

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITÉ SALAH BOUBNIDER - CONSTANTINE 3



INSTITUT DE GESTION DES TECHNIQUES URBAINES

GESTION DES VILLES ET URBANISATION

N° d'ordre :

Série :

Mémoire de Master

Filière : Gestion des Villes et Urbanisation Spécialité : gestion des villes

**VILLE PROJÉTÉE – VILLE PRODUITE,
QUELLE RÉALITÉ URBAINE À L'AUNE DES PLANS
D'OCCUPATION DU SOL POUR LA VILLE NOUVELLE ALI
MENDJELI ?**

Dirigé par :

SADI Messaoud

Maitre-assistant classe « A »

Présenté par :

AMRANI Mohamed

BOUKHADRA Abderrahmane

Année Universitaire 2016/2017

Session : (juin 2017)

Table des matières

Remerciements	4
Dédicaces	5
Table des matières	VI
Introduction générale :	11
Problématique :	12
Questionnement.....	14
Hypothèses :	14
Objectifs de la recherche.....	15
Choix du thème :	15
Choix du site :	15
Méthodologie du travail :	15
La première étape :.....	16
Approche théorique :.....	16
La deuxième étape :.....	16
L'approche pratique :.....	16
Chapitre 1 : Approche Théorique.....	18
Introduction :	19
1. La Politique urbaine en Algérie :.....	19
1.1. La planification urbaine :	20
1.2. Les instruments d'urbanisme :	22
2. La Programmation urbaine :	31
2.1. Essai de définition.....	32
2.2. Le processus de programmation :	34
2.3. Outils de programmation : la grille théorique des équipements	35
2.4. Les acteurs impliqués dans la planification et de gestion urbaine :.....	36
3. Les étapes de réalisation des études urbaines - cas d'un POS	37
3.1. Contenu	37
3.2. Phasage	39
3.3. Procédures Règlementaires	42
3.4. Approbation du POS	42
3.5. Révision et modification du POS.....	42
3.6. Publication et notification	43
Conclusion :.....	43

Chapitre II : Benchmarking.....	44
Introduction :	45
Définition :	45
1. Les types de Benchmarking :	47
2. Les objectifs de Benchmarking :	48
3. La méthodologie du Benchmarking.....	48
3.1. Planification	48
3.2. Analyse	48
3.3. Intégration	48
3.4. Action.....	49
Conclusion	54
Chapitre III : Approche Pratique.....	56
Introduction :	57
1. Présentation de l'aire d'étude	59
POS N°01 : UV1,2,3,5,5ext,6,7,8et13.....	63
POS N° 02 : UV 10,12 et 19.....	66
POS N° 03 : UV 9 et 11.....	69
POS N° 04 : UV17.....	72
POS N° 05 : UV18.....	75
POS N° 06 : UV20.....	78
Extension POS N° 06	81
POS N° 07 : UV 04.....	84
POS N° 08 : UV 14.....	87
POS N° 09 : UV 15,16.....	90
POS N° (10-11-12) « Extension Ouest ».....	93
POS N° (13-14).....	96
Carte de Synthèse	99
Conclusion	103
Conclusion Générale :	104
Bibliographie.....	106
Annexes.....	109

Table des illustrations

Graphes :

Graphe 1 : taux de conformité et de réalisation du bâti dans le POS N°01	65
Graphe 2 : taux de conformité et de réalisation du bâti dans le POS N°02	68
Graphe 3 : taux de conformité et de réalisation du bâti dans le POS N°03	71
Graphe 4 : taux de conformité et de réalisation du bâti dans le POS N°04	74
Graphe 5 : taux de conformité et de réalisation du bâti dans le POS N°05	77
Graphe 6 : taux de conformité et de réalisation du bâti dans le POS N°06	80
Graphe 7 : taux de conformité et de réalisation du bâti dans le POS N°06 « Extension Sud »	83
Graphe 8 : taux de conformité et de réalisation du bâti dans le POS N°07	86
Graphe 9 : taux de conformité et de réalisation du bâti dans le POS N°08	89
Graphe 10 : taux de conformité et de réalisation du bâti dans le POS N°09	92
Graphe 11 : taux de conformité et de réalisation du bâti dans le POS N°06 « Extension Sud »	95
Graphe 12 : taux de conformité et de réalisation du bâti dans le POS N°09	98
Graphe 13 : taux de conformité et de réalisation du bâti dans la ville nouvelle Ali Mendjeli.	101

Images :

Image 1 : aménagement de la partie centrale non couverte par le POS 4	58
Image 2 : plan d'aménagement du cimetière de la ville nouvelle Ali Mendjeli	59
Image 3 : plan directeur de la ville nouvelle Ali Mendjeli.....	60

Organigrammes :

Organigramme 1 : Hiérarchie du normatif.....	25
Organigramme 2 : hiérarchie des normes principe de compatibilité limite	54

Plans :

Plan 1 : État de réalisation du POS N° 01, ville nouvelle Ali Mendjeli.....	64
Plan 2 : État de réalisation du POS N° 02, ville nouvelle Ali Mendjeli.....	67
Plan 3 : État de réalisation du POS N° 03, ville nouvelle Ali Mendjeli.....	70
Plan 4 : État de réalisation du POS N° 04, ville nouvelle Ali Mendjeli.....	73
Plan 5 : État de réalisation du POS N° 05, ville nouvelle Ali Mendjeli.....	76
Plan 6 : État de réalisation du POS N° 06, ville nouvelle Ali Mendjeli.....	79

العنوان : المدينة المبرمجة- المدينة المنجزة

ما الواقع الحضري من خلال مخططات شغل الأراضي في المدينة الجديدة علي منجلي ؟

ملخص

بموجب القانون رقم 29-90، مخططات شغل الأراضي هي أداة تخطيط تنظيمي، وتشمل من الجانب الدراسي مشاق بسبب تعدد مراحل المصادقة والموافقة كما يعاني أحيانا من سوء الفهم من قبل الجهات المسؤولة عن إنتاج المدينة. وقد واجهت التحقيقات المتخذة لتحقيق هذا البحث رؤيتين للمدينة: المدينة المبرمجة من خلال مخطط شغل الأراضي وواقع المدينة. كشفت الدراسة لكل حالة أوجه القصور فيما يتعلق بهذه الأداة للتخطيط من خلال استثناءات للقواعد التي وضعتها مخططات شغل الأراضي، كانت في كثير من الأحيان استجابة لاحتياجات ناجمة عن تنفيذ برامج الإسكان المختلفة المبرمجة في إطار المخططات الخماسية. هذا الوضع اليوم يتطلب مراجعة جل مخططات شغل الأراضي للتوافق مع هذا الواقع الجديد. إذا، مخطط شغل الأراضي كأداة تخطيط مكاني وأداة تسيير حضري أصبح وثيقة تجاوزها الزمن، وبالتالي لم تعد قادرة على القيام بالدور المنوط بها. رأي أكده مشروع إصلاح القانون رقم 29-90.

الكلمات المفتاحية: المدينة المبرمجة، واقع المدينة، الواقع الحضري، مخطط شغل الأراضي، المدينة الجديدة علي منجلي.

Title: Planned City - Produced City, What Urban Reality in the Land Use Plans for New Town Ali Mendjeli?

Summary: Under the law n° 90-29, the Land Use Plan is an instrument of statutory town planning the elaboration of which is very laborious because of the diverse stages of adoption and approval and sometimes suffers from the incomprehension of its impact on behalf of the actors occurring (speaking) in the factory of the city. The investigations undertaken for the realization of this research work, confronted two visions of the city: the planned city through zoning maps and produced city. Every studied case revealed inadequacies regarding respect for this tool of town planning by means of dispensations in the rules established by the Land Use Plans, often in answer to needs for urbanizable plates for the presence of the diverse programs of housing launched within the framework of the quinquennial programs. This state of affairs now requires a revision of these Land Use Plans so that they can be in line with this new reality. As a result, Land Use Plans as spatial planning and urban management tools are now outmoded, obsolete and obsolete documents that can no longer assume the role to which they are assigned. An opinion reinforced by the preliminary draft of reform of the Law n°90-29.

Key words: Planned City, Produced City, Urban Reality, Land Use Plans, New Town Ali Mendjeli.

Titre : Ville projetée – Ville produite, quelle réalité urbaine à l'aune des plans d'occupation du sol pour la Ville Nouvelle Ali Mendjeli ?

Résumé :

Sous la loi n° 90-29, le POS est un instrument d'urbanisme réglementaire dont l'élaboration est très laborieuse en raison des diverses étapes d'adoption et d'approbation et souffre parfois d'incompréhension de sa portée de la part des acteurs intervenant dans la fabrique de la ville. Les investigations entreprises pour la réalisation de ce travail de recherche, ont confronté deux visions de la ville : La ville projetée à travers les plans d'occupation des sols et la ville produite réellement. Chaque cas étudié a révélé des insuffisances en matière de respect de cet outil d'urbanisme par le biais de dérogations aux règles établies par le POS, souvent en réponse à des besoins d'assiettes urbanisables pour l'implantation des divers programmes de logements lancés dans le cadre des programmes quinquennaux. Cet état de fait, nécessite aujourd'hui une révision de ces POS pour qu'ils puissent être conformes à cette nouvelle réalité. Aussi, les POS en tant que outils de planification spatiale et de gestion urbaine sont aujourd'hui des documents dépassés, caduques et obsolètes, qui ne peuvent plus assumer le rôle auquel ils sont assignés. Un avis conforté par l'avant-projet de réforme de la loi n° 90-29.

Mots clés : Ville projetée, ville produite, réalité urbaine, plan d'occupation du sol, Ville Nouvelle Ali Mendjeli.