

La durabilité foncière: quelles perspectives dans les politiques urbaines et les instruments d'urbanisme - cas de M'daourouch-

Land sustainability: what perspectives in urban policies and urban planning instruments - case of M'daourouch

HANGRI Manal¹ / Université Salah BOUBNIDER Constantine 03
urbmanou@gmail.com

FOURA Mohamed / Université Salah BOUBNIDER Constantine 03
rfoura2002@yahoo.fr

Reçu le: 06/05/2021

Accepté le: 24/12/2021

Publié le: 16/06/2022

Résumé:

La consommation excessive du foncier par l'étalement urbain pose un certain nombre de questions aussi complexes que sensible notamment dans les discours de développement durable. Le présent article se propose de présenter les politiques algériennes urbaines et foncières et d'avoir une lecture des différents documents qui analysent les stratégies d'orientation et le fonctionnement de ce moteur principal de chaque opération de planification. En tant que cas pour l'analyse, 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 qui tente de mettre en exergue ces politiques, ainsi le phénomène de l'étalement urbain et ses effets sur les dimensions de durabilité, les indicateurs de la consommation foncière, les prévisions des documents d'urbanisme, et finalement par les résultats et les propositions pour atteindre l'efficacité et la durabilité foncière.

Mots clés: Durabilité foncière, Etalement urbain, politiques urbaines, instruments d'urbanisme.

Jel Classification Codes : R58, O20, Q2.

Abstract:

The excessive use of land by urban sprawl raises a number of complex and sensitive questions. The purpose of this article is to present the Algerian urban documents and land policies, also to have a reading in those which analyze the strategies of orientation and the functioning of this main tool of each planning operation. As a case for analysis, we take as an example the commune of M'daourouch which is located in the east of Algeria. This article is structured about an approach that tries to show up these policies, the phenomenon of urban sprawl and its effects on the dimensions of sustainability, indicators of land consumption, scenarios and forecasts in urban planning documents, and finally through results and proposals to achieve a land sustainability.

Keywords: Land sustainability, urban sprawl, urban policies, and urban planning documents.

Jel Classification Codes : R58, O20, Q24

¹. Auteur correspondant : HANGRI Manal, adresse e-mail: urbmanou@gmail.com

1. Introduction :

L'article s'intéresse aux relations entre le traitement de phénomène de l'étalement urbain par le biais des documents d'urbanisme et leur statut dans les prévisions des politiques foncières qui sont fondées principalement sur : la répartition de la population et des activités, les opérations urbaines autour des agglomérations et des infrastructures. Généralement le facteur foncier est menacé par l'étalement urbain et ses enjeux de développement démographique, urbain et industriel.

L'état des lieux des instructions foncières algériennes dans cette étude a permis de situer nos grandes interrogations concernant notre problématique.

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 son lot de nouvelles zones de logements collectifs et de nouveaux lotissements de 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 le scénario des instruments d'urbanisme correspondant à l'étalement urbain et les rythmes d'extension? Quel le foncier qui a été consommé par l'étalement urbain ? Ces questions amènent à poser une question principale : dans les nécessités d'une urbanisation cohérente et rationnelle, quelles sont les perspectives des politiques urbaines à travers les documents d'urbanisme ?

L'objectif de cet article est de lire, comprendre et d'intervenir sur les instruments d'urbanisme à travers l'étude de leurs orientations et prévisions liées à la consommation foncière par l'étalement urbain. En outre, il s'agit aussi de mettre en évidence la stratégie de développement de la commune afin d'appréhender quels sont les types et les rythmes de la consommation du foncier et sa durabilité tout en mettant l'accent sur l'équilibre entre la disponibilité foncière et sa consommation par l'étalement urbain.

Le présent article se base sur une étude de terrain élaborée sur la commune de M'daourouch. Nous allons commencer par une recherche documentaire et

une lecture des documents d'urbanisme (SRAT, PDAU de la commune de M'daourouch et les différents rapports des POS).

Nous souhaitons arriver à l'utilisation d'une méthode de compilation des documents et de synthèse, une étude historique pour analyser l'évolution de population, d'habitat, et la consommation des surfaces de la commune par l'étalement.

Notre approche vise à mettre en évidence les éléments suivants : les orientations théoriques des politiques urbaines et foncières en Algérie, présentation 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 et finalement, par les essais et les prévisions des documents d'urbanisme au sujet de ce phénomène.

II. Cadre théorique et études antérieures:

II.1- L'évolution des politiques urbaines et foncières en Algérie :

Le présent article Dans l'étude de la problématique générale du foncier, il est difficile de comprendre les dynamiques foncières sans prendre en compte l'évolution de ces politiques et de définir les indispensables déterminants fonciers.

Le foncier, ce moteur principal qui doit être défini comme l'ensemble des relations qui existent entre les hommes, au sujet de la terre et les ressources naturelles. C'est une question transversale qui touche des aspects à la fois juridiques, politiques, économiques et sociaux (Vaumourin & Sandrine, 2013). Ainsi, l'objectif de cette approche est de prendre en compte tous ces facteurs importants dans cette analyse.

Les études précédentes sur la thématique des politiques urbaines et foncières en Algérie S'appuient principalement sur trois grandes périodes dans leur histoire : la période pré coloniale, la période coloniale et la période post coloniale. Chaque période est caractérisée par un mode spécifique d'appropriation et des formes de propriétés foncières distinctes.

À ce sujet nous allons nous concentrer sur la période d'après l'indépendance lorsque l'Algérie s'est trouvée en face d'un déséquilibre régional. Cette période a vu un exode massif des villes, de l'intérieur du pays, des zones rurales et montagneuses et des hauts plateaux vers le nord. Pour faire face à ce déséquilibre régional et dans le cadre de la politique de l'équilibre régional et en se basant sur la planification économique et la politique de l'industrialisation, il a été procédé et en urgence de cet équilibre à travers le lancement de programmes urbains pour les zones les plus défavorisées (CNES, 2004).

Notons que plusieurs textes législatifs et réglementaires ont été introduits en Algérie après 1990 et ce suite à la situation préoccupante de l'espace urbain. Ces politiques urbaines seront traduites dans des instruments d'urbanisme qui assurent une planification spatiale et une gestion urbaine des villes ainsi que la consommation du foncier :

À l'échelle nationale : le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) définit les grandes orientations en matière d'occupation de l'espace national, le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire (SRAT), et pouvant couvrir plusieurs wilayas, une wilaya ou une partie de wilaya ainsi que certaines prescriptions d'occupation de l'espace avec le Plan d'Aménagement de Wilaya (PAW).

À l'échelle de la commune : c'est-à-dire, groupements de communes ou à l'échelle de l'agglomération ou une partie de l'agglomération qui se traduit par les instruments d'urbanisme, et principalement les Plans Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et les Plans d'Occupation des Sols (POS) (Kehal, 2006).

II.2 Présentation des instruments d'urbanisme PDAU et POS :

Dans cette partie, nous tenterons d'examiner le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le plan d'occupation des sols (POS) étant donné que nous allons présenter dans une prochaine étape une étude analytique et critique en ce qui concerne notre cas d'étude M'daourouch et ce afin de mieux comprendre et cerner notre problématique.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), est défini par la loi 90-29 du 1er décembre 1990. Le PDAU, bien qu'il soit un instrument d'urbanisme à priori, est en fait un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il est plutôt un plan directeur au sens classique du terme tout en étant à la fois un guide de gestion et de prévisions pour les décideurs locaux (communes) mais également un programme d'équipements et d'infrastructures pour la ville ou l'agglomération concernée et un zonage du territoire communal (NEDJAI F, 2013).

Cet instrument d'urbanisme expose l'analyse de l'état actuel et les perspectives de développement tout en prenant en considération l'aspect physique, résidentiel, économique, démographique, social et culturel de la commune. Entre autre, il définit les besoins prévisionnels en rapport avec l'évolution de la population et des emplois (équipements, infrastructures, demandes foncière.....). Par ailleurs, cet instrument est doté d'une batterie de textes pour afin de guider l'aménagement et la spatialisation des besoins en matière de logements, d'équipements, d'espace vert, d'infrastructures selon les besoins de la population.

Le POS a été institué par la loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Il est un document juridique qui fixe dans le cadre des orientations du PDAU, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il s'applique à un territoire donné, comme partie de commune, ou partie du territoire rurale (Latreche, 2008).

Table (01): Tableau récapitulatif des orientations foncières des instruments d'urbanisme

La loi	Echelle	Orientations foncières
- la loi 90-29 du 01 /12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme	- PDAU : l'échelle de la commune ou groupement intercommunal. - POS : l'échelle opérationnelle Urbain	Instruments permettant 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 les auteurs

Selon la loi 90-29 du 1er décembre 1990, il assure et précise l'aspect fonctionnel et formel de la ville, la forme urbaine et les droits de construction et d'usage des sols, la nature et l'importance de la construction, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et les espaces publics, les installations d'intérêt général, les voiries et les réseaux divers (Saidouni, 2003). Malgré cela, nos 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 certainement, toute politique de développement doit baser sur les deux volets solidaires: la portée foncière et environnementale, qui a été menacées dans notre cas d'étude, par l'étalement urbain.

Notre analyse donc, sera basée sur les dynamiques démographiques et le peuplement, le processus d'urbanisation en matière de logements, équipements, infrastructures et de spatialisation selon les besoins de population ainsi que les perspectives de développement.

II.3 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 (geoconfluences , 2010).

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 aires les 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 (ANTONI, 2003).

Au niveau international, l'étalement urbain caractérise le phénomène de croissance de l'espace urbanisé de façon peu maîtrisée, produisant un tissu urbain très lâche, de plus en plus éloigné du centre de l'aire urbaine dont il est dépendant. Il se traduit donc 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 (PULLIAT, Septembre 2007). 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. À 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 résultent 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 considérait 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 aussi les moyennes et les petites agglomérations.

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

Table (02): Tableau récapitulatif des facteurs et déterminants de l'étalement urbain

Déterminants	Facteurs
-croissance de la population urbaine	- contraintes géographique du site
- expansion économique	- absence de planification à grande
- marché foncier	échelle dans l'utilisation du foncier
-concurrence entre municipalités	- fragmentation du contrôle
- secteurs d'urbanisation dans les	territorial
politiques d'aménagement du	- développement des installations et
territoire	infrastructures de transport.

Source: Stanganelli, 2009, (Stanganelli, 2009)

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.

III. 1. Méthodologie et approche d'analyse :

III. 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 permettent aussi d'actualiser 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

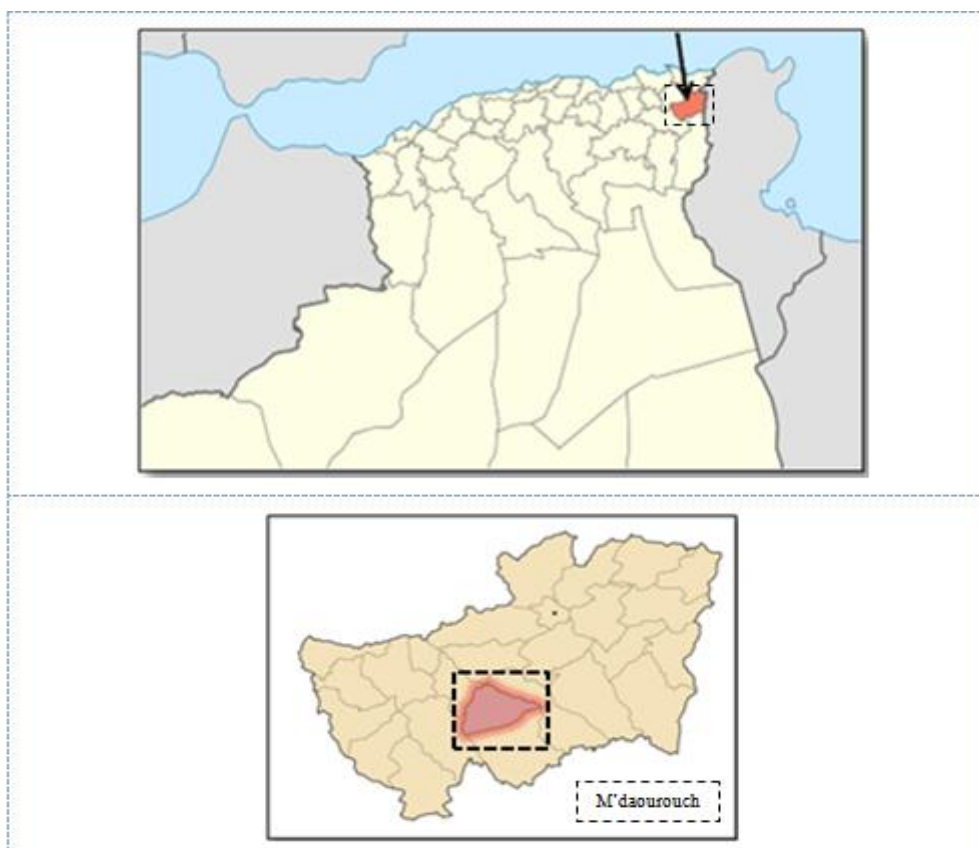
fiches nous permet de mieux comprendre notre problématique pour arriver finalement à mieux orienter nos pistes de réflexions et les recommandations à suivre pour garantir une durabilité foncière.

III. 1.2 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. (01): Situation géographique de la commune de M'daourouch

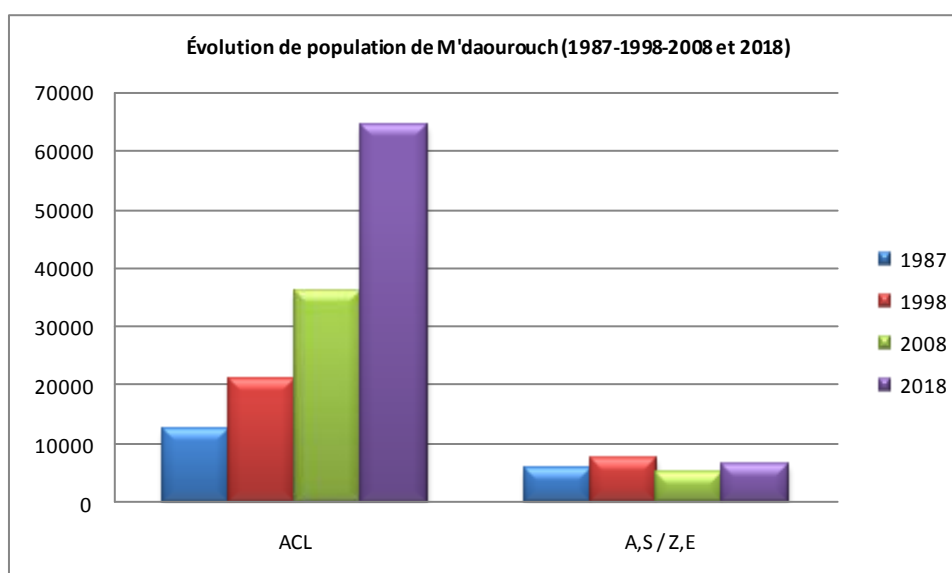


Source: PDAU (PDAU, 2013) + traitements des auteurs

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).

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. (02): Évolution de population de M'daourouch (1987-1998-2008 et 2018)



Source: RGPH (RGPH , 2008) + traitements des auteurs

IV. Les résultats de l'étude, analyse et discussion :

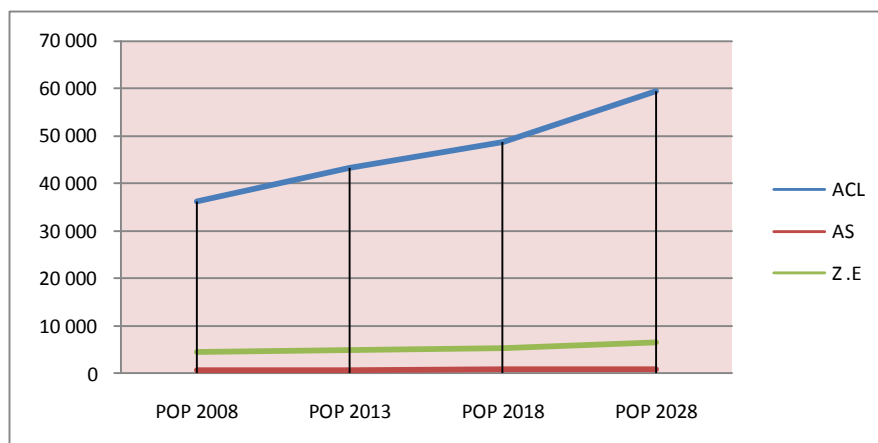
IV.1 Les indicateurs de la consommation foncière par l'étalement urbain dans la commune de M'daourouch:

- La croissance démographique :

S'interroge sur les relations entre la croissance rapide et généralisée et le développement socio-économique autour une question principale : quelles sont les conséquences d'une croissance démographique élevée sur la situation sociale et environnementale de la commune.

Jusqu'à 1993, M'daourouch a maintenu son cachet rural, mais après quelques années, elle va devenir une commune résidentielle. Cette consommation dévoreuse du foncier 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.

Fig. (03): Estimation de la population de la commune de M'daourouch (2013 et 2018 et 2028)



Source: RGPH+ traitements des auteurs

La remarque majeure après l'analyse de l'aspect démographique durant ces deux stations de recensement (1998 et 2008) est que la quasi-totalité de la population de la commune réside au chef lieu de commune (plus de 85%), ce qui suppose plus de pression sur le foncier par la forte demande en logement, différents équipements, infrastructures...etc.

- La croissance spatiale :

Les dynamiques urbaines actuelles et les éléments qui les sous-tendent nous permettent de souligner de manière assez fiable la croissance spatiale du centre urbain de l'agglomération.

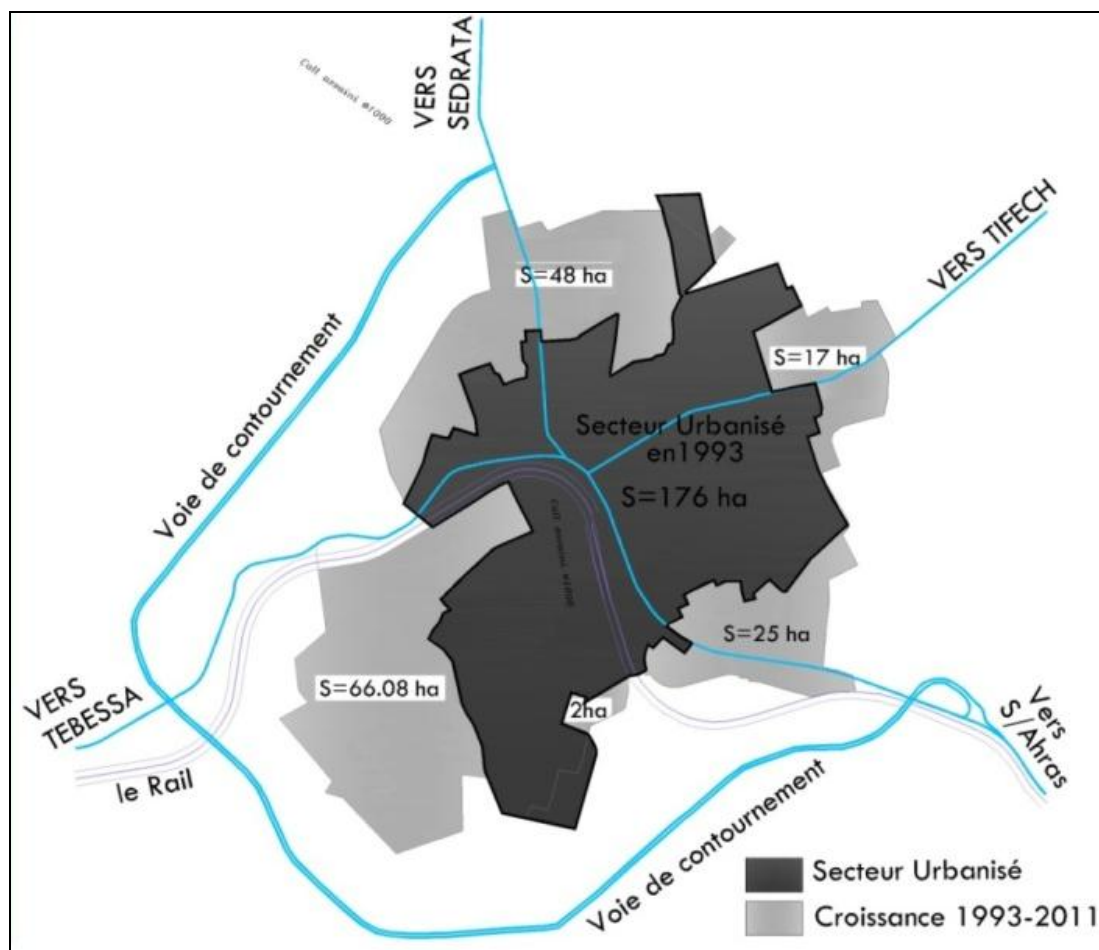
Durant la période 1993 jusqu'à nos jours la commune est flagrante puisqu'elle a connu de nombreuses opérations d'aménagement menée par l'Etat que ce soit en matière d'habitat, d'équipements ou des zones industrielles.

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 communal.

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. (04): 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.

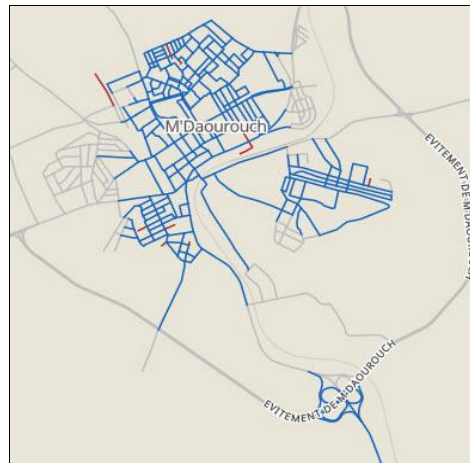
La ville de M'daourouch avait gardée son support classique de croissance vers les 4 directions (souk Ahras, Tébessa, Sedrata et Tifech) avec une précision plus approprié: les équipements sur l'axe souk Ahras, les activités sur l'axe Tébessa et l'habitat collectif et les lotissements sur les axe Sedrata et Tifech.

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.

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.

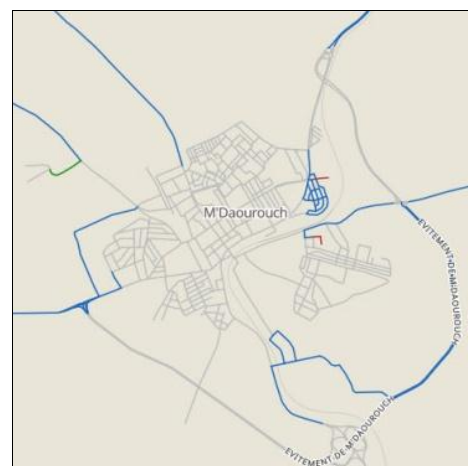
Fig. (05): L'évolution des réseaux de mobilité à M'daourouch



1960 - 1990



1991-2000



2001-2014

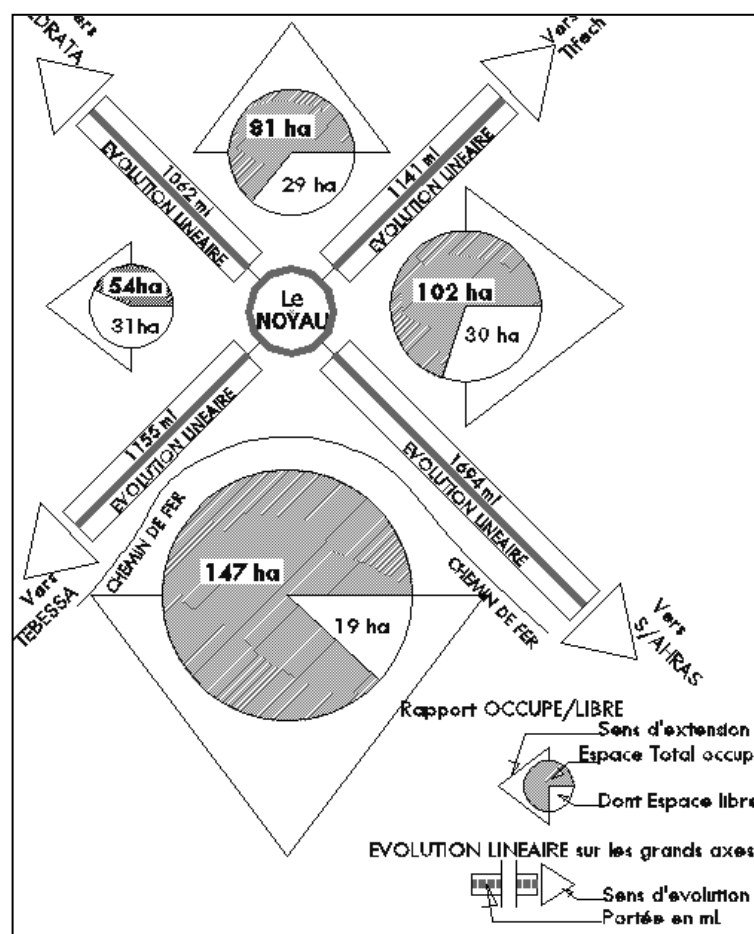
Source: street network sprawl map (SNSM, 2014)

Aujourd'hui cette dernière 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...). Donc, ce 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.

Sans doute, la mobilité aidée et participée au processus de ce phénomène, elle développe le nombre des choix des ménages et les individus à s'agglomérer et à s'étendre plus loin de la ville.

Fig. (06): La croissance urbaine de M'daourouch selon les axes routiers



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 hab à long terme.

IV.2 Les effets de l'étalement urbain sur les dimensions de durabilité au niveau de la commune de M'daourouch:

Le développement durable repose sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable de trois dimensions: la dimension sociale, la dimension économique et la dimension environnementale.

Les conséquences de l'étalement urbain sur ses dimensions peuvent être :

- 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.

- 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.

- 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.

A l'essai de cette analyse, on est arrivé d'encadrer le phénomène de l'étalement urbain et son interaction avec la problématique foncière. 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 de cette analyse 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.

Donc, nos orientations consistent:

- 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 diverses tailles à proximité du centre).

v. Conclusion

A l'issu de cette étude, 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 sur le 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. E de mettre en considération une nouvelle vision entre l'urbanisation et la consommation foncière qui devra se concrétiser dans le cadre d'aménagement durable.

Finalement, Pour redonner au foncier sa véritable dimension, il est primordial de veiller à la coordination des actions et notamment de préserver le patrimoine urbanistique existé par des approches prospectives et d'associer les principaux opérateurs locaux pour leur faire prendre conscience de tous les enjeux, l'interpellation de tous les acteurs concernés : les collectivités locales, les professionnels ainsi que les citoyens afin d'agir et de préserver cette matière foncière.

V. Références :

- 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.
- ANTONI, J. (2003). *Modélisation de l'étalement urbain. Aspects conceptuels et gestionnaires*. Strasbourg, France: Université Louis Pasteur.
- CNES. (2004). *la configuration du foncier en Algérie : Une contrainte au développement économique*. Algérie.
- Evenements 3.0 . (2012). 3-0. Récupéré sur www.3-0.fr: [https://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>.
- Kehal, K. (2006). *Le Lotissement résidentiel : enjeux urbanistiques et développement urbain durable : Cas de Constantine (entre recherche de la qualité urbanistique et la consommation du foncier)*. University of Constantine.
- Latreche, C. (2008). *La planification urbaine : entre théorie, pratiques et réalité : Cas de Constantine*. p 35, 48. Algeria: university of Constantine.
- 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 .
- PDAU. (2013). *plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune de M'daourouch* . BEM de Mila .
- PULLIAT, G. (Septembre 2007). *Etalement urbain et action publique. L'exemple de la Seine-et-Marne* . Université de Paris 1.
- RGPH . (2008). *L'armature urbaine RGPH 2008, Les principaux résultats de l'exploitation exhaustive* . Office National des statistiques.
- Saidouni, M. (2003). *Le Problème foncier en Algérie : bilan et perspective*. *Revue Ville en parallèle* (N° 36-37), pp. p 134-153.
- SNSM. (2014). *street network sprawl map*. Consulté le 06 consulté le 20, 2020, sur <https://sprawlmap.org/> ;.
- Stanganelli, M. (2009, January). *URBAN SPRAWL AND LAND USE POLICIES*. *Land Use Policy* , p. 25.
- Vaumourin, & Sandrine. (2013). *Clarifier et prendre en compte les enjeux fonciers*. Paris: Comité technique « Foncier et développement ».