs, on observe que les surfaces urbanisées progressent intégralement de 1993 à 2011 en conséquent, un préjudice des surfaces agricoles et naturelles.

Cette période se caractérise par une extension abusive des surfaces urbanisées qui augmentent presque deux fois plus vite que l'évolution de la population.

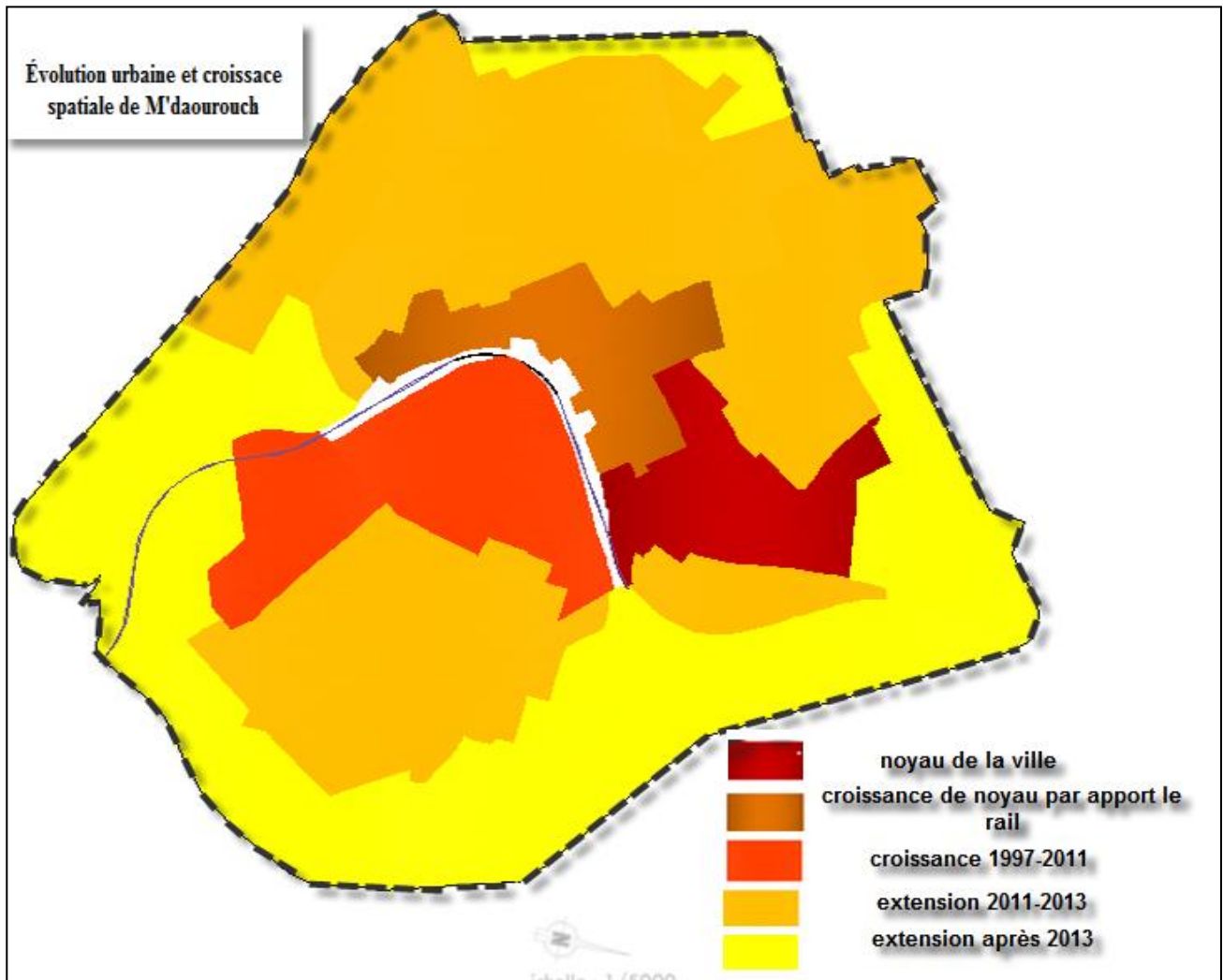


Fig 4.10: croissance spatiale et évolution urbaine de M'daourouch

Source : (PDAU, 2013)+Entretien+ Enquête sur terrain par HANGRI Manal

- **Types, surfaces et localisations des espaces consommés :**

Dans cette partie la répartition des différents besoins en surface selon leurs types est une nécessité :

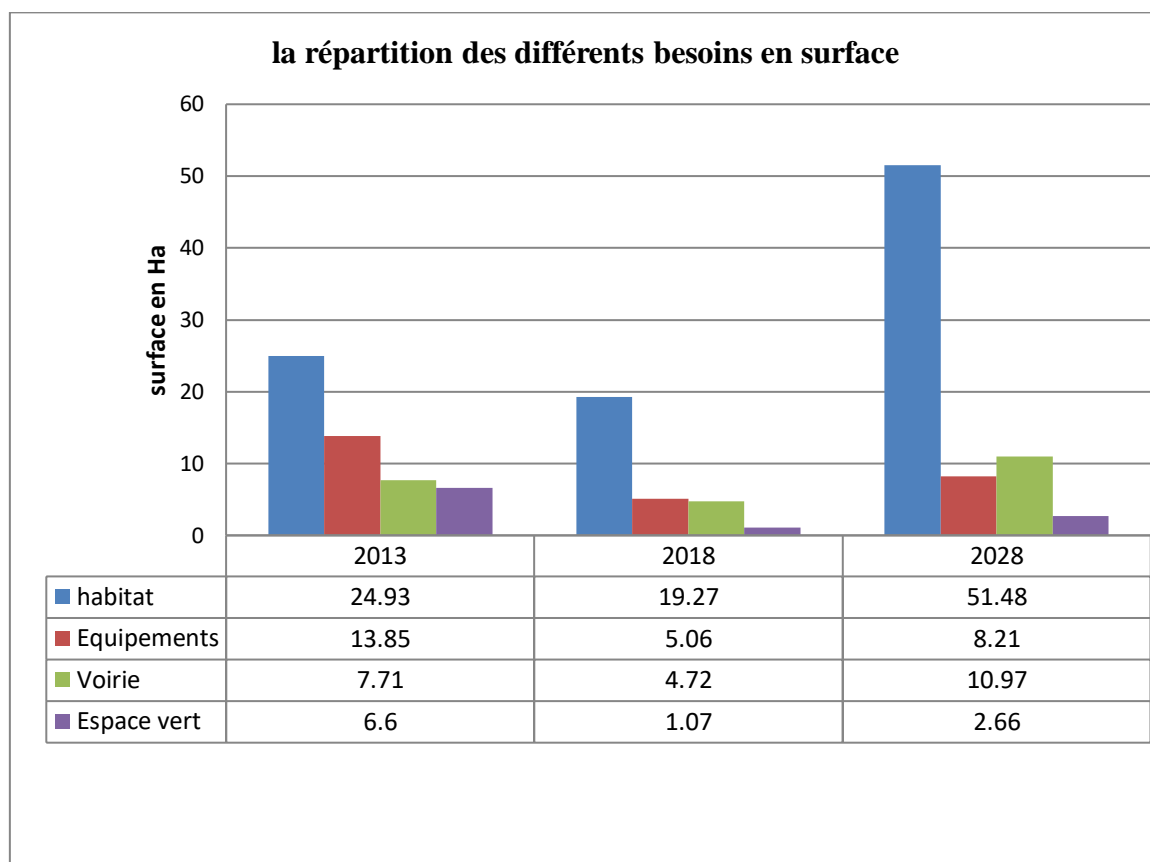


Fig 4.11: La répartition des différents besoins en surface

Source : établi par HANGRI Manal

Le total des besoins de la population de M'daourouch pour l'urbanisation au moyen et long terme est presque de 156.53 ha, dont 83.21 ha de consommation foncière entre 2013 et 2018. Les besoins en logement qui va atteindre en long terme jusqu'au 50 ha vont encourager une tendance de consommation foncière excessive et effectivement d'un fort accroissement du phénomène d'étalement urbain.

Donc, l'habitat dans notre cas d'étude et par rapport aux autres types d'usage (voiries et équipements...) apparaît comme le facteur le plus consommateur de foncier.

- Les surfaces des équipements dans le cadre du Pole nord proposé par l'étude du PDAU :

Tab 4.9: Les surfaces des équipements réalisés dans le cadre du Pole nord proposé par l'étude du PDAU

Equipements	Surfaces en m ²
Maison de tourisme	1 000
Tribunal	2 000
Piscine semi-olympique	9 900
Hôpital	5 0700
Institut spécialisé	25 000
Gare routière	5 600
Unité d'urgence	2 200

Source : (PDAU, 2013)

Aussi, des autres équipements ont été réalisés récemment :

Equipements	
école primaire	Agence postale
Mosquée	Agence bancaire
crèche + jardin d'enfant	Polyclinique
centre d'hémodialyse	Bibliothèque
terrain de sport	Antenne administrative
Lycée	Centre d'affaires
Sureté urbaine	Maison de jeunes
Salle de sport	Marché couvert

Source : (PDAU, 2013)

Ainsi, concernant l'usage des sols on note:

- une diversité entre les usages et une amélioration importante notamment des surfaces destinées aux voiries et réseaux de transport.

- Dynamiques de construction et la part des logements dans les espaces urbanisés :

L'impact de l'évolution de la population prévu pour les 20 ans à venir sera visible sur les futurs besoins de la population en matière de logement. Et pour répondre à ce besoin les études de PDAU sélectionnent les objectifs du PAW qui prévoit à son tour un objectif de 6 Personnes/logements jusqu'au 2018 et de 5 personnes par logement de 2019 à 2028.

Tab 4.10 : Evolution du parc logement (2008-2028)

	2008 – T.O.L= 6,99 pers/logt			2013 - T.O.L= 5 pers/logt		2018 - T.O.L= 5 pers/logt		2028 - T.O.L = 4 pers/logt	
	Logts	Pop	Habitat précaire	parc Logts	Besoins de Pop	parc Logts	Besoins de Pop	parc Logts	Besoins de Pop
ACL	5058	36201	118	6597	1421	7666	1069	10333	2667

Source : (PDAU, 2013)

Les directives du PDAU ont proposé le prolongement du processus actuel avec le renforcement progressif du type individuel dès le moyen terme cela parce que Le type collectif :

- Consomme moins d'espace dans une agglomération comme M'daourouch où la première contrainte à l'urbanisation est : le sol et le sous sol.
- Facilite la gestion de la qualité architecturale et urbanistique.
- Répondre à la moyenne nationale en matière de logement.
- Répondre à la tendance nationale en matière de logement.

L'étude du PDAU, est répartis les proportions comme suivant:

Tab 4.11 : Répartition des densités selon les types d'habitat

Type	2013		2018		2028	
	1421 logts		1069 logts		2667 logts	
Individuel	30%	426	35%	374	30%	1867
Collectif	70%	995	65%	695	70%	800

Source : (PDAU, 2013)

- **Les densités ont répartis comme suivant :**
- L'habitat individuel : densité brute de 40 log/ha,
- L'habitat Collectif : densité brute de 70 log/ha.

Tab 4.12 : Les densités d'habitat au moyen et long terme selon le PDAU

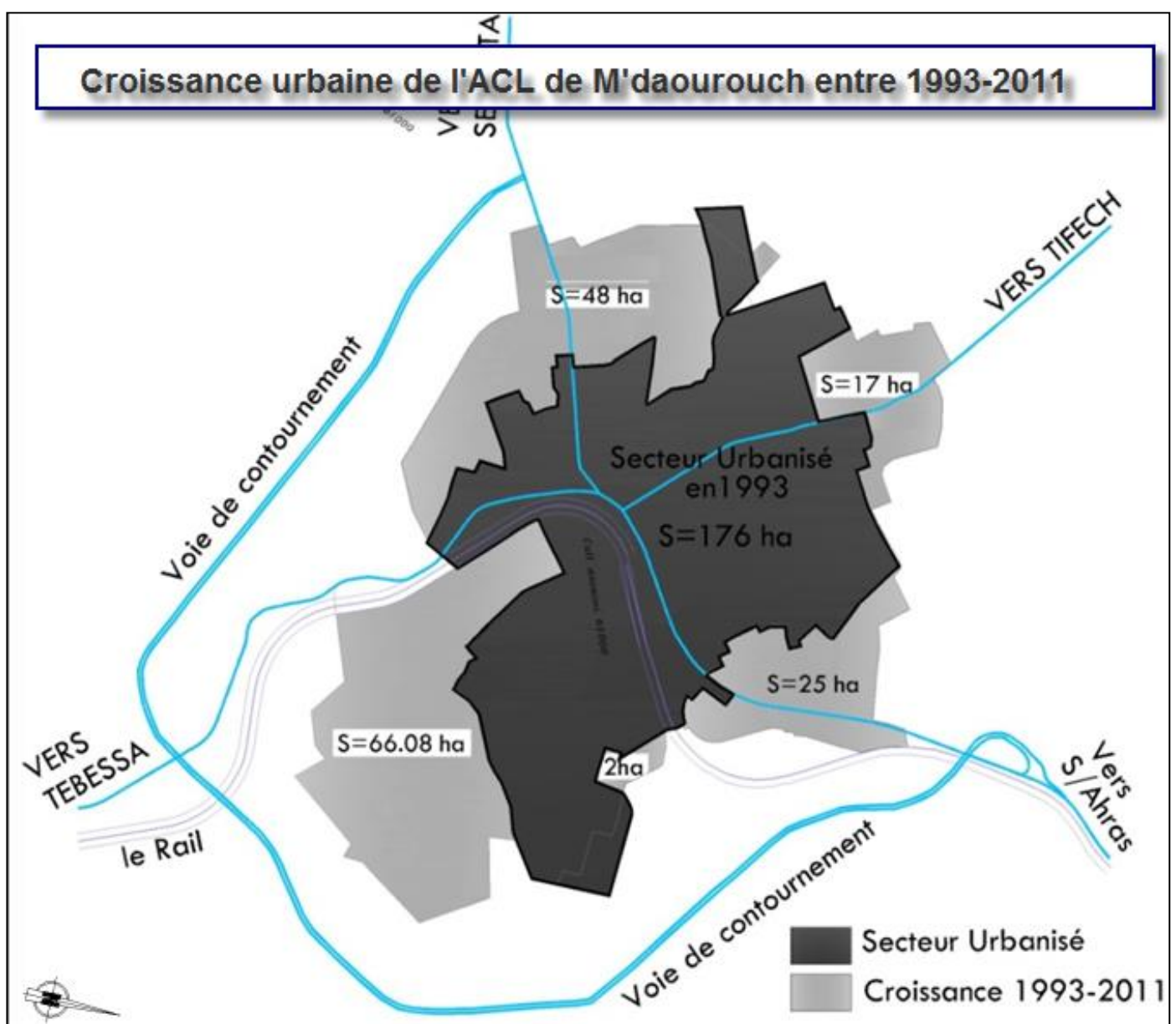
	2013			2018			2028		
	Logts	Densité logts/ha	Surf en ha	Logts	Densité logts/ha	Surf en ha	Logts	Densité logts/ha	Surf en ha
Individuel	429	40	10.72	374	40	9.35	1867	45	41.48
Collectif	995	70	14.21	695	70	9.92	800	80	10.00
Total	1421	/	24.93	1069	/	19.27	2667	/	51.48

Source : (PDAU, 2013)

4. Intensité de l'étalement urbain :

On a utilisé une approche de comparaison d'évolution des secteurs urbanisés aux différents échéanciers qui permet de déterminer les opérations de densification dans le périmètre urbain ou l'extension en dehors de ce dernier.

Croissance urbaine de l'ACL de M'daourouch entre 1993-2011



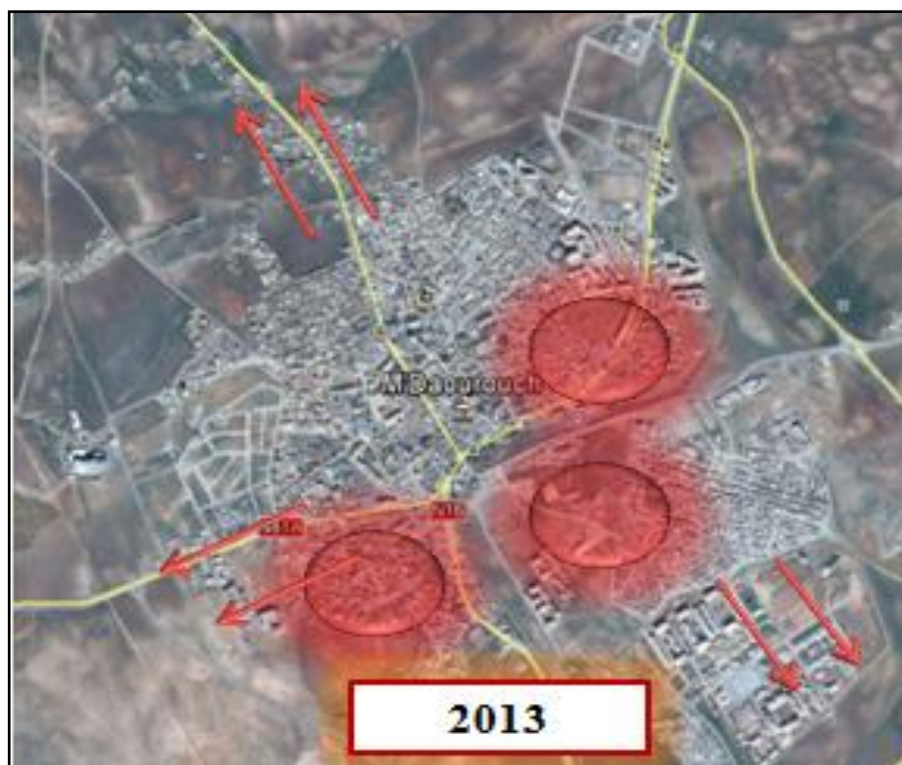


Fig 4.12 : La croissance spatiale de M'daourouch (de 1993 à 2013)

Source: (PDAU, 2013)+ traitement de HANGRI Manal

En premier lieu, le secteur urbanisé (SU) occupe une surface de 331.43 Ha entre la période de 1993 et 2011.

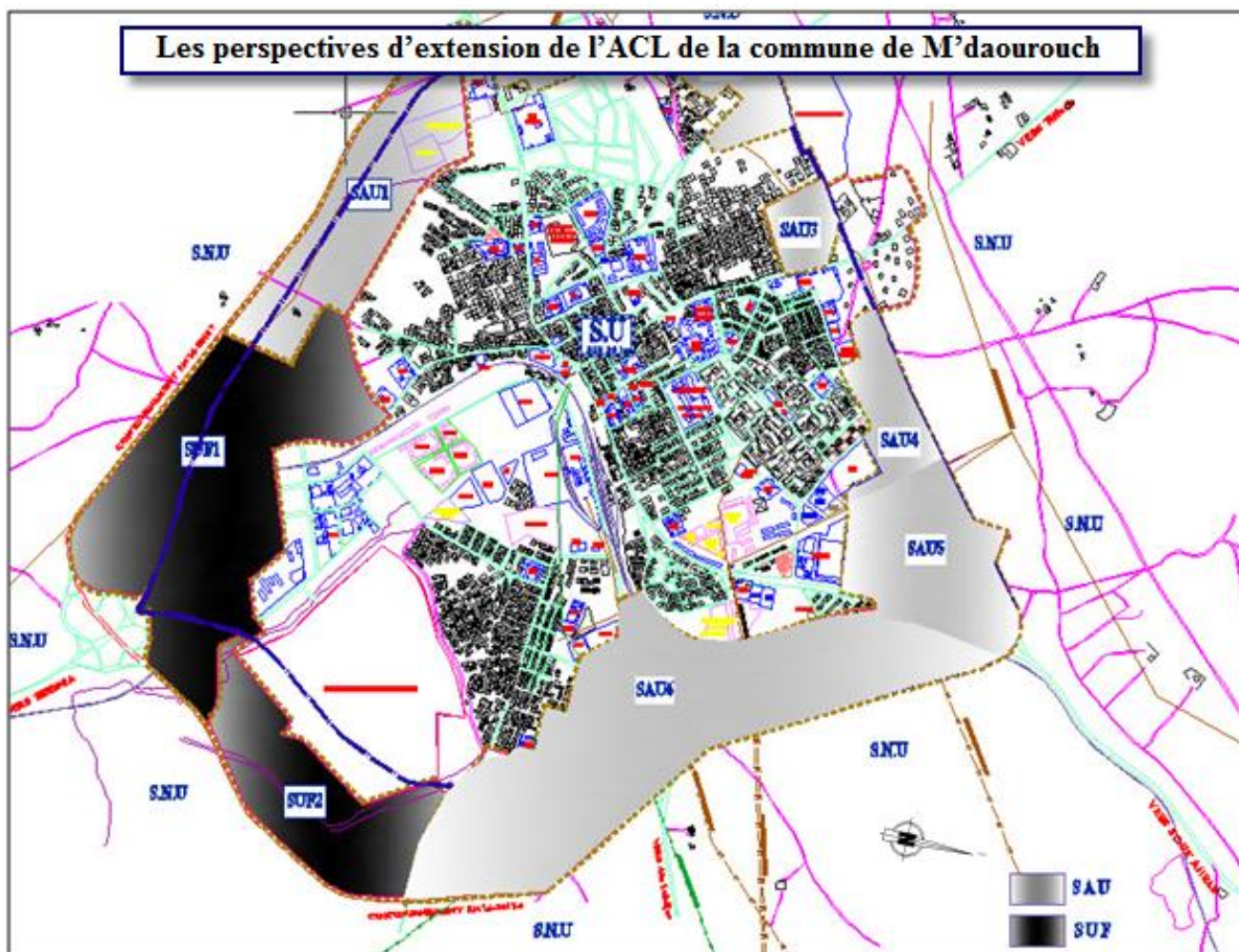


Fig 4.13 : Les perspectives d'extension de l'ACL de la commune de M'daourouch

Source: PDAU 2013 de la commune de M'daourouch

La logique de cette répartition selon le rapport du PDAU de la commune consiste à améliorer la situation sociale et économique de la commune en priorisant le développement du chef-lieu et à garder son rythme de développement pour la préparer à accueillir une population de 87306 à long terme

- secteur à urbaniser :

La surface totale brute des secteurs à urbaniser est atteinte les 142.03 ha, selon leurs localisations 92.25 ha sont des extensions sur des terrains vierges naturelles au nord de la ville, le reste 49,78 ha sont des opérations de densification dans les poches vides à l'intérieur du secteur urbanisé.

Tab 4.13: Caractéristiques des secteurs à urbaniser (SAU)

Secteurs	S. brute en Ha	Situation	observations
SAU 1	19.44	Surface libre au sud de la ville, dont une grande partie à l'intérieur du périmètre urbain.	Les secteurs suivants sont des opérations de densification ou la consommation des fonciers à l'intérieur du périmètre urbain
SAU 2	12.09	Surface bande de terrain à l'ouest de la ville de M'daourouch,	
SAU3	4.75	Terrain vierge à l'intérieur du secteur urbanisé à l'ouest de la ville de M'daourouch et sur la route de Tifech,	
SAU4	9.04	Terrain vierge au nord est de la ville	
SAU5	21.92	Terrain au nord la ville et l'assiette du pôle nord d'équipements.	Se sont des secteurs d'extensions
SAU6	70.33	Terrains au nord la ville de M'daourouch extension sur la route de Ain Lahdjar	
la surface totale brute des secteurs à urbaniser : 142.03 ha			

Source : établi par HANGRI Manal + (PDAU, 2013)

- Secteurs d'urbanisation future (SUF) :

Incluent les terrains affectés à être urbanisés à long terme aux échéances prévues par le PDAU, se sont des extensions des habitations, des constructions et des installations indispensables aux équipements collectifs et à la réalisation des initiatives d'intérêt communal et de la wilaya et même d'intérêt national.

Tab 4.14 : Caractéristiques des secteurs d'urbanisation future (SUF)

Secteurs	S. brute en Ha	Situation	observations
SUF 1	58.82	terrains vierge à l'est de la ville de part et d'autre de la route vers Tébéssa une extension jusqu'à la voie de contournement RN16-RN 81.	les terrains des réserves d'équipements et d'habitat collectif et individuel
SUF 2	26.13	terrain vierge à l'est de la ville.	
la surface totale brute des secteurs d'urbanisation future : 84.95 ha			

Source : établi par HANGRI Manal + (PDAU, 2013)

La surface de secteur urbanisé de M'daourouch vit une saturation, donc, l'augmentation des surfaces à urbaniser et d'urbanisation futur qui sont souvent des extensions hors secteur urbanisé est exactement similairement d'une diminution des surfaces naturelles et agricoles.

De cette sorte, on va prendre comme exemple **le Plan d'Occupation des sols N°6 (POS N°6) : Qui** est situé au Nord-est de la commune de M'daourouch, il s'étend sur une surface de 74 ha. Situé à la périphérie de l'agglomération de M'daourouch, et il est destiné à être urbaniser à court et à moyen terme en deux zones homogène :

- ZUH: zone urbaine d'habitat.
- ZUA: zone urbaine à aménager.

L'assiette foncière du POS N°06 est quasiment vierge dont l'espace non bâtis représente 91% de la totalité de la zone et dont la destination principale des sols est agricole.

L'enquête effectuée sur terrain montre que le site, malgré sont étendu, n'est peuplé que par les habitants d'une petite ferme construite en : 1999. Le site est occupé par un centre d'hémodialyse et par un CEM en cours de construction, il révèle aussi la présence d'une construction en dure et des baraques dans sa partie Nord. Le site est marqué aussi par la présence de lignes électriques à haute et moyenne tension et d'une voie ferrée qui le traversent.

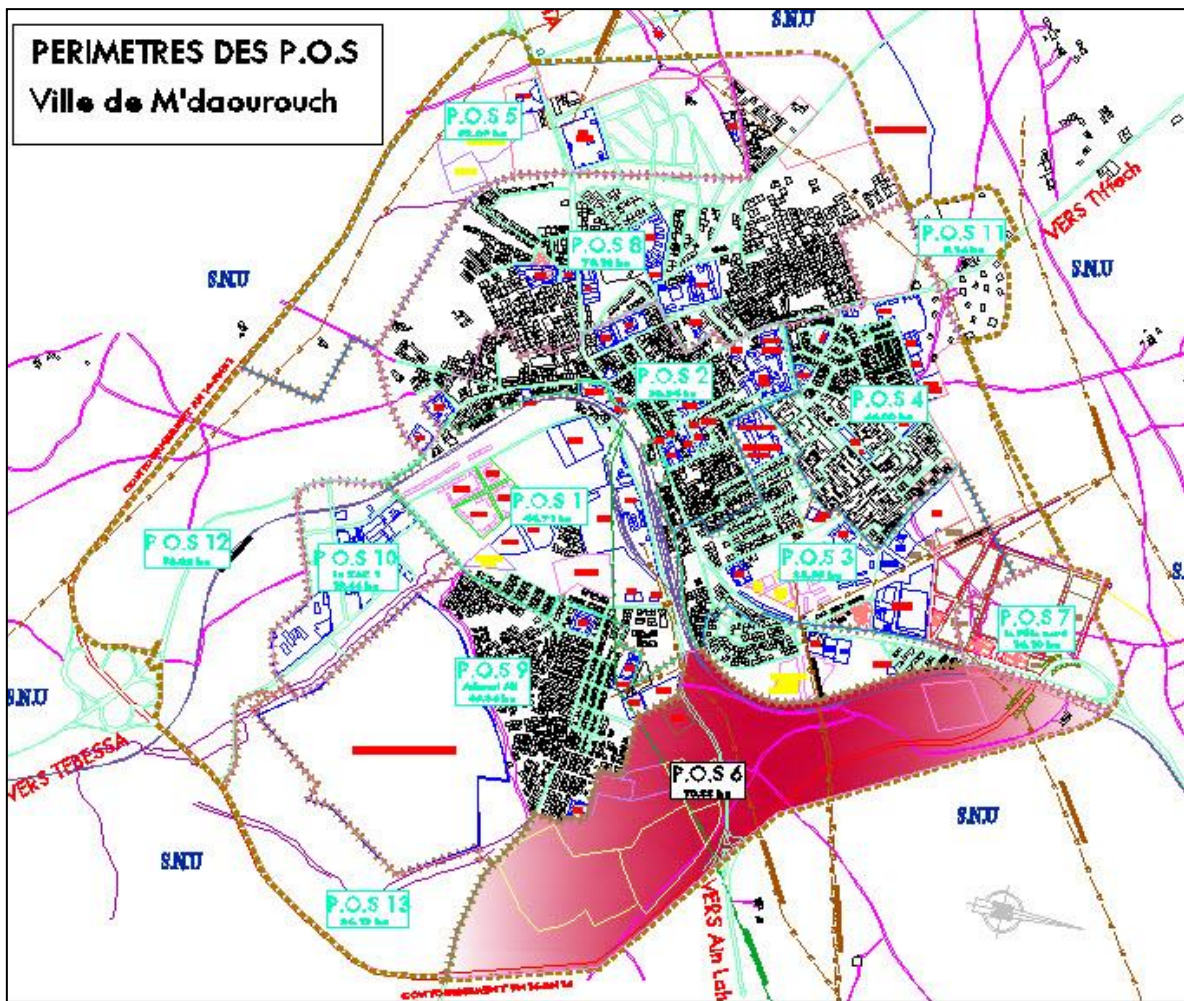


Fig 4.14 : Situation du POS N°06 de l'ACL de M'daourouch

Source: PDAU 2013 de M'daourouch.

De cette sorte, la progression des ces surfaces dans notre cas d'étude est considérée comme une consommation excessive des espaces naturels, agricoles, et déprécie le paysage naturel de M'daourouch.

Cette intensité de l'étalement urbain à M'daourouch présente un véritable défi au développement durable. Elle accélère la consommation d'espaces destinés à l'agriculture dans les couronnes périurbaines.

Il provoque des problèmes environnementaux : tels que la consommation des terrains et des ressources de hautes potentialités, surfaces de hautes qualités écologiques, le changement de l'occupation et l'usage des sols dégradation des paysages, renforcement des risques d'inondation, et effectivement encourage tous les types de pollution (aire, eau, bruit).

Autant, il excite une ségrégation socio-spatiale: a été causé par la perte des identités du territoire, par la création des espaces ni rurales ni urbaines (cité DJEBAR OMER, BOUKHARCHOUFA, ACHOURI ALI...etc), les conflits d'usage des sols et la ségrégation spatiale et sociale.

En tenant, il augmente les coûts économiques par les opérations d'entretien des axes routiers, les coûts élevés du raccordement aux réseaux divers et des services publics.

Tab 4.15 : Répartition des zones d'extension selon leurs surfaces et affectations

affectation	Surface (en hectare)
Lotissements et équipements scolaires	48
Ecole nationale de gendarmerie et zone d'activité commerciale	66.08
Equipements culturels et scolaires	2
Equipements scolaires et complexe sportif	25
Gare routière et habitat individuels	17

Source: établi par HANGRI Manal

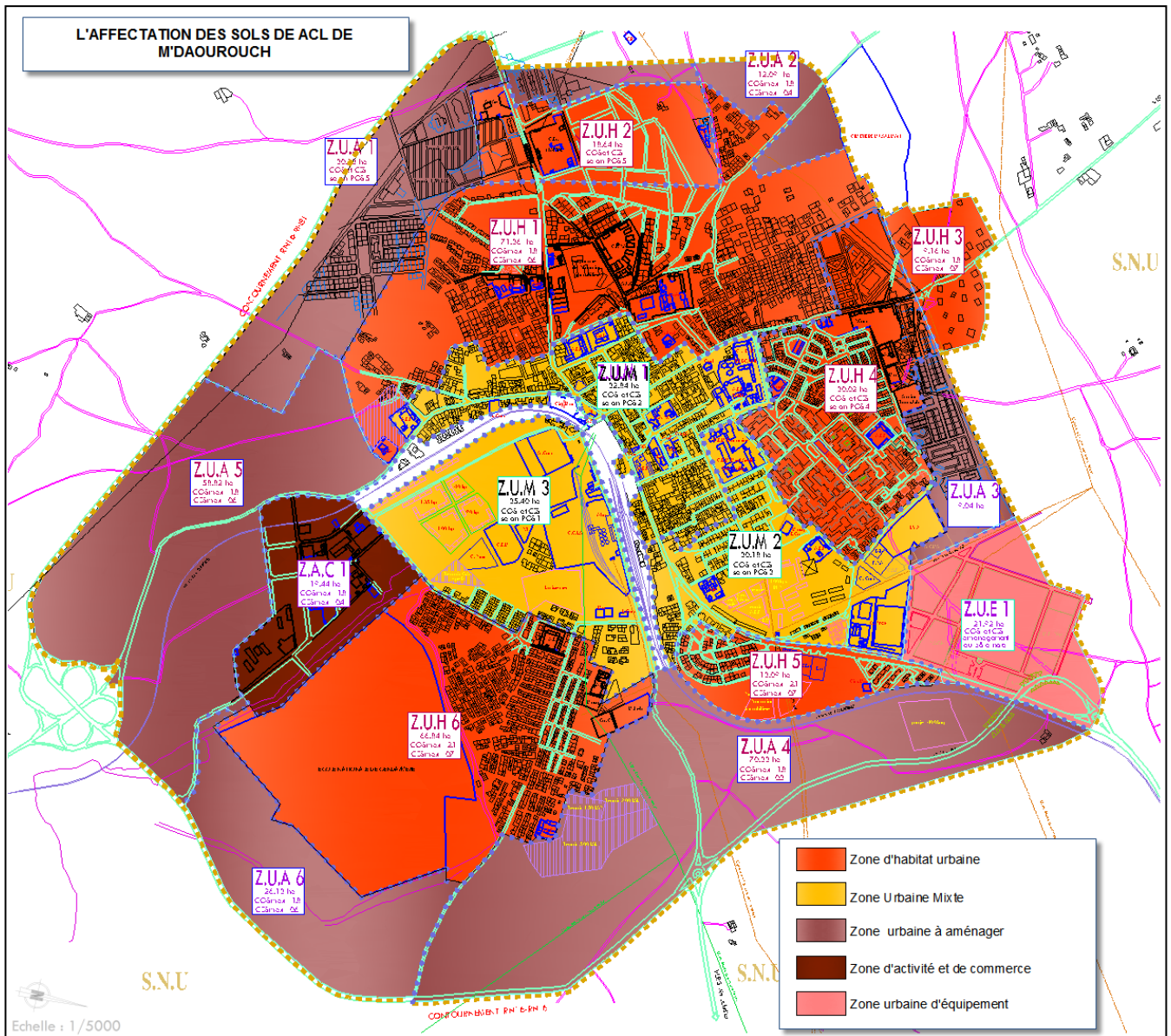


Fig 4.14 : L'affectation des sols de M'daourouch

Source: PDAU 2013 de M'daourouch+ traitement de l'auteur.

Un autre facteur nécessairement lié au phénomène de l'étalement urbain de la commune, mais il n'était pas traité efficacement dans les documents d'urbanisme, celui lié aux réseaux et mobilité.

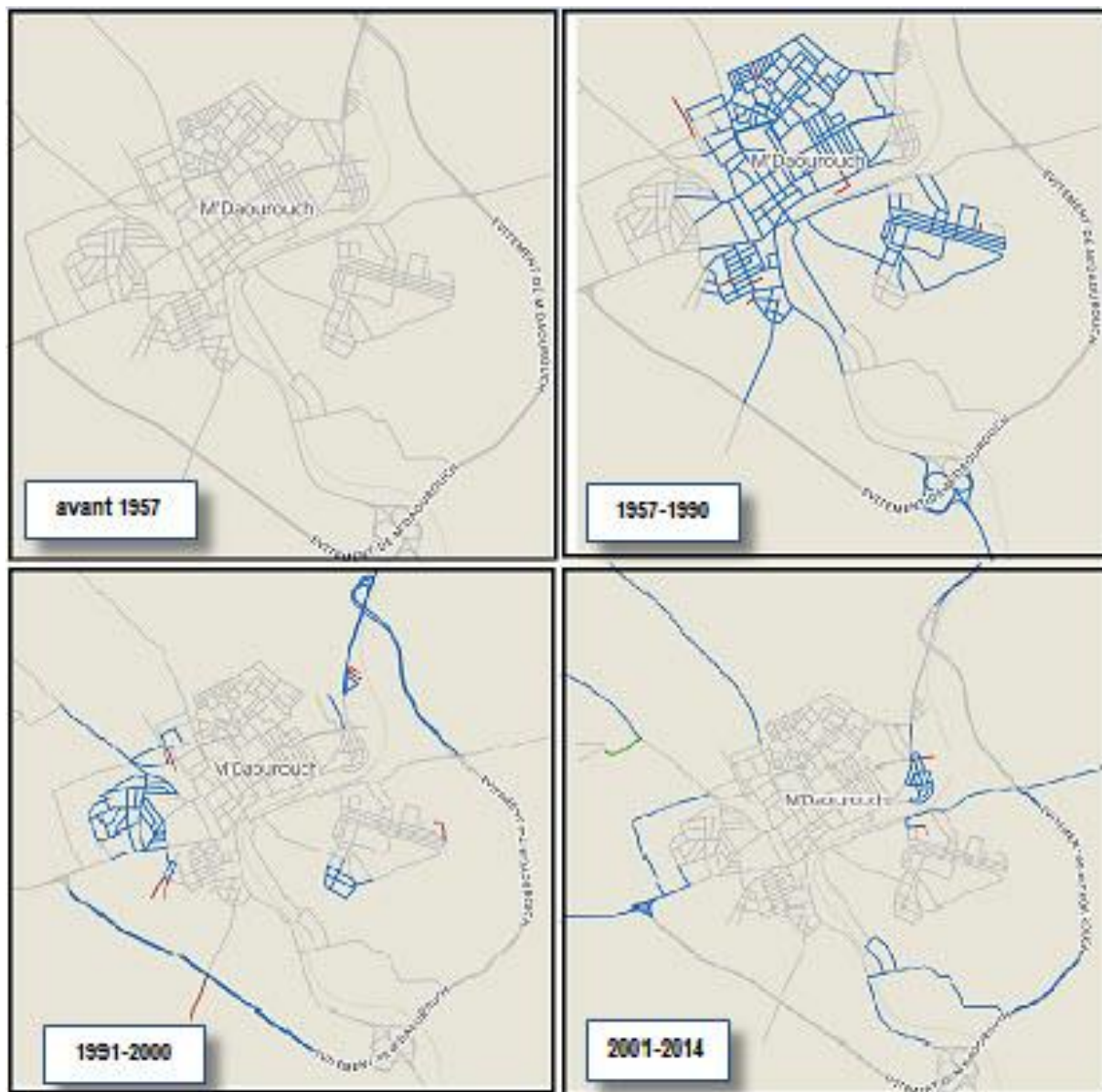


Fig 4.15: Développement des réseaux et mobilité de M'daourouch.

Source: street network sprawl map.

5. Notes synthèses des entretiens et des fiches d'observation:

5.1. Les entretiens :

Les entretiens avec les différents acteurs concernés (le président d'APC, les autres élus communaux, et les responsables du service technique et urbanisme) s'agissaient de savoir comment ces acteurs (qui sont des architectes, urbanistes, ingénieurs, des économistes, cadres professionnels, des ingénieurs d'agriculture, et aussi les habitants des différents quartiers...etc) comprennent quelle place occupait l'efficacité de la consommation foncière et la préservation des espaces agricoles et naturels dans les projets de développement de la commune, et les facteurs de l'étalement urbain et quelle perspectives pour ces effets. À travers cet entretien on a discuté selon les thématiques suivantes : la question foncière dans la commune, l'intensité et l'avenir de l'étalement urbain et l'interaction foncier, étalement et développement durable pour ressortir et orienter nos pistes de réflexion.

- Sur une thématique aussi complexe et sensible que le foncier :

Il est constitué un facteur déterminant non seulement de l'étalement urbain mais aussi de toute opération de développement.

L'agglomération de M'daourouch dans son ensemble étale remarquablement plus vite que le reste des agglomérations. En conséquence, la consommation foncière a été commencée quand la demande en logements, équipements, infrastructures et en développement économique a augmenté particulièrement à partir 1993 et l'agriculture n'est plus l'activité primaire de la ville de M'daourouch.

En conséquence, les noyaux urbains des zones périphériques de la ville connaîtront une forte demande en espaces résidentiels, en équipements et en services, la cause principale selon la majorité des entretiens est l'exécution des opérations de développement de la commune, le prix et la disponibilité foncière, et finalement l'amélioration des conditions de mobilité encouragées par des taux de motorisation élevés et les réseaux de transport en commun.

-Le foncier périurbain est destiné aux projets d'équipements publics et les infrastructures de l'utilité publique. Il apparaît clairement que les opérations exécutées de la relance économique, est aussi importante et elle constitue effectivement un nouveau facteur moteur de l'étalement urbain.

- Ainsi, une autre problématique foncière dans la ville de M'daourouch a été posée par les entretiens : l'absence de documentation foncière pour une grande partie notamment de la

propriété privée, ce qui constitue une contrainte importante. Et d'autre part, les terrains privés ont été consommés d'une manière anarchique sans aucun respect des instruments d'aménagement et d'urbanisme où le propriétaire foncier jouit de sa propriété en la gardant et en l'exploitant pour son intérêt personnel.

- Cette problématique reste posée et sa solution ne réside pas dans les instruments d'urbanisme et n'ont plus au niveau de l'APC qui reste impuissant devant la nature juridique privé des terrains mais sa solution a leurs avis revient à l'état.

- Sur la thématique de l'étalement urbain:

Les entretenus affirment que le remembrement des nouvelles extensions (après 1995) tel que l'école de gendarmerie, la gare routière, la garde communale, le marché hebdomadaire, le complexe sportif, diverses opérations de logements collectifs. Le secteur urbanisé devient une seule entité de l'ordre de 311.61 ha.

Ainsi, ils confirment que les prévisions et les scénarios de développement de la commune visent particulièrement à améliorer le quotidien, les conditions de vie et à répondre aux futures besoins de la ville; ainsi, concernant les secteurs d'urbanisations définissent les droits d'usage du sol et tiennent compte que le foncier et le sous sol sont parmi les richesses irrécupérables et que l'acte urbain est irréversible. Ce qui oblige les acteurs concernées à entretenir des extensions avec délicatesse et prudence sans pour autant capitaliser dans la procuration d'une enveloppe foncière bien disposé pour permettre un développement adéquat à la ville de m'daourouch .

L'étalement urbain et la consommation foncière résultent de plusieurs causes cumulatives. Ils s'expliquent par l'insuffisance et l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements, des équipements et des infrastructures.

Malgré cela, ils vont essayer de concrétiser des concepts fondamentaux qui peuvent garantir une évolution équilibré de la ville :

- Lutter l'étalement urbain excessif sur le milieu naturel et les terres agricoles de hautes potentialités.

- Lutter l'occupation fragmentée des terrains et l'aspect inachevé et morcelé de l'image urbaine ; qui dilapident le potentiel urbanistique d'une part et favorisé l'immixtion du milieu rural dans la ville d'autre part.

- Revoir les secteurs d'urbanisation acquit dans le rapport du PDAU en vigueur par l'exclusion, le remembrement et la révision d'échéance selon la nécessité d'aménagement.

- Parmi les solutions les plus proposées par la majorité des entretenus est la fixation de la population rurale par les programmes d'habitat rurale ainsi et il faut aussi prendre en compte les communes à vocation rurales limitrophes.

Au cours de cet entretien, l'un des entretenus nous affirme que les études des instruments d'urbanisme et leurs prévisions ne sont rien sans la volonté politique pour une vraie transformation et préservation des ressources notamment le foncier de la part des différents acteurs : les élus, les professionnels concernés par cette question mais aussi les citoyens.

- **Sur la thématique de durabilité :**

Les notes synthèses de l'entretien montrent que les entretenus confirment que l'aspect biophysique de la commune de M'daourouch se caractérise par des diversités de climat, de faune, de flore et des potentiels physiques et la mise en place d'une politique de valorisation et de protection de ces milieux est une obligation.

Les entretenus vont accentuer le regard sur les aspects les plus exploitables dans le développement de la commune et qui seront tous des éléments d'exécution de toute politique urbaine et d'aménagement :

- **le climat :** est favorable au développement d'une activité agropastorale, à l'arboriculture ainsi qu'à certaines cultures maraîchères à cycle cultural court ; de même ce climat est favorable au développement des essences forestières notamment dans les parties est et sud-est de la commune qui présente un niveau altitudinal élevé.

- **Le couvert végétal :** qui est une ressource appréciable par son importance écologique car il constitue une richesse naturelle qui représente un intérêt national, et il sera un élément principal dans l'exécution des perspectives et des objectifs des secteurs chargés dans l'étude PDAU due tout projet d'aménagement dans la commune.

- **L'environnement et la protection des écosystèmes:** ils vont œuvrer dans l'optique de prise en compte du long terme: le foncier est une ressource rare et non renouvelable.

Dans une démarche de développement durable, ils confirment la nécessité d'être géré avec durabilité, efficacité et économie.

5.2. Les fiches d'observation directe:

La réalisation de ces fiches d'observations se concentre sur les critères de délimitation d'entité (méthode de zoning), qu'ils permettent de distinguer clairement les différentes entités qui composent l'agglomération (le centre-ville, les quartiers situés autour les axes de croissance et les périphéries). Ainsi que :

- La vocation du tissu urbain : résidentielle, équipement, activité, mixte...
- La typologie et la qualité du tissu.
- L'ancienneté du tissu qui oriente sur le type d'intervention à entreprendre par le rapport du PDAU: préservation, rénovation, restauration ...etc.
- Degré de déserte du tissu en matière de voirie, de réseaux et d'équipements.

Ces fiches d'observations nous enregistrent ainsi des résultats qui on les organise sous forme des tableaux suivants :

- Le centre-ville de M'daourouch :

Zone	Destination	observations	Surfaces en Ha⁹
le noyau central de la ville	constituée essentiellement d'habitat individuel, des commerces et des équipements.	centre d'affluence et de dynamique urbaine et sociale. selon la PDAU, elle est couverte par le POS N°2.	couvre une superficie de 32.84



Fig.(4.16) :centre ville de M'daourouch

Source : photos present par HANGRI.Y

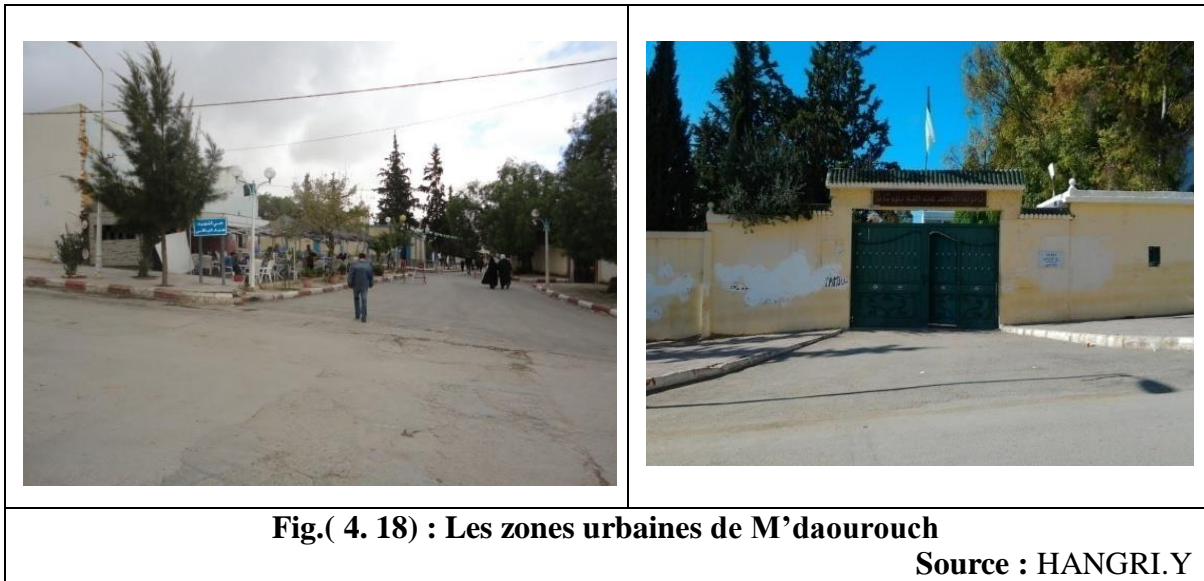
Espace qui se caractérise par des larges voies, c'est un espace d'attractivité et de centralité de la ville et de concentration des activités commerciales, de services et administratives, il est caractérisé par des habitations couramment en RDC ou en R+1 avec des toitures en tuile, ce tissu est menacé par la dégradation et la vétusté de ses constructions.

⁹ Calculer sur les cartes traitées dans le rapport du PDAU

- Les zones urbaines:

Zone	Destination	observations¹⁰	Surfaces en Ha
La rive du 1er noyau par rapport au rail (la voie ferré)	constituée d'habitat individuel en RDC, R+1 ou R+2 avec des commerces.	Les habitats sont dans un état bon ou moyen.	couvre une superficie de 35.40
			
Fig.(4.17) : 1er noyau par rapport au rail			
Zone	Destination	observations	Surfaces en Ha
ZUM Zone urbaine mixte qui couvre aussi une partie du noyau de la ville	Elle constituée essentiellement d'habitat individuels, collectifs et des équipements.	C'est une zone réalisée par le programme de POS N°3, les habitats sont dans un état bon ou moyen.	couvre une superficie de 30.18
			

¹⁰ La prise des photos par HANGRI Youcef selon les dates précisées dans les fiches d'observation



- Les zones d'habitat collectif et les lotissements :



Zone	Destination	observations	Surfaces en Ha
ZUH.1 : Zone urbaine d'habitat	zone d'habitat à dominance du type individuel au sud de la ville avec la présence d'équipement et de logement collectif	selon le PDAU elle est constituée par des opérations de structuration, densification par logements et la réalisation des équipements.	couvre une superficie de 71.36.
les équipements existés : 1 école primaire (AEF), 1 terrain de sports, 1 crèche + jardin d'enfants et 1 mosquée.			
Zone d'habitat à l'extrême sud de la ville	Elle constituée d'un lotissement et des logements collectifs et de la station de service et du centre d'enfûtage de Neftal.	selon le PDAU elle est couvre une partie du POS N°05.	couvre une superficie de 18.64
			



Fig.(4. 19) : Les zones urbaines de M'daourouch

Source : HANGRI.Y

- Les zones extensions urbaines:



Zone	Destination	observations	Surfaces en Ha
L'extension sur la route de Tifech	Est extension illicite d'habitat individuel sur la route de Tifech	selon le PDAU elle est destinée aux opérations de structuration, viabilisation et densification par les logements individuels	couvre une superficie de 9.16
			
Cités de Djebar Amor et Menzer Ali	zone d'habitat individuel et de quelques équipements d'accompagnement.	Dans le rapport du PDAU cette zone urbanisée couvre par le POS N°04.	couvre une superficie de 30.02



Fig.(4.20) : Les zones urbaines de M'daourouch (Cités de Djebbar Amor et Menzer Ali)

Source : HANGRI.Y

<p>Extension au nord-est de la ville sur la route vers souk ahras</p>	<p>Zone urbaine d'habitat constituée d'un lotissement, d'habitat collectif et de quelques équipements.</p>	<p>Action à mener dans le rapport du PDAU : densification par le logement</p>	<p>couvre une superficie de 13.09</p>
<p>la cité ACHOURI Ali et de</p>	<p>C'est une zone essentiellement d'habitat individuel et quelques équipements.</p>	<p>Action à mener dans le rapport du PDAU: Structuration, viabilisation et rénovation des logements individuels</p>	<p>couvre une superficie de 66.84 elle constitué la plus grande cité urbanisée dans la commune.</p>

- L'étude de ces extensions urbaines de M'daourouch montre une périphérie urbaine non maîtrisée à la recherche d'une identité notamment en matière des formes d'habitat qui sont dans certains quartiers (cité Djebbar Omar, cité Achouri Ali et la cité Daoudi) une absence totale d'une identité urbaine ou rurale. Ces derniers d'une part appartiennent au périmètre urbain de la commune et d'autre part on ne peut voir que des pratiques à caractère rural.

A travers notre enquête sur terrain, on a constaté que le processus spatiale du tissu urbain de M'daourouch caractérisé par 3 types faites selon la propriété foncière des terrains: extensions formelles par l'état, privée, et informelle.

- **Les extensions formelles par l'état :** Notamment en matière à la production des logements (qui est une responsabilité a été réservée notamment à des services comme : OPGI et des promoteurs privés, qui acquièrent des terres domaniales pour effectuer des

programmes d'habitats collectifs souvent situés dans les zones périphériques et destinés particulièrement à la location.

- **les extensions des espaces privés** : qu'ils sont construits d'une manière anarchique et ils se sont caractérisés par un manque total d'une cohérence urbaine.

- **les extensions informelles** : qui sont les zones d'habitat spontané et les bidons villes qui sont situés dans la périphérie sud de la ville. Ils se sont caractérisés par une pauvreté dans les différentes exigences de vie : équipements, de réseaux viaires et infrastructures (eau, gaz, électricité...) et le plus préoccupant le manque d'hygiène.

- **La zone d'activité** :

Zone	Destination	observations	Surfaces en Ha
ZAC	Zone d'activité et de commerce	Situé à l'extension ouest de la ville.	couvre une superficie de 19.44.

- **L'espace équipements** :

C'est un espace à l'échelle de l'agglomération Chef-lieu marqué par une dominance des équipements, il caractérise par une répartition spatiale homogène des équipements sur toute l'aire de l'agglomération ; il n'y a pas d'un autre centre dominant où se regroupent les activités vitales de la ville que quelques entités du type habitat individuel (le cas des cités : Menzer, Daoudi, Djebbar, Boukherchoufa) ou il n'existe que les équipements de base.

Zone	Destination	observations	Surfaces en Ha
Zone urbaine d'équipement	Aux équipements : l'Hôpital, la gare routière, le complexe de proximité, la bibliothèque, les locaux de commerce	correspond au pôle nord d'équipement de l'agglomération Chef-lieu, constitué une polarisation mono-centrique de l'espace équipement de la ville.	couvre une superficie de 21.92.

La dotation de la ville par le pôle nord d'équipement va modifier la configuration de l'espace équipement de la ville qui tend à une polarité forte de ce noyau qui abritera des fonctions vitales et grandioses (l'Hôpital, la gare routière, le complexe de proximité, la bibliothèque, les locaux de commerce...) nous allons assister donc à une polarisation mono-centrique de l'espace équipement de la ville.

- **Le reste de territoire :** Une grande partie du territoire de la commune occupée par le milieu naturel (forêt, terrains agricoles...), donc la commune de M'daourouch offre des possibilités pour améliorer le secteur non urbanisable et de développement dans le domaine agricole et la recherche des nouvelles espaces plus adaptée au contexte de la région et à ses potentialités.

- **Autres observations :**

L'agglomération chef lieu M'daourouch dispose d'un certain nombre des équipements :

Les équipements scolaires sont bien repartis sur toute l'aire de la ville, avec le nouveau lycée situé à l'est de la ville. Ainsi, La présence d'une ZAC et d'un moulin à semoule, du chemin de fer et prometteur de l'activité industrielle et commerciale.

Le grand manque est enregistré notamment dans le secteur sanitaire qui ne comporte qu'un hôpital (en attendant la réalisation d'un autre dans l'assiette déjà réservée par le PDAU).

Malgré que le grand site de MADAURE est un point d'attraction universel à M'daourouch mais, le secteur culturel et touristique souffre d'un vrai manque en vue de potentialités touristiques d'accueil, c'est pour cela l'appellation à supporter cette attraction par la mise en place des structures d'accueil adapté pour le développement de ce secteur.

Les espaces verts et les aire de détente sont totalement absents que quelques espaces font par les habitants.

Ce **déséquilibre spatial** relatif à la répartition des populations, des équipements collectifs et des activités a eu pour effets :

- Un exode de population vers le centre; c'est d'ailleurs vers les zones favorisées que s'oriente l'essentiel des projets de développement ;
- Un sous-équipement des espaces périphériques où un grand nombre des quartiers connaît d'importants déficits et insuffisances en matière d'équipements sociaux : habitat, santé, éducation, équipements sportifs et culturels ;
- Des taux de chômage préoccupants, notamment au niveau des espaces ruraux ;
- Un développement rapide et peu maîtrisé dans le centre urbain ;
- une insuffisance dans la gestion des déchets urbains, qui se traduit par la prolifération des décharges sauvages
- Le mitage du foncier agricole et l'agression des sites paysagers.

Conclusion :

A l'essai de cette analyse, on est arrivé d'encadrer le phénomène de l'étalement urbain et son interaction avec la problématique foncière. Dans un premier temps, à l'échelle de la wilaya de souk ahras qui est actuellement constituée de cinq communes urbaines, Souk Ahras, M'daourouch, Sedrata, Taoura et Merahna, qui forment les centres les plus denses de la wilaya. Leurs croissances sont considérables. Elles représentaient selon le RGPH de 2008, plus de 58.65 % de la population de la wilaya de souk ahras. Ainsi, la majorité des zones d'activités, des potentiels touristiques, des zones industrielles et des centres commerciaux sont implantés dans ces communes et évidemment elles offrent un nombre important des emplois pour la population de toute la wilaya.

Dans un deuxième temps, la commune de M'daourouch qui était à vocation agropastorales, aujourd'hui, elle est de plus en plus urbaine, Entre 1995 et 2011, le phénomène d'urbanisation s'accroît dans la commune. Cette période est marquée par une croissance urbaine démographique et spatiale notamment l'ACL de la commune.

Les résultats des fiches d'observation dérivent l'évolution de la ville de M'daourouch, ainsi, son histoire et le processus des politiques urbaines suivies. Quatre entités majeures résultent dans le paysage urbain de M'daourouch:

- le noyau central : qui se caractérise par une forte densité des constructions mais aussi une absence totale des espaces publics et espaces verts.
- la couronne urbaine: constituée des zones urbaines mixtes d'habitat individuel, collectif, des équipements et des services. Mais aussi une absence totale des espaces publics.
- la périphérie construite dans certain cas par des opérations de développement planifiées par les programmes du PDAU et du POS, et d'autre cas, par l'habitat individuels illicites.
- le zone d'activité périphérique à l'extrême sud ouest de l'ACL.

D'autre part, les synthèses de l'entretien et les directives du PDAU reflètent les actions de lutter contre le phénomène d'étalement urbain excessif notamment sur les milieux naturels et les terres agricoles de hautes potentialités. Ainsi, la lutte contre l'occupation fragmentée des terrains et l'aspect inachevé et morcelé de l'image urbaine ; qui dilapident le potentiel urbanistique et favorisé l'immixtion du milieu rural dans la ville.

CHAPITRE N°05 :

INTERPRETATION DES RESULTATS,

DISCUSSION ET RECOMMANDATIONS POUR UNE

EFFICACITE DE CONSOMMATION ET

DURABILITE FONCIERE

Introduction :

Après avoir analysé les indices qui permettent de faire évoluer la consommation foncière par l'étalement urbain de M'daourouch, il convient maintenant de discuter et d'interpréter ses résultats pour pouvoir orienter nos pistes de réflexions et nos recommandations.

La consommation foncière par l'étalement urbain dans notre cas d'étude, à l'échelle de la wilaya de souk ahras se caractérise par une délocalisation de la population rurale et sa concentration dans les communes urbaines qui sont connues pour une croissance urbaine très élevée et qu'elles sont en concurrence permanente pour attirer les populations et les activités. D'autre part, à l'échelle de la commune de M'daourouch, malgré la population qui se concentre dans l'ACL de la commune, mais, la saturation foncière du centre ville, elle oblige de s'installer dans les espaces périurbaines en recherchant un marché foncier plus raisonnable et évidemment par la création des activités dans ces espaces notamment sur les axes routiers, Ainsi, plusieurs projets de développement destinés à la commune notamment le pôle nord d'équipement. Ces actions entraînant une consommation excessive du foncier notamment agricole et pareillement une densification du réseau routier.

1. Interprétation des résultats et Discussions :

Malgré que plus de la moitié des communes de la wilaya de souk ahras sont des communes rurales, mais elles sont de plus en plus urbaines; en 2008 plus de 58.65 % de sa population vit dans les agglomérations urbaines des communes. Le taux d'urbanisation n'arrête d'augmenter. Il est passé de 46,50% en 1987 à 52,07 % en 1998, à 58,65 % en 2008 et il est prévu à 72.86 % en 2030.

Selon la répartition territoriale des programmes du SNAT, la wilaya est classée parmi les espaces périphériques d'un espace central couvrant deux sous-régions urbaines : Constantine et Annaba et leurs noyaux des relais : HARROUCH et AZZABA, cela veut dire qu'elle a joué un rôle important dans les programmation des équipements, des infrastructures et des extensions résidentielles.

En conséquent, la commune de M'daourouch ne fait pas l'exception, Sous l'effet de la pression permanente et croissante de développement sociale et économique, la consommation foncière et la dynamique d'urbanisation, n'arrête de s'accroître chaque an, en effet, la surface urbanisé de la ville en 1993 était 176 hectares pour arriver en 2011 à 334.08 presque une croissance de 158.08 hectares, une consommation double de foncier.

L'analyse des surfaces urbanisées montre que ces extensions se sont effectuées de façon continue et ne cesse d'augmenter, marquant un taux annuelle de 15 ha/an, pareillement, de terres agricoles disparaissent au profit de ces surfaces bâties. Ce développement continu s'effectue avec un rythme de croissance rapide et dévoreur de foncier.

Constamment, les principales tendances apparaissent dans notre cas d'étude ces dernières décennies: la polarisation du développement urbain, déplacement des activités et des grandes équipements en périphérie, ainsi, l'étalement urbain avec ses facteurs liés aux des prix du foncier et des logements, les projets de développement de la commune, développement de réseaux routiers, de mobilité, ainsi des programmes d'habitat individuel et collectif. Ces derniers qui constituent actuellement les éléments déterminants de l'étalement urbain tant à l'échelle de l'ACL de M'daourouch qu'au niveau de la wilaya de souk ahras.

La lecture de taux de consommation foncière annuel et le phénomène de la croissance urbaine (démographique et spatiale) ainsi les taux d'urbanisation nous montrent que cette croissance spatiale se manifeste par un processus accéléré d'étalement urbain, qui est donc dans notre cas d'étude caractérise le phénomène de croissance de secteur urbanisé de manière mal maîtrisée.

Face à ces évolutions, il faut qu'on rappelle que l'étalement urbain de M'daourouch se fait grâce à la croissance démographique, les programmes d'habitat et l'implantation des grandes équipements de développement en périphéries et les projets de développement économique. Effectivement ce phénomène est poussé et encouragé en premier lieu par l'Etat.

En conséquent, les collectivités locales et les autres acteurs au niveau de la commune pendant l'entretien confirment que la demande de population et leurs besoins qui ne cessent à s'accroître restent le facteur important et le moteur de l'étalement urbain.

Pour répondre à ces demandes, la ville grandit, mais l'indisponibilité foncière dans son centre encourage une tendance d'extension du tissu urbain qui s'interprète par l'étalement en première et deuxième couronne hors secteur urbanisé du périmètre de M'daourouch. Cela veut dire que la disponibilité foncière est l'un des facteurs décisifs de l'étalement urbain dans notre cas d'étude. Parallèlement, les prix élevés du foncier dans le centre-ville encouragent les ménages à s'installer en périphérie où les terrains sont disponibles et moins chers.

D'autres facteurs favorisent aussi l'étalement urbain dans notre cas d'étude appariaient après notre analyse des résultats qui prouve que les grandes extensions sont très fortes à proximité des grands axes routiers et les réseaux de transport.

L'analyse de ces extensions montre que la commune produit des espaces urbains périphériques qui ne répondent pas non seulement aux normes de la qualité de vie, mais aussi de la qualité urbanistique, des nouveaux quartiers souffrent de plusieurs déficiences (sous équipés, absence de viabilités) et l'incohérence de ces derniers avec le tissu existant.

De ce fait, Ils ont affirmé qu'il est impératif qu'avec la réhabilitation de certains quartiers (BOUKHERCHOUFA et DJEBAR Omer) de réinvestir le tissu urbain et le bâti existant notamment la centre ancien de la ville. De ce fait, l'objectif privilégié est de densifier et améliorer les tissus urbains et de maîtriser l'évolution de consommation foncière.

Pour atteindre les ambitions de développer sans trop étaler notamment sur les terrains naturelles de grandes potentialités, sans dévorer notre patrimoine foncier, et en préservant notre environnement la mise en place une politique volontariste et globale s'axant sur les opportunités, les atouts et les points de force de la commune. En prétendant particulièrement d'assurer et d'approvisionner une hiérarchie et une cohérence urbaine, à travers leur contribution à gérer et à contrôler le développement urbain ainsi la planification des politiques du logement et le développement des grands équipements et la structuration de l'armature urbaine et de reproduire une déconcentration industrielle.

Après les résultats de l'entretien au dessus, on peut ainsi remarquer le développement accéléré qui a poussé une dynamique importante et une évolution de quelques zones ont pris une forme étalée notamment au niveau de l'agglomération chef lieu de la commune. Plus le centre ville, qui constituée de quartiers résidentiels: cité Belghit, cité de la gare, cité Abbas Laghrour, l'extension de la ville de M'daourouch s'est faite selon un modèle composé de plusieurs couronnes:

- une 1 ère couronne constituée des quartiers spontanés à trame irrégulière : Ali Menzer, cité Mohamed Boualague et 8 mai 1945,
- une 2ème couronne constituée des habitats collectifs, la zone industrielle et la ZUM;
- une 3ème couronne consacrée à l'implantation des grands projets structurants tels que l'école militaire, la gare routière, le centre d'hémodialyse,
- une 4ème couronne constituée par les agglomérations secondaires et les mechtas.

L'étalement urbain qui s'est opéré a engendré une forte concurrence entre la ville et l'espace rural et l'activité agricole. La question foncière est aussi liée à l'épuisement des réserves foncières communales et caractérisées par la saturation de leur surface au centre. Par contre, les agglomérations secondaires périphériques, disposant d'un réservoir foncier encore disponible, ont été réservées pour répondre aux besoins d'extension de la ville de M'daourouch. Les habitants s'orientent généralement vers la périphérie en raison des prix qui diminuent en s'éloignant du centre ville.

Cette situation est aujourd'hui particulièrement vigoureuse à M'daourouch où le développement urbain accéléré, la réalisation des programmes d'habitat et les activités industrielles mettent en péril les activités agricoles et les espaces naturels.

Le résultat de ces analyses est que la ville de M'daourouch est maintenant confrontée à l'urbanisation des terres agricoles utilisées comme des (S.A.U.), construction sur les terrains périphériques plutôt que d'améliorer et de densifier le centre ancien, cependant, Les terres agricoles sont devenues des espace pour accueillir les nouveaux programmes de développement de la ville (le pôle des équipements et le POS N°6).

Ainsi, une autre tendance caractérise notamment les limites nord-ouest de l'agglomération chef lieu de la commune des lots de terrain, d'origine agricole, étalés sur de grandes superficies à vendre par leurs propriétaires pour l'exploitation résidentielle, ils sont

dominés généralement par des habitats individuels informels sans respecter les règles d'urbanisme et de qualité de vie.

1.1. Le PDAU 2013 de M'daourouch et POS d'extension N°6: Outils de maîtrise foncière ou pratiques d'extension ?

Au terme de la lecture des instruments qui couvrent la commune, il convient de ressortir un certain nombre des résultats:

- Le rapport du PDAU et l'entretien affirment que les disponibilités foncières à la périphérie de l'ACL de M'daourouch existent pour l'affectation des programmes de soutien à la croissance économique, et qu'il constitue une opportunité pour la stabilisation des populations rurales et celles situées en périphérie.
- Ainsi, d'autres tentatives de fixation de la population rurale par des programmes de logement rural ;
- La protection des espaces naturels et des paysages, en prenant en compte les risques naturels et technologiques.
- Des propositions sur les possibilités d'une densification du tissu existant et des opérations de réhabilitation de quelques quartiers.

De ce cas on peut confirmer que « *Le PDAU, est un outil de planification à vocation générale et il est une des mesures juridiques et réglementaires mises en place en Algérie depuis 1990. Contraint d'admettre que cet instrument n'a pas suffi pour produire un meilleur aménagement pour un bon fonctionnement.* » (BENYAHIA.L, 2015).

A ce titre, les notes importantes retenues dans notre étude :

Le développement urbain de M'daourouch proposé par les instruments d'urbanisme, devra être absolument repensé en vue de promouvoir un réseau urbain équilibré autour de l'agglomération chef-lieu :

- Maîtriser la croissance de la ville et création d'autres pôles urbains,
- Repenser l'agglomération chef-lieu, son rôle, son activité au sein de la commune qui pourrait constituer un pôle urbain de report de croissance pour l'équilibre de la wilaya.

- La maîtrise foncière dans ces documents est une politique de l'habitat articulée aux activités, équipements et services constituent quelques un des outils de la restructuration urbaine et la mise en œuvre d'un programme de renouvellement urbain.

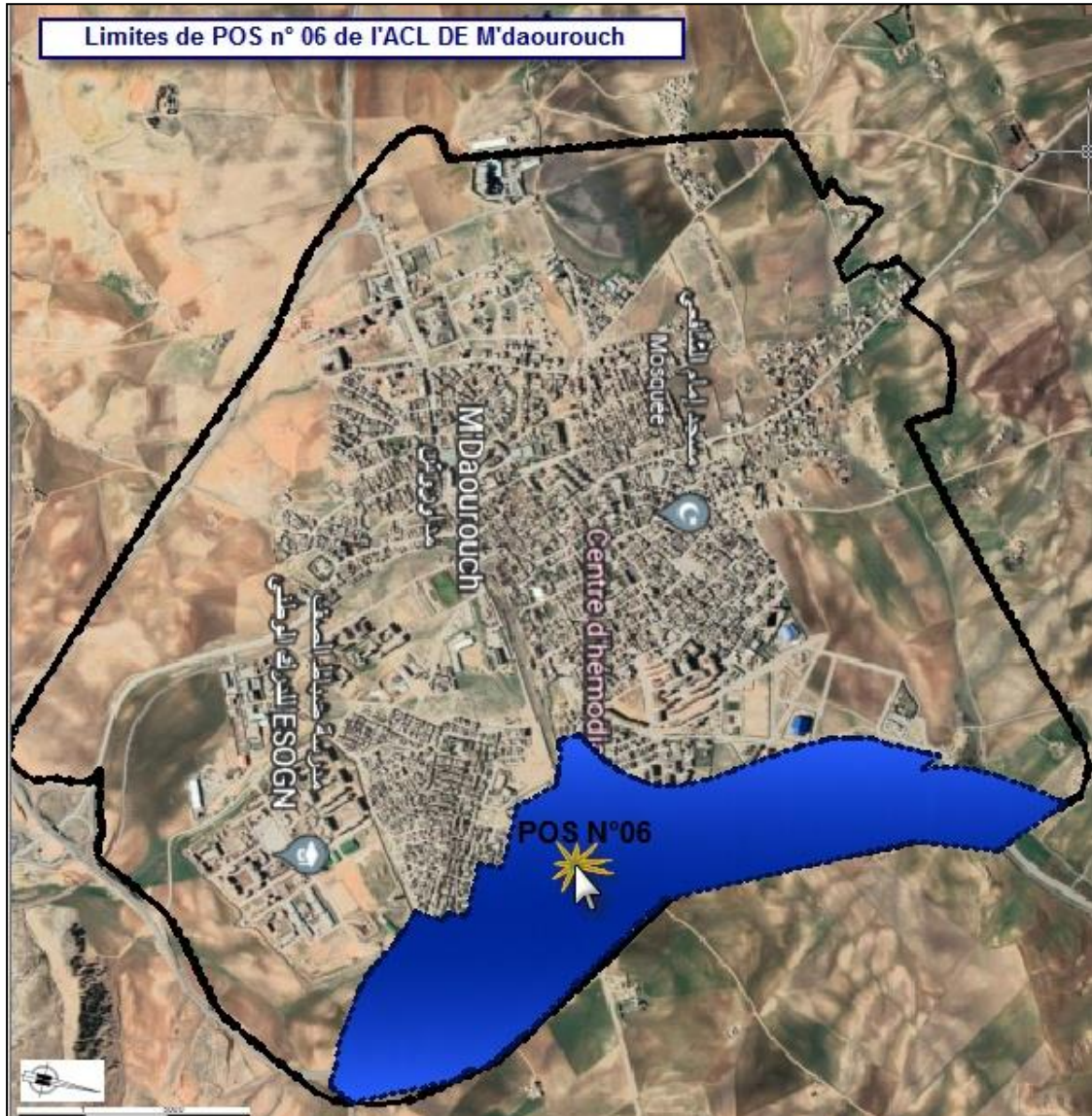


Fig 5.1 : Limites de POS N°6 de l'ACL de M'daourouch

2. Recommandations pour une efficacité de consommation et durabilité foncière :

La commune de M'daourouch a connu une consommation rapide de foncier, due à une extension urbaine abusive et non maîtrisée, à cause de plusieurs faits, cela a encouragé une saturation des terrains urbanisables et des besoins sans cesse augmentant en terrains constructibles. Devant cette situation, les autorités locales se sont trouvées dans l'obligation de trouver des solutions.

L'une des principales clés du développement urbain durable est l'aptitude de gérer le foncier efficacement et durablement (Nahrath.S, 2008). Notre recherche documentaire dans la première partie liée à la thématique foncière et l'étude des différentes expériences ainsi nos résultats des analyses établies sur terrain conduisent nos pistes de réflexion vers les outils juridiques et techniques qui ont relevé que la gestion efficace et durable du foncier particulièrement dans les stratégies que dans les outils et les moyens. Donc, nos propositions se basant sur une stratégie d'aménagement du territoire consiste à limiter la pression sur l'agglomération urbaine (chef lieu) de la commune par une meilleure gestion foncière et une rationalisation de consommation, l'intensification de l'usage foncier, densifier le tissu urbain existant et la concertation de tous les acteurs et intervenants dans sa gestion¹¹. Ainsi que le développement des agglomérations secondaires bien desservies par des infrastructures, la maîtrise de l'urbanisation et création des équipements et services en respectant les normes environnementales.

Donc, notre réflexion concernant le développement de l'urbanisation de M'daourouch s'inscrit dans des orientations qui peuvent porter par un schéma ou instrument qui va être un outil de mettre en place une stratégie foncière couvre l'ensemble du territoire non seulement couvre la commune de M'daourouch mais aussi de la wilaya de souk ahras et qu'il détermine les zones d'urbanisation prioritaires et quantifiant les besoins en matière d'accueil des populations, des activités économiques et des équipements, ainsi qu'un objectif de consommation rationnelle, efficace et durable du foncier, afin de répondre aux objectifs de développement durable, de diversité et de mixité des fonctions urbaines tout en

¹¹ D'après (Da Cunha et al. 2005) : l'efficacité, la durabilité et la rationalisation du foncier porte principalement sur l'équilibre du système du foncier, la rationalisation du sol, l'intensification de l'usage du sol, ainsi que la concertation des différents intervenants dans sa gestion sur le plan national, régional et local.

recherchant une insertion harmonieuse dans le centre et les tissus environnants. Un outil son approche globale consiste à :

- Joindre l'ensemble des champs de compétences: urbain, social, économique, déplacement, environnemental, Où les habitants et les propriétaires fonciers au cœur de cette stratégie,
- Proposer des projets collaboratifs impliquant les différents acteurs publics et privés du territoire,
- Intégrer des nouvelles solutions techniques et architecturales et optimiser les processus de consommation et porte une vision de mieux vivre ensemble,
- Renaturaliser le développement urbain et lutter contre la destruction des paysages ruraux et des campagnes,

Et enfin, assurer la mise en place d'un cadre légal permet une délimitation stricte entre les zones urbaines et les zones rurales parce que la protection de rural ne peut se réaliser sans l'amélioration des conditions de vie dans l'urbain.

2.1 Autres perspectives et orientations générales:

En conséquence, nos orientations consistent aussi :

- **En premier lieu**, à répondre à l'étalement urbain et ses effets négatifs par une stratégie d'aménagement du territoire se basant sur le renforcement de l'attractivité du centre urbain de l'ACL et les centres ruraux, en améliorant la centralité, la densification du tissu existant et le renforcement de la mixité des fonctions.
- **en deuxième lieu**, en donnant un privilège au renouvellement urbain par : encourager le transport collectif adapté et minimiser les déplacements à la voiture et encourager les déplacements piétons. Cette opération nous permet d'économiser le foncier urbain et préserver le foncier naturel, ainsi, elle peut créer une certaine mixité sociale par diversifier l'offre de logements (accompagner les différents tranches d'âge de la population et par l'implantation de différents types de logements avec de divers tailles à proximité du centre). Ainsi, d'autre opérations nous permettre d'engendrer sur :

2.1.1. Sur la dimension environnementale :

- La mise en œuvre d'une politique environnementale intéresse essentiellement à se développer mais en limitant les impacts défavorables de développement urbain sur les milieux et les ressources naturelles non renouvelables.
- La création d'une agriculture concurrentielle qui se développe dans les espaces ruraux limitrophes de la ville et les reliés au contexte urbain par des infrastructures de qualité.
- L'obligation d'analyser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de déterminer les objectifs de consommation efficiente de ces espaces dans les rapports des différents instruments d'urbanisme.
- L'institution des commissions chargées par la consommation des espaces agricoles et naturelles pour donnent les autorisations d'urbanisme et les avis sur les procédures d'exécuter des projets, pour réduire le rythme de consommation notamment des terres agricoles.
- En plus de la détermination du périmètre urbain dans les documents d'urbanisme (PDAU), il est important de créer un autre outil consiste de déterminer un autre périmètre d'aménagement pour les espaces agricoles ou naturels pour préserver et gérer ces espaces.
- Préservation du cadre de vie et l'aspect des espaces ruraux et la création dans ces derniers une attractivité commerciale et des services.

2.1.2. Sur la dimension sociale :

- La structuration de l'armature urbaine de la commune, pour la permettre d'accueillir des nouvelles activités et des nouvelles populations pour renforcement des les secteurs existants, la création des nouveaux espaces d'attraction, la création des équipements et d'infrastructures.
- Fixer la population rurale et éviter l'exode vers l'agglomération urbaine par le développement et le renforcement des infrastructures.
- La mise en œuvre d'une stratégie de développement des services publics et activités pour améliorer la qualité de vie de population.
- Le renforcement de la mixité sociale et des fonctions dans les espaces périphériques.
- la concertation des citoyens avec les autres acteurs et intervenants dans la gestion urbaine.

2.1.3. Sur la dimension économique :

- La création des bases productives dans les différentes agglomérations de la commune afin de soutenir leur développement économique et social, particulièrement par la délocalisation des activités et d'équilibrer leur distribution sur tout le territoire de la commune.

- la mise en œuvre d'une politique d'équilibrage de la commune par les acteurs concernés, à travers l'orientation des projets d'attractivités et de développement vers les agglomérations secondaires de la commune, d'un côté pour permettre de développer ces agglomérations et d'autre pour freiner l'exode de ses populations vers l'ACL qui ont pour effet d'accroître les besoins et la pression sur le foncier.

- L'investissement dans des modes de transport plus viables et la mobilité douce (par exemple : les pistes cyclables) qui peut contribuer à réduire les effets de l'étalement urbain. De ce fait nos pistes de solution consiste à une idée principale qui est : urbaniser mais sans excessivement étaler à travers : fixer les espaces à densifier (les espaces sous-utilisés à l'intérieur du secteur urbanisé: lots vacants, les friches, surfaces de stationnement), les zones naturels à préserver et des règles d'urbanisme constituent par les acteurs concernés qui répondent aux exigences au développement durable.

Un outil de mettre en place une stratégie foncière couvre l'ensemble du territoire non seulement couvre la commune de M'daourouch mais aussi de la wilaya de souk ahras

Renaturaliser le développement urbain et lutter contre la destruction des paysages ruraux et des campagnes

Assurer la mise en place d'un cadre légal permet une délimitation stricte entre les zones urbaines et les zones rurales

Proposer des projets collaboratifs impliquant les différents acteurs publics et privés du territoire

Perspectives environnementales

limiter les impacts défavorables de développement urbain sur les milieux naturels

La création d'une agriculture concurrentielle dans les espaces ruraux

L'institution des commissions chargées par la consommation des espaces agricoles et naturelles

créer un outil pour déterminer le périmètre d'aménagement des espaces agricoles

Préserver le cadre de vie et l'aspect des espaces ruraux

Perspectives sociales

La structuration de l'armature urbaine de la commune

Fixer la population rurale et éviter l'exode vers l'agglomération urbaine

la concertation des citoyens avec les autres acteurs et intervenants dans la gestion urbaine.

Le renforcement de la mixité sociale

Perspectives économiques

la délocalisation des activités et équilibrer leur distribution sur tout le territoire de la commune

l'orientation des projets d'attractivité et de développement vers les agglomérations secondaires de la commune

L'investissement dans des modes de transport plus viables et la mobilité douce.

2.2. Le rôle des différents intervenants dans l'efficience et la durabilité foncière:

Comme l'on déjà mentionné dans la première partie que l'État algérien est l'acteur principale dans chaque opération d'aménagement et de développement durable, mais il a mis à la disposition des acteurs concernés notamment les collectivités locales des prérogatives en matière de la gestion foncière, cette stratégie se faite mais sans engendrer des résultats concrets dans la panification, la gestion du foncier et la mise en œuvre notamment des lois relatives à l'urbanisme.

L'Etat par ses moyens d'interventions et ses outils institutionnels et techniques est capable de mettre en œuvre les différentes politiques d'équilibre, de développement, de cohérence et de préservation des ressources naturelles, pour produire et consommer de manière plus efficient. L'Etat doit garder le contrôle permanent sur toutes les politiques déterminées. Donc, il est indispensable qu'il fasse l'objet d'une prérogative et une obligation d'élaborer une politique urbaine efficiente, permettant à la commune de M'daourouch d'une maîtrise foncière.

Les collectivités locales et les élus locaux de la commune sont également des intervenants très importants dans la problématique du foncier, d'une part, elles sont aussi des propriétaires fonciers qui peuvent saisir et gérer des différents outils et instruments juridiques, d'autre par son rôle spécifique et complémentaire constitue une opportunité pour connaître et valoriser le foncier, le contrôler et rationaliser le développement des agglomérations urbaines notamment l'ACL de M'daourouch.

Il apparaît donc déterminant que les collectivités locales doit être disposer des outils lui permettant de mettre en valeur ses projets de développement pour renforcer l'attractivité des territoires, réduire les inégalités territoriales et satisfaire les besoins des habitants en matière de logement, d'emploi et de mobilité sur un territoire dans un meilleur cadre de vie et on préservant leur patrimoine foncier.

A ce sujet, plus de l'Etat et les collectivités locales et les élus locaux, la contribution des institutions de l'enseignement supérieur dans la problématique foncière et les défis de développement durable est l'un des objectifs souhaités à atteindre, donc, notre proposition consiste à renforcer les liens entre l'enseignement supérieur et les collectivités locales. Parce que des universitaires créatifs et des étudiants motivés peuvent considérés parmi les acteurs et des participants même dans les projets et les opérations de sensibilisation

notamment concernant le développement durable et la durabilité foncière et les autres ressources.

Ainsi, autre acteur très important dans cette question : les propriétaires des terrains qui constituant une implication indispensable, ils souhaitent toujours d'aménager leurs terrains pour les valoriser mais sans aucune maîtrise de la totalité du foncier ou d'urbanisme nécessaire pour y parvenir. Ces propriétaires doit être toujours accompagnés par des professionnels pour un meilleur encadrement, maîtrise et mise en œuvre dans chaque opération ou projet d'aménagement.

De ce fait, la création d'une coopération entre l'État et les autres acteurs pour encourager la réalisation des plusieurs opérations d'aménagement urbain réponds aux objectifs de développement durable des territoires. En conséquent la bonne cohérence entre les dispositifs juridiques et les outils de planification peut participer fortement à soutenir l'efficience et la durabilité foncière.

Conclusion:

Face à cette situation vécue à M'daourouch, comme dans les autres communes de la wilaya de souk ahras, et à l'impératif d'intervenir pour répondre aux défis de développement durable (environnementaux, sociaux et économiques), de préserver la ressource limitée qu'est le foncier et minimiser les effets de l'étalement urbain.

La progression de consommation foncière - qu'elle soit liée à l'habitat (collectif, individuel), aux activités, au transport (gare routière et routes), aux activités économiques (zones d'activités)- est un phénomène préoccupant pour la commune. Cette consommation du foncier à M'daourouch, se fait selon un rythme rapide et constitue un véritable gaspillage des sols.

La croissance urbaine de la commune (démographique et spatiale) s'est accompagnée d'une consommation d'espace excessive, sans commune mesure avec l'augmentation du nombre d'habitants. Ainsi, M'daourouch, entre 1989 et 2008, les surfaces urbanisées ont augmenté de 176 ha pour une croissance démographique de 334.08 ha en 2011 et elle va atteindre en 2028 les 591.06 ha. Constamment, les tendances apparaissent dans notre cas d'étude ces dernières décennies: la polarisation du développement urbain, déplacement des activités et des grandes équipements en périphérie, ainsi, l'étalement urbain avec ses facteurs liés aux des prix du foncier et des logements, les projets de développement de la commune, développement de réseaux routiers, de mobilité, ainsi des programmes d'habitat individuel et collectif. Ces derniers qui constituent actuellement les éléments déterminants de l'étalement urbain tant à l'échelle de l'ACL de M'daourouch qu'au niveau de la wilaya de souk ahras.

En effet, la maîtrise de ce phénomène de l'étalement urbain et la consommation dévoreuse du foncier se basant sur la priorité d'exécuter une stratégie pour une bonne gestion par des différents acteurs : les collectivités publiques, principaux intervenants d'urbanisme et des actions foncières, pour assurer et effectuer une gestion économe, efficiente et durable du foncier.

Pour conclure il faut rappeler toujours que cette stratégie de l'économie, l'efficience et la durabilité foncière n'est pas seulement une cible en soi, mais aussi elle ambitionne à offrir une bonne qualité d'aménagement pour une meilleure qualité de vie.

Conclusion générale :

Toute politique de développement doit baser sur les deux volets solidaires qui sont : la portée foncière et l'ordre urbanistique. Le foncier qui constitue, sans conteste, l'assise primaire et basique, pour toute action de production urbaine. Ce potentiel consommable, ressource non renouvelable qui connu une consommation excessive, il est discipliné aux enjeux des divers acteurs et facteurs dont les générations futures devront avoir le droit d'en exploiter en tant que principe fondamental de durabilité.

Le diagnostic de l'état actuel des villes algériennes présente presque le même rapport indiquant essentiellement le rythme d'urbanisation très élevé, la forte consommation foncière et le déséquilibre environnement/urbanisation.

De cette sorte, deux déterminants principaux relatifs à la question foncière : politiques foncières et politiques urbaines. Donc, l'étude de la question du foncier en Algérie à travers ces politiques d'une part, nous permet de comprendre les différents modes de propriété avant l'indépendance jusqu'à nos jours, ainsi, d'appréhender les orientations des politiques foncières et d'autre part d'encadrer leur impact sur la consommation foncière et les formes de l'étalement urbain.

Dans un premier temps, l'Algérie était avant 1830, un pays sous la protection ottomane, où la terre c'était la seule source de richesse, les villes étaient très peu urbanisées caractérisées par un cachet rural, dont. Cinq systèmes d'appropriation des terres ont été définis cette période: biens Melk, Arch, Mekhzen, Houbous et Beylik. Ensuite, entre 1830-1962 durant la colonisation française, une politique de l'autorité basée sur l'implantation d'une communauté européenne par la soumission de tout les biens fonciers et immobiliers qui appartenaient aux pouvoirs ottomanes sous les retenues des colons utilisant des lois et des ordonnances étaient pour l'expropriation des propriétés Beylik et Melk et la saisie des autres biens Habous et Arch. Après l'indépendance, les mutations apparus au sujet du problème foncier nous conduit à distinguer deux périodes, la première avant 1990 signée par la Nationalisation, qui était une période d'étatisation des terres et les réserves foncières communales à travers la dévolution à l'Etat des biens vacants et les nationalisés, d'une part à la récupération de biens d'une grande importance, et d'autre part à la constitution des nouveaux règlements de gestion. Et la deuxième période de la libéralisation, elle était la période de la réorientation du foncier vers le marché libre: la libéralisation. C'est-à-dire le passage de l'état providence à l'état régulateur. Cette nouvelle politique était pour objet de considérer le foncier comme un produit de consommation et de le conduire vers un

marché foncier libre. Elle se basait sur trois lois majeures pour la question foncière: **la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990**, portant orientation foncière, pour objet d'annuler l'ordonnance relative à la révolution agraire et de permettre la restitution des terres à leurs propriétaires initiaux, **la loi 90-29 du 1^{er} Décembre 1990**, relative à l'aménagement et l'urbanisme. Et **la loi 90-30 du 1^{er} décembre 1990**, portant loi domaniale, Qu'à partir cette dernière, trois types de foncier ont été distingué : les terres domaniales (biens publics et privés et de l'Etat), les terres communales et les terres privées (individuelles ou collectives).

Cette période avait un nombre importants des objectifs notamment, l'assurance de la propriété foncière privée, la libération foncière des transactions dans les milieux urbains et ruraux, l'institution des documents d'urbanisme conduits vers l'économie du foncier et intégration des nouveaux acteurs pour sa gestion.

Dans un deuxième temps, les politiques urbaines en Algérie sont passées par plusieurs périodes, liées à situation héritée de la colonisation et des autres civilisations. L'urbanisme algérien qui a été marqué par les pratiques et les modèles français. Après l'indépendance il était indispensable de trouver une politique en urgence pour déclencher ce secteur en l'absence d'une planification urbaine ou d'une législation qui peut mettre en exécution toute intervention urbaine pour organiser la planification future de la ville algérienne. Ensuite, la période de l'application de plusieurs outils et instruments d'urbanisme pour créer une dynamique, cohérence et amélioration urbaine. Grâce à ces transformations, l'urbanisation des villes algériennes a eu des conséquences négatives: le gaspillage du foncier notamment les terres agricoles, des déséquilibres régionaux, l'insuffisance des infrastructures et des équipements et le déséquilibre entre les centres anciens et les nouvelles cités d'habitation.

En conséquent, cette urbanisation conduit à une tendance d'extension spatiale deviennent de plus en plus préoccupants à l'échelle des agglomérations et les centres urbains, de ce fait, l'analyse du phénomène de l'étalement urbain (continu ou discontinu) passe nécessairement par celui du facteur foncier.

Cet étalement urbain, a l'échelle nationale algérienne, provient de plusieurs faits persistants dans l'espace. Dès l'indépendance, les populations des régions rurales ont commencé à s'installer dans les espaces urbains, particulièrement, vers les grandes villes et encourage une forte croissance démographique et spatiale s'exprime par l'étalement urbain, qui présente un processus récent et significatif de la croissance urbaine, ou il se

produit sous l'effet de plusieurs facteurs sociaux, économiques, spatiaux et environnementaux : les évolutions démographiques, la disponibilité des réseaux de transport et la facilité de la mobilité, le marché foncier, l'habitat résidentiel qui considéré un élément principal de l'extension spatiale des villes algériennes, qui connaissent actuellement une extension spatiale rapide et accélérée non seulement au niveau des grandes agglomérations mais, celles les moyennes et des petites agglomérations. L'étalement urbain se fait sous formes des aspects variés d'un pays à un autre, où les politiques publics, urbaines, foncières et d'aménagement jouent un critère de différence et le foncier est un facteur principal. Dans les pays occidentaux, il est considéré comme un processus spatial et urbain à faible densité des grandes agglomérations urbaines, généralement l'habitat pavillonnaire est son facteur principal. Contrairement, au niveau national, l'étalement urbain se traduit par extension mal géré de l'urbain sur les terres agricoles et naturelles ou les espaces sont très denses par l'habitat résidentiel (lotissements, habitats collectifs) planifiée et souvent de manière anarchique.

Ce phénomène dans tous les cas, par sa vitesse et sa persistance, provoque une consommation des surfaces périurbaines et agitée la stabilité environnementale, économique et sociale, il présente une vraie menace pour le développement durable, il est soucieux pour les dimensions: sociales, environnementales et économiques. De ce fait, il ne s'agit pas uniquement une extension spatiale d'un périmètre urbain mais aussi un dysfonctionnement sur les trois piliers de développement durable. Ses effets négatifs sur les différentes ressources naturels : sols, eau, l'air et la biodiversité, produisent des conséquences directes et indirectes sur le plan environnemental et provoquent des inquiétudes dans écosystèmes.

L'analyse urbaine et spatiale à l'échelle de la wilaya de souk Ahras qui connaît une évolution urbaine importante, liée à la croissance démographique, aux évolutions des modes de vie et au développement économique. Cette croissance démographique et spatiale qui est caractérisée par la rapidité de son rythme, s'est traduite par l'extension de l'enveloppe urbaine de la ville et la consommation excessive du foncier qui a encouragé la transformation d'usage des terres naturelles. En conséquent, cela a appui sur la question de la qualité environnementale et effectivement les objectifs de développement durable de la ville.

Cette intensité de l'étalement urbain à M'daourouch présente un véritable défi au développement durable. Elle accélère la consommation des espaces destinés à l'agriculture dans les couronnes périurbaines.

Il provoque des problèmes environnementaux : tels que la consommation des terrains et des ressources de hautes potentialités, surfaces de hautes qualités écologiques, le changement de l'occupation et l'usage des sols dégradation des paysages, renforcement des risques d'inondation, et effectivement encourage tous les types de pollution (aire, eau, bruit).

Autant, il encourage une ségrégation socio-spatiale: qui a été causé par la perte des identités du territoire, par la création des espaces ni rurales ni urbaines (cité Djebbar Omer, Boukharchoufa, Achouri Ali...etc), les conflits d'usage des sols et la ségrégation spatiale et sociale.

En tenant, il augmente les coûts économiques par les opérations d'entretien des axes routiers, les coûts élevés du raccordement aux réseaux divers et des services publics.

Pour conclure, ces résultats reflètent les actions de lutter contre le phénomène d'étalement urbain excessif notamment sur les milieux naturels et les terres agricoles de hautes potentialités. Ainsi, la lutte contre l'occupation fragmentée des terrains et l'aspect inachevé et morcelé de l'image urbaine; qui dilapident le potentiel urbanistique et favorisé l'absence de l'identité du milieu rural dans la ville.

De ce cas on peut confirmer que les instruments d'urbanisme que se soit PDAU ou POS sont des outils des mesures juridiques et réglementaires et de planification mais à vocation générale. Ces instruments qui fixent les orientations fondamentales d'aménagement de la commune et qui déterminent les prévisions de l'utilisation et de la gestion du foncier, plus particulièrement les conditions permettant d'une part, de rationaliser l'utilisation foncière, de préserver les activités agricoles, de protéger les paysages; d'autre part, de prévoir les terrains réservés aux autres activités pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logements. **Ils n'ont pas suffi pour produire un meilleur aménagement pour un bon fonctionnement, de lutter et de contrôler l'étalement urbain au niveau de M'daourouch et pour assurer une durabilité et une efficience de consommation foncière.**

Nombreuses pistes de réflexion et des tentatives sont exécutées un peu dans la wilaya, par contre à l'échelle régionale et nationale elles sont concentrées beaucoup plus sur les grandes métropoles.

Il apparaît sérieux de concentrer aussi sur l'évolution des petites et moyennes agglomérations en mettant l'égard à leur apport et participation à assurer l'équilibre et la cohérence au niveau global.

A ce titre, il devenait urgent pour les collectivités locales de mettre aux points des autres nouveaux outils aussi bien que les documents de planification existants comportent des orientations stratégiques de produire des villes harmonieuses et flexible pour s'adapter au développement futur. Ainsi, il doivent appréhender des stratégies d'assurance de durabilité qui comprend l'accès équitable à la terre et le plus importants de trouver l'équilibre entre les deux porteurs principaux de cette question: foncier et durabilité, et les donner leur véritables dimensions, et fondamentalement, rendre la dimension économique au foncier, par des instruments de gestion, de contrôle et de régulation, pour la lutte contre toutes opérations informelle sur ce patrimoine non renouvelable.

Alors on tentera à la fin de cette thèse que dans les nécessités d'une urbanisation durable et rationnelle. Il est indispensable d'intégrer une approche globale joint l'ensemble des champs de compétences: urbain, social, économique, déplacement, environnemental et d'intégration des nouvelles solutions techniques et architecturales, optimisant les processus de consommation et porte une vision de mieux vivre ensemble soit dans les zones urbaines ou rurales on impliquant les différents acteurs publics et privés du territoire où les habitants et les propriétaires fonciers au cœur de la stratégie. Par la lutte de l'étalement urbain, la renaturaliser de notre urbain et la construction d'une image positive de la ville et la donne un regard plus objectif.

BIBLIOGRAPHIE

CNES . (1998). *avant projet sur la ville ou le devenir urbain du pay*. Algérie.

., M., & ADAD. (2018,, Février). QUELQUES INDICATEURS POUR LA MESURE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET LA CARACTERISATION DE L'ETALEMENT URBAIN DE LA VILLE D'AIN BEIDA. *Courrier du Savoir – N°25* , pp. pp.143-156.

Aguejdad, R. (2009). *Etalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole*. Université Rennes 2 Haute-Bretagne.

AHMED-ALI, A. (2011). La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre. In :Eloumi M. (ed.), Jouve A.-M. (ed.), Napoléone C. (ed.), Paoli J.C. (ed.) *Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée. Montpellier : CIHEAM (Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 66)* , pp. 35-51.

Alloum M, T. (2005). *le régime foncier en Algérie, expressions moderne*.

AMGVF. (2015). *Les villes intelligentes expériences françaises* . Vivapolis.

ANTONI, J. (2003). *Modélisation de l'étalement urbain. Aspects conceptuels et gestionnaires*. Strasbourg, france: Université Louis Pasteu.

APS. (2019). Souk Ahars: des plans de développement pour préserver les forêts et réhabiliter le liège. *Algérie presse services* , <https://www.aps.dz/regions/93401-souk-ahars-des-plans-de-developpement-prometteurs-pour-preserver-les-forets-et-rehabiliter-le-liege>.

ARAMA, Y. (2007). *PÉRI-URBANISATION, MÉTROPOLISATION ET MONDIALISATION DES VILLES L'EXEMPLE DE CONSTANTINE* . UNIVERSITE MENTOURI DE CONSTANTINE.

arrêté interministériel du 19/02/1992. *Journal officiel de la republique algerienne n°13*. ministre de l'interieur et de collectivités locales.

Bakour, M., & Baouni, T. (2015). Étalement urbain et dynamique des agglomérations à Alger : quel rôle pour la promotion administrative ? *Cahiers de géographie du Québec. Volume 59, Numéro 168* , .

BEKHTI, L. (2013). *Urbanisation et densification urbaine en Algérie*. UVED.

Belhimer.A. (2015). Propriété foncière et propriété du capital en AlgérieLe foncier agricole, de l'autogestion à la concession. (U. <http://journals.openedition.org/anneemaghreb/2524>, & DOI:, Éd.) *l'Année du Maghreb - Pratique du droit et propriétés au Maghreb dans une perspective comparée* , pp. 17-37.

BENAISSA, A. (2003). L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents. *Conférence régionale Marrakech*, (p. 9). Maroc: Cadastre in the Mediterranean.

Benazzouz, B. (2010). *le foncier vecteur de l'étalement urbain algérois*. Alger, Algérie : ASRDLF.

- Bendjaballah, O. (2021). Planification urbaine et propriétaires fonciers à Constantine : enjeux et stratégies d'action. *Cahiers de la Méditerranée*, 102 , pp. 29-41.
- Bendjaballah, O. (2015). *Propriétaires fonciers et développement urbain: Enjeux et stratégies. Cas de la ville de Constantine*. Constantine: faculté d'architecture et d'urbanisme .
- Bendjaballah, S. (1997). *Droit foncier étatique et stratégies locales. Les réponses plurielles à la violence des politiques domaniales en Algérie entre 1962 et 1995*. constantine, Faculté des droits et des sciences administratives., Constantine: Université de Mentouri.
- Bendjaballah.O. (2013). Politiques urbaines, terres agricoles et marché foncier : quel avenir pour l'agriculture périurbaine à Constantine (Algérie) ? . *Cahiers Agriculture*, no 22 , p. 549.
- BENYAHIA.L. (2015). *LES DYSFONCTIONNEMENTS DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN, ENTRE LES OUTILS D'AMENAGEMENT ET LES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES (CAS DE LA VILLE DE BATNA)*. BATNA: UNIVERSITE HADJ LAKHDAR BATNA.
- BOUGASSA.A. (2009). *LE FONCIER URBAIN DANS LA PETITE REGION DE TAHER ;DISPONIBILITE, MOBILISATION ET CONTENTIEUX*. Constantine: DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.
- Castel. (2006).
- Certu. (2010). *La consommation d'espaces par l'urbanisation Panorama des méthodes d'évaluation*. France : les éditions de Certu.
- CERTU. (2003). *Ville accessible à tous et Activités commerciales* . DDE: Actes de la journée d'échanges du 21 mai 2003 .
- CEV, Le Comité pour l'Economie Verte. (2018). *Les enjeux de l'artificialisation des sols : diagnostic*. Anne-Catherine Loisier, sénatrice de la Côte-d'Or, et Anne-Laurence Petel, députée des Bouches-du-Rhône.
- CGDD. (2012). Urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure. *La Revue du CGDD* .
- CNES. (2004). *la configuration du foncier en Algérie : Une contrainte au développement économique*. algérie.
- Colloque international Batna. (2010). foncier urbain : enjeux et horizons,. Université de Batna - Algérie-.
- COMBY, J. (s.d.). www.comby-foncier.com. Récupéré sur comby-foncier.
- décret exécutif n ° 119/07. *portant création de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière et fixant ses statuts*. 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 .
- EEA. (2016). *Urban sprawl in Europe*. swiss: FOEN.

Elhachmi, A. (s.d.). *Découpage administratif de l'Algérie & Monographie*. Consulté le 02 05, 2020, sur <http://decoupageadministratifalgerie.blogspot.com/2014/10/cartegeographiqueSOUK-AHRAS.html>

Evenements 3.0 . (2012). 3-0. Récupéré sur www.3-0.fr: <https://www.3-0.fr/doc-dd/qu-est-ce-que-le-dd/les-3-piliers-du-developpement-durable>

geoconfluences . (2010). Consulté le 06 18, 2018, sur <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/etalement-urbain-urban-sprawl-expansion-urbaine>.

geometres-francophones. (s.d.). Récupéré sur <http://www.geometres-francophones.org/le-foncier-au-coeur-du-developpement-durable/>

Guelton, S., & Navarre, F. (2010). Les coûts de l'étalement urbain : urbanisation et comptes publics locaux. (<https://doi.org/10.3917/flux.079.0034>, Éd.) *Flux Cahiers scientifiques internationaux Réseaux et territoires* , p. 34 à 53.

Gueringer, A. (2008). Systèmes fonciers locaux: une approche de la question foncière à partir d'études de cas en moyenne montagne française. *Géographie(s) rurale(s) en question(s) Vol. 83- 4*

HAMAIDIA, K. (2014). *Biodiversité des moustiques de la région de Souk-Ahras et lutte chimique : aspects écologique, morphométrique, biochimique et toxicologique*. ANNABA: UNIVERSITE BADJI MOKHTAR – ANNABA.

Hamina, L., a, Y., & Abbas, L. (2015). Évolution des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine en Algérie. *Cinq Continents*, 5(11) , 104-129.

instruction interministérielle n°28 . (15 mai 1994).

ISDA . (2010). *Innovation and sustainable development*. Récupéré sur www.isda2010.net .

Kebir, L. (2017, 5 17). Regards sur les questions d'actualité. Une interview de Vincent Renard. *Géographie, économie, société* , p. 403 à411.

Levy, A. (2009). *La « ville durable»Paradoxes et limitesd'une doctrine d'urbanisme émergente Le cas Seine-Arche*. Paris, France: esprit.

Lima, P. d. (2018). La Mobilité Automobile À L'Épreuve De L'Urbanisation. www.forbes.fr , pp. <https://www.forbes.fr/technologie/la-mobilite-automobile-a-lepreuve-de-lurbanisation/>.

loi 01-20. (2001, 12 15). relative à l'aménagement et au développement durable du territoire. Algérie: journal officiel de la république algérienne N°77 .

loi 06-06. (2006). *loi d'orientation de la ville*. 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006.

loi 90/25. (1990, novembre 18). portant orientation foncière. algérie: journal officiel de la république algérienne N°49.

Loi 90-29. (1990). *relative à l'aménagement et l'urbanisme*.

MILOUS, I. (2006). *LA VILLE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE, Identification et définition des indicateurs de la durabilité d'une ville: Cas de Constantine*. Constantine: DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME.

Ministère de l'habitat. (1996). *Recueil de textes, législations et réglementaire relatif au foncier et à l'urbanisme*. Alger.

monographie. (2010).

monographie. (2010). Direction de la programmation et du suivi budgétaires.

Nahrath.S. (2008). Introduction : Urbanisme durable et enjeux fonciers. *URBIA- Les Cahiers du développement urbain durable* , pp. No.6, 1-8.

NEDJAI F. (2013). *Les instruments d'urbanisme Entre propriétaire foncier Et application Cas d'étude : la ville de Batna*. Biskra, Biskra, Algérie: université Mohamed Khider .

OCDE. (2018). *Repenser l'étalement urbain : Vers des villes durables*. Paris: Éditions OCDE .

PDAU. (2013). *plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune de M'daourouch* . BEM de Mila .

PME. (2013). *BULLETIN DE VEILLE*. N°40: Direction Générale de la Veille Stratégique, Direction Générale de la Veille Stratégique, a Veille Stratégique, des Etudes Economique des Etudes Economique des Etudes Economiques et des Statistiques.

PUCA. (2007). *Villes durables en Europe Entre enjeux de territoires et objectifs de développement durable*. www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca: Premier plan n°15, PUCA - plan urbanisme construction architecture.

PULLIAT, G. (2007). *Etalement urbain et action publique. L'exemple de la Seine-et-Marne*. Paris : Université de Paris 1.

RAHOUI, H. (2007). *Les formes d'appropriation de l'espace urbain tlemcénien aux époques pré-coloniale et coloniale et durant la période contemporaine*. Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme (ENAU). .

rapport Brundtland. (1987). a commission mondiale sur l'environnement et le développement.

RAULIN, F. (2012). *mesurer l'étalement urbain résidentiel Exemple de l'habitat individuel détaché dans l'aire urbaine de Rouen depuis la loi S.R.U*. UNIVERSITE DE ROUEN.

RGPH . (2008). *L'armature urbaine RGPH 2008, Les principaux résultats de l'exploitation exhaustive* . Office National des statistiques.

RGPH. (2008). *Recensement Général de la Population et de l'Habitat*. Algérie.

Ritchot.G, Mercier.G, & Mascolo, S. (1994). L'étalement urbain comme phénomène géographique : l'exemple de Québec. *Cahiers de géographie du Québec* , 38 (105).

Ruegg, J., & Salomon, C. J. (2007). *Maîtriser l'étalement urbain : de la stratégie agricole au pas de deux ville-campagne*. CampagneVille : le pas de deux, PPUR, Lausanne.

SAIDOUNI, M. (2003, décembre). Le Problème foncier en Algérie : bilan et perspective. *Revue Villes en parallèle* (N° 36-37), pp. 134-153.

Saidouni.M. (2001). *élément d'introduction à l'urbanisme*. édition casbah.

SAINTENY, G. (2008). *L'ÉTALEMENT URBAIN. RESPONSABILITÉ & ENVIRONNEMENT* N° 49 .

SALOMON-C, J. *DÉVELOPPEMENT DURABLE ET RELATION VILLE-CAMPAGNE : DES VILLES PRÉDATRICES AUX VILLES BIENFAITRICES*. LADYSSCNRS- PARIS I.

Salomon-C, J. (2006). La ville au secours de la campagne, une politique urbaine pour protéger l'Angleterre rurale. *Espaces et sociétés* n° 126 .

SNAT. (2007). *Projet du Schéma National d'Aménagement du Territoire Equilibre durable et compétitivité SNAT 2025*. MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DE TERRITOIRE ET D'ENVIRONNEMENT.

SRAT. (2008). *ARMATURE URBAINE ET DEVELOPPEMENT REGIONAL : SCENARIOS SRAT DE LA REGION NORD-EST DE L'ALGERIE*.

Vincent, R., & Olivier. (2008, Février 2). L'urbanisme et le foncier. La déconnexion entre le spatial et la finance. *Esprit* , p. 92 à 102.

ZOUAIDIA, H. (2006). *bilan des incendies de forêts dans l'est algérien cas de Mila, Constantine, Guelma et Souk ahras*. Université de Mentouri Constantine.

Annexes

Annexe A

L'article publié

- Informations article:

Etablissement	Université Salah Boubnider - Constantine 03- -
Nom de la revue	Algerian Journal of Human and Social Sciences-AJHSS-
Indexation	Algerian Scientific Journal Platform ASJP
Classement de la revue	C
Titre de l'article	L'étalement urbain entre durabilité et consommation foncière - Cas de M'daourouch –
Date d'acceptation	05-07-2021
Etat de l'article	A paraître

L'étalement urbain entre durabilité et consommation foncière - Cas de M'daourouch – Urban sprawl between sustainability and land consumption - Case of M'daourouch –

HANGRI Manal^{1*}, FOURA Mohamed²

¹ Faculté d'architecture et d'urbanisme, université Salah BOUBNIDER Constantine 03, Algérie,
urbmanou@gmail.com.

² Faculté d'architecture et d'urbanisme, université Salah BOUBNIDER Constantine 03, Algérie,
rfoura2002@yahoo.fr.

Date de soumission : 02 juin 2021

Date d'acceptation: 05-07-2021

<p>Résumé :</p> <p>La consommation excessive du foncier par l'étalement urbain pose un défi exceptionnel au développement durable, cet article se propose d'avoir une lecture des différentes stratégies de consommation des sols par l'étalement urbain et ses effets sur les dimensions de durabilité. Nous prenons comme exemple la commune de M'daourouch qui se situe à l'est d'Algérie. Cet article est structuré autour d'une approche morphologique qui tente de mettre en exergue une présentation de l'espace d'enquête, une analyse des</p>	<p>Abstract :</p> <p>The excessive consumption of land by urban sprawl poses an exceptional challenge to sustainable development; this article proposes to have a reading of different strategies of land use, its effects on the dimensions of durability. As a case for analysis, we take M'daourouch. This article is structured around a morphological approach that tries to highlight a presentation of the space case, an analysis of the indicators of space consumption, the dynamics of urban sprawl, and finally, the ways to combat these negative</p>
---	---

<p>indicateurs de consommation foncière, les dynamiques de l'étalement urbain et finalement par des pistes de réflexions pour lutter contre ces conséquences négatives sur la durabilité.</p> <p>Mots clés : Foncier; étalement urbain; durabilité; M'daourouch.</p>	<p>consequences on the sustainability.</p> <p>Keywords: land use; urban sprawl; sustainability; M'daourouch.</p>
---	---

*Auteur correspondant.

1. Introduction:

Cet article s'intéresse à la situation de l'étalement urbain dans la commune de M'daourouch qui est déterminée par des facteurs historiques, économiques, juridiques liés à l'aménagement, et généralement par le facteur foncier qui est menacé par ce phénomène et ses enjeux de développement démographique, urbain et industriel.

M'daourouch, comme toutes les communes algériennes connaît une croissance rapide de sa population qui a engendré un nombre de problèmes liés directement à la question foncière. Ce phénomène a provoqué une tendance d'urbanisation rapide et incontrôlée surtout autour de l'agglomération chef lieu, une expansion qui s'est accélérée en s'éloignant de plus en plus loin des centres ville et du coup entraînant un développement considérablement consommateur d'espace.

La complexité de cette situation qui fait suite à l'explosion de la population urbaine en constante augmentation a inéluctablement engendré des besoins incessants en logements et en équipements de tout genre. Par conséquent, l'irruption de cette expansion urbaine est devenue incontrôlable avec la création des nouvelles zones de logements collectifs, de nouveaux lotissements et des maisons individuelles, tout cela dans un chaos urbain détruisant tout ce qui s'apparente à la notion d'environnement urbain durable.

À ce sujet, nous posons un certain nombre d'interrogations: quel est la stratégie correspondante à l'étalement urbain et les rythmes d'extension? Entre l'étalement urbain et la consommation foncière : quels enjeux de durabilité? Ces questions amènent à poser une question principale : dans les nécessités d'une urbanisation cohérente et rationnelle, quels sont les perspectives de la question foncière, d'étalement urbain et de durabilité au niveau de la commune de M'daourouch?

L'objectif de cet article est de lire, comprendre et d'interprétation des facteurs de l'étalement urbain, les indicateurs de consommation de l'espace et l'étude de leurs orientations et prévisions liées à la durabilité. En outre, il s'agit aussi de mettre en évidence la stratégie de développement de la commune tout en mettant l'accent sur l'équilibre entre

la disponibilité foncière et sa consommation par l'étalement urbain pour une meilleure interprétation de principales dimensions de développement durable.

2. Cadre théorique et études antérieures:

Les villes contemporaines aperçurent une forte croissance démographique qui s'est accompagnée d'une pression sur le foncier qui constitue, sans conteste, l'assise primaire et basique, pour toute action de production urbaine. Pareillement, le diagnostic de l'état actuel de nos villes présente presque le même rapport indiquant notamment le rythme d'urbanisation très élevé, la forte consommation foncière et le déséquilibre environnement/urbanisation. C'est pour cela, à la fin de cet article, on a va mettre sous la lumière la relation entre le foncier et la durabilité, parce que dans un contexte d'urbanisation, le foncier est un potentiel consommable, ressource rare et non renouvelable a connu une consommation excessive, il est soumis aux enjeux des différents acteurs et facteurs dont les générations futures devront avoir le droit d'en profiter en tant que principe fondamental du développement urbain durable.

2.1- le processus de l'étalement urbain:

L'étalement urbain, ce phénomène qui représente un enjeu important pour comprendre les effets de l'urbanisation sur les processus de la consommation foncière. Il indique l'augmentation de l'espace urbain d'une ville, et la diminution de la densité de sa population. Cette détermination présente que de plus en plus des populations s'installent à l'extérieur des centres urbains ils augmentent la congestion routière, les effets de serre et la pression accrue sur les milieux naturels et les terres agricoles.

L'étalement des villes autour de leur centre constitue une forme d'urbanisation qui s'est généralisée partout ces dernières années. Il représente un enjeu important pour comprendre les effets de l'urbanisation sur les processus de la consommation foncière, Ce phénomène qui maintient instantanément tous les espaces urbains et ruraux. Il porte des différentes formes, de l'étalement des grandes villes jusqu'aux les aires moins agglomérées. Il est un processus d'urbanisation particulier conduisant à un arrangement de l'espace urbain favorisant une extension des périphéries moins denses que le centre des villes.

Au niveau international, l'étalement urbain se traduit par une consommation d'espaces importante et supérieure au niveau désiré par les acteurs publics et compatible avec un développement durable du territoire. Alors que l'étalement urbain se définit de façon relative, par rapport à un pôle dont il dépend. Par ailleurs, il faut noter que si l'étalement

urbain résulte de dynamiques essentiellement résidentielles, il se fait aussi par le développement de zones commerciales en dehors des espaces urbanisés. Et dans le cas des pays développés, la maison individuelle est devenue l’emblème de ce processus.

D’autre part, au niveau national, le facteur principal engendrant de la densification du tissu urbain des villes algérienne après l’indépendance, est la croissance démographique rapide causée par l’exode rural.

Donc, l’étalement urbain sur toutes les échelles est un vrai défi au développement durable. Il presse la consommation de foncier destiné particulièrement à l’agriculture dans les zones périphériques, provoque la ségrégation sociale, et principalement produit des problèmes environnementaux agressifs.

Le mouvement de ce phénomène notamment dans une micro échelle (agglomération, quartier), lié aux plusieurs facteurs démographiques, économiques, politiques, sociales, culturels, de structure des réseaux de transport, et géographie du site et de son environnement qui sont bien conduits par le contexte géographique et culturel de chaque agglomération.

Tab.1. Facteurs et déterminants de l’étalement urbain

Déterminants	Facteurs
-croissance de la population urbaine - expansion économique - marché foncier -concurrence entre municipalités - secteurs d’urbanisation dans les politiques d’aménagement du territoire	- contraintes géographique du site - absence de planification à grande échelle dans l’utilisation du foncier - fragmentation du contrôle territorial - développement des installations et infrastructures de transport.

Source: Stanganelli, 2009

2.2- La ville étalée : Quels défis pour le développement durable ?

La ville grandit pour répondre à ses propres besoins, faute de disponibilités foncières dans ses limites, elle s’étale. De cette sorte, En s’étalant, la ville recouvre d’anciens espaces agricoles ou naturels : le changement d’usage de ces sols pour les affecter à l’habitat et aux fonctions urbaines peut être considéré comme de la consommation de sol, qui est une ressource naturelle de surface limitée. Ce changement d’utilisation des sols induit une perte de terres pouvant contribuer à la production agricole et à pourvoir aux besoins alimentaires, ou une perte de fonctions écologiques des sols.

A l'échelle nationale, l'étalement urbain provient de plusieurs faits persistants dans l'espace. Dès l'indépendance, les populations des régions rurales ont commencé à orienter vers les espaces urbains, particulièrement, vers les grandes villes et résulte une forte croissance s'exprime par l'étalement urbain, qui présente un processus récent et significatif de la croissance urbaine, ou il se produit sous l'effet de plusieurs facteurs sociaux, économiques, spatiaux et environnementaux : les évolutions démographiques, la disponibilité des réseaux de transport et la facilité de la mobilité, le marché foncier, l'habitat résidentiel qui considéré un élément principal de l'extension spatiale des villes algériennes, qui connaissent présentement une extension spatiale rapide et accélérée non seulement au niveau des grandes agglomérations mais, celles les moyennes et des petites agglomérations.

Cette vraie menace pour le développement durable, qu'il faut être écologiquement satisfaisant, économiquement efficient et socialement équitable, où le social doit être un objectif, l'économie un moyen et l'environnement une condition. En effet, il n'est pas faisable de discuter de développement durable et ses trois piliers sans s'exprimer les effets résultant de l'étalement urbain.

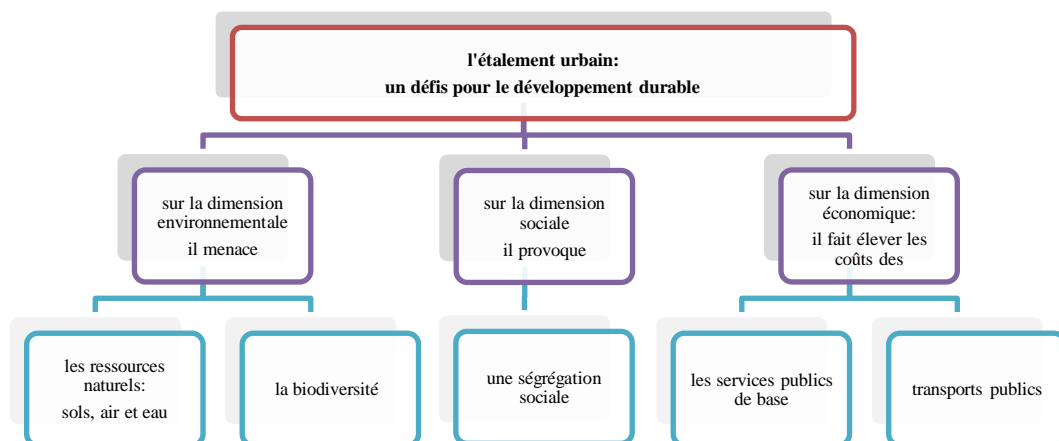


Fig.1 : les conséquences de l'étalement urbain sur les trois piliers de développement durable

Source : établi par les auteurs

2.3- Interaction foncier et durabilité :

Dans le cadre de cette étude, on discute sur les deux porteurs importants dans le champ de développement. En premier lieu, la question du foncier, vu que sa maîtrise et son utilisation efficace sont parmi les défis majeurs de durabilité des villes. Et l'objectif de

l'économiser est posé pour lutter contre l'étalement urbain, la régression des surfaces naturelles et agricoles, la perte d'énergie, et assurer une gestion économe des espaces.

Toujours, la question du foncier est constitué l'un des principes très sérieux et important surtout dans la politique du l'urbain et évidemment du logement « *L'urbain, c'est aussi le logement et donc le foncier* ». Sans foncier, il n'est pas possible d'exécuter des nouveaux projets, parce qu'il est une composante obligatoire dans toute opération de production urbain et son importance apparait dans son rareté .

Pour les débats concernant cette relation réciproque et complémentaire entre le foncier et le développement durable confirment que toute politique foncière doit être subordonnée à des politiques d'aménagement. A ce titre, la mise en place d'une véritable politique foncière des collectivités doit leur permettre de prévenir leur stratégie de territoire, mieux l'organiser au gré des besoins notamment en matière de terrains à bâtir et de constituer des réserves foncières en adéquation avec les dispositions des projets d'aménagement et de développement durable .

En fait, la thématique de durabilité s'est structurée tout autour plusieurs problématiques, parmi eux la dynamique et la gestion des ressources naturelles (eau, foncier, forêt...etc.). Au niveau du thème foncier, dont l'économie de son utilisation, est l'un des principes fondamentaux du processus du développement durable, mais ce secteur a enduré plusieurs déséquilibres à propos les modes d'occupation des sols et les abaissements importants des surfaces fonciers, la forte charge économique et sociale, et le rythme anarchique de développement.

À cette désignation, Il est donc indispensable de définir les différents facteurs et indicateurs de durabilité d'une ville pour mieux cerner notre problématique. Autant, s'interroger sur la réalité des faiblesses et les obstacles des territoires par rapport aux objectifs de développement durable. Si on considère la ville durable comme l'interprétation spatiale des principes de développement durable, avec ses trois piliers constitutifs : économique/social/environnemental, il indispensable donc, de joindre, en premier lieu, un quatrième pilier aux trois précédents, qui est : la spatialité et ses échelles (architecture, quartier, ville, métropole), et en deuxième lieu, d'interroger spécifiquement sur l'espace : qu'est-ce qu'un espace durable ? Et quelles relations maintient-il avec les autres piliers?

En conséquence, le concept de développement durable apparait pour répliquer aux répercussions négatives induites par l'accroissement abusif sur l'environnement, qui ont

touché tous les milieux : Eau, terre Et l'air, qui sont affectées ainsi, par l'augmentation des pollutions et malheureusement, ils sont transformés en éléments menaces pour la santé et la qualité de vie, et pour la production et la surconsommation de ressources naturelles et non-renouvelables particulièrement le foncier par la réalisation des projets d'aménagement et celui-là passe aussi, par la réutilisation des friches urbaines (casernes, gares, etc.). Pareillement, les impacts sur le climat par la forte consommation d'énergies notamment l'effet de serre causé par la production de CO₂ et les risques technologiques et sanitaires.

3. Méthodes et procédures:

Le présent article se base sur une étude de terrain élaborée sur la commune de M'daourouch. Nous allons commencer par la réalisation d'un cadrage théorique à propos des concepts clés de notre recherche après le choix du thème, de ce sujet, on est arrivé à faire une recherche documentaire utilisant une méthode de compilation et de synthèse, une lecture des documents d'urbanisme (SRAT, PDAU de la commune de M'daourouch et les différents rapports des POS), une étude historique pour analyser l'évolution de population, d'habitat, et la consommation des surfaces de la commune par l'étalement, ainsi que des investigations sur terrain par l'utilisation des fiches des observations directes et des entretiens auprès des différents services avec et les différents acteurs.

Nous allons concentrer sur l'approche morphologique pour cerner notre problématique qui centralise sur les formes urbaines et la consommation des espaces. Elle vise à mettre en évidence les éléments suivants : les orientations théoriques des consommations foncières, de phénomène de l'étalement urbain et ses effets sur la durabilité des ressources, ensuite, une présentation de l'espace d'enquête, les indicateurs de la consommation de l'espace dans la commune de M'daourouch, ses conséquences négatives sur les dimensions de durabilité et finalement, par les essais et les prévisions des documents d'urbanisme au sujet de ce phénomène.

3.1- Présentation générale de l'espace d'enquête:

Cette étude analytique concerne la commune de M'daourouch l'une des communes les plus urbanisées de la wilaya frontalière de Souk Ahras. C'est une commune située à 43 km au sud de la wilaya qui se situe à l'extrême Est du pays occupant une superficie de 4360Km². Par ailleurs, elle constitue l'une des principales wilayas frontalières avec la Tunisie sur une bande de 88 km de long. Elle comporte deux agglomérations secondaires et un nombre important d'hameaux.

Ce choix est prescrit pour plusieurs raisons notamment la forte pression démographique et urbaine sur les différentes ressources naturelles d'une manière générale, mais sur la ressource foncière en particulier, et même le patrimoine historique va menacer par cette pression. Ainsi, les problèmes reconnaitrons notamment dans la gestion foncière peuvent servir sur la plupart des communes de Souk Ahras.

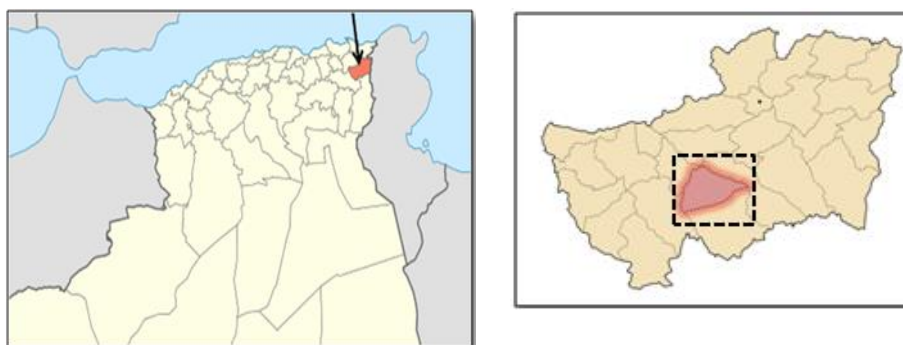


Fig.2. Situation géographique de la commune de M'daourouch

Source: PDAU+ traitement des auteurs

Notes de synthèse : La matrice AFOM de la commune de M'daourouch :

Les atouts	Les faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Un climat favorable au développement des essences forestières notamment dans les parties est et sud-est de la commune et une diversité paysagère importante. - Un fort potentiel en matière de patrimoine historique, sites archéologiques classés mondialement notamment le site MADAURE, - Une richesse forestière importante. - Importante dynamique urbaine. 	<ul style="list-style-type: none"> - Saturation des grands centres urbains, problèmes d'extension en raison de la problématique foncière, - le centre ville colonial en voie de dégradation - la faiblesse du secteur du tourisme et l'inexistence des services touristiques, - les Pollutions diverses notamment naturels : pollution, manque de connaissance des enjeux environnementaux et l'absence quasi totale des espaces verts aménagés.
Les opportunités	Les menaces
<ul style="list-style-type: none"> - L'environnement de la commune est favorable au développement d'une activité agropastorale, et à l'arboriculture ainsi qu'à certaines cultures maraîchères, - Application des programmes de développement du domaine agricole et le développement de céréaliculture au préalable d'une amélioration foncière, - développement du secteur touristique notamment la promotion d'un tourisme durable. 	<ul style="list-style-type: none"> - Etalement urbain et le risque sur la durabilité des ressources (foncier et eau). - la Pression démographique, - la dégradation des ressources naturelles, - l'érosion, - les risques naturels et les risques technologiques, - décadence de l'écosystème forestier, - Prolifération de l'habitat précaire et illicite.

Source : traitement des auteurs

3.2- Évolution des populations (1987-1998-2008- 2018) :

L'analyse démographique de la commune de M'daourouch nous montre l'évolution rapide et continue de sa population notamment dans l'agglomération chef lieu (12684 hab en 1987, 21000 habitants en 1998, et en 2008 elle atteint 36201 habitants).

Le graphe au dessous nous montre que la quasi-totalité (plus de 85%) de la population réside au chef lieu de commune. Avec un taux d'accroissement de 5.59% considéré le plus élevé au niveau de toute la wilaya de souk Ahras. En effet, la répartition de la population de commune par groupe d'âge nous montre que plus de 50 % de la population de la commune entre 19 et 60 ans entre population active et en chômage, et qui sera comptabilisé dans le moyen et le long terme comme population active en quête d'emplois et de logement. En outre, 32% de cette population est scolarisée (entre 5 et 18 ans), ce qui suppose plus de pression sur les équipements scolaires et de formation.

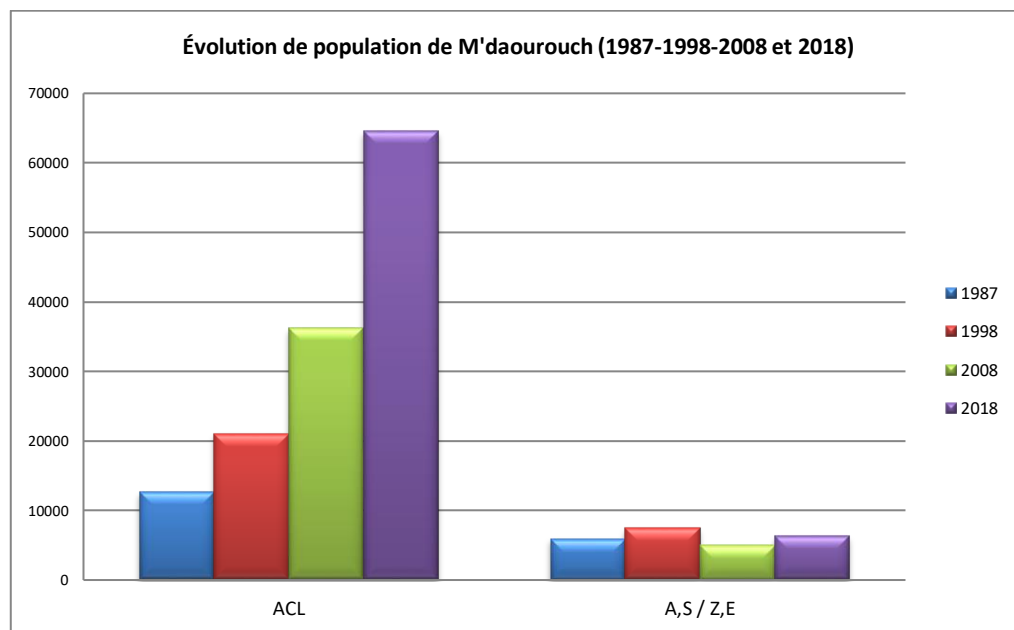


Fig.3. Évolution de population de M'daourouch (1987-1998-2008 et 2018)

Source: traitement des auteurs

4. Les résultats de l'étude, analyse et discussion:

4.1- Les indicateurs de la consommation de l'espace par l'étalement urbain dans la commune de M'daourouch:

4.1.1. La croissance démographique:

L'accroissement de la population durant les trois phases d'estimation est illustré dans la figure ci-dessous. Cette croissance démographique durant ces phases suppose plus de

pression et des besoins en matière de logements et aussi en termes d'équipements scolaires, sanitaire, d'emplois...etc. Nous notons dans ce cas, une amélioration du cadre de vie urbain surtout au niveau du chef lieu de la commune.

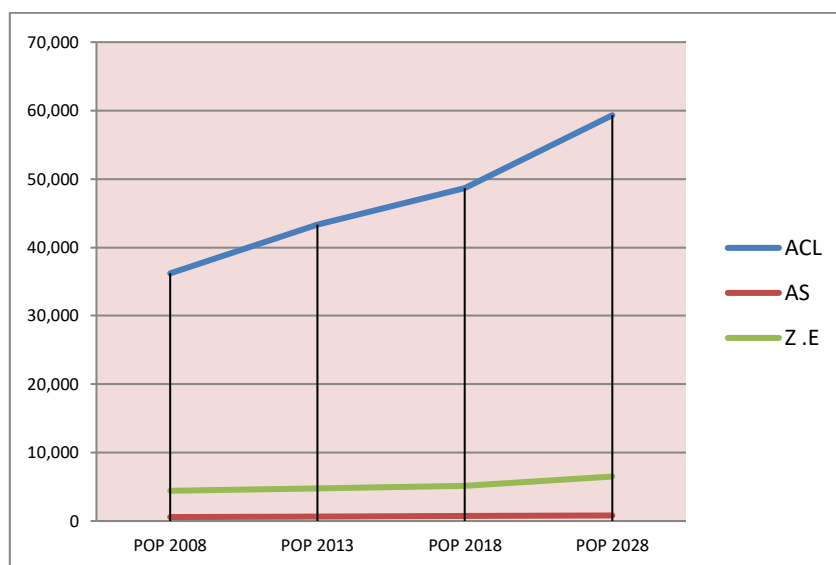


Fig.4. Estimation de la population de la commune de M'daourouch (2013 et 2018 et 2028)

Source: les auteurs+RGPH 2008 de la wilaya de souk Ahras

4.1.2. Le processus spatial de l'étalement urbain:

Jusqu'à 1993, M'daourouch a maintenu son cachet rural, mais après quelques années, elle va devenir une commune résidentielle. Durant cette période est flagrante puisque la commune a connu de nombreuses opérations d'aménagement menée par l'Etat que ce soit en matière d'habitat, d'équipements ou des zones industrielles.

Cette saturation foncière suite à la consommation consistante et rapide de son foncier urbain en puisant de façon ininterrompue sur les terres agricoles périurbaines. Il en découle une pénurie d'assiettes foncières qui conduit au report de ses projets d'expansion économique hors de son périmètre communale.

La surface qu'occupait le chef lieu de la commune en 1993 ne représentait que 176 ha de la surface totale de la commune. L'exode rural massif causé par l'insécurité durant cette période, et la croissance rapide de la population, ont produit une augmentation au niveau des besoins en matière de logement, des équipements et infrastructures. Ainsi, une fabrication d'un l'habitat informel qui s'étalent notamment dans les périphéries de la ville.

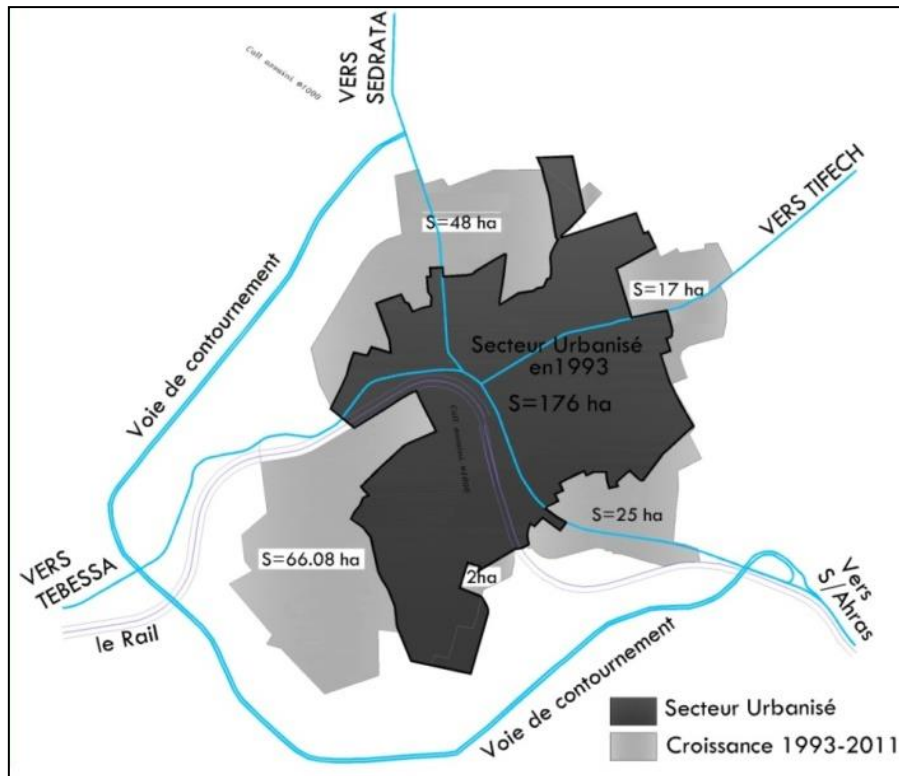


Fig.5. La croissance urbaine de M'daourouch entre 1993 et 2011

Source: PDAU 2013 de la commune de M'daourouch

Cette forme d'occupation du sol a causé une exploitation inconsciente du foncier et une extension excessive dévoreuse du foncier. La ville de M'daourouch avait gardée son support classique de croissance vers les 4 directions (souk Ahras, Tébessa, Sedrata et Tifech) avec une précision plus approprié: les équipements sur l'axe souk Ahras, les activités sur l'axe Tébessa et l'habitat collectif et les lotissements sur les axe Sedrata et Tifech.

4.1.3. Le processus urbain de l'étalement urbain:

M'daourouch est une ancienne cité antique connue sous le nom de Madaure. La colonisation française en fit un village colonial qui va connaître une expansion modeste jusqu'à l'indépendance. Donc, dans le centre ville se caractérise par la présence d'un habitat individuel colonial qui va être entouré après l'indépendance d'un habitat individuel qui est située à proximité du noyau central, un habitat collectif un peu plus éloignée du centre avec l'habitat promotionnel, des lotissements spontanés sur la route de Tifech, l'habitat illicite. Sans oublié de mentionner la reconstitution des nouvelles extensions (après 1995) tel que l'école de gendarmerie, la garde communale, le marché hebdomadaire, le complexe sportif et les diverses opérations de logements.

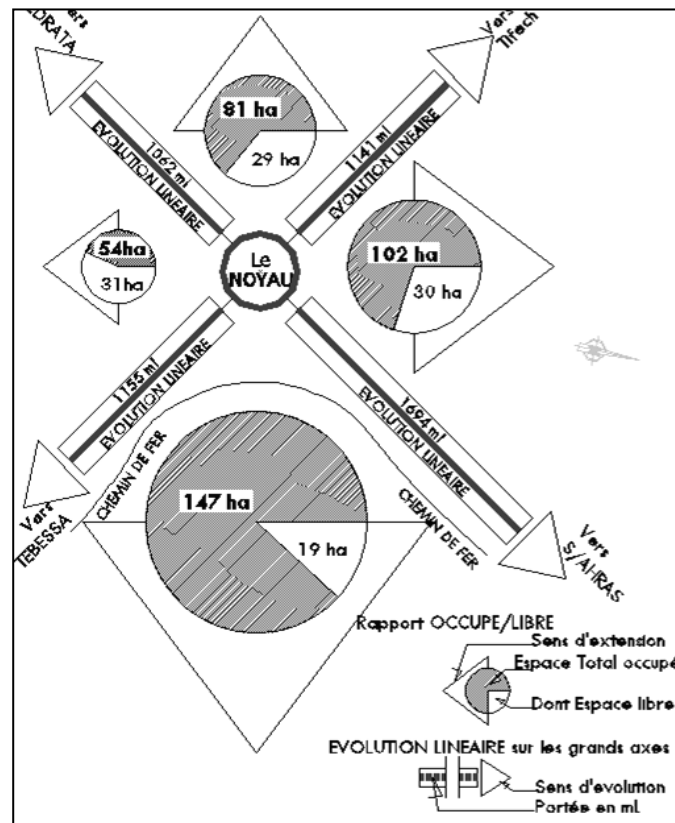


Fig.6 : La croissance urbaine de M'daourouch

Source: PDAU 2013 de la commune de M'daourouch

Les investigations sur ces zones d'extension et la figure au-dessus ont montré que chaque zone a reçu une affectation soit en logements ou équipements. Néanmoins, les stratégies d'extension dans les zones périphériques appartiennent de plusieurs facteurs notamment : la destination du foncier à la réalisation des zones résidentielles, des zones d'activités et zones industrielles.

La logique de cette répartition selon le rapport du PDAU de la commune consiste à améliorer la situation sociale et économique de la commune en priorisant le développement du chef-lieu et à garder son rythme de développement pour la préparer à accueillir une population de 87306 hab à long terme.

4.2- Les effets de l'étalement urbain sur les dimensions de durabilité au niveau de la commune de M'daourouch :

4.2.1 Sur la dimension environnementale :

Les effets négatifs de l'étalement urbain sur les différentes ressources naturels de la commune : sols, eau, l'air et la biodiversité produisent des conséquences directs et indirects sur le plan environnemental de la commune et provoquent des inquiétudes dans

les écosystèmes particulièrement, des potentialités forestières menacées et portent dommage à la biodiversité qui minimise l'aptitude de production des services écosystémiques.

Il se caractérise par une augmentation de la pollution de l'air et par un renforcement des émissions de gaz à effet de serre. Puisque les zones d'extension sont en général mal desservies par les transports publics. Cela se traduit par une aggravation des activités de transport en véhicules motorisé particulier. Ainsi, les fonctions et les services des sols qui renforcer plus des risques naturels comme les inondations.

4.2.2 Sur la dimension sociale:

Les espaces périurbains de M'daourouch qui ont été produit par l'étalement urbain ont caractérisé par : la dominance notamment des jeunes familles sans enfants (nouvelles familles), des autres avec enfants, une faible présence des personnes âgées et quelques personnes seules. Pareillement, le centre-ville est affecté par tous les tranches d'âges et les différentes couches sociales. Cette différenciation démographique peut conduire à une divergence progressive entre les agglomérations ou produire des antagonismes non seulement entre une population d'origine et la population arrivante, mais aussi, entre ce qu'on appelle quartiers riches et espaces pauvres.

Dans ce fait, les lotissements et les nouveaux programmes d'habitat périurbains dans les perspectives du PDAU qui encouragent un mode de vie d'individualité, qui renforce des écarts entre les secteurs existants et ces nouveaux espaces.

4.2.3 Sur la dimension économique:

L'étalement urbain dans notre cas d'étude fait monter les coûts notamment des services publics de base comme, par exemple : la distribution en eau potable, l'assainissement, l'électricité, la gestion des déchets et les transports publics qui sont indispensables et coûteux.

Certes, M'daourouch, en tant qu'agglomération chef-lieu de la commune, elle a bénéficié de l'emplacement des équipements et infrastructures de grande importance. Cependant, la ville peut en bénéficier pour que les voies et moyens de communication et de transport soient pris en charge dans le sens de faciliter les déplacements des populations vers les autres communes de la wilaya de Souk Ahras. Aujourd'hui cette règle semble être dépassée du fait que l'Etat n'arrive plus à acquérir des assiettes foncières pour ce genre d'équipements au sein du chef lieu de la commune. Il existe de fait un problème

d'insuffisance en matière de foncier et une grande partie du territoire est occupé par le milieu naturel (forêt, terrains agricoles...).

5. Conclusion :

Face à cette situation vécue à M'daourouch, comme dans les autres communes de la wilaya de souk ahras, et à l'impératif d'intervenir pour répondre aux défis de développement durable (environnementaux, sociaux et économiques) et préserver la ressource limitée qu'est le foncier et minimiser les effets de l'étalement urbain.

La progression de consommation foncière - qu'elle soit liée à l'habitat (collectif, individuel), aux activités, au transport (gare routière et routes), aux activités économiques (zones d'activités)- est un phénomène préoccupant pour la commune. A l'issue de cette analyse, on a distingué que la spatialisation de la commune de M'daourouch repose sur les principes qui sont la récupération de tous les espaces potentiels à l'intérieur, les interventions sur les tissus existants : rénovation, restructuration, réhabilitation, mais aussi des extensions pour répondre aux nouveaux besoins de population. Ces programmes dépendront aussi sur la fixation de la population rurale dans son milieu naturel par le développement des zones enclavées grâce à l'ouverture des pistes et la mise en place des équipements et infrastructures. Dans ce cas, les effets de cet étalement urbain et de ce système foncier encourage une crise de dégradation non seulement des espaces naturels mais aussi les zones urbaines et une poursuite des extensions périphériques. L'étalement urbain de l'agglomération se fait sans veiller sur la préservation de consommation foncière particulièrement les terres agricoles environnantes, ce qui détruit le paysage et les beaux sites. Ainsi, que cette ouverture de terrains nouveaux à l'urbanisation pour les activités économiques et les zones résidentiel planifiée et souvent de manière anarchique pose aussi un autre problème particulier. En ce qui concerne la mise en œuvre des instruments d'urbanisme qui jouent un rôle primordial dans cette problématique, il est impératif qu'elle dépende fondamentalement des solutions apportées directement à la problématique de durabilité notamment des ressources foncières, en veillant à la préservation des terres agricoles. Et finalement, de mettre en considération une nouvelle vision entre l'urbanisation et la consommation foncière qui devra se concrétiser dans le cadre d'aménagement durable.

6. Références bibliographiques :

- Conseil national économique et social, (2004), La configuration du foncier en Algérie : Une contrainte au développement économique" CNES, Algérie.
- Géoconfluences (2010), <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/etalement-urbain-urban-sprawl-expansion-urbaine>. (Consulté le 06 18, 2018).
- Antoni, J, (2003), Modélisation de l'étalement urbain. Aspects conceptuels et gestionnaires, Thèse de l'université Louis Pasteur Strasbourg, France.
- Pulliat G, (2007), Etalement urbain et action publique. L'exemple de la Seine-et-Marne, - Université de Paris 1, France.
- Aguejdad, R. (2009), Etalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole. Université Rennes 2 Haute-Bretagne.
- Stanganelli M, (2009), Urban sprawl and land use policies; review Land Use Policy, p. 25. Ibid. p.38
- CGDD, (2012), urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure. La Revue du CGDD.
- Evenements 3.0. (2012), www.3-0.fr: <https://www.3-0.fr/doc-dd/qu-est-ce-que-le-dd/les-3-piliers-du-developpement-durable> (Consulter le 20/03/2021).
- OCDE. (2018), repenser l'étalement urbain : Vers des villes durables. Paris, Éditions OCDE.
- Vincent, R., & Olivier. (2008, Février 2), L'urbanisme et le foncier. La déconnexion entre le spatial et la finance. *Esprit*, p. 92 à 102.
- NEDJAI F,(2013), Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application, Cas d'étude : la ville de Batna, université Mohamed Khider, Biskra, Algérie.
- Levy, A. (2009), La « ville durable» Paradoxes et limites d'une doctrine d'urbanisme émergente Le cas Seine-Arche. Paris, France: esprit.
- POS, Plan d'occupation de sols, n°06 de la commune de M'daourouch, 2013.
- PDAU, (2013), Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de M'daourouch.
- RGPH, (2008), L'armature urbaine RGPH 2008, Les principaux résultats de l'exploitation exhaustive. Office National des statistiques, Algérie.

Annexe B

- Fiche d'observation directe :

Date :

Zone N° :

Personnes interrogées :

Présentation sommaire du site :

.....
.....

Surface :

Occupation des sols:

Vocation du foncier :

Les facteurs observés de l'étalement urbain :

- 1/.....
- 2/.....
- 3/.....
- 4/.....

Les causes d'installation des personnes interrogées dans cette zone :

.....
.....
.....

Autres observations

.....
.....
.....
.....
.....

Annexe C

- Fiche d'entretien

Date :	Etablissement :	Acteur : <input type="checkbox"/> Elu <input type="checkbox"/> Habitant <input type="checkbox"/> Professionnel
Renseignement sur l'interviewé: Etudes / Profession : Son rôle dans la problématique :		

Thématique : Le foncier

Q/ Nous allons essayer dans cet entretien de retracer les grands axes de l'évolution de la question foncière. Pouvez-vous commencer par une brève histoire qui relate cette problématique ?

R/.....
.....
.....
.....

Q/ Quels sont les problèmes fonciers vécus dans notre wilaya, notre commune, nos villages ? et quels sont les conséquences de ces problèmes ?

R/.....
.....
.....
.....

Q/ Quel type de foncier à consommer ?

R/.....
.....
.....
.....

Q/ Quels sont les acteurs de gestion du foncier au niveau de la commune ?

R/.....
.....
.....
.....

Thématique : étalement urbain et durabilité

Q/ Quelles évolutions observe-t-on notamment en termes de mouvements de populations et les programmes d'habitat... ?

R/.....
.....
.....
.....

Q/ Pouvez-vous citer les risques environnementaux de l'étalement urbain ? Pouvez-vous préciser les enjeux autour de la question foncière particulièrement agricole ?

R/.....
.....
.....
.....

Q/ A votre avis, la lutte contre l'étalement urbain, l'une des priorités de..... ? Et **est-ce qu'il y a des tentatives qui sont proposées à votre connaissance ?**

R/.....
.....
.....
.....

Q/ Quelles perspectives pour l'institution d'un instrument de maîtrise foncière et de lutte contre l'étalement urbain ?

R/.....
.....
.....
.....

Q/ En guise de conclusion...votre mot de fin

R/.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Nom et Prénom : Manal HANGRI
Titre : Pour une approche durable et efficiente du foncier urbain :
Cas de M'daourouch (SOUK AHRAS)
Thèse en vue de l'Obtention du Diplôme de Doctorat en
Urbanisme

Résumé

La question de la consommation excessive du foncier par l'étalement urbain en Algérie pose un certain nombre de questions aussi complexes que sensibles. Cette analyse axée sur la pression foncière et environnementale causée par l'étalement urbain qui pose un défi exceptionnel au développement durable, qui suppose inévitablement sur la préservation de l'environnement, le développement économique soutenable, l'équité sociale et principalement, sur la bonne gouvernance du foncier. Malgré les efforts accomplis depuis l'indépendance, pour se doter d'un dispositif législatif et réglementaire adéquat, on ne peut s'empêcher de relever l'existence d'un déséquilibre excessif entre les objectifs des textes juridiques et la réalité.

A SOUK AHRAS, comme ailleurs, le phénomène est devenu un danger pour la ville. La situation a dépassé les limites du tolérable aussi bien dans le centre qu'ailleurs, dans la périphérie. Nous prenons comme espace d'enquête la commune de M'daourouch pour mieux cerner notre problématique. On utilisant des entretiens directs avec des différents acteurs concernés par la gestion foncière et des fiches pratiques des observations directes. Ainsi, nous avons choisi d'avantager l'approche morphologique qui tente de mettre en exergue l'analyse de la consommation foncière et d'analyser les variations des taux d'évolution annuels de population et des surfaces urbanisées dans le temps pour une meilleure estimation et mesure l'étalement urbain.

Le diagnostic de l'état actuel du cas d'étude indiquant essentiellement le rythme d'urbanisation très élevé, le déséquilibre entre l'environnement et l'urbanisation et la forte consommation du foncier, la polarisation du développement urbain, déplacement des activités et des grandes équipements en périphérie, le développement de réseaux routiers, et les programmes d'habitat individuel et collectif. Ces derniers qui constituent actuellement les éléments déterminants de l'étalement urbain dans la commune. De ce fait, il est impératif d'intervenir pour répondre aux défis de développement durable environnementaux, sociaux, économiques et préserver la ressource limitée qu'est le foncier et minimiser les effets de l'étalement urbain à travers la maîtrise de l'espace foncier qui incite toute action de développement des programmes d'habitat, d'équipement et d'industrie dans une politique d'équilibre Ville-campagne, de préservation des terres agricoles et de création des moyens appropriés à la dynamique économique et sociale.

Mots Clés : Foncier, étalement urbain, durabilité, urbanisation, périphéries, souk ahras, M'daourouch.

Directeur de thèse: Mohamed FOURA -Université Constantine 3-

Année universitaire: 2021/ 2022