

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE
UNIVERSITTE BOUBNIDER SALAH CONSTANTINE 3



INSTITUT DE GESTION DES TECHNIQUES URBAINES
DEPARTEMENT GESTION DES VILLES ET URBANISATION

N° d'ordre :

Série :

Mémoire de Master

Filière : Gestion des villes et urbanisation

Spécialité : Gestion des villes

LA GESTION DE L'ESPACE URBAIN « CADRE BÂTI»
A TRAVERS LE PLAN D'OCCUPATION DU SOL N°05
ACL EL-MILIA.

Cas de quartiers « Baâdache Mouhamed » et « Zhani Ismail » à Elmilia.

Dirigé par:

MAKHLOUFI Sonia

Grade : maitre-assistant « A »

Présenté par :

LALMI Hicham

Année universitaire : 2017/2018.

Table des matières :

Introduction générale..... 1
Problématique 2
Approche méthodologique..... 2
Critères de choix..... 3
L'objectif de la recherche..... 4

Chapitre I : La gestion des espaces urbains.

Introduction : 5
I.1. L'espace urbain : 5
I.1.1. Définition de l'espace urbain : 5
I.1.2. Différentes types d'espaces urbains 6
I.1.3. Les caractéristiques de l'espace urbain 6
I.1.4. Les différentes dimensions de l'espace urbain 6
I.1.5. Les espaces urbains, contradiction et conflit 7
I.2. Les composantes de l'espace urbain: 8
I.2.1. cadre non bâti 8
I.2.2. Le cadre bâti : 12
I.3. Le rôle des acteurs de la gestion de cadre bâti en Algérie..... 13
I.3.1. Les acteurs publics 13
I.3.2. l'équipe technique (étude, suivi, réalisation)..... 14
I.2.3. Les acteurs économiques..... 16
I.3.4. Les habitants..... 17
I.4. Le Financement du cadre bâti..... 17
I.5. Les Prescription techniques générale applicable aux matières du cadre bâti..... 18
I.6. Les actions d'intervention sur les espaces bâtis 19

Liste des Illustrations.

Conclusion :	20
Chapitre II : les instruments d'aménagement et d'urbanisme.	
Introduction :	21
II.1.La planification urbaine :	21
II.2. Les politiques urbaines depuis la colonisation française à nos jour.....	23
II.2.1. La politique urbaine pendant la colonisation française (1830-1962)	23
II.2.2. Les politiques urbaines après l'indépendance	25
II.2.3. La période 1990 à nos jours : les nouveaux instruments d'urbanisme.....	29
II.3. Les instruments d'urbanisme PDAU et POS :	29
II.3.1. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU):	30
II.3.2. Le plan d'occupation des sols(POS) :.....	31
II.4. Les instruments de contrôle et de la réglementation de l'urbanisme :.....	32
II.4.1.Le permis de lotir :	32
II.4.2.Le permis de construire :.....	32
II.5. Les infractions aux règles d'architecture et d'urbanisme et sanctions.....	33
II.6. Les défaillances des instruments	34
Conclusion :	35
Chapitre III : L'analyse de terrain d'étude.	
Introduction	36
III.1. Aperçu historique	36
III.2.La situation géographique de la commune:	37
III.3. Analyse des données climatiques de la région d'EL- Milia	39
III. 3.1. Pluviométrie :	39
III.3.2. Les températures :	40
III.3.3 hygrométrie	40

Liste des Illustrations.

III.3. Étude géotechnique:	42
III.4. Situation de l'aire d'étude	43
III.4. 1. Présentation du POS N°05 ACL d'El-Milia	43
III.4. 2. Délimitations de l'aire d'études	43
III.5. Analyse urbain de l'aire d'étude.....	44
III.5. 1. Trame viaire	44
III.5. 2. Les espaces verts.....	44
III.6. Analyse de cadre bâti	45
III.6. 1. L'occupation du sol.....	45
III.6. 2. Typologie d'habitat.....	45
III.6. 3. Etat des constructions :	46
III.6. 4. Les équipements :	46
III.7 .Obstacles et servitudes.....	46
Conclusion :	47
 Chapitre IV : l'application des instruments d'urbanisme sur le cadre bâti.	
Introduction :.....	48
IV.1. Le respect des règles d'urbanisme relatif au cadre bâti	48
IV.1.1. Les coefficients (COS, CES)	48
IV.1.2. Hauteur des constructions.....	50
IV.1.3. Aspect extérieur:	51
IV.1.4. Les clôtures.....	53
IV.1.5. Accès aux constructions :.....	54
IV.1.6. Les servitudes.....	54
IV.1.7. L'alignement.....	56
IV.2. Le rôle des acteurs dans la gestion du cadre bâti.....	57

Liste des Illustrations.

IV.2.1. Les services techniques de l'APC.....	57
IV.2.2. Les inspecteurs d'urbanisme.....	59
IV.2.3. La police d'urbanisme.....	60
IV.2.4. Enquête avec les citoyen dans le quartier « baadach Mohammed » et quartier de « zhani Ismaïl».....	60
IV.3. Recommandation.....	60
Conclusion	61

Résumé :

Le cadre bâti en Algérie souffre d'un certain nombre de problèmes de gestion qui ont affecté la structure urbaine et l'image générale des villes algériennes malgré les efforts déployés par le gouvernement algérien à travers la promulgation de lois et de décrets pour améliorer ce cadre.

En 1990, de nouveaux outils d'urbanisme sont apparus, appelés «Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme» et «Plan d'occupation du sol», plus détaillés afin de mieux gérer le cadre bâti et de définir les fonctions des acteurs dans cette gestion.

A travers notre petite recherche nous mettons l'accent sur le décalage entre la production du cadre bâti à travers les instruments d'urbanisme et la réalité, et les difficultés rencontrées lors de leurs suivis.

Les mots clés :

Cadre bâti, espace urbain, gestion, instruments d'urbanisme, acteurs, infractions.

المخلص:

يعاني الاطار المبني في الجزائر من عدة مشاكل في التسيير مما اثر على البنية الحضرية و الصورة العامة للمدن الجزائرية رغم المجهودات المبذولة من طرف الحكومة الجزائرية من خلال اصدار القوانين والمراسيم لتحسين هذا الاطار .

في سنة 1990 ظهرت ادوات تعمير جديدة ما تسمى ب"المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" و"مخطط شغل الاراضي" التي جاءت بتفاصيل ادق من اجل تسيير احسن للاطار المبني وتحديد مهام الفاعلين في هذا التسيير

من خلال بحثنا المتواضع ركزنا على الفجوات بين انتاج الاطار المبني من خلال ادوات التخطيط الحضري في الواقع والصعوبات التي نواجهها اثناء متابعتها.

الكلمات المفتاحية :

الاطار المبني, المساحة الحضرية, تسيير, ادوات التعمير, الفاعلين, تجاوزات.