

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
UNIVERSITE- SALAH BOUBNIDER- CONSTANTINE 3**



**FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE**

N° d'ordre : ....  
Série : .....

**Mémoire de fin de cycle en vue de l'obtention de diplôme de Master 2**

**Filière : Architecture**

**Option : maîtrise d'ouvrage urbaine et architecturale**

**Thème : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE DISPOSITIF  
REGLEMENTAIRE ET REALITE**

**Cas d'étude : POS 01 nouvelle ville Ali Mendjeli et POS Retba  
à Didouche Mourad**

**Dirigé par monsieur :**

**LECHEHEB Azeddine**

Maitre assistant classe A

**Présenté par madame :**

**TAGUIDA Mouna Epouse CHIHOUB**

Année universitaire 2018/2019

Session Septembre

**Abstract:** Any space needs to be regaled for the purpose of better management and to have a vision overall development of space, its training and its occupation, demurring of this principle that the plan land use must be elaborated, exploited and implemented, this instrument planning binding to third parties by force of law is difficulties during its elaboration approval and application.

Through this initiation to research it is important to focus on the plan land use POS between its regulatory urban and its reality by the study cases of the plans within the inter-communal grouping of Constantine which present importance in its evolution in matter of urban growth constituting a field exploration of urban landmark though the history in particular has the mother city Constantine. And to remedy to incoherence's of the implementation plan land use POS, a series of measures must accompany this process through the revision of regulatory texts, the integration of new concepts, to shift the power of political decision-making and clearly define the tasks of the different actors.

**Key Words:** instrument planning, plan land use, inter-communal grouping of Constantine, urban growth, urban landmark.

**ملخص:** كل فضاء بحاجة لأن يكون منظما بهدف تيسير أمثل و أن يكون لديه نظرة شاملة لتنمية الفضاء، شكله و شغله وانطلاقا من هذا المبدأ و جب إعداد مخطط شغل الأراضي استغلاله و تنفيذه، هذه الأداة للتعمير قابلة للمعارضة بها أمام الغير بقوة القانون تجد صعوبة طوال إعداده، المصادقة عليه و تنفيذه.

و من خلال هذا المدخل إلى البحث من المهم التأكيد على مخطط شغل الأراضي بين جهازه التنظيمي و واقعه وهذا بدراسة أمثلة عن مخططات شغل الأراضي في حرم تجمع ما بين بلديات قسنطينة، و الذي يبين أهمية في تطوره من ناحية النمو الحضري مكونا حقل تجارب التخطيطات الحضرية الهامة عبر التاريخ لا سيما في المدينة الأم قسنطينة. ولعلاج التناقضات في تنفيذ مخططات شغل الأراضي يجب أن تصاحب هذه العملية سلسلة من التدابير مرورا بمراجعة النصوص التنظيمية، دمج مفاهيم جديدة ، التخفيف من قدرة القرار السياسي و التحديد بوضوح أهداف الحركات، الافاجاة المختلفة

**الكلمات المفتاحية:** أدوات التعمير ، مخطط شغل الأراضي، تجمع ما بين بلديات قسنطينة، النمو الحضري، التخطيط الحضري.

**Résumé :**

Tout espace à besoin d'être réglementé dans le but d'une meilleure gestion et d'avoir une vision global du développement de l'espace, sa formation et son occupation, démarrant de ce principe que le plan d'occupation des sols « POS » doit être élaboré, exploité et mis en œuvre, cet instrument d'urbanisme opposable aux tiers par force de loi trouve des difficultés durant son élaboration, approbation et application.

Par le biais de cette initiation à la recherche, il est important de mettre l'accent sur le POS entre son dispositif réglementaire et sa réalité par l'étude des cas des POS au sein du groupement intercommunal de Constantine, qui présente une importance dans son évolution en matière de croissance urbaine constituant un champ d'exploration des planifications urbaine marquante à travers l'histoire notamment à la ville mère Constantine. Et Pour remédier aux incohérences de la mise en œuvre des POS, une série de mesures doivent accompagner ce processus en passant par la révision des textes réglementaires, l'intégration de nouveaux concepts, d'alléger le pouvoir de décision politique et bien définir les taches des différents acteurs.

**Mots clés :** Instrument d'urbanisme, plan d'occupation des sols, groupement intercommunal de Constantine, croissance urbaine, planification urbaine.

# Table des matières

**Dédicace**

**Remerciements**

**Liste des tableaux**

**Liste des figures**

**Glossaire**

I-Introduction	01
1-Problématique	03
2-Hypothèse	05
3-Objectifs	06
4-Méthodologie	06
5-Motivations	08
<b>Chapitre 1 : Approche théorique et conceptuelle</b>	
1-1 Introduction	09
1-2 Profil de la maîtrise d'ouvrage urbaine	09
1-2-1 Etude d'opportunité	09
1-2-2 Etude de faisabilité	10
1-2-3 Les acteurs de la maîtrise d'ouvrage urbaine relatif au POS	12
1-2-3-a Acteurs directs	12
1-2-3-b Acteurs indirects	14
1-3 définition des concepts	15
1-3-1 La croissance urbaine	15
1-3-2 La planification urbaine	16
1-3-3 L'urbanisme opérationnel	17
1-3-4 L'urbanisme du plan	17
1-3-5 Les instruments d'urbanisme	17
1-4 Conclusion	18
<b>Chapitre 2 : Historique et politique de la planification urbaine en Algérie</b>	
2-1 Introduction	19
2-2 Historique de la planification urbaine en Algérie	19
2-2-1 Période précoloniale (avant 1830)	19
2-2-1-a- Les villes de l'époque phénicienne	19
2-2-1-b Les villes romaines	19

2-2-1-c Les villes arabo-musulmanes	19
2-2-2 Période coloniale (1830/1962)	20
2-2-2-a La période : 1830 -1919	20
2-2-2-b La période : 1919-1948	20
2-2-2-c La période : 1948 -1962	21
2-2-3 Période postcoloniale (de 1962 à nos jours)	21
2-3 Politique de la planification urbaine en Algérie	22
2-3-1 La politique des ZHUN	22
2-3-2 La politique des lotissements	23
2-3-3 La politique des instruments	25
2-3-3-a Plan d'urbanisme directeur (PUD)	26
2-3-3-b Plan d'urbanisme provisoire (PUP)	26
2-3-3-c Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)	27
2-3-3-d Plan d'occupation des sols POS	28
2-3-4 La politique des actes d'urbanisme	30
2-3-5 La politique des villes nouvelles	31
2-3-6 La politique de l'aménagement du territoire et le développement urbain durable	32
2-4 Historique du droit d'urbanisme et de construction en Algérie	33
2-5 Conclusion	34
<b>Chapitre 3 : Analyse des cas d'étude</b>	
3-1 Introduction	36
3-2 Critères du choix des cas d'étude	37
3-2-1 Localisation géographique	37
3-2-2 La notion du temps	38
3-2-3 La taille des POS	38
3-2-4 intervenants et acteurs	38
3-2-5 Type d'opération d'intervention	38
3-2-6 Situation physique et administrative	38
3-3 Présentation de la Wilaya de Constantine	38
3-4 Présentation du PDAU intercommunal du groupement de Constantine	40
3-5 Présentation la ville nouvelle Ali Mendjeli et orientations du PDAU	42
3-5-1-Genèse et présentation de la Ville Nouvelle Ali Mendjeli	42

3-5-2-Orientations du PDAU pour la ville nouvelle Ali Mendjeli	45
3-5-3 POS 01 nouvelle ville Ali Mendjeli	47
3-5-3-a Situation et accessibilité du POS	47
3-5-3-b Environnement du POS	48
3-5-3-c Analyse du terrain	48
3-5-3-d Déterminants naturels	48
3-5-3-e Servitudes et contraintes	48
3-5-3-f Genèse du POS 01 et sa reprise	48
3-5-3-g Atouts et contraintes de l'étude du POS	53
3-5-3-h Conclusion	63
3-6 Présentation de la commune de Didouche Mourad et orientations du PDAU	65
3-6-1-Genèse et présentation de la commune de Didouche Mourad	65
3-6-2 Présentation de l'agglomération secondaire Retba	67
3-6-3 Orientations du PDAU pour la commune de Didouche Mourad	67
3-6-4 POS extension Retba (B7, B8, B9)	70
3-6-4-a Situation et accessibilité du POS	70
3-6-4-b Environnement du POS	71
3-6-4-c Analyse du terrain	71
3-6-4-d Déterminant naturels	71
3-6-4-e Servitudes et contraintes	71
3-6-4-f Genèse des POS de l'extension Retba	71
3-6-4-g Atouts et contraintes de l'étude du POS	74
3-6-4-h Conclusion	82
<b>Conclusion générale</b>	83
<b>Bibliographie</b>	
<b>Annexes</b>	
<b>Résumé</b>	

## Liste des tableaux

Tableau 2 1 Comparaison entre PDAU et POS	30
Tableau 3 1 Nouveau découpage administratif de la wilaya de Constantine	40
Tableau 3 2 Répartition des communes du groupement intercommunal de Constantine 1998	41
Tableau 3 3 Répartition des secteurs d'urbanisation de la ville nouvelle Ali Mendjeli 2014	46
Tableau 3 4 Phasage du POS 01 et sa reprise	50
Tableau 3 5 Programme de logements existants et projetés prévus dans POS 01	51
Tableau 3 6 Estimation de la population à court, moyen et long terme commune El-Khroub	56
Tableau 3 7 Répartition des secteurs d'urbanisation de l'ACL de Didouche Mourad, 2014	68