



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE SAAD DAHLED - BLIDA
INSTITUE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

Mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme de Master en
Architecture

Option : Architecture, Ville et Territoire (ARVITER)

THEME :

**LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S)
ENTRE THEORIE ET PRATIQUE
CAS D'ETUDE : POS (AU 13) OULED FAYET-ALGER**

Présenté par :

Mr. RAHMANI Ahmed Walid

Encadré par :

Mr .Belmeziti Ali

-2017/2018-

Remerciements

Je remercie :

*Dieu tout puissant de m'avoir donné le courage et la patience
Pour terminer ce modeste travail.*

*Mes remerciements les plus sincères à mon encadreur
monsieur Belemziti ALI d'avoir accepté d'encadrer ce
travail. Je le remercie pour sa compréhension, ses
encouragements Et ses orientations accordés tout au long de
ce travail. Qu'il trouve ici l'expression de ma profonde
gratitude.*

*Mes remerciements vont également aux membres du jury, qui
ont accepté et qui vont évaluer la qualité de mon modeste
travail. Qu'ils trouvent ici, en mon nom, ma reconnaissance
la plus sincère.*

*Et enfin Je présente mes vifs remerciements à tous ceux et
celles qui m'ont aidé de près ou de loin à l'élaboration de ce
travail*

خالصه

زود أن نذكركم بأن مجال تخطيط المدن يأتي من اجل تلبية منظمه و مدروسة و متابعه للجمعيات ني اطار التزمية اللؤنصادية والجمعاعية ، ويتمثل هدفها خاصه ني استغلال معدات و ادوات الراضي ني مجال الحضري. كما انه لم يعد بإمكان الحكومه الصمت بشأن هدر و استنزاف الأرض ، وتبيد الأراضي الزراعيه ، والنوزيع النوضوي للأراضي الصالحة وقد أكد مدى الكارثة و خطورتها ، نتم اذبح بعض الإجراءات لوظف هذه الظاهرة .وأحد هذه (التدابير هو تازون التخطيط والتخطيط الحضري) التازون 90-29 المؤرخ 1 كانون الأول / ديسمبر 1990. إن التغيرات السريعه في الحيز الحضري في السنوات الأخيرة هي في الأصل من لديناميكيات الحضريه الجديدة، مما يدل على ظهور احتياجات جديدة نترجم إلى ضغط متزايد على الأرض التي لم نندرج ني أدوات التخطيط والتعمير الحضري. حيث من المنبرض أن نشكل هذه الدوات روائع التخطيط الحضري، وأنها تحدد مسؤبل المناطق في المدى القصير والمتوسط والطويل. لسوء الحظ، غالباً ما يتم إحياء تذبذب هذه الأدوات من قبل "الزوالب" الذي يمس تماسك التخطيط المكاني. يتميز الممارسات الحضريه بعدم وجود رؤية للسياسة الحضريه والسمراريه. الأارات غالباً ما تكون عبويه وعاجلة. استخدام الأرض ليس من حنوق الفرد ولكن من المجمع. أي شخص بما في ذلك صاحب الررض و هي الدولة ، لن يكون قادراً على الاستنادة حزه إل بعد موانة السلطات العامه التي سوف تتطلب احترام اتجاهات التعمير ، مخططات ادوات ما هو مدى تدهور الذي نتخبب نيه مدننا و مجلنا الحضري ؟

الكلمات المنبأحة: الجزائر ، أوالد نايت ، أداة التخطيط ، التشرية - الممارسة ، المرونة

TABLE DE MATIERES

-Remerciement	02
-Résumé	03
1-INTRODUCTION	
1-1-Introduction générale	11
1-2-Problématique	13
1-3-Objectifs	16
1-4-Méthodologie et Démarche	16
2-ETAT DE L'ART	
2-1-Les Différents Instruments D'aménagements Du Territoire en Algérie	18
2-1-Introduction	18
2.1. Le Schéma National D'Aménagement Du Territoire (SNAT)	19
2-1- Le Schéma Régional d'Aménagement Du territoire (SRAT)	20
2-1- le plan d'aménagement de wilaya (PAW).....	20
2-1-le Schéma de Cohérence Urbaine (SCU) comme nouvel instrument d'urbanisme	22
2-1- Plan Directeur d'Aménagement et d'urbanisme «PDAU »	26
2-1- Plan d'Occupation des Sols	26
2-2 les instruments d'urbanisme en France	
2-2-Introduction	37
2-2-Le Schéma de Cohérence Territorial	40
2-2-Les Plans Locaux d'Urbanisme	41
2-2-Le POS Français	42
2-3- les instruments d'urbanisme a Montréal	45
2-3- Le Schéma d'aménagement et de développement (SAD).....	45
2.3-Le Plan d'urbanisme de la Ville (PU)	46
2-3- Les règlements d'urbanisme.....	46
2-4-Comparative des instruments d'urbanisme en Algérie et en France et a Montréal.....	46
2-5-Conclusion.....	46
3- Cas d'étude :ANALYSE DU POS AU 13 OULED FAYET ALGER	
3-1-Introduction	53
3-2-Justification du choix de cas d'étude	53
3-3-Situation du POS OULED FAYET	54
3-4-Les orientations du PDAU concernant le POS.....	55
3-5-Présentation du POS AU 13 Ouled Fayet	55
3-6-Occupation du sol	59
3-7-Composition urbaine	58
3-8-Enquête.....	60
3-9-Elaboration du questionnaire	61
3-10- Vérification des programmes des POS : Le POS quelle réalité ?.....	65
3-10- Evolution de la zone homogène 01	66
3-10-Vérification des paramètres techniques du POS Ouled Fayet zone homogène 01. 69	
3-10- Evolution de la zone homogène 02.....	71
3-10- Vérification des paramètres techniques du POS Ouled Fayet zone homogène02. 74	

3-10- Evolution de la zone homogène 03.....	76
3-10- Vérification des paramètres techniques du POS Ouled Fayet zone homogène03.	79
3-10- Evolution de la zone homogène 04.....	81
3-10-Vérification des paramètres techniques du POS Ouled Fayet zone homogène04.	84
3-10- Evolution de la zone homogène 05.....	86
3-10- Vérification des paramètres techniques du POS Ouled Fayet zone homogène05. ...	87
-CONCLUSION	89
-Recommandations.....	90
-Annexes.....	92
-Référence bibliographié	110

LISTE DES TABLEAUX

N° du tableau	Titre	page
Tableau n°01	Références des deux POS Ouled fayet »	53
Tableau n°02	Typologie de l'habitat et équipements existants du POS Ouled Fayet	58
Tableau n°03	Programme du POS Ouled Fayet	60
Tableau n°04	Typologie de l'habitat et équipements existants du POS Ouled Fayet	62
Tableau n°05	Programme et paramètres techniques de la sous zone homogène I	69
Tableau n°06	Programme et paramètres techniques de la sous zone homogène 2	74
Tableau n°07	Programme et paramètres techniques de la zone homogène 3 du POS	79
Tableau n°08	Programme et paramètres techniques de la zone homogène 4 du POS	84
Tableau n°09	Programme et paramètres techniques de la zone homogène 5 du POS	86

LISTE DES FIGURES

N° de la carte	Titre	Page
Figure -01-	La logique descendante de la planification urbaine (de l'aménagement de territoire à l'urbanisme détail)	11
Figure -02-	Le SCU dans le dispositif de l'aménagement et de développement de territoire	18
Figure -03-	Le plan d'occupation de sol (POS) Protocole d'élaboration	28
Figure -04-	La phase d'approbation et la mise a disposition de public	29
Figure -05-	Schéma de conformité des instruments a Montréal	45
Figure -05-	Comparative des instruments d'urbanisme en Algérie et en France	49

LISTE DES CARTES

N°	Titre	Page
Carte -01-	Alger: Situation du pos POS « ouled fayet »	54
Carte -02-	L'accessibilité	57
Carte -03-	Ouled Fayet Etat de fait : Occupation du sol	59
Carte -04-	POS ouled Fayet: composition urbain	76
Carte -05-	Ouled fayet : La sous zone homogène 01, avant le POS	68
Carte -06-	Ouled fayet : La sous zone homogène 01, selon le POS	68
Carte -07-	Ouled fayet : La sous zone homogène 01, 08 ans après l'approbation du POS	68
Carte -08-	Ouled fayet : La zone homogène 02, avant le POS	73
Carte -09-	Ouled fayet : La zone homogène 02, selon le POS	73
Carte -10-	Ouled fayet : La zone homogène 02, 08 ans après l'approbation du POS	73
Carte -11-	Ouled Fayet : La zone homogène 03, avant le POS	78
Carte -12-	Ouled Fayet: La zone homogène 03, selon le POS	78
Carte -13-	Ouled Fayet : La zone homogène 03, 08 ans après l'approbation du POS	78
Carte -14-	Ouled Fayet : La zone homogène 04, avant le POS	83
Carte -15-	Ouled Fayet : La zone homogène 04 selon le POS	83
Carte -16-	Ouled Fayet : La zone homogène 04, 08 ans après l'approbation du POS	83
Carte -17-	Ouled Fayet : La zone homogène 05, avant le POS	87
Carte -18-	Ouled Fayet : La zone homogène 05, selon le POS	87
Carte -19-	Ouled Fayet : La zone homogène 05, 08 ans après l'approbation du POS	87

1-INTRODUCTION

1-3- Objectif

Cette recherche pourrait nous éclairer sur la véracité du discours politique ainsi que sa détermination à répondre par là même à une question restée pendant longtemps posée, peut-on vraiment parler dans notre pays, d'une authentique réflexion sur la ville, ou sur ce que devrait être l'avenir du champs urbain, sachant que les problèmes posés jusqu'ici par la croissance urbaine, deviennent de plus en plus aigus et de plus en plus difficiles à cerner, notamment en matière de foncier urbain la demande en logement et infrastructures...

La présente recherche s'attache essentiellement étudier cet instrument, évaluer son degré d'efficacité et voir son impact sur la réalité à travers un POS approuvé dans la ville d'Alger

1-4- Méthodologie

La ville objet de l'urbanisme, est un phénomène difficile à saisir, elle passe d'une taille à une autre, sans qu'elle n'y soit préalablement préparée. **L'urbanisme réglementaire** en Algérie comme partout dans le monde, s'impose de fait, comme un outil de maîtrise et de contrôle de tout espace urbain, pour protéger les sites bâtis, les espaces libres ainsi que l'environnement, d'où l'intérêt des autorités et chercheurs. En effet, les villes se sont dotées **d'instruments d'urbanisme**, leur permettant simultanément de formuler des projets à moyen et long terme et de gérer les tissus existants. Le **Plan d'occupation des sols« POS »**, plan d'urbanisme règlementaire étant l'instrument d'intervention sur l'espace urbain et pour son opposabilité aux tiers a suscité notre intérêt. Pour maîtriser notre thème, il fallait passer nécessairement par deux types approches: théorique et pratique

Le POS choisis vont faire l'objet dans ce travail d'une analyse descriptive en premier lieu, critique et comparative en second lieu. Cette analyse nous amènera à tirer des enseignements et voir le degré de cohérence ou d'incohérence de cet instrument dans la réalité urbaine algéroise.

2-ETAT DE L'ART

2-1-Les Différents Instruments D'aménagements Du Territoire en Algérie

2-1-1 Introduction :

C'est dans le but de développer l'Algérie que L'état a initié une nouvelle politique de l'aménagement du territoire à l'horizon 2025. Cette dernière ne peut être élaborée qu'en concertation et en coordination avec les différents acteurs du développement du territoire.

Un ensemble d'instruments de planification spatiale et urbaine ont été mis en place par la politique de planification urbaine pour une meilleure organisation de l'espace. Il s'agit des instruments d'aménagement des territoires (National, Régional et wilayate), et les instruments d'urbanisme qui concernent l'échelle de la ville ou de l'agglomération. Cette démarche s'inscrit dans la logique descendante de la planification urbaine.

L'objectif principal de ces instruments étant la fixation des orientations fondamentales d'aménagement des territoires et de déterminer les prévisions et les règles d'urbanisme.

Les instruments d'urbanisme introduisent la continuité d'échelle de l'aménagement du territoire à l'urbanisme de détail. Chaque instrument est conditionné par les orientations et les dispositions de l'instrument d'échelle supérieure et impose des directives aux instruments d'échelle inférieure.

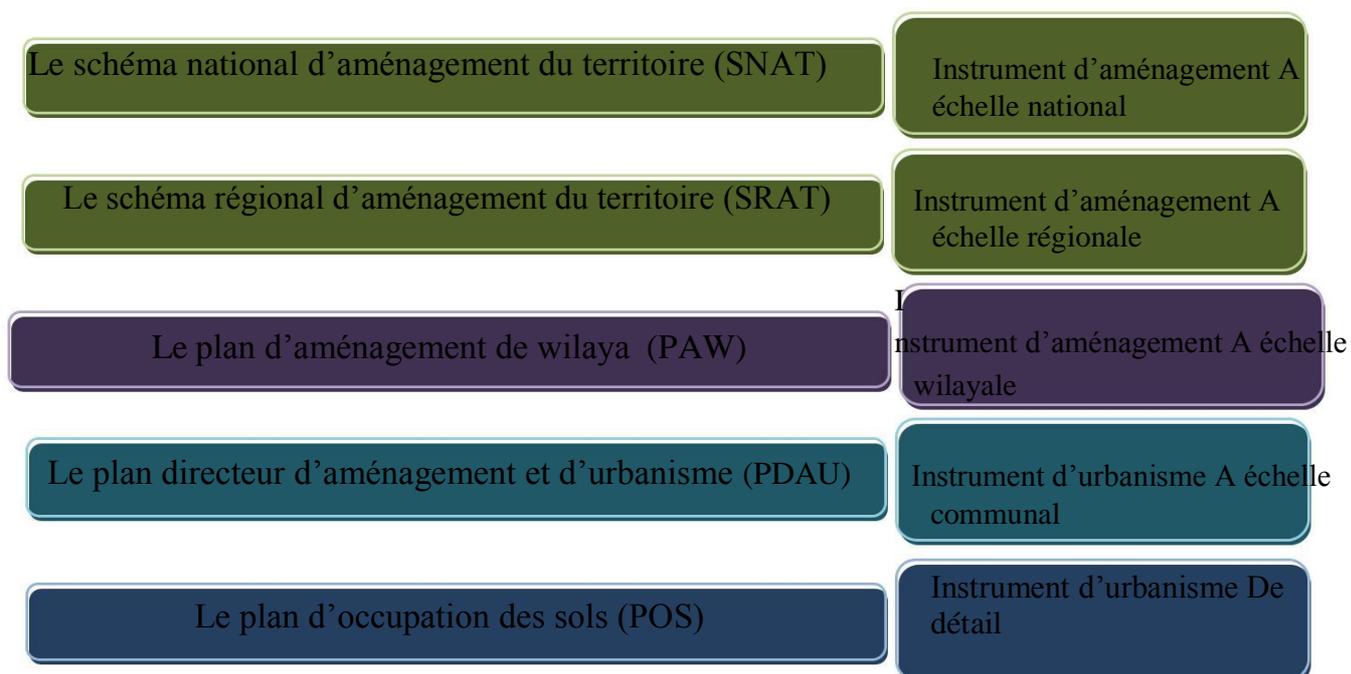


Figure.01 : La logique descendante de la planification urbaine (de l'aménagement du territoire à l'urbanisme de détail).

2.1.2 Le Schéma National D'aménagement Du Territoire (SNAT)

Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire) initié selon les articles 07 et 08 de la loi n°01-20 du 12/12/2001, relative à l'aménagement et au développement durables du territoire.

Il est établi par l'état pour une période de 20 ans et évalué et actualisé périodiquement tous les cinq ans. Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) est à l'échelle du territoire national. Il est initié par l'état central. Il règle la distribution des activités et du peuplement à travers le territoire national, en visant une distribution équitable des richesses, notamment pour les régions du Sud et des régions frontalières. C'est le S.N.A.T qui localise les grandes infrastructures intellectuelles, économiques, de transports et de communications.

SAIDOUNI MAOUIA (Eléments d'introduction à l'urbanisme) Edition casbah 2001, P124
-Schéma national d'aménagement du territoire (S.N.A.T) 2025.Ministère de l'aménagement
du territoire, de l'environnement et du tourisme.

2-1-3. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (SRAT)

Défini par l'article 03 de la loi 01-20 du 12/12/2001, initié par l'état et approuvé par voie législative pour 20 ans et actualisé tout les cinq ans.

Il est l'instrument d'aménagement et de développement durable du territoire à l'échelle inter-wilayat. Il concerne un ensemble de wilayas ayant des caractéristiques physiques et des vocations de développement similaires.

Sa démarche d'élaboration se base sur la concertation et la participation des partenaires à travers l'organisation des ateliers, des journées d'études et des conférences régionales, en direction des régions programmées tout au long de l'élaboration. « Les schémas régionaux d'aménagement du territoire (SRAT) sont à l'échelle inter-wilayate ,c'est-à-dire des régions- au nombre de 9.Ils sont initié par l'état central. Ils distribuent les activités et le peuplement à travers la région, localisent les infrastructures et les équipements et règlent l'armature urbaine régionale

Il vise à :

Assurer la préservation et la valorisation des ressources naturelles.

La protection des espaces écologiques et du patrimoine.

La mise en valeur des terres agricoles et des espaces ruraux

La programmation et la localisation des grandes infrastructures.

La programmation des équipements et des services d'intérêt national

Le développement économique, le développement des activités et de l'emploi.

La distribution des activités et des ressources à travers la région.

Le règlement de l'armature urbaine régionale.

LE CONTENU DU SRAT :

Un état des lieux.

Un document d'analyse prospective

Des documents cartographiques

Un recueil des prescriptions relatif au projet d'aménagement durable de territoire.

2-1-4 LE PLAN D'AMENAGEMENT DE WILAYA (PAW)

Le PAW est un instrument d'aménagement et du développement à l'échelle de la wilaya.

Il est initié par l'APW. L'étude comprend trois (03) phases (Evaluation territoriale et diagnostic, Schéma prospectif d'aménagement et de développement durable et Plan d'aménagement par aire de planification). Il est de ce fait l'instrument phare qui éclaire le pouvoir décisionnel sur le plan des orientations majeures inhérentes à l'espace micro

régional. Sa position charnière entre les schémas nationaux et régionaux et les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme lui confère une force d'orientation des efforts locaux puisant dans les directives nationales et régionales et alimentant à son tour les tendances wilayates et communales.

Il vise à :

Etablir des schémas directeurs d'organisation des services et d'équipements publics.

Concrétiser en termes de programmes à destination des territoires communaux les actions et les dispositions retenues par le SRAT.

Assurer la distribution des activités et des services locaux d'intérêt publics à travers le territoire de la wilaya.

La localisation des différentes infrastructures et des zones de mise en valeur.

La détermination des aires intercommunales d'aménagement.

L'identification de la hiérarchie urbaine et les rythmes d'urbanisation.

La valorisation des atouts et vocations des différentes communes de la wilaya.

Il fixe les vocations de chaque commune de la wilaya .

Il identifie la hiérarchie urbaine de la wilaya (communes rurales et urbaines)

Il fixe le rythme de l'urbanisation.

Détermine les aires de planification inter communales et localise les zones d'activités économiques avec les zones à mettre en valeur.

Les plans d'aménagement de wilaya (P.A.W) sont à l'échelle de la wilaya et doivent être initiés par les wilayas, dans le respect des dispositions du SNAT et des SRAT. Ils fixent les vocations des communes des wilayas, distribuent les activités et le peuplement à travers leurs territoires, en localisant les infrastructures, les zones d'activités économique et les zones de mise en valeur. Les PAW identifient la hiérarchie urbaine dans les wilayas (communes rurales, communes urbaines) et les rythmes d'urbanisation.

Ils déterminent les aires de planification intercommunales, pour les communes à fortes solidarités, et distribuent les services publics dans la wilaya .

2-1-5 LE SCHEMA DE COHERENCE URBAINE (SCU) COMME NOUVEL INSTRUMENT D'URBANISME

La loi d'orientation de la ville n°06-06 DU 20/02/2006 a ramené plusieurs principes dans le cadre de concrétiser l'idée du développement durable de la ville avec ses dimensions social, économique, culturel et environnement. C'est ainsi le schéma de cohérence urbaine (SCU) est venu comme un nouvel outil appartenant à la nouvelle génération dans le processus de planification entre l'échelle territoriale et l'échelle locale urbaine.

Ce schéma vient combler le vide du processus de planification entre l'échelle territoriale et l'échelle locale urbaine, en mettant en place un outil d'orientation stratégique capable de traduire une vision collective, négociée et partagée par tous les acteurs concernés de son développement sur les 15-20 ans à venir.

C'est un instrument novateur, appartenant à la nouvelle génération des outils de planification et d'aménagement urbain.

Il permet de mettre en œuvre la politique de la ville durable à l'échelle locale. Sa démarche doit s'intégrer dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire.

C'est un instrument d'orientation non opposable au tiers, il ne conçoit pas de règlement d'aménagement. Le PDAU est un outil suffisant pour assurer l'aménagement de la ville (Présumé) Il faut un outil en amont pour réussir à prendre en charge toutes les dimensions de la ville (le SCU).

Le SCU doit intégrer les orientations des plans territoriaux pour la ville. Les Axes que doit prendre en compte le SCU sont issus des orientations du SNAT et du SRAT. Le SCU doit préparer, de façon concertée, les orientations qui définissent l'avenir de la ville à vingt cinq ans, en adéquation avec le SNAT et le SRAT.

Il doit être un des outils principaux de mise en œuvre des politiques urbaines. Il doit donner aux villes un cadre de cohérence opérationnelle pour les différentes actions et opérations, publique ou privée, et doit permettre d'assurer la diversité des fonctions urbaines à travers les volets économique, social et environnemental. Il doit aussi assurer l'équilibre dessous territoires de la ville et proposer une vision de développement durable.

Le Schéma de Cohérence Urbaine, dont le processus est mis en œuvre revêt, un caractère pionnier et innovant. Il a pour objet de développer une stratégie d'aménagement de la ville, et donc de bâtir un «projet urbain», global et cohérent à travers toutes ses dimensions. Il s'inscrit naturellement dans une démarche de développement durable global capable de prendre en compte le Triptyque fondamental l'économique, le social et l'environnement.

Il oblige à penser, à long terme, en termes de ressources durables ou de qualité de vie ; en termes de mutations économiques, sociales ou spatiales. Ce schéma ne conçoit pas de règlement d'aménagement, mais trace plutôt les grands axes de la politique d'aménagement de l'aire urbaine donc il peut être classé dans le groupe des instruments d'orientation, non opposables aux tiers.

Maitrise, intégration, valorisation et identité sont alors les 04 mots-clés qui orientent les thèmes stratégiques du SCU pour un développement harmonieux de la ville.

Il nous semble que le SCU constitue un outil d'aide à la décision pour la mise en place d'une stratégie d'organisation de développement et d'aménagement urbain de l'armature urbaine et permet sur la base des données analytiques fiables, d'opérer les ajustements nécessaires des programmes et des projets.

Il permet de mettre en œuvre la politique de la ville durable à l'échelle locale. Sa démarche doit s'intégrer dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire.

C'est un instrument d'orientation non opposable au tiers, il ne conçoit pas de règlement d'aménagement. Le PDAU est un outil suffisant pour assurer l'aménagement de la ville (Présumé) Il faut un outil en amont pour réussir à prendre en charge toutes les dimensions de la ville (le SCU).

Le SCU doit intégrer les orientations des plans territoriaux pour la ville. Les Axes que doit prendre en compte le SCU sont issus des orientations du SNAT et du SRAT. Le SCU doit préparer, de façon concertée, les orientations qui définissent l'avenir de la ville à vingt-cinq ans, en adéquation avec le SNAT et le SRAT.

Il doit être un des outils principaux de mise en œuvre des politiques urbaines. Il doit donner aux villes un cadre de cohérence opérationnelle pour les différentes actions et opérations, publique ou privée, et doit permettre d'assurer la diversité des fonctions urbaines à travers les volets économique, social et environnemental. Il doit aussi assurer l'équilibre dessous territoires de la ville et proposer une vision de développement durable.

Le Schéma de Cohérence Urbaine, dont le processus est mis en œuvre revêt, un caractère pionnier et innovant. Il a pour objet de développer une stratégie d'aménagement de la ville, et donc de bâtir un «projet urbain», global et cohérent à travers toutes ses dimensions. Il s'inscrit naturellement dans une démarche de développement durable global capable de prendre en compte le Triptyque fondamental l'économique, le social et l'environnement.

Il oblige à penser, à long terme, en termes de ressources durables ou de qualité de vie ; en termes de mutations économiques, sociales ou spatiales. Ce schéma ne conçoit pas de règlement d'aménagement, mais trace plutôt les grands axes de la politique d'aménagement

de l'aire urbaine donc il peut être classé dans le groupe des instruments d'orientation, non opposables aux tiers. Maitrise, intégration, valorisation et identité sont alors les 04 mots-clés qui orientent les thèmes stratégiques du SCU pour un développement harmonieux de la ville. Il nous semble que le SCU constitue un outil d'aide à la décision pour la mise en place d'une stratégie d'organisation de développement et d'aménagement urbain de l'armature urbaine et permet sur la base des données analytiques fiables, d'opérer les ajustements nécessaires des programmes et des projets.

Il a pour objet :

De bâtir un projet urbain global est cohérent

Donner une vision d'avenir en réduisant les dysfonctionnements et les déséquilibres.

Il met en évidence à la fois les orientations à long terme de l'aire urbaine dans la perspective de son aménagement.

Organiser le développement de la ville et suivre son évolution dans le temps et dans l'espace.

Définit un développement spécifique au travers de différents choix stratégiques en matière d'urbanisme, de logements, d'équipement, de transport, de qualité de vie, d'environnement et de patrimoine. Offre un cadre de conception pour une planification urbaine communale et intercommunale plus équilibrée, solidaire en intégrant la démarche de développement durable urbain. Maitriser l'anarchie de l'étalement urbain.

Améliorer la qualité de vie et le niveau de confort urbain. Exploitation rationnelle des ressources naturelles et la préservation du patrimoine culturel et naturel. En France, il s'agit du schéma de cohérence territoriale (SCOT), introduit par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13/12/2000. Il est composé de trois documents : un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le document d'orientation générale (DOG). Ce nouveau document d'urbanisme qui remplace le schéma directeur de la loi 1967 (ancien SDAU)

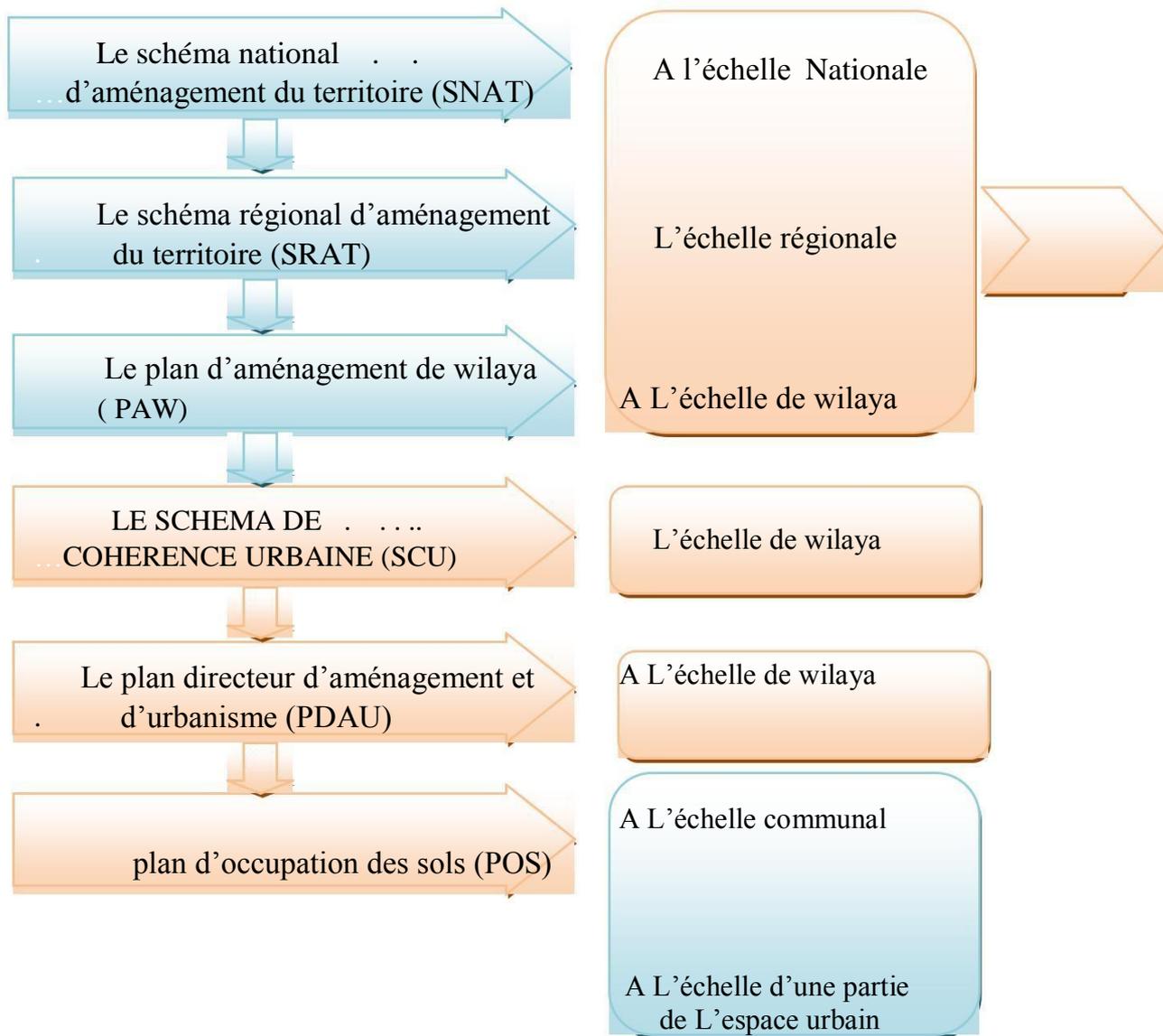


Figure.02 : Le SCU dans le dispositif de l'aménagement et de développement du territoire.

Figure 03 LE PLAN D'OCCUPATION DE SOL (POS) PROTOCOLE D'ELABORATION

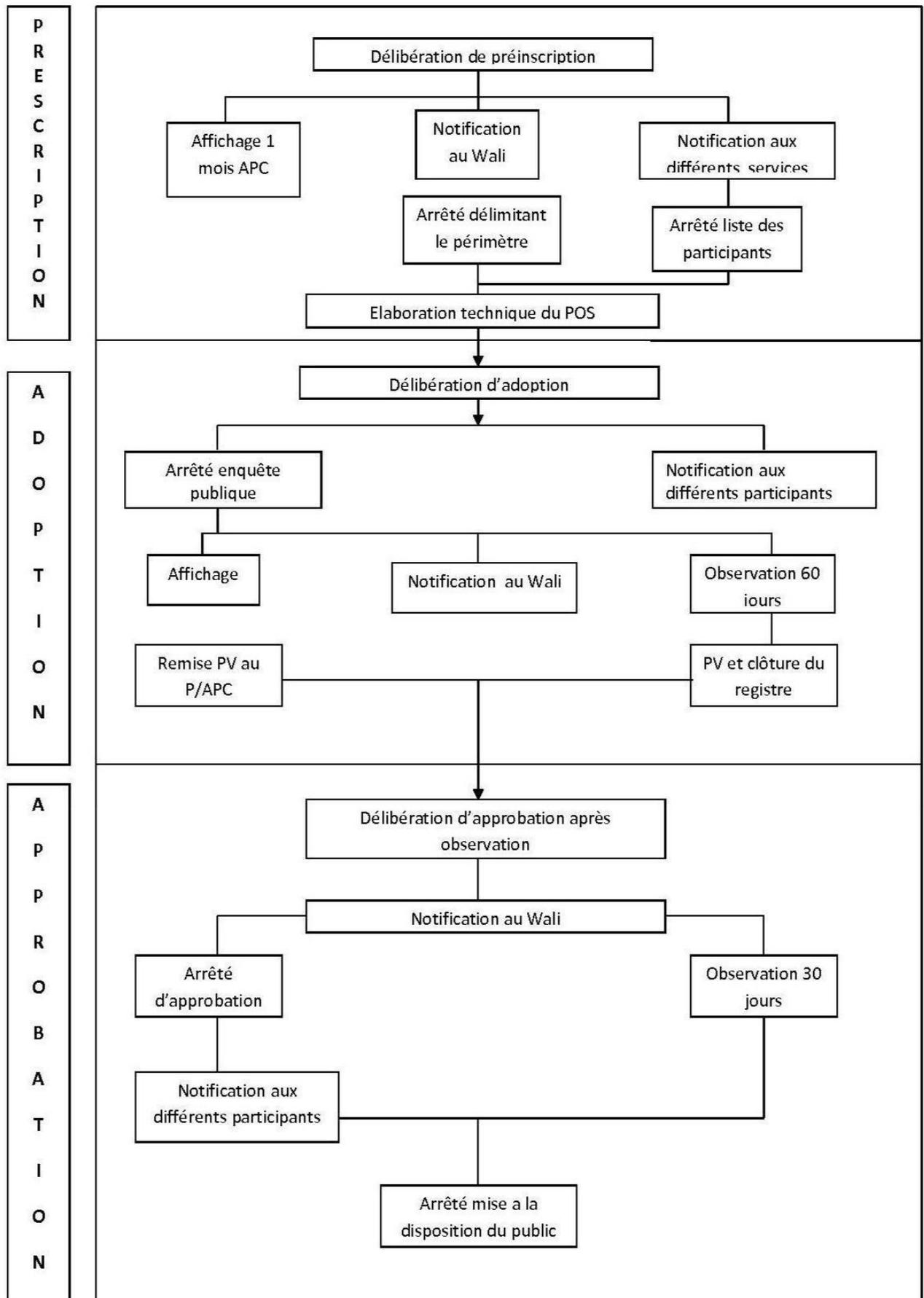
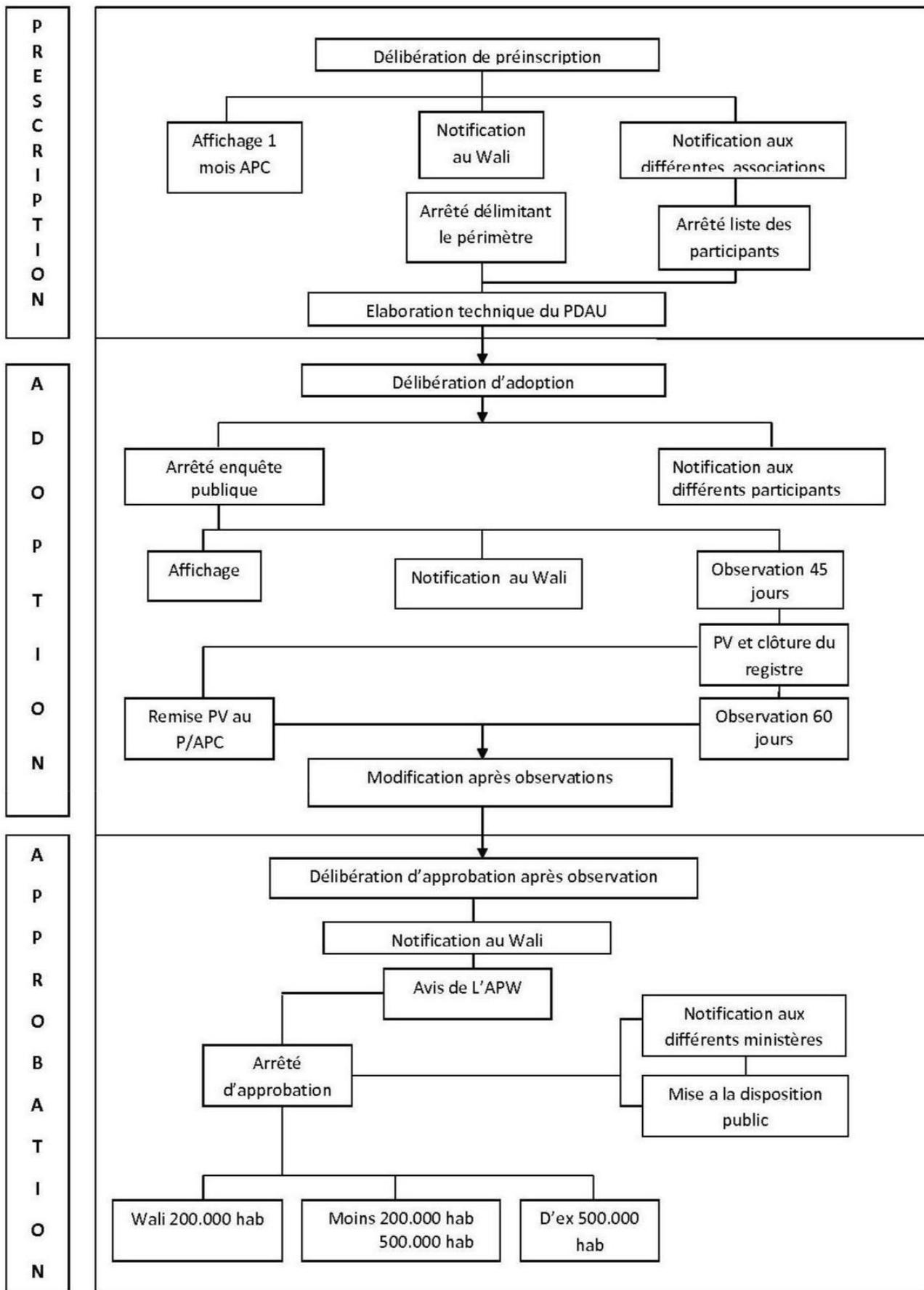


Figure 04 LA PHASE D'APPROBATION ET LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC



2-2- les instruments d'urbanisme en France

La loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

2-2-1-Introduction

En 1998, le gouvernement préparait, sous la responsabilité de messieurs Louis Besson (secrétaire d'Etat au logement) et Jean-Claude Gayssot (Ministre de l'équipement, des transports et du logement), un projet de loi relatif à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).

Cette loi s'inscrit dans la continuité des lois « Voynet » (sur l'aménagement du territoire et du développement durable) de juin 1999 et « Chevènement » (sur l'intercommunalité) de juillet 1999. Elle vise à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace en conciliant les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacement.

Cette présentation va d'abord faire état des fondements premiers de cette loi. Puis, nous aborderons ces objectifs et les outils mis en œuvre pour les atteindre. Enfin, nous traiterons des changements et des effets que celle-ci implique.

Les Plans d'Occupation des Sols vont disparaître au profit des Plans Locaux d'Urbanisme. Ces documents seront plus opérationnels que les POS, et comporteront un projet d'aménagement urbain de la commune.

Le projet de loi a pour volonté d'assouplir l'élaboration des documents d'urbanisme en les rendant moins formels. Ce texte ambitionne d'institutionnaliser l'agglomération et le bassin de vie comme les nouveaux territoires de l'action publique locale. De plus, l'Etat favorise les structures intercommunales grâce au développement de partenariat autour d'un projet urbain local.

-Les principes de la loi SRU.

Le gouvernement a décidé de s'engager à adapter les structures et les politiques urbaines aux nouveaux enjeux de la ville. Pour cela, il s'inscrit dans la continuité de la loi n°99-553 du 25 juin 1999 d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire et la loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale. Cette loi ambitionne de construire la ville de demain. Son objectif est de réussir la mixité sociale, qui passe par un renouvellement urbain et suppose une mise en cohérence

des politiques de la ville. Cette volonté nécessite une refonte législative importante : la loi est composée de 209 articles et elle modifie divers codes (code de l'urbanisme, code de la santé publique, code de la construction et de l'habitation, code des collectivités territoriales, etc.). La loi SRU s'articule autour de trois principes fondamentaux et de trois axes majeurs.

Les principes fondamentaux de la loi SRU

La date d'entrée en vigueur du texte est variable selon les thématiques abordées. Concernant l'urbanisme, une grande partie des dispositions est opérationnelle depuis le 1er avril 2001. L'objectif de cette loi est d'offrir un cadre juridique rénové des politiques d'aménagement de l'espace, afin de définir un meilleur équilibre des agglomérations grâce à la mixité urbaine, une offre d'habitat diversifié et de qualité. Cette ambition s'appuie sur trois principes fondamentaux. Le premier principe concerne « l'exigence de solidarité ». Celui-ci a pour volonté d'assurer le développement cohérent des territoires urbains, périurbains et ruraux qui forment ensemble un bassin de vie. Il a pour but de lutter contre l'étalement urbain et l'éclatement social. Ce principe fonde les dispositions sur la mixité sociale et urbaine⁶⁸.

Le second principe porte sur « le développement durable et la qualité de vie ». La notion de développement durable se préoccupe de l'environnement, de la qualité de la vie et du fonctionnement urbain. L'objectif est que le développement des villes soit respectueux du territoire en économisant l'espace, en donnant priorité aux autres modes de transports que l'automobile, en intégrant des enjeux de qualité urbaine et de protection de l'environnement dans le développement économique et les choix urbanistiques. Pour le développement et le renouvellement des aires urbaines, le traitement de la question des déplacements est essentiel.

Le troisième principe s'intéresse à la « démocratie et la décentralisation ». L'objectif est d'apporter une meilleure lisibilité du droit. Pour cela, la loi généralise le principe de la concertation préalable et de l'enquête publique ; les collectivités territoriales disposent désormais de la responsabilité première, l'Etat conservant ses prérogatives en la matière. Pour atteindre cette volonté, le code de l'urbanisme est remanié afin de renforcer la décentralisation et la loi va s'appuyer sur trois axes principaux. déplacement, prenant en compte les transports collectifs, la gestion et l'organisation du stationnement. Pour cela, elle favorise la coopération au sein des syndicats de transport et transfère aux régions l'organisation et le financement des transports ferroviaires d'intérêt régional.

Les principes majeurs de cette loi convergent vers la volonté de mettre en cohérence les politiques d'aménagement de l'espace, en favorisant la mixité urbaine, la démocratie et une qualité de vie au travers de la ville durable. Pour mettre en œuvre cette volonté, le législateur a dû redéfinir les instruments de planification.

Redéfinition des instruments

La Loi d'Orientation Foncière de 1967 avait mis en place les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols et les zones d'aménagement concerté. Trente ans après, la loi SRU rénove en profondeur le code de l'urbanisme pour placer l'agglomération au cœur des politiques urbaines. Elle offre aux élus des documents d'urbanisme plus riches et plus concertés, permettant de définir les priorités de l'agglomération ou de la commune et de mettre en cohérence les différentes politiques (urbanisme, habitat, déplacements, implantations commerciales) à travers les Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme

La loi SRU s'attache à modifier en profondeur les documents d'urbanisme, avec une incidence sur les politiques d'aménagement de l'espace. Elle agit à la fois sur l'urbanisme, la politique de la ville, les transports et l'habitat.

L'urbanisme.

La première partie du projet de loi (article 1 à 24) porte sur la réforme des documents d'urbanisme et sur leur mode de financement. Pour cela, le gouvernement décide de recouper les articles du code de l'urbanisme, plus particulièrement l'article L.122-1 et suivants sur le régime du SCoT et le L.123-1 et suivants sur le régime des PLU. Cette refonte modifie l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, qui désormais détaille les principes généraux applicables à tous les documents d'urbanisme. Ces documents doivent maintenant respecter la notion « d'aménagement durable », « d'économie du territoire », etc. Cet article traduit l'aspect dual du territoire, c'est-à-dire qu'il oppose les espaces « urbains » aux espaces « naturels ».

Cette refonte s'appuie aussi sur la création des SCoT et des PLU. Les Schémas de Cohérence Territoriale doivent gérer les problèmes d'urbanisme à l'échelle d'un territoire en conjuguant les préoccupations de logement, de transport, de commerce. Ils devront être compatibles avec les PDU, les PLH et les schémas d'équipement commerciaux. Le principe porteur des SCoT est la notion de durabilité. Alors que le POS pouvait être partiel, le PLU va obligatoirement s'appliquer à tout le territoire d'une commune. Les procédures d'application anticipée sont supprimées.

La politique de la ville

Cette partie correspond au titre deux du projet de loi, et concerne les articles 25 à 29. Ce titre deux s'articule autour de deux sections : - l'une relative à la solidarité entre les communes en matière d'habitat – l'autre relative à la protection de l'acquéreur et au régime de copropriétés. Cette loi modifie le dispositif mis en place par la loi n°91-662 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville. La Loi d'Orientation pour la Ville prévoyait pour les

agglomérations de plus de 200.000 habitants, en faisant obligation pour les communes de plus de 3.500 habitants, situées dans ces agglomérations, de prendre des mesures permettant l'acquisition de terrains ou de locaux nécessaires à la réalisation de logements sociaux. Notamment lorsqu'elles comptaient moins de 20% de logements sociaux et moins de 18% de bénéficiaires d'aides personnelles. Pour atteindre cet objectif, il fut conçu un outil de Politiques Locales de l'Habitat (PLH), afin de favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Le bilan fut positif, car 470 PLH ont été projetés ou mis en chantier et 288 ont été signés. Ce projet de loi SRU est plus contraignant dans les objectifs et plus restrictif sur les moyens à employer pour les atteindre⁷⁴. Tout d'abord, il élargit le champ d'application à l'ensemble des aires urbaines de plus de 50.000 habitants, et maintient l'objectif de réalisation de 20% de logements sociaux. D'autre part, il rend obligatoire le versement d'une contribution qui devra accompagner la réalisation de logements sociaux, selon des objectifs calculés sur une période triennale.

Les transports

Ce point apparaît au titre trois du dit projet de loi et concerne les articles 35 à 59 bis. L'objectif est de mettre en cohérence la politique des transports avec les nouveaux mécanismes d'urbanisme. Le PDU doit s'articuler avec le SCoT, car la loi peut permettre l'élaboration de PDU sur le périmètre du SCoT. Les mobilités sont désormais prises à partir ou en direction des territoires périurbains. Différentes mesures sont édictées comme la limitation des déplacements en voiture individuelle, afin d'améliorer la qualité de l'environnement et le cadre de vie et, favorisant la reconquête des centres-villes. La loi prévoit la création de syndicats mixtes de transport associant la région, les départements, etc., dans le but d'harmoniser la tarification et les titres de transports.

La loi prévoit le renforcement du rôle des PDU et l'élargissement de leur contenu, notamment sur trois aspects : l'amélioration de la sécurité de tous les déplacements ; le stationnement ; les livraisons de marchandises en ville.

L'habitat.

Le titre de cette partie dans la loi s'intitule : « Assurer une offre diversifiée de l'habitat ». L'objectif est relatif à l'insalubrité et à l'état de péril, aux relations bailleurs locataires et aux compétences des organismes HLM. La loi propose diverses mesures, dans le but d'adapter les outils des politiques de l'habitat aux objectifs d'une meilleure mixité sociale et du renouvellement urbain. La loi pérennise le caractère social du patrimoine HLM. Elle élargit les compétences des organismes leur permettant de mieux jouer leur rôle d'opérateur urbain au service du droit au logement et de la mixité sociale. De plus, elle modernise les outils

d'intervention sur le parc privé, afin de lutter contre l'insalubrité publique, en modernisant et en renforçant les procédures de péril et d'insalubrité.

2-2-2-Le Schéma de Cohérence Territorial

Le Schéma Directeur, créé par la Loi d'Orientation Foncière de 1967 puis modifié en 1983, est remplacé par le Schéma de Cohérence Territoriale. Dans le domaine de l'urbanisme, ce remplacement constitue un des principaux apports de la loi, c'est pour cela que la loi introduit une réforme de grande ampleur de la planification urbaine, dans la continuité des dispositions de la loi du 13 juillet 1999 relatives au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale. Ce changement d'échelle était devenu une nécessité, notamment pour créer une véritable planification stratégique au niveau de l'agglomération, voire des aires urbaines. Cet apport vient combler une carence des Schémas Directeurs. Depuis la loi de décentralisation de 1983, ces documents étaient inadaptés, d'ailleurs il a été question de les supprimer au profit des Directives Territoriales d'Aménagement⁷⁵.

Les SCoT ont pour objectif d'inciter les élus à définir en commun la manière dont les aires urbaines doivent se développer. L'objectif de ce nouveau document est d'articuler les différentes politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'environnement, d'économie, d'habitat, de déplacements et de grands équipements. Ces politiques doivent être en cohérence avec le SCOT. Pour cela, les SCOT définissent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il s'appuie sur un diagnostic des prévisions économiques et démographiques, des différents besoins d'aménagement de l'espace, de développement économique, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, des transports, d'équipement et services. La délimitation des périmètres des SCoT constitue un véritable enjeu. Il est arrêté par le préfet, sur proposition des communes et ou groupement de communes compétentes. Ce périmètre prend en compte les EPCI existants, ainsi que les réalités de fonctionnement du bassin de vie, d'habitat, d'emploi, et les systèmes de déplacements⁷⁶. Ces documents seront réalisés par un EPCI ou un syndicat mixte permanent. Ils devront être validés ou révisés au moins tous les dix ans, sous peine de caducité.

2-2-3-Les Plans Locaux d'Urbanisme.

Contrairement aux Schémas Directeurs, les Plans d'Occupations des Sols, créés par la Loi d'Orientation Foncière de 1967, ont été appliqués à l'ensemble du territoire. Lors de la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, leurs nombres avaient presque triplé, du fait de la limitation des constructions dans les espaces dépourvus de ce document et du transfert de compétences aux communes de l'établissement et de la gestion de cet instrument. Le rôle des POS se limitait à fixer les règles du droit « commun » de l'utilisation des sols. Ce qui ne

permettait pas de lutter efficacement contre l'étalement urbain. De plus, ces documents avaient une approche essentiellement foncière de l'urbanisme. Ces outils avaient donc pour objet de réglementer l'usage des sols, ce qui ne pouvait pas permettre d'orienter l'aménagement vers le renouvellement urbain, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent répondre à cette nouvelle exigence. Le Plan Local d'Urbanisme doit tout d'abord établir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur l'ensemble du territoire. Ce document doit permettre la mise en exergue du projet urbain. Ensuite, comme le POS, le PLU va fixer le droit des sols. Le PLU se différencie du POS par rapport à son objet qui se veut plus stratégique du fait de l'établissement du PADD et par son caractère d'instrument d'urbanisme opérationnel. Le PLU intègre tous les projets d'aménagement intéressant la commune (ZAC, l'environnement, etc.). Ce document doit faciliter la concertation, car c'est un document plus exigeant pour les élus que le POS, et plus lisible pour les citoyens. La carte communale devient un véritable document d'urbanisme, plus adaptée pour les petites communes..Ce projet de loi rénove en profondeur le contenu des documents d'urbanisme, en privilégiant l'idée de projet et en renforçant la concertation. Pour conclure sur la redéfinition de ces instruments, la loi prévoit une refonte générale de ces documents, afin de répondre aux nouveaux besoins en matière de politique d'aménagement du territoire. Ces documents constituent une véritable révolution, car la dernière modification d'envergure date 1967 prolongée par une redéfinition en 1982-1983. Ces documents s'appuient sur un principe fondateur de durabilité, et introduit une prise en compte des questions urbaines à une échelle plus grande, celle des aires urbaines ou du bassin de vie. Un urbanisme de plan se développa dès la fin de la première guerre mondiale, notamment en France où se faisait sentir la nécessité de reconstruire et d'étendre les villes ravagées par la guerre. Les premiers instruments (plans) d'urbanisme, au sens moderne du terme, sont apparus avec les lois de 1919 et 1924 qui ont institué les plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement, ces plans étendent leurs principes sur toutes les villes Françaises de plus de 10 000 habitants En 1967, avec la promulgation de la loi d'orientation foncière, les Schémas Directeurs (SD), les POS et les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) succèdent aux anciens plans d'aménagement d'embellissement et d'extension puis aux Plans d'Urbanisme de Détail. La démarche du zoning, la spécialisation fonctionnelles des espaces et la primauté des systèmes de circulation, étaient les principes fondamentaux, ces principes s'insèrent dans un environnement institutionnel par le respect de règles juridiques et administratives, donc d'instruments d'urbanisme réglementés par la loi. Cet urbanisme d'instrument a connu une expansion planétaire après la deuxième guerre mondiale

-Plan d'occupation des sols « POS »

Le plan d'occupation des sols (POS) est un document d'urbanisme prévu par le droit français, par la Loi d'orientation foncière de 1967. C'est un document local, établi à l'échelle de la commune plus rarement plusieurs communes ou partie de commune, pour le moyen terme, il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Le POS est un document juridique, de portée générale, il s'impose à tous, particuliers et administrations, il concerne toutes les propriétés, qu'elles soient privées ou publiques et constitue la référence pour l'instruction des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme et détermine notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachés à chaque propriété. Par le POS on doit :

Planifier

le développement communal par l'organisation de l'utilisation de l'espace, prévision des interventions futures et l'occupation du sol. Cette occasion offre aux élus et à la population locale la possibilité de prendre conscience de l'organisation du cadre de vie, de préciser les problèmes et d'affirmer la volonté communale de les prendre en considération.

Gérer : la gestion de l'utilisation et de l'occupation du sol repose principalement sur la délivrance du permis de construire, de l'autorisation de lotir et des autres autorisations ainsi que sur la maîtrise foncière par la commune de son territoire. Bien gérer, c'est aussi pouvoir faire évoluer le POS dans le temps, pour répondre à de nouvelles réalités ou à de nouveaux objectifs communaux, lors d'un projet d'aménagement par exemple. La loi du 7 01 1983 maintient pour ce faire les procédures de modification et de révision d'un POS approuvé. Comme pour la procédure d'élaboration, l'initiative et la responsabilité de modification et de révision reviennent sauf exception à la commune.

Protéger le patrimoine culturel, historique et les sites naturels Pour permettre la détermination des possibilités de construire sur un terrain donné, le POS découpe le territoire concerné en deux types de zones : les zones urbaines, constructible et les zones naturelles. Grâce à ce zonage, chaque propriétaire peut déterminer si son terrain est constructible, dans quelles conditions et moyennant quelles contraintes. Le non-respect du règlement du POS est strictement interdit et soumis à des sanctions

2-2-5-Le POS Français, comporte obligatoirement quatre parties :

1- Le rapport de présentation : Il s'articule en deux parties, la première expose le diagnostic du territoire concerné et la seconde justifie les mesures envisagées par le plan en compatibilité avec les objectifs défini par la loi et éventuellement les instruments en aval: schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

2- Le document graphique: Il s'agit d'un document présenté sous la forme d'une cartedivisant le territoire de la commune en plusieurs zones :

Les zones urbaines, qui sont essentiellement des quartiers déjà construits à densifiés, restructurer, rénover,...etc.

Les zones naturelles, définies réglementairement comme étant constituées des zones :

NA : zone d'urbanisation future

NB : zone urbanisée de fait, qu'il n'est pas prévu de renforcer o NC : zone agricole

ND : zone protégée.

3- Le règlement: Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Le règlement du POS Français comprend trois titres

- Titre I « Dispositions générales » :

Article 1 : Champ d'application territoriale du POS

Article 2 : Portée respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation

Article 3 : Division du territoire en zones homogènes.

Article 4 : Adaptations mineurs.

- Titre II « Dispositions applicables aux zones urbaines » : comprend trois sections

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U.1 : Occupation et utilisation du sol admises ;

Article U.2 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article U.3 : Accès et voirie.

Article U.4 : Desserte par les réseaux

Article U.5 : Caractéristiques des terrains.

Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article U.9 : Emprise au sol.

Article U.10 : Hauteur maximum des constructions.

Article U.11 : Aspect extérieur.

Article U.12 : Stationnement.

Article U.13 : Espace libre et plantations, espaces boisés classés.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article U.14 : Coefficient d'occupation des sols.

Article U.15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols.

Titre III : Dispositions applicables aux zones naturelles Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : Occupation et utilisation du sol admises ;

Article N.2 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N.3 : Accès et voirie.

Article N.4 : Desserte par les réseaux

Article N.5 : Caractéristiques des terrains.

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article N.9 : Emprise au sol.

Article N.10 : Hauteur maximum des constructions.

Article N.11 : Aspect extérieur.

Article N.12 : Stationnement.

Article N.13 : Espace libre et plantations, espaces boisés classés.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article N.14 : Coefficient d'occupation des sols.

Article N.15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols.

Certains de ces articles peuvent ne pas exister dans certaines zones.

4 Les annexes (52) : Comprennent notamment le rappel des servitudes d'utilité publique, applicable sur le territoire du POS et liée :

-aux risques majeurs, naturels ou technologiques (Plan de prévention des risques...) au bruit (plans d'exposition au bruit des aéroports, zones de bruit des routes et voies ferrées...) à l'environnement et au cadre de vie au fonctionnement de services publics tels que la navigation aérienne, les télécommunications, les transports d'énergie, la circulation ferroviaire, la voirie.

CHARRE Alain, ART ET URBANISME
SAIDOUNI,

2-3-Les instruments d'urbanisme a Montréal

Schéma de conformité des instruments

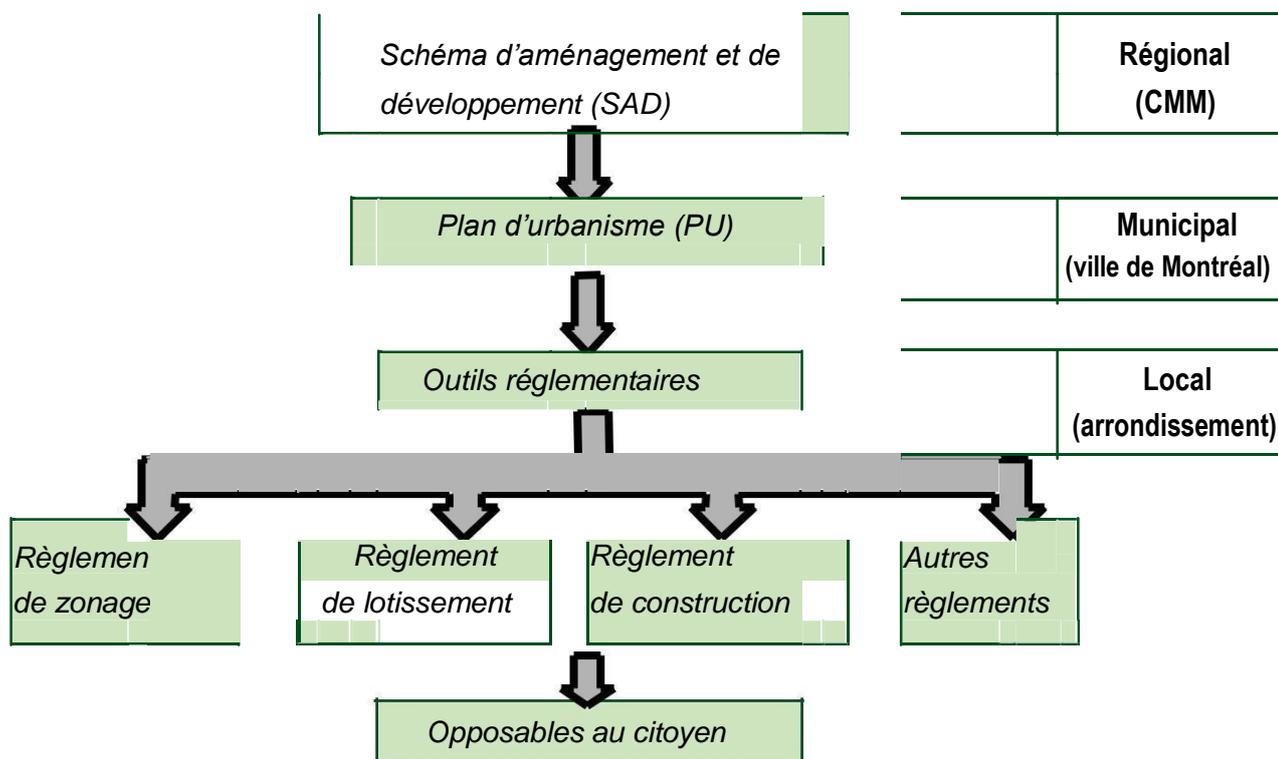


Figure 05 : Schéma de conformité des instruments.

2-3-1. Le Schéma d'aménagement et de développement (SAD)

Le SAD est applicable au territoire de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM). Lors de son écriture, les divers groupes sociaux concernés sont appelés à faire part de leurs intérêts et des enjeux qui les touchent. Il est important de prédéterminer les principaux problèmes d'aménagement et de développement tout en permettant une souplesse à l'évolution. Il est important à noter que le SAD n'est par contre pas opposable et sa réalisation reste facultative. Les municipalités ne sont pas tenues de réaliser chacune des orientations proposées.

Le cas de Montréal est un peu différent en raison du projet de Schéma métropolitain d'aménagement et de développement (PSMAD). Ce document couvre les 82 municipalités englobées par la CMM. Cette dernière couvre de Les Cèdres à Contrecoeur et de Mirabel à Saint-Jean-Baptiste et comprend 3,6 millions d'habitants.

2.3-2- Le Plan d'urbanisme de la Ville (PU)

Le plan d'urbanisme de Montréal comprend des orientations à portée pan montréalaises autant que des orientations à portée locale. Cet outil de gestion du territoire permet une certaine cohésion entre les diverses fonctions de la Ville. Sa planification spatiale détaillée permet à l'administration municipale d'avoir une même vision d'ensemble et donc un développement conséquent aux besoins énoncés dans le document. Chacun des arrondissements de la Ville devait rédiger (à l'interne ou par une firme d'experts-conseils) son propre plan d'urbanisme pour cerner les besoins et problèmes locaux tout en s'inspirant du PU de la Ville centre. Ils énoncent des choix qui peuvent être faits pour l'aménagement du territoire pour être ensuite adopté par les élus.

La population est appelée à participer aux consultations tant régionales que locales pour que leurs intérêts et préoccupations concernant l'aménagement soient entendus et considérés, même s'il n'y a pas de pouvoir décisionnel qui lui est accordé.

2-3-3. Les règlements d'urbanisme

Habituellement, chaque municipalité détermine sa réglementation. En raison de la particularité de Montréal avec ses arrondissements, chacun d'entre eux élabore sa réglementation. Celle-ci est l'instrument technique et juridique qui assure l'application des orientations, affectations, densités et tous les autres aspects inclus dans le PU. Cela permet donc de l'opposer aux citoyens, de les obliger de s'y conformer dans leurs actions sur le territoire de la Ville. Les projets énoncés dans le PU sont réalisables que par la volonté et les actions entreprises par la municipalité. Les projets émanant du privé doivent eux aussi être cohérents avec le PU. Ils le sont en se conformant à la réglementation qui est elle-même conforme au PU. Cela assure une cohérence dans le développement.

La réglementation se divise en trois sections complémentaires : le zonage, le lotissement et le règlement de construction. Lorsqu'une de ces sections obligatoires est modifiée, il y a une consultation publique sur le sujet. Il est important à ce moment de faire valoir ses intérêts si une modification est nécessaire pour la conformité d'un projet ou d'une intervention. Il y a aussi de nombreux règlements discrétionnaires dont la présence est facultative.

Chaque arrondissement détermine sa réglementation et donc régit la délivrance de permis et certificats suivants :

- Permis de construction (construction, transformation, agrandissement, addition de bâtiment);
- Certificat d'autorisation pour le changement d'usage, remblayage, déblayage ou l'affichage;
- Certification d'occupation pour nouvel usage d'un bâtiment existant ou un nouveau bâtiment;
- Permis de lotissement pour opération cadastrale.

3.1 Règlements de zonage

Le zonage permet de découper le territoire pour mieux en déterminer la vocation afin d'y contrôler l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions. Si à l'origine il était utilisé pour préserver les valeurs foncières contre les nuisances amenées par des couches urbaines moins fortunées et pour des raisons de santé publique, son utilité est maintenant tout autre. Bien entendu, bien des règlements ont leur raison d'être pour maintenir une qualité de vie dans le milieu (salubrité, zones de contraintes pour la santé publique). Il faut s'assurer que l'exercice du zonage suit les objectifs fixés collectivement dans le PU. Cela oriente les usages souhaités dans les parcelles de territoire. De façon générale, seuls les usages nommés sont exclusivement autorisés. Aussi, il est possible de sous-catégoriser chacun des usages pour les prohiber dans les secteurs où une telle distinction est utile. Par exemple, on peut regrouper les types selon les différentes superficies de magasins, les types de commerce, l'achalandage causé par l'usage. L'usage réfère à la vocation qui sera faite du terrain ou bâtiment.

Le zonage est un outil à double tranchant : il peut autant prohiber qu'autoriser des usages. Malgré une prohibition des indésirables, les usages autorisés ne sont pas nécessairement ceux que l'on souhaite se développer au rythme qu'on le désire. À long terme, il est possible d'orienter le développement urbain vers des objectifs collectifs s'il est subordonné par d'autres méthodes telles des politiques.

À chacune des zones est associée une spécification sur la densité au sol, la superficie totale de plancher d'un bâtiment rapport à la superficie totale du lot et la proportion du terrain qui peut être occupée par un bâtiment ou un usage. Cette densité permet de déterminer les infrastructures qui sont nécessaires dans le secteur (égouts, aqueducs, transports, parcs, largeur de rues). Elle permet aussi de donner une image du territoire (volumétrie, ombres portées

3.3 Règlement de construction

Le règlement vise la qualité, la durabilité et l'aspect sécuritaire des structures des bâtiments. Il vise les matériaux, la méthode d'assemblage, la résistance, la salubrité, la sécurité et l'isolation. Il y a déjà des normes au niveau gouvernemental : le Code de construction et de sécurité du Québec par la Régie du bâtiment que la municipalité peut seulement rappeler si elle le désire ou y ajouter des normes

plus spécifiques ou plus sévères. En aucun cas, elle ne doit être plus souple que ces deux documents. Cela permet aussi à une municipalité d'assujettir les bâtiments auxquels le Code de construction du Québec n'est pas applicable.

3.4 Règlement des permis et certificats

Il permet aux municipalités d'établir les modalités administratives qui les encadrent et qui autorisent la réalisation des projets visés par les règlements d'urbanisme. Il contient des prescriptions et des obligations et est de nature administrative. Même si parfois les certificats et permis ne sont pas obligatoires pour effectuer les modifications, le citoyen doit s'assurer d'être conforme à la réglementation.

Ce règlement prescrit les documents qui doivent être soumis avec la demande, établit les tarifs, fixe les délais d'émission, de renouvellement et désigne le fonctionnaire municipal qui sera responsable d'analyser la demande.

Les deux documents couramment demandés pour l'obtention d'un permis et d'un certificat sont un plan de construction et un plan d'implantation.

*Le plan de construction représente à l'échelle le bâtiment en démontrant les travaux qui seront effectués, les dimensions, les élévations, etc.

*Le plan d'implantation représente à l'échelle le terrain avec ses dimensions et la localisation des bâtiments qui seront construits ou agrandis.

Conditions d'émission de divers permis et certificats

- Demande conforme aux règlements concernés;
- Tous les renseignements requis sont fournis (précisé dans la réglementation);
- Demande accompagnée de tous les plans et documents;
- Paiement effectué;
- Et particulièrement pour les permis et certificats suivants :

-Permis de lotissement (pour une opération cadastrale) : Attestation d'expert indiquant que l'opération est compatible avec les dispositions du plan;

-Permis de construction pour construction, transformation, etc.; -La construction doit être sur un ou plusieurs lots distincts;

-Il doit y avoir présence d'aqueducs et d'égouts ou installations autonomes conformes sur le terrain; -Le terrain adjacent à une rue publique ou privée conforme au règlement de lotissement.

S'il y a présence d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA, 3.5.4), il peut nécessiter plus de renseignements

-Certificat d'autorisation pour changer l'usage, destruction, déplacement, réparation, démolition, enseignes, zones contaminées;

-Attestation d'experts (terrains contaminés);

-Certificat d'occupation pour l'occupation d'un immeuble;

-Conforme aux règlements de construction, zonage et aux plans;

2-4- Comparative des instruments d'urbanisme en Algérie et en France et à Montréal

La législation française			La législation algérienne			La législation Canadienne		
La loi	Les outils qui sont venus avec	L'année	La loi	Les outils qui sont venus avec	L'année	La loi	Les outils qui sont venus avec	L'année
1-Loi d'orientation foncière (LOF)	a) schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU)	30/12/1967	1-Loi d'orientation foncière + loi d'aménagement et d'urbanisme	a) Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)	01/12/1990	1-Loi Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)	Schéma d'aménagement et de développement (SAD)	
	b) Plan d'occupation des sols (POS)			b) Plan d'occupation des sols (POS)			Plan d'urbanisme (PU)	1979
2-Loi de solidarité et renouvellement urbain (SRU)	a) schéma de cohérence territoriale (SCOT)	13/12/2000	2-loi d'orientation de la ville	Schéma de cohérence urbaine (SCU)	20/02/2006		Outils réglementaires	
	b) Plan local d'urbanisme (PLU)							

Figure 06 Comparative des instruments d'urbanisme en Algérie et en France et à Montréal

La comparaison entre POS algérien et PLU français

• Méthode :

Pour répondre à notre objectif, l'approche comparative nous semble la plus appropriée pour mener à bien notre quête. Pour ce faire, on a figé une grille d'analyse comprenant un ensemble d'éléments de comparaison.

Objet du POS et du PLU :

- Fixer de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols.
- Déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions.
- Définir les servitudes.

Comparaison entre la composition du POS et du PLU :

La différence cruciale dans la composition des deux documents étant le PADD, le projet d'aménagement et de développement durable qui a cherché à trouver la cohérence entre les actions, en ayant un règlement (zonage) qui vise les objectifs recherchés par la commune. De l'autre côté, le POS algérien trouve dans les orientations d'aménagement une façon d'exprimer le projet de la commune, mais elles souffrent de l'absence des concepts, des objectifs qui permettent de lier les actions singulières Le portefeuille foncier:

POS : Dans le cadre de la mise en oeuvre des instruments d'aménagement et d'urbanisme, la commune peut constituer un portefeuille foncier (art 40 et 41 et 42) de la loi 90-24 aux fins de satisfaction de ses besoins en terres pour la construction.

PLU : de même pour le PLU, la loi permet à la commune de préparer son portefeuille foncier dans le cadre de réaliser les objectifs soulignés.

Le phasage :

Dans le cas où un POS est en cours d'élaboration, la commune a le droit de surseoir à statuer toute demande de permis construire ou de lotir pouvant compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. dans un délai maximum d'une année. Tandis que dans le cas d'un PLU, la demande de permis de lotir ou de construire peut faire l'objet d'un sursis à statuer dans un délai maximal de deux ans à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU .

Actes D'URBANISME:

le PLU ainsi que le POS [ART 50-54] délivre sous la conformité aux règlements d'urbanisme local et national, le Permis de lotir - Permis de construire et Permis de démolir. Les trois actes relèvent des compétences des communes.

le POS algérien et le PLU français ont beaucoup de points communs, et ils répondent à l'objectif de l'organisation, de la maîtrise et de la production du sol urbanisable la différence étant dans le PADD qui cherche à objectiver le règlement vers un projet de commune, où toutes les actions singulières soient cohérentes avec l'objectif de la commune. On a vu ci-dessus que même le POS algérien répondait à des objectifs globaux, mais qui sont occultes, liant de la même façon les actions singulières et guident le règlement (zoning) pour être plus intelligent

Le passage de la rance, du POS au PLU, traduit la nature de la politique française basée sur la règle « essai erreur ». Tandis que l'Algérie, un des pays tiers, construit sa politique urbaine sur l'expertise et sous l'inspiration de la politique française. Néanmoins, l'Algérie régule sa production urbaine en utilisant le POS et pas le PLU, et cela, selon nous, s'explique par deux choses : 1-/ la nature du découpage administratif, où la densité des communes qui est très faible par rapport à un pays comme la France où la cohérence territoriale est jugée nécessaire. 2-/ le PLU est un nouveau instrument d'urbanisme qui vise une planification de 10 ans, ce qui veut dire que les résultats de ce nouveau instrument ne sont pas encore vérifiés. Et l'Algérie préfère attendre en stratégie ! Cela, pour ne pas dire que le PLU n'est qu'un POS déguisé

Conclusion

La réglementation urbaine est venue pour répondre aux différents problèmes de la ville. Les pouvoirs publics s'interrogent sur la possibilité de satisfaire les besoins de la population et d'élaboration de projets urbains pérennes et harmonieux. Leur objectif dans la mise en œuvre sur le terrain d'une politique de gestion et de requalification de l'espace urbain, est de rendre la ville plus belle, plus cohérente, plus fonctionnelle et plus agréable à vivre.

L'urbanisme dans sa définition comme techniques et règles juridiques, permettant aux pouvoirs publics de contrôler l'affectation et l'utilisation des sols, n'a pas atteint ses objectifs. La réalité à laquelle est confrontée sa pratique est souvent complexe. L'anarchie et les dysfonctionnements constatés dans les villes, les problèmes de circulation, de stationnement, d'atteinte à l'environnement, persistent, d'où la nécessité d'introduire à chaque fois de nouveaux textes juridiques et instruments d'urbanisme, s'adaptant aux nouveaux contextes, dont la finalité est de corriger les incohérences et de compléter les insuffisances constatées: le passage du PUD au SDAU et PDAU et SCOT et SCU, du Plan d'affectation des sols au plan d'occupation des sols et PLU, etc., attestent de cet évolution.

3- CAS D'ETUDE

Analyse Du POS Ouled Fayet -Alger

3-1- Introduction

Théoriquement, le plan d'occupation des sols (POS), était introduit pour améliorer l'aménagement de l'espace urbain et la forme du cadre bâti produit et surtout pour en rationaliser l'usage. Cet instrument d'urbanisme est opposable aux tiers (article 10), ce qui lui donne une chance d'assurer ses prérogatives. Un cas de figure ont été choisis dans la ville d'Alger : POS AU 13 OULED FAYET, afin de vérifier l'opposabilité aux tiers POS et l'opérationnalité des actions du POS avec la réalité.

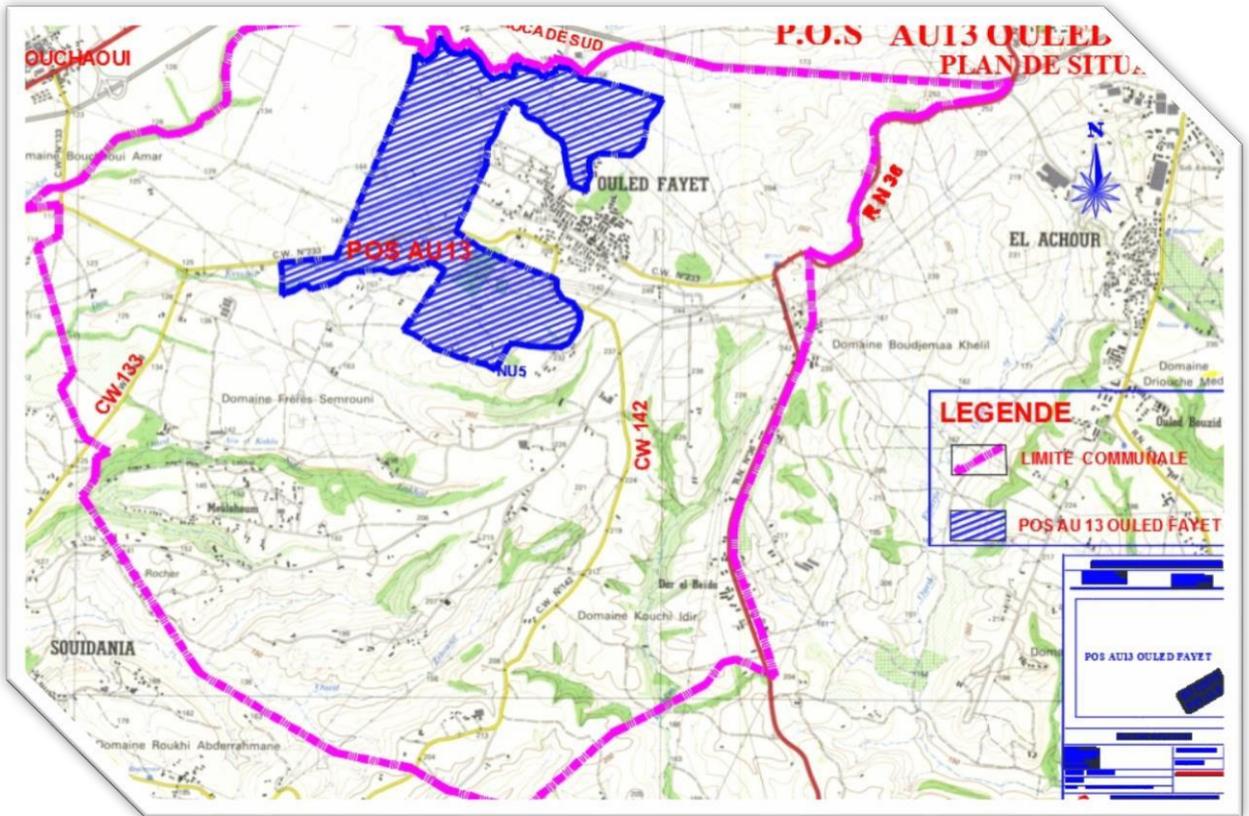
3-2- Justification du choix de cas d'étude

Afin de maîtriser au maximum l'étude comparative sur ses différents plans : **méthodologiques, analytiques, conceptuels...**etc, le choix de cas d'étude a été porté sur Ouled Fayet : ce sont des études déjà approuvées et donc marquées par une certaine **ancienneté**. Aussi la volonté de cette recherche est de bâtir solidement son analyse, en variant technicien, concepteur et maître de l'œuvre...etc, en partant dans l'un et l'autre cas d'une restructuration de deux quartiers périphériques d'Alger.

Tableau n° 01 : Références du POS « AU 13 OLUED FAYET »

POS	Echéancier	Surface du POS	Maître de l'œuvre	Date d'approbation
AU 13 OULED FAYET	MT (08 ans)	140 Ha	CNERU	19/03/2010

Source: Direction de l'urbanisme (Avril 2007).



PLAN DE SITUATION

CARTE 01 SOURCE POS OULED FAYET –CNERU.
 CARTE 01 SOURCE GOOGLE EARTH .

3-4 Les orientations du PDAU concernant le POS

Le POS AU 13 OULED FAYET Selon le PDAU, doit bénéficier à court et moyen terme des opérations d'embellissement et d'amélioration du cadre bâti. Celles-ci comprennent la réfection des trottoirs, la réfection des voies mécaniques, la création des chemins pour piétons, l'occupation des espaces interstitiels par des aires de jeux et des espaces verts dans les zones d'habitat.

Le POS Ouled Fayet quant à lui, est élaboré par CNERU en 2010, selon le PDAU, il doit bénéficier à court terme des opérations de viabilisation des constructions spontanées (illicites), de restructuration et de régularisation sont nécessaires pour améliorer les conditions d'habitabilité des occupants.

En ce qui concerne la résorption de l'habitat précaire : ce type d'habitat au niveau de site, doit être éradiqué pour offrir des logements décents aux familles. Une fois libérées, les poches récupérées seront soit reboisées dans le cas des terrains inconstructibles, où feront l'objet de nouvelles affectations pour servir à l'implantation de nouveaux équipements en fonction du plan d'occupation des sols.

D'autres aménagements urbains sont prévues dans le site :

- Zone à dominance résidentielle (habitat à faible densité)
- Respect des servitudes notamment celles observées au centre émetteur RTA
- Epannelage max R+1 max (équipement compris)
- Programme d'équipements
- Equipements d'accompagnement
- Equipements à emprise spécifique
- Perspectives

Logements à l'hectare : 25 logements à l'hectare

TOL = 6,5

3-5 Présentation du POS AU 13 Ouled Fayet

L'aire couverte par le POS AU 13 est située au Nord de la commune de Ouled Fayet. Celles-ci sont situées dans la zone du Sahel Algérois, à une distance de 16 kilomètres au Sud Ouest d'Alger.

Ses limites couvrent une surface foncière d'environ 140 hectares, la zone d'étude est délimitée :

- Au Nord, par l'oued Bridja et la commune de Dely Ibrahim
- Au Sud, par le plateau et l'oued Guergour (domaine Idir Kouchi)
- A l'Est , par le centre urbain d'Ouled Fayet défini par le POS U 113
- A l'Ouest, par une piste et des terres agricoles longeant le centre émetteur de la RTA.

Le terrain Ouled Fayet, devant recevoir le programme du POS est constitué de formations du quaternaire continentales. C'est un terrain pratiquement plat, ne présentant aucune contrainte à la construction : aucun problème d'instabilité n'est à craindre concernant les ouvrages projetés.

-Accessibilité

Le périmètre du POS AU 13 est composé de trois compartiments :

Partie Nord

La voie d'accès principale : le CW 142 qui démarre de Chéraga et aboutit au centre d'Oued Fayet.

L'accessibilité à cette partie de la ville d'Ouled Fayet est améliorée suite à la réalisation du Boulevard menant à la cité 400 logements sinistrés. Ce Boulevard longe la clôture du centre émetteur de la RTA, il démarre du CW 233 pour desservir le programme des 400 Logements sinistrés.



Photos Prises Le 15 Avril 2007 Montrant L'état D'avancement Des Travaux Du Boulevard

Partie Sud

Cette partie est directement desservie par le CW 233 ou par le CW 142 en passant par le centre de Ouled Fayet.

Partie centrale

Constituée essentiellement par le centre émetteur de la RTA, elle est accessible au Sud Par le CW 233.

Dynamique urbaine importante en matière d'infrastructures routières :

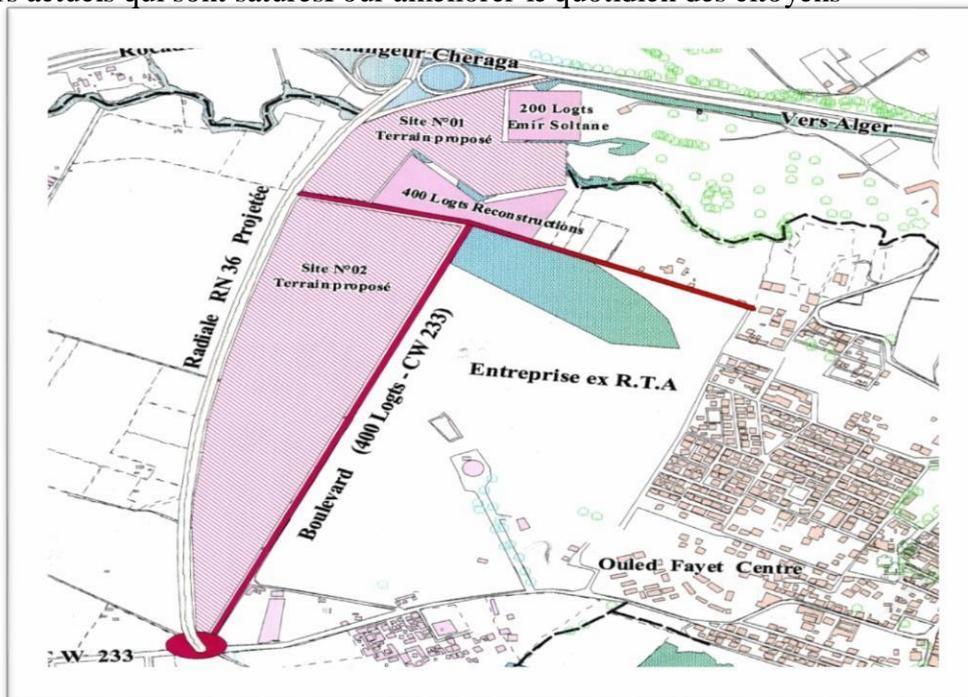
Le centre d'Ouled Fayet est soumis actuellement à un important trafic de transit. A cet effet, un projet est prévu par la Direction des travaux publics pour la réalisation d'une radiale.

1-La radiale CW233-Rocade Sud en cours d'étude par la DTP qui permettra non seulement de désenclaver les sites, mais aussi de désengorger le CW233, le CW142 en évitant le centre de Ouled Fayet avec l'aménagement d'un important échangeur Cette radiale assurera la liaison entre la Rocade Sud et le CW233

2-Le Boulevard (400 logements – CW233 réalisé dans le cadre du projet Plan de recollement d'Ouled Fayet, étudié par le CNERU

3-Le Boulevard Grands Vents, dont les travaux sont en cours de lancement , ce Boulevard est d'une grande importance pour permettre de désenclaver les propriétés privées situées le long de l'Oued Bridja

De valorise tous les sites D'éviter le centre d'Ouled Fayet De désengorger les axes routiers actuels qui sont saturésPour améliorer le quotidien des citoyens



Carte 02-Resau Routières Ouled Fayet .Source POS 13 Ouled Fayet

D'une typologie d'habitat assez diversifiée et disposant d'une très grande variété

d'équipement l'occupation du sol à Ouled Fayet se résume dans le tableau qui suit :

Tableau n° 02: Typologie de l'habitat et équipements existants du POS Ouled Fayet

	EQUIPEMENTS EXISTANTS	EQUIPEMENTS PROJETES
	Nombre	Nombre
EFE	01	06
EFS	00	01
LYCEE	00	01
Salle de prière	02	00
Mosquée + Ecole coranique	00	01
Centre Emetteur RTA	01	00
Pole commercial et culturel	00	01
Centre commercial	00	02
Centre de repos	00	01
Bâtiment polyfonctionnel	00	02
Equipelement hôtelier et centre sportifs	00	01
Pole d'équipements administratifs	00	01
Antenne APC	00	01
Antenne PTT- Impôts	00	01
Maison de jeunes	00	02
Bibliothèque	00	01
Sûreté urbaine	00	02
Terrain de jeux	00	02
Equipelement sanitaire	00	01
Aire de détente	00	01
Station urbaine	00	02
Parc urbain	00	01

Ouled Fayet :

quartier planifié, diversité dans l'habitat, ordre apparent.

forte dotation en équipement, centre secondaire à rayonnement local et même régional.

La zone d'étude se présente sous deux parties distinctes départagées par l'emprise importante du centre émetteur RTA.

D'une manière générale, la population résidente au niveau du périmètre d'étude et des groupements d'habitations implantés tout autour fréquentent le centre de Ouled Fayet ou se concentrent tous les services et équipements publics



Carte 03 ETAT DE FAIT
Source POS Ouled Fayet

L'analyse de l'état de fait du site Ouled Fayet, a dégagé l'existence d'un potentiel foncière susceptible de recevoir le programme d'équipement et d'habitat. Ce potentiel est constitué des poches vides et des poches à récupérer après l'éradication des bidonvilles. La surface urbanisable disponible est égale à 11,1858 ha, soit 15 % de la surface totale. La programmation a dégagé ce qui suit : (carte -6-)

Tableau n° 03 : Programmes du POS Ouled Fayet

TABLEAU RÉCAPITULATIF

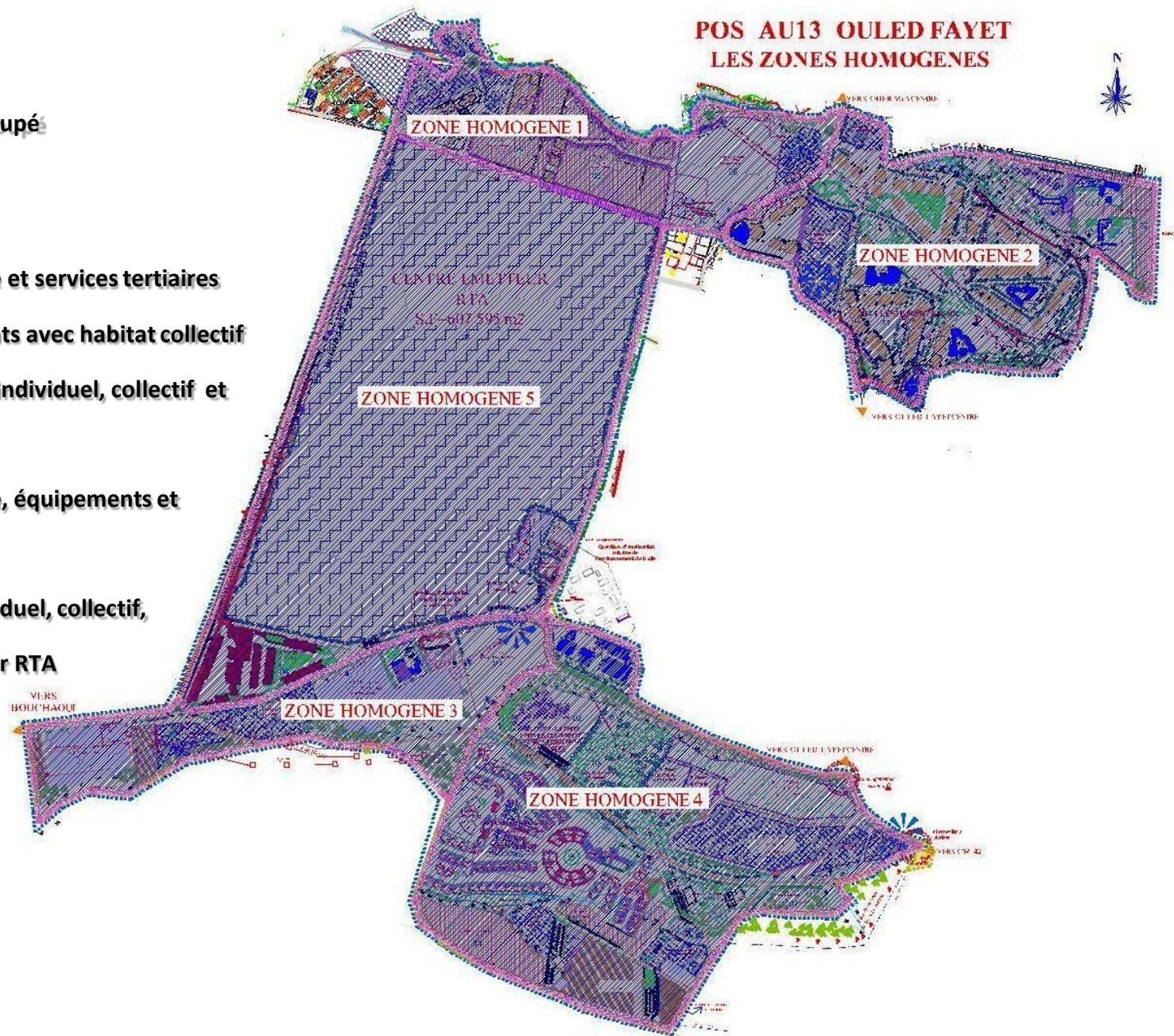
Ilot	Affectation	C.E.S	COS	Hauteur	S.F (m²)
01	Espace vert	0.00	0.00	0.00	15 300
02	Equipements sportifs	0.40	2.00	R+4	24 220
03	Réserve équipements	0.40	2.00	R+4	10 820
04	Réserve équipements	0.40	2.00	R+4	2500
05	Aire de détente	0.00	0.00	0.00	290
06	Réserve équipements	0.40	2.00	R+4	4590
07	HCM et services tertiaires	0.45	3.40	R+5 à R+8	15 199
08	HCM et services tertiaires	0.45	3.40	R+8	17 118
09	HCM et services tertiaires + équipement	0.45	3.40 4.00	R+5 à R+8 R+9	23 800
10	HCM et services tertiaires + équipement	0.45	3.40 4.00	R+8 R+9	29 600
11	Espace vert	0.00	0.00	0.00	1396
12	Espace vert	0.00	0.00	0.00	3620
13	Station urbaine	0.00	0.00	0.00	6245
14	HCM et services tertiaires	0.45	3.40	R+8	7622
15	HCM et services tertiaires	0.45	3.40	R+8	5158
16	HCM et services tertiaires + équipement	0.45	3.40 4.00	R+8 R+9	19 600
17	HCM et services tertiaires	0.45	3.40	R+8	7270
18	HCM et services tertiaires + équipement	0.45	3.40 4.00	R+8 R+9	15 235
19	Espace vert	0.00	0.00	0.00	910
20	HCM et services tertiaires	0.45	3.40	R+8	14 967
21	HCM et services tertiaires	0.45	3.40	R+8	235

Le plan d'aménagement du POS Ouled Fayet, a découpé le site, en (05) cinq zones homogènes selon la nomenclature suivante (Carte -4-):

LES ZONES HOMOGENES

Notre périmètre d'étude est découpé
en cinq zones homogènes :

- ZH1 : Zone d'habitat mixte et services tertiaires
- ZH2 : Zone des équipements avec habitat collectif
- ZH3 : Zone mixte (habitat individuel, collectif et équipements)
- ZH4 : Zone d'habitat mixte, équipements et espaces verts
- ZH5 : Zone d'habitat individuel, collectif, Activité et centre émetteur RTA



Source POS Ouled Fayet

La zone homogène réglementaire est l'ensemble des constructions et espaces présentant un caractère dominant et des propriétés identiques

LES ZONES HOMOGENES

Notre périmètre d'étude est découpé en cinq zones homogènes :

ZH1 : Zone d'habitat mixte et services tertiaires

ZH2 : Zone des équipements avec habitat collectif

ZH3 : Zone mixte (habitat individuel, collectif et équipements)

ZH4 : Zone d'habitat mixte, équipements et espaces verts

ZH5 : Zone d'habitat individuel, collectif,

Chaque zone homogène a été règlementée par quatorze articles, afin de permettre

l'application des objectifs urbanistiques et architecturaux de ce POS.

POS Ouled Fayet : la restructuration du site comporte une opération de densification

du quartier avec un programme d'équipements et d'habitat, dans sa partie Nord et

Sud et des opérations ponctuelles d'aménagement et de voirie dans la partie centrale.

Conclusion

A travers l'analyse de cas de figure, le bureau d'étude est bien respecté la méthodologie d'élaboration du POS et son contenu selon le décret 178.

Sur terrain, est-ce que le POS maîtrise le développement urbain des quartiers, est il

efficaces ? Dès lors, notre préoccupation de praticien, a nécessité un travail de

vérification afin d'apporter un éclairage scientifique quant à cet instrument.

du programme à la réalité, concordance ou discordance?

3-8- Enquête

L'objet de la présente enquête est de connaître aussi finement que possible le plan d'occupation du sol « POS » tant du point de vue étude, production et matérialisation que dans son devenir et impact sur les sites concernés, actuellement et dans un avenir proche.

L'objectif de cette enquête consistait à connaître :

- La compétence et le degré de maîtrise des bureaux d'études dans le domaine des POS.
- Les contraintes et problèmes rencontrés avant et pendant l'élaboration d'un POS.
- Les différents intervenants ayant participé à l'élaboration du POS.
- Le respect des délais.
- L'implication du citoyen dans l'élaboration du POS.
- Le degré de matérialisation du POS dans le tissu urbain.
- L'impact du POS dans la réalité urbaine et la vie quotidienne des citoyens...

En outre, il importe de procéder à une analyse assez précise pour une éventuelle « évaluation », « amélioration » ou « révision » de cet outil d'urbanisme.

L'ensemble de ces informations recueillies permettra de nous éclairer sur les points négatifs auxquels, se heurtera notre étude et les points positifs qu'elle renferme.

3-9- Elaboration du questionnaire

Du moment que l'élaboration d'un Plan d'Occupation du Sol (POS) inclue plusieurs intervenants, nous avons jugé nécessaire d'adresser un questionnaire à chacun d'entre eux (voir annexes -1-) :

- Questionnaire adressé à la direction de l'urbanisme : maître de l'ouvrage.
- Questionnaire adressé aux bureaux d'études : CNERU
- Questionnaire adressé à l'assemblée populaire communale avec vérification des actions du POS sur terrain : la daïra de CHERAGA
- *Questionnaire adressé aux citoyens

3-10- Vérification des programmes des POS : Le POS quelle réalité ?

Pour vérifier l'opérationnalité des projets proposés dans le cadre des deux POS avec la réalité, nous avons dû de nous munir de la carte d'aménagement et parcourir les deux aires d'étude afin de vérifier quels sont les projets réalisés et ceux qui ne l'ont pas été. La vérification de ces actions a nécessité des sorties fréquentes sur terrain, et nous sommes parvenus aux résultats suivants :

Le travail de vérification sur terrain, s'est reposé sur deux questions essentielles :

- **Est-ce que le programme du POS a été réalisé ?**

***Comment a été réalisé ce programme ?**

3-10-1-Evaluation de la Zone homogène 01

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT :

Accès

- Les parcelles sont actuellement enclavées
- l'aménagement d'un Boulevard le long de l'oued Bridja canalisé (sur l'emprise du collecteur projeté par la Direction de l'hydraulique parallèlement à l'oued Bridja)
- Aménagement d'une voie longeant le centre émetteur du côté Nord
- L'accessibilité sera améliorée grâce au Boulevard menant au programme des 400logements
- Nécessité d'aménager des ouvrages d'art assurant la liaison à travers l'oued Bridja , pour desservir la cité des 200 Logements Emir Soltane et les programmes promotionnels prévus (EPLF Bedjaia...)
- Des parcours piétons sont à aménager.
- Les aménagements des parcelles privées doivent respecter les recommandations mentionnés sur le plan d'aménagement à savoir des voies de desserte de 6,00 m avec des trottoirs de 1.50 m à 2,00 m minimum ;

Contraintes

- Recul CW 142
- Ligne HT et MT

Aménagement

- Voie de desserte prévue au Sud du site
- Alignement de bâti , le long du CW 142 avec respect d'un recul de 15 m par rapport à l'axe de la voie
- Mettre en valeur le CW 142 par la réalisation de bâtiments de qualité architecturale recherchée.

→ Cité des 400 Logements :

- Aménagement paysager des espaces non construits
- Injection des équipements
- Aménagement de terrains de sports au Nord de la cité sur un site enclavé entre la cité et le Boulevard Grands vents

→ Pour les futures opérations nous recommandons :

- Bâti en front de rues et dégagement des espaces centraux pour toute sorte d'appropriation : jeux, détente, rencontre,,
- L'accès principal se fera à partir de la voie projetée au Nord du centre émetteur

Les reculs obligatoires

- Recul de 12 m par rapport à l'axe du Boulevard Grands Vents
- Recul de 15 m par rapport à l'axe du CW142
- Un recul de 10 m est à respecter par rapport à l'axe de la voie longeant le centre émetteur de la RTA ;

Aménagement paysager

- Mettre en valeur le CW 142 en tant qu'axe urbain (Alignement d'arbres , panneaux signalétiques et informatifs

traitements des clôtures).

- Réglementation des façades commerciales;
- Régulariser le tracé des voies
- Plantation sur les berges de l'oued Bridja et alignement d'arbres le long de la voie projetée
- Station urbaine : alignement d'arbres tout autour
- Mobilier urbain : arbres- panneaux informatifs- bancs- jardins.

Constructions existantes

- Les activités industrielles sont interdites au niveau de ce secteur.

Circulation piétonne

- Ces cheminements permettent une meilleure desserte et accessibilité des stations urbaines

Hauteur

- Une hauteur maximale des constructions est de R+8.

Zones de services tertiaires mixte

→ Cette zone sera constituée de bâtiments polyfonctionnels qui abriteront :

- Des surfaces bureaux pour professions libérales (bureaux d'avocats, Bureaux d'études , comptables ,notaires...)
- Des sièges d'entreprises
- Des centres d'affaires
- Des sièges de banques ,assurances ,agences de voyages...
- Des logements haut standing

→ Le programme proposé doit être très diversifiée afin d'assurer une très forte animation urbaine et permettre ainsi de rentabiliser les investissements engagés au niveau de cette zone :

- Environ 80 % de la surface plancher sera réservé pour les bureaux et services divers

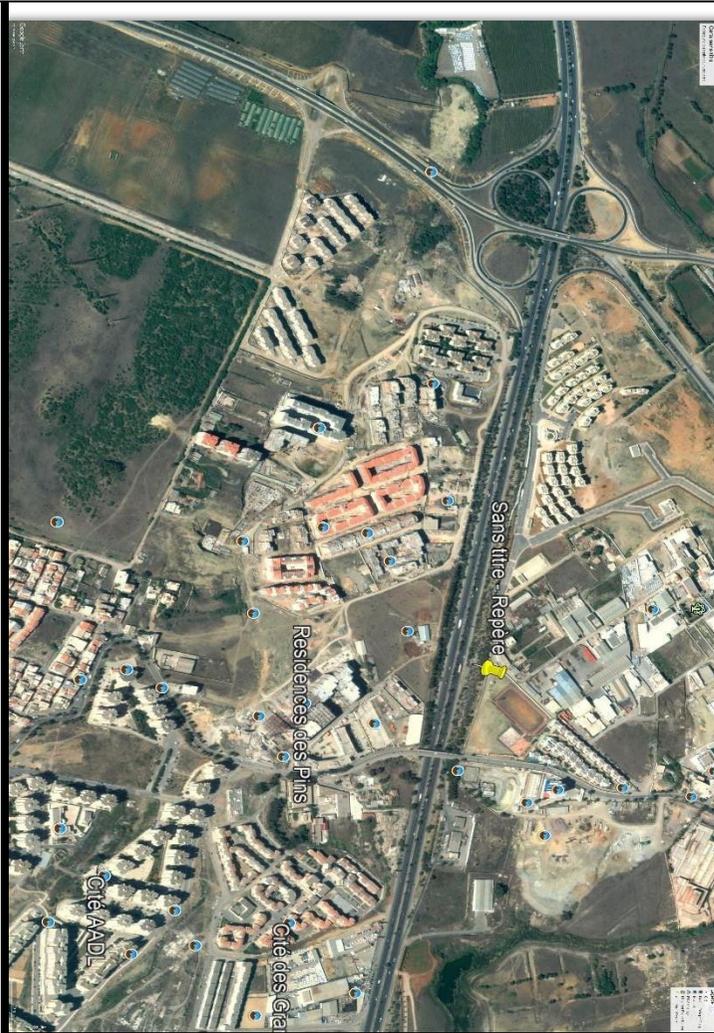
- Environ 20% de la surface plancher sera réservée pour les logements

→ Le traitement des façades doit être réalisé d'une architecture très moderne

Le stationnement doit être pris en charge à l'intérieur des emprises foncières sans gêner la circulation sur la voie publique

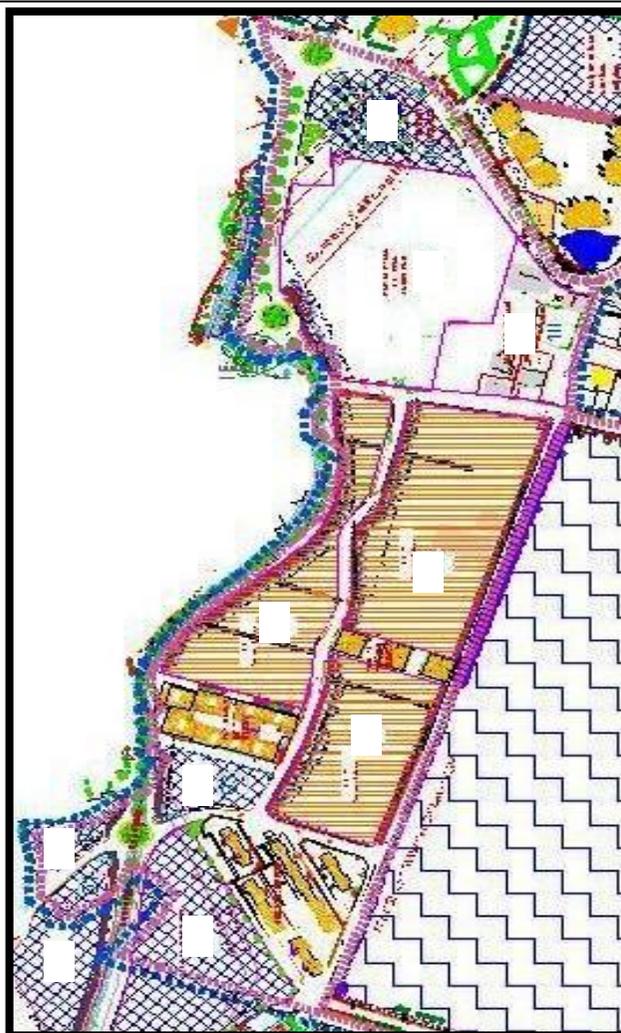
-Le stationnement le long des Boulevards est interdit.

La zone homogène 01, avant le POS



Carte 05 :Ouled Fayet Zone 01, Source :Google Earth

La zone homogène IA, selon le POS



Carte 06 :Ouled Fayet Zone 01,Source POS OULED FAYET - 2010-CNERU

La sous zone homogène 01, 08 ans après l'approbation du POS



Carte 07 :Ouled Fayet Zone 01, Source :Google Earth

3-10-1-2-Vérification des paramètres techniques du POS Ouled fayet zone homogène 01

Tableau n5: Programme et paramètres techniques de la zone homogène01 du POS Ouled Fayet

Section d'îlot	S.F. (m²)	Affectation	CES	COS	Nombre de niveaux	Sur terrain
01	10 820	Réserve équipement	0,4	2	R+4	/
02	2500	Réserve équipement	0,4	2	R+4	Mosquée (Salle de prière)
03	4590	Réserve équipement	0,4	2	R+4	/
04	21 720	Cité universitaire	0,4	2	R+4	parking
05	15 190	HCM+services tertiaires	0,45	3,4	R+8	Promotion immobilières R+11
06	23 800	HCM+services tertiaires	0,45	3,4	R+8	/
07	17 110	HCM+services tertiaires	0,45	3,4	R+8	Promotion immobilières R+10
08	29 600	HCM, équipements et services tertiaires	0,45	3,4	R+8	Habitat collectif (Travaux en cours)
09	6 240	Station urbaine	-	-	-	/
10	11 480	Habitat individuel à morceler	0,6	2,2	R+3	Habitat individuel R+6

Infractions multiples :

Nous signalons des infractions multiples dans cette sous zone homogène :

- Non-respect du nombre de niveau.
- Non-respect du CES.
- Non-respect du COS.
- Non-respect de l'alignement.
- Non-respect de l'alignement



Ouled Fayet , photo par l'auteur, Aout 2018



Ouled Fayet , photo par l'auteur, Aout 2018

infractions multiples dans les réalisations (nombre de niveaux, COS, CES, non respectés).
 -Surélévation effectuée avec permis de construire, mais non-respect des paramètres techniques du POS



Ouled Fayet , photo par l'auteur, Aout 2018



Ouled Fayet , photo par l'auteur, Aout 2018

Surélévation effectuée avec permis de construire
 mais non-respect des paramètres techniques du
 POS.R+4 au lieu R+3

poteaux électriques haut tension au,
 milieu de terrain , ce terrain
 devrait recevoir un équipement
 Dans le cadre du POS

3-10-2-Evaluation de la Zone homogène 02

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT :

Zone d'équipements avec de l'habitat collectif

Il est prévu un ensemble d'équipement et de l'habitat collectif à la limite Nord du POS

Site : AADL

- 2041 Logements existants
- Equipements projetés
- équipements solaires
- parc urbain
- équipement administratif
- terrains de jeux
- centre commercial
- Aménagement paysager des espaces non bâtis : boisement ,traitement des sols, mobilier urbain
- Les talus sont à boiser de part et d'autre de l'oued Bouchbouk
- Aménagement paysager du CW 142 en tant qu'axe urbain avec alignement d'arbres à haute tige
- Mosquée
- La salle de prière existante sera réaménagée en école coranique ou en bibliothèque annexe à la mosquée
- La nouvelle bâtisse de la mosquée devra constituer un véritable élément de repère architectural à l'entrée Sud de la cité AADL
- Aménagement des espaces non bâtis pour les usagers de la mosquée (bancs, arbres, fontaines)
- Traitement de sol adéquat
- Accès principal à partir de la voie projetée par l'AADL ou un dégagement est prévu..

L'immeuble polyfonctionnel

- Il devra constituer un élément de repère le long du CW 142
- Clôture strictement interdites
- Les dégagements prévus contiendra des surfaces commerciales au rez de chaussée des surfaces pour professions libérales et des - logements aux logements
- Le stationnement sera prévu à l'intérieur de la parcelle.

Accès

Les accès sont prévus côté Nord et côté Sud avec circulation piétonne Nord – Sud pour desservir les différents équipements.

Espaces non bâtis

Ils seront traités avec densification de boisement pour stabiliser le sol, aménagement paysager des différents espaces

Les clôtures

Elles sont strictement interdites sauf pour les équipements scolaires

Aménagement

- Les terrassements de grande masse sont interdits
- intégrer les constructions à la morphologie du site
- des murs de soutènement sont nécessaires à certains endroits
- les talus doivent être boisés.

Etude de sol

- Une étude de sol doit être menée avant l'implantation de chaque équipement
- Suivi rigoureux des travaux

Circulation piétonne

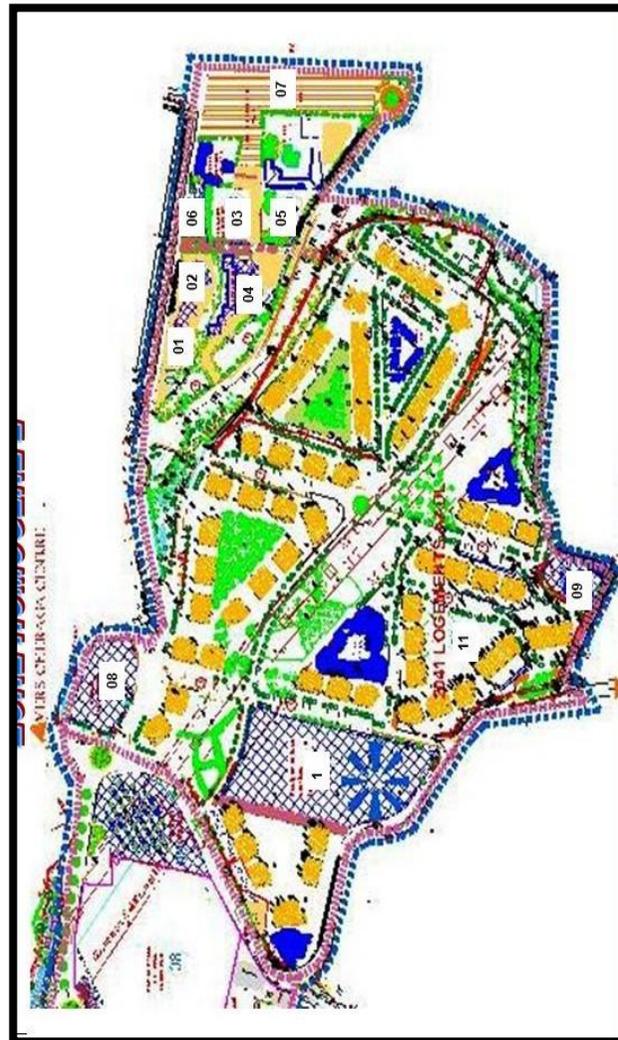
- La proposition de circulation piétonne fait sur le plan de composition urbaine est à respecter, ces circulations piétonnes et les dégagements proposés nécessitent des études d'aménagement paysager
- voie piétonne Nord – Sud de 4,00 m
- alignement d'arbres et d'arbustes de part et d'autre
- mobilier urbain à injecter : éclairage public, corbeilles à papiers
- les escaliers proposés auront une hauteur de 14 cm et les paliers équipés de bancs.
- Des dégagements sont prévus au niveau du pôle d'équipements, ils marqueront les accès aux différents équipements et joueront le rôle d'espaces de rencontres et de repos.

La zone homogène 02, avant le POS



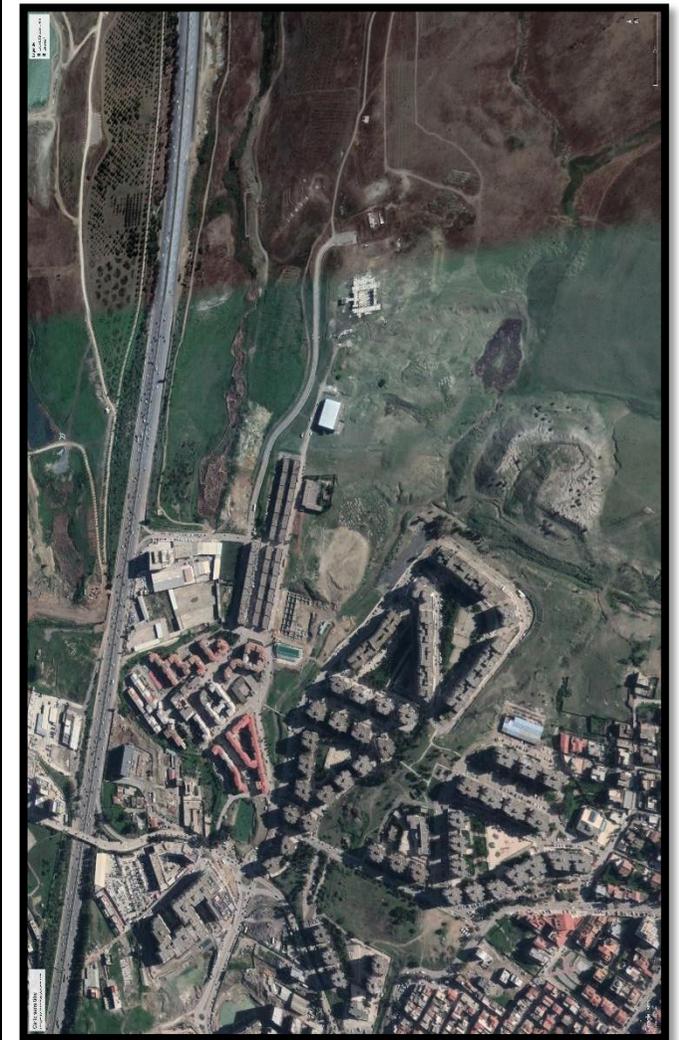
Carte 08 :Ouled Fayet Zone 02, Source :Google Earth

La zone homogène 02, selon le POS



Carte 09 :Ouled Fayet Zone 02,Source POS OULED FAYET - 2010-CNERU

La sous zone homogène 02, 08 ans après l'approbation du POS



Carte 10 :Ouled Fayet Zone 02, Source :Google Earth

3-10-2-2-Vérification des paramètres techniques du POS Ouled fayet zone homogène 02

Tableau n6 :Programme et paramètres techniques de la zone homogène02du POS Ouled Fayet

Site	S.F. (m ²)	Affectation	CES	COS	Nombre de niveaux	Sur terrain
1	2 400	Maison de jeunes	0,4	1,4	R+3	mosquée
2	1 300	Polyclinique	0,4	1,4	R+3	Extension du mosquée (travaux en cours)
3	3 070	Terrains de sport	-	-	-	/
4	5 200	Centre commercial	0,4	1,4	R+3	/
5	10 000	Lycée	0,4	1	R+2	/
6	1 000	Sûreté urbaine	0,4	1,4	R+3	Ecole primaire
7	10 490	Habitat collectif mixte	0,5	2,8	R+5	/
8	4 900	Bâtiment poly fonctionnel	0,4	2,8	R+7	/
9	2 300	Mosquée + école coranique	0,6	1	R+1	Mosquée R+2
10	18 900	Equipements de services tertiaires	0,4	2,8	R+7	/
11		Habitat collectif existant « AADL »	Existant		R+9	Habitat collectif existant « AADL »

Infractions multiples :

- Absence de la notion du jardin
- Non respect du CES.
- Non respect du COS.
- Non respect de l'alignement



Ouled Fayet , photo par l'auteur, Aout 2018

Projet (Ecole primaire) non prévus par l'instrument d'urbanisme, Ce terrain devrait recevoir Sûreté urbaine dans le cadre du POS : non-respect de l'affectation du POS.



Projet (mosquée) non prévus par l'instrument d'urbanisme, Ce terrain devrait recevoir maison de jeunes dans le cadre du POS : non-respect de l'affectation du POS.

Ouled Fayet , photo par l'auteur, Aout 2018



Ouled Fayet , photo par l'auteur, Aout 2018

infractions multiples dans les réalisations (nombre de niveaux, COS, CES, non respectés).

3-10-3-Evaluation de la Zone homogène 03

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT :

Accès

- Elargissement du CW 233
- Aménagement de la voie Sud sur l'emprise de l'oued Rabia
- Aménagement du carrefour (à proximité de la fromagerie noble)
- Liaison entre voie de l'oued Rabia et CW 233

Contraintes

- Lignes moyenne tension(MT) nécessitant une zone non aédificandi de 15 m
- Berges de l'oued Rabia à boiser pour stabiliser le sol
- Servitudes relatives au CW233

Etude de sol

- Nécessaire avant le lancement de tous les travaux de constructions

Recul

- Il sera de 20 m par rapport à l'axe du CW 233
- Il sera de 30 m par rapport à l'axe de l'oued Rabia

AMENAGEMENT

- La propriété privée Alloune, de part sa situation par rapport au CW 233 et du carrefour projeté devra contenir des constructions constituant un repère architectural autour du carrefour en complément du projet de lycée prévu à proximité.
- Le programme prévoit de l'habitat mixte avec un centre d'affaires : ou on peut retrouver des centres de loisirs et de relaxation pour les sportifs et autres services et commerces spécialisés en complément du programme projeté à proximité.
- La réserve d'équipement sportif prévue sur le site 01 : peut être interprété par une salle de sports et un centre remise en forme spécialisé

AMENAGEMENT PAYSAGER

- Nécessaire pour le CW 233 en aménageant les chaussées et les trottoirs
- Traitements particuliers des clôtures
- Aménagement paysager des espaces non bâtis
- Aménagement et entretien des espaces autour de la fromagerie noble.
- Injection de mobilier urbain : panneaux informatifs de signalisation et éclairage public le long du CW 233
- Boisement des talus le long de l'oued Rabia
- Amélioration urbaine de la cité 32 Logements RHP (OPGI)

Tissu existant

A - Propriétés privées :

- Densifier et réglementer les deux propriétés privées situées à l'extrême Ouest du secteur
- Rénovation du bâti
- CES = 0,6
- COS = 2.2
- Nombre de niveaux = R+3 max

B- Coopérative Samira

- En cours de réalisation :
- Travaux de viabilisation à finaliser
- Recul imposé de 20 m par rapport au CW 233

C - Lotissement 11 Décembre 1960 : à restructurer

- Voirie à l'état de piste à aménager
- Cheminements piétonniers à traiter
- Nombre de niveaux maximum R+3.

D- Propriété Alloune :

- Les constructions longeant le CW 233 devront être traitées en véritables façades urbaines par un traitement architectural particulier.
- Les constructions précaires existantes sont à démolir
- Interdiction d'implanter des activités.
- Réalisation d'un bâtiment repère pour marquer le carrefour projeté, le nombre de niveaux y sera autorisé jusqu'à R+6 max

E- Réserves d'équipements

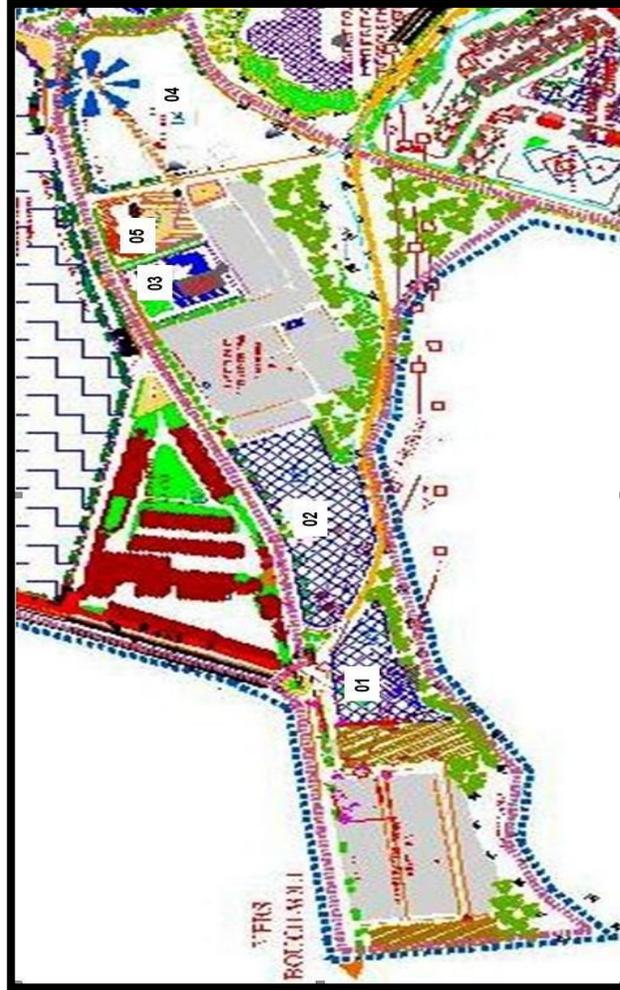
- Les constructions à prévoir doivent former de véritables repères urbains le long du CW233 ,pour les quels il faudra lancer des concours d'architectures.

La zone homogène 03, avant le POS



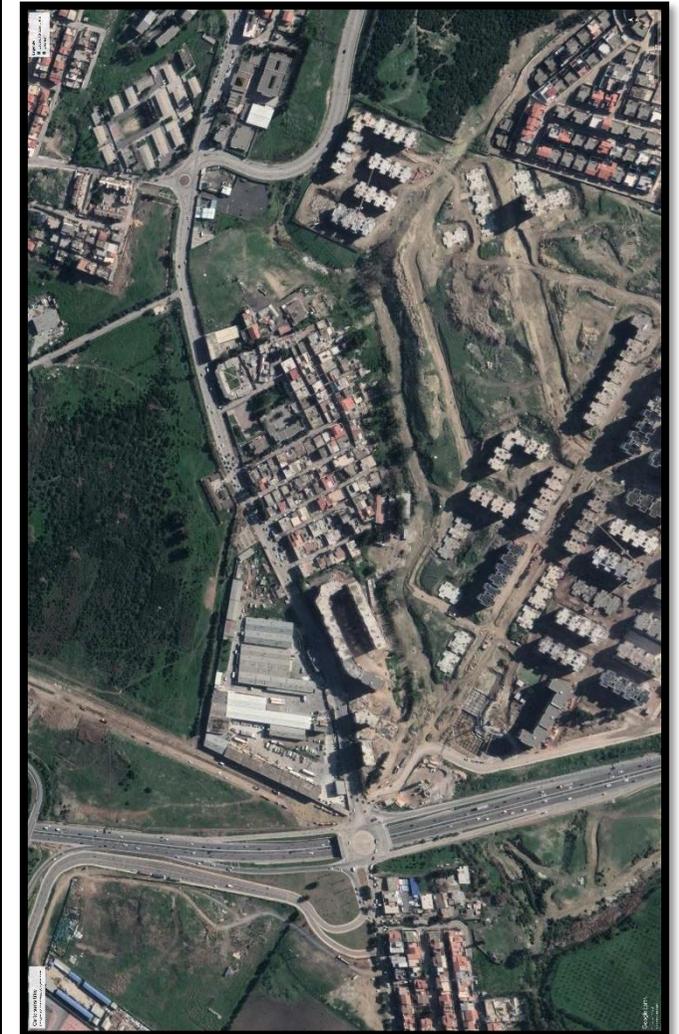
Carte:Ouled Fayet Zone 03, Source :Google Earth

La zone homogène 03, selon le POS



Carte 12 :Ouled Fayet Zone 03,Source POS OULED FAYET - 2010-CNERU

La sous zone homogène 03, 08 ans après l'approbation du POS



Carte 13 :Ouled Fayet Zone 03, Source :Google Earth

3-10-3-2-Vérification des paramètres techniques du POS Ouled fayet zone homogène 03

Tableau n7 :Programme et paramètres techniques de la zone homogène03du POS Ouled Fayet

Section d'îlot	S.F. (m ²)	Affectation	CES	COS	Nombre de niveaux	Sur terrain
01	7 000	Equipement sportif	0,5	1	R+1	AutoRoute
02	14 000	Equipement scolaire	0,6	1,2	R+1	Habitat collectifs R+6
03	3 600	Extension de l'école	0,5	1	R+1	Maison individuelle
04	17 000	H C M+ centre d'affaires	0,5	3	R+5 à R+6	Propriété privée Alloune
05	2430	H C M +centre de santé intégré	0,5	2	R+4	Terrain occupé par des constructions précaires (ancienne ferme)

Infractions multiples :

- Non respect du programme de pos.
- Non respect du COS.
- Non respect de l'alignement



Ouled Fayet , photo par l'auteur, Aout 2018

Projet (Promotion immobilière) non prévus par l'instrument d'urbanisme, Ce terrain devrait recevoir un Equipement scolaire dans le cadre du POS : non-respect de l'affectation du POS.



Ouled Fayet , photo par l'auteur, Aout 2018

- Autoroute en plein emprise de l'assiette du projet. le terrain devrait recevoir un
- Equipement sportif dans le cadre du POS : non-respect de l'affectation du POS



Ouled Fayet , photo par l'auteur, Aout 2018

Persistence des bidonvilles, Habitat précaire non résorbé. image négative de la zone

3-10-4-Evaluation de la Zone homogène 04

– PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT :

Accès :

- Les accès sont améliorés :
 - Par l'aménagement de la voie inter quartier et des différents carrefours
 - A partir des voies projetées pour favoriser la desserte des différents espaces.
 - Une voie est prévue sur l'emprise actuelle de l'oued Rabia (qui sera canalisé).

Equipements

Les constructions devant être traitées en tant qu'élément de repères pour tout le quartier qui reste anonyme et sans aucune identité.

Contraintes :

- Oued Rabia(15 m par rapport à l'axe)
- Ligne moyenne tension (15 m de part et d'autre).

Construction existante

La ferme existante à réhabiliter avec suppressions du commerce illicite

Boisement des cimetières

Les travaux sont à lancer avec respect des paramètres urbanistiques du POS

Des cheminements piétons prévus sont à respecter pour permettre une continuité de la circulation piétonne entre les différentes entités du quartier Sud du POS, et pour permettre une desserte vers les équipements de toute catégorie prévus au Sud.

Aménagement

- L'animation est prévue le long de la voie centrale du secteur pour aboutir à l'espace de dégagement prévu autour de l'intersection entourée par les pôles d'animation commercial et administratif

Cette animation se traduit par l'affectation des rez de chaussées des immeubles d'habitat collectif à tout type de commerces de première nécessité et spécialisés.

- Des retraits de façades de 3m au premier étage , la terrasse sera plantée.
- Les reculs de bâti au sol marqueront les accès aux surfaces commerciales et pourront être utilisées comme terrasse pour restaurant, cafés
- Galerie commerciale (ordonnancement architectural : galerie) autour du dégagement principal

- Le programme de logements : Résidence des 98 villas

- Equipements prévus : Piscine +Centre commercial + aires de jeux
- L'aménagement de cette résidence doit s'insérer dans la trame viaire proposée dans le cadre du POS
- Aménagement paysager des voies
- Les constructions doivent s'intégrer à la morphologie du site

Aménagement paysager

- Tous les espaces non bâtis doivent être aménagés
- Alignement d'arbres à haute tige le long de la voie centrale (axe d'animation)
- Alignement d'arbres au niveau des espaces de stationnements
- Traitement au sol adéquat des espaces publics et des espaces de circulation

piétonne et mécanique

- Plantation et gazon au niveau du site affecté pour les terrains de sports et de jeux
- Boisement à densifier au niveau du site 01 pour stabiliser le sol

Aire de stationnement

Des aires de jeux et espaces de rencontre seront prévus à l'intérieur des îlots

Aires de jeux

Les aires de jeux et espaces de rencontre seront prévus à l'intérieur des îlots

Les clôtures

Les clôtures sont strictement interdites, à l'exception du groupe scolaire, pour les terrains de sports des clôtures transparentes avec plantes grimpantes sont admises.

Etude du sol

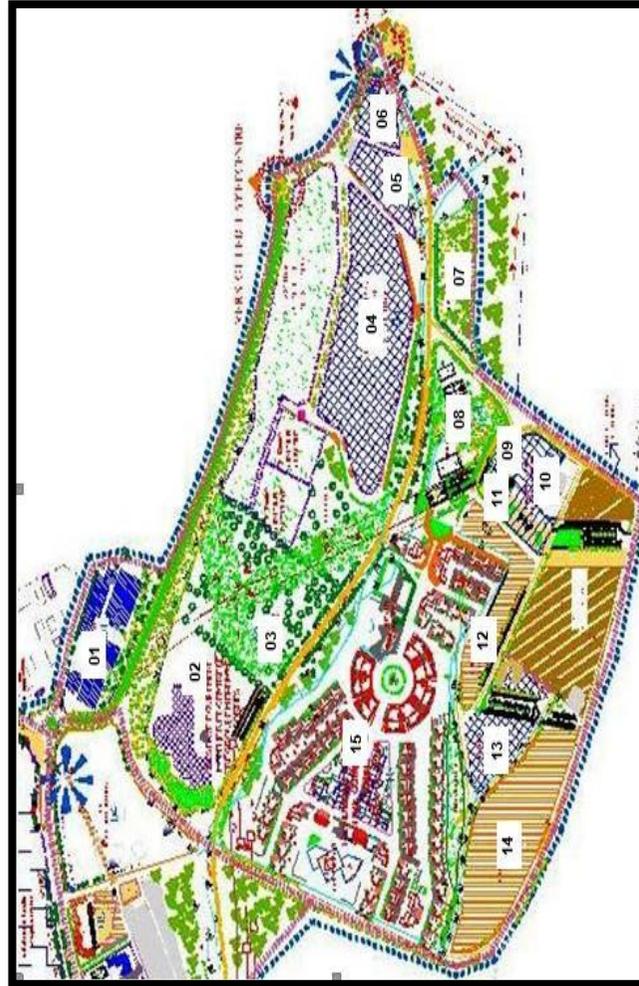
- Nécessaire avant démarrage des travaux
- Terrassements de grande masse interdits
- Boisement pour stabiliser le sol.

La zone homogène 04, avant le POS



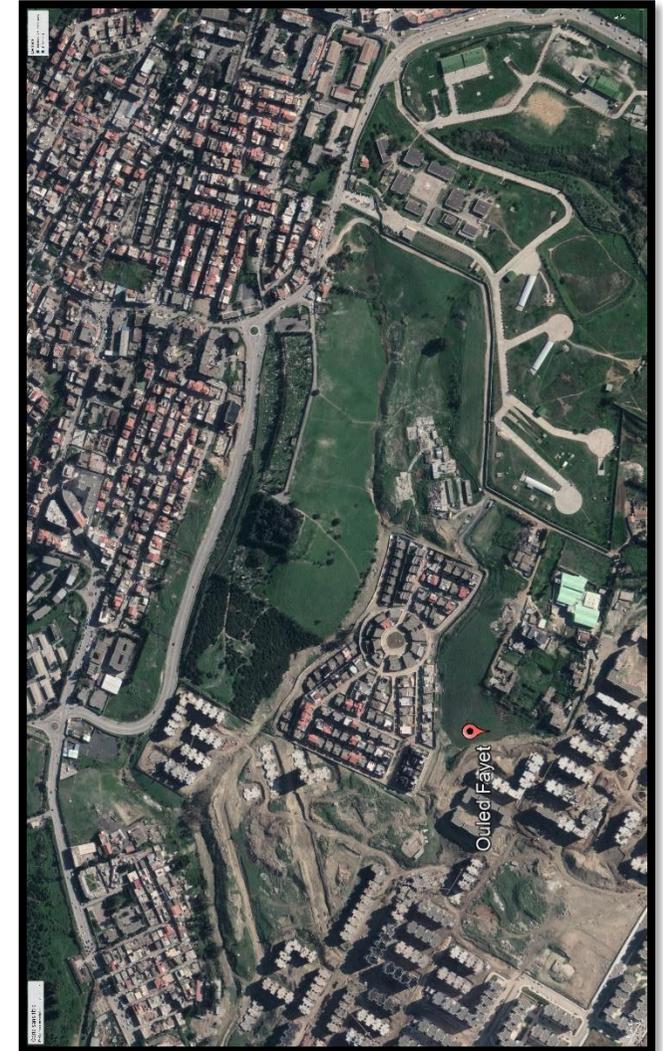
Carte 14 :Ouled Fayet Zone 04, Source :Google Earth

La zone homogène 04, selon le POS



Carte 15 :Ouled Fayet Zone 04, Source POS OULED FAYET -2010-CNERU

La sous zone homogène 04, 08 ans après l'approbation du POS



Carte 16 :Ouled Fayet Zone 04, Source :Google Earth

3-10-4-2-Vérification des paramètres techniques du POS Ouled fayet zone homogène 04

Tableau n8 :Programme et paramètres techniques de la zone homogène04du POS Ouled Fayet

Site	S.F. (m ²)	Affectation	CES	COS	Nombre de niveaux	Sur terrain
01	13 900	Lycée	0,5	1,5	R+2	Existant
02	14 000	Centre des sportifs	0,6	1,2	R+1	Habitat collectifs OPGI (travaux en cours)
03	(30000+1800) =31 800	Forêt dense, zone de détente	-	-	-	/
04	60 000	Grand équipement	0,5	1,75	R+3 à R+4	/
05	4 500	Équipement sanitaire	0,6	1,8	R+2	/
06	4 300	Équipement commercial	0,6	1,8	R+2	/
07	9 000	Forêt	-	-	-	/
08	15 000	Terrains de sports	-	-	-	/
09	700	Sureté urbaine	0,5	1	R+1	/
10	7 000	Groupe scolaire	0,4	1,2	R+2	/
11	650	Placette	-	-	-	/
12	8 940	Habitat collectif mixte	0,4	2,4	R+5	/
13	5 600	Équipement scolaire	0,4	1,2	R+2	/
14	22 500	Habitat collectif mixte	0,4	2,4	R+5	/
15	111 000	Résidence des 98 villas avec des équipements sur site propre				En cours de réalisation Reste VRD

Infractions multiples :



Ouled Fayet , photo par l'auteur, Aout 2018

Projet (Habitat collectifs OPGI) non prévus par l'instrument d'urbanisme, le terrain devrait recevoir un Centre des sportifs dans le cadre du POS : non-respect de l'affectation du POS



Ouled Fayet , photo par l'auteur, Aout 2018

Projet non réalisé, Les retards dans les réalisations .
Plusieurs équipements programmés n'existent pas sur terrain.

3-10-5-Evaluation de la Zone homogène 05

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT :

Accès

- Aménagement des voies existantes à l'état de piste en voies mécaniques goudronnées permettant de désenclaver le secteur et de relier les différentes parties du POS entre elles.
- Aménagement en cours du Boulevard (400 logements – CW233) du côté Ouest du centre émetteur
- Aménagement d'une voie du côté Est du centre émetteur
- Aménagement des différentes intersections au niveau du CW233 en carrefours pour assurer une meilleure fluidité de la circulation.

Clôture

- Il est recommandé un traitement paysager particulier de la clôture limitant le centre émetteur de la RTA
- Le programme 42 logements OPGI ne sera pas clôturé
- Traitement à améliorer de la la clôture de la fromagerie
- Pour le lotissement Bennounes, le traitement de la clôture sera conformé au règlement d'urbanisme chapitre habitat individuel

AMENAGEMENT

- Centre émetteur RTA

- L'accès principal au centre émetteur sera maintenu à partir du CW 233, mais devra être déplacé pour s'éloigner du carrefour projeté
- Aménagement de la voie parallèle Ouest au centre émetteur vers le projet des 400 logements sinistrés à partir du CW233 ;
- Aménagement paysager des espaces autour du centre metteur : gazon, arbustes, jardins fleuris pour offrir un espace paysager agréable

- Tissu existant :

- Lotissement privé Bennounes
 - Pour toute nouvelle construction, il faut tenir compte de la zone de servitude de la RTA (centre émetteur), la hauteur maximale est de R+1
 - Aménagement des voies d'accès et desserte qui sont à l'état de piste.
 - Programme 42 logements OPGI
- Réaménagement routier et traitement paysager des espaces non bâtis
- Aménagement d'aires de jeux et boisement le long du fossé limite Nord avec le site RTA.

La zone homogène 05, avant le POS



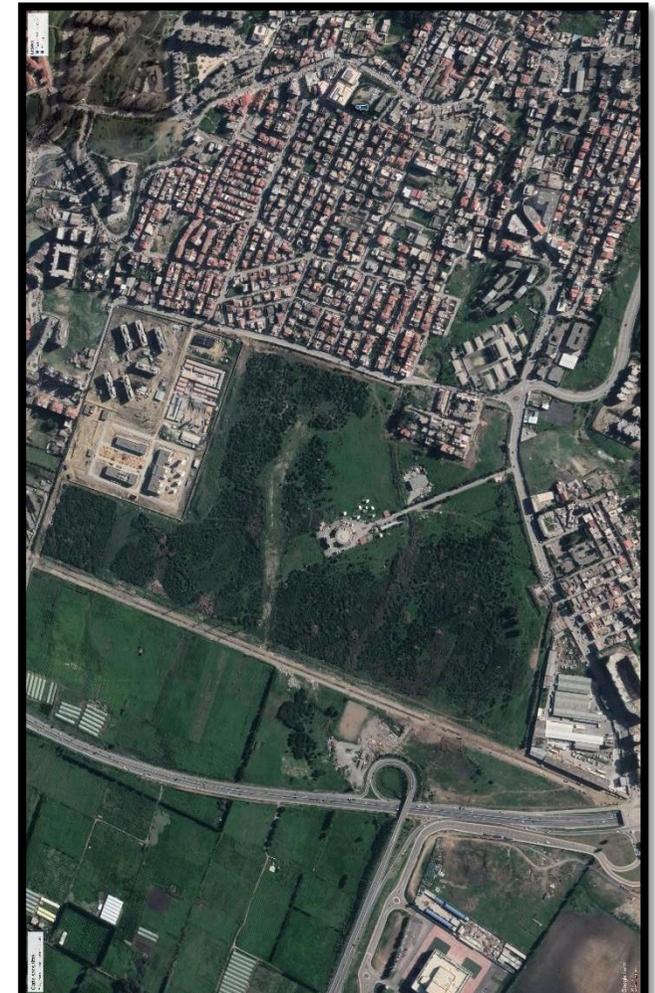
Carte 17 :Ouled Fayet Zone 05, Source :Google Earth

La zone homogène 05, selon le POS



Carte 18 :Ouled Fayet Zone 05 Source POS OULED FAYET - 2010-CNERU

La sous zone homogène 05, 08 ans après l'approbation du POS



Carte 19 :Ouled Fayet Zone 05, Source :Google Earth

3-10-5-2-Vérification des paramètres techniques du POS Ouled fayet zone homogène 05

Tableau n9 :Programme et paramètres techniques de la zone homogène05du POS Ouled Fayet

Section d'îlot	S.F. (m ²)	Affectation	CES	COS	Nombre de niveaux	Sur terrain
01	607595	Centre émetteur RTA	-	-	-	Existant
02	7500	Lotissement Bennounes	0,6	1,2	R+1	Habitat individuel existant en R+2
03	7400	42 logements OPGI	Existant			Existant (R.H.P)
04	30 000	Entreprise FRIGO	Existant			Fromagerie privée

Infractions multiples

- Non respect du nombre de niveau.
- Non respect du CES.
- Non respect du COS.
- Non respect de l'alignement



- Non respect de la hauteur R+2 au lieu de R+1
- Surélévation effectuée avec permis de construire, mais non-respect des paramètres techniques du POS

Conclusion

De la vérification des actions du POS Ouled Fayet sur le terrain, on souligne deux constats négatifs :

1- Des retards dans les réalisations : beaucoup de retards dans les réalisations du programme POS, beaucoup d'opérations attendent d'être réalisées alors qu'elles devraient être achevées.

2- Le décalage entre le programme POS et la réalité : le terrain ne reflète pas le POS. Car rien n'a été fait sur terrain et n'a bénéficié d'aucun autre programme en dehors du POS. En effet ce POS n'a pas trouvé sa place dans la réalité, pourtant c'est un quartier marginalisé et problématique, il s'agit de l'injection d'un important programme d'habitat collectif et de locaux commerciaux, en contradiction avec les affectations du POS .

Conclusion générale

Vingt-cinq 25 ans après l'adoption de la loi relative à l'aménagement et urbanisme (loi 90-29), elle est en vigueur encore de nos jours, malgré toute cette anarchie et manque de cohérence dans la ville. Le PDAU et le POS, qu'on est-il à l'épreuve des réalités, si ils sont initiés par les collectivités locales, ont été potentiellement efficace, ils sont restés quand même impuissant pour la maîtrise de l'urbanisation et la transformation effective du paysage urbain.

En conclusion cette attitude ou ce préjudice envers la défaillance des instruments d'urbanisme, est le résultat essentiellement à cette incertitude et le manque de vision du devenir des villes de la part des décideurs et ce problème de continuité dans ce rythme des opérations en cours, ces derniers qui à chaque fois sont misent en cause ou revues par chaque mouvement des walis. Aussi y a cette contrainte liée aux compétences des élus comme des fonctionnaires de l'état.

Les reproches envers les textes législatives sont insignifiantes par rapport aux décisions prises par les autorités qui restent les premiers responsables dans ce dysfonctionnement

LES RECOMMANDATIONS

-Les allègements en matière de temps .Fixé un délai à ne pas dépassé pour l'aboutissement et réalisation d'un POS, passer ce délai le POS est réputé caduc.

-Rendre le programme plus flexible, et proposer plus d'un projet dans chaque ilot.

-La délivrance des actes d'urbanisme (permis de construire, permis de lotir, certificat d'urbanisme...) doit être conforme avec les prescriptions du POS.

-Lancer simultanément études de POS et études relatives aux aléas naturels et technologiques.

-La proposition de donner à chaque projet un Coefficient (CES.COS) à la demande en fonction de la nature du projet. Et permettre aux privés d'exploiter la totalité du terrain au rez-de-chaussée.

-Mettre un terme à la pratique et le procédé des commissions de choix de terrains.

Restitué aux communes le droit de choisir la priorité desancements des études de POS.

-Revoir les honoraires des bureaux d'études chargées des pos et les conditions de sélection. et les closes des cahiers des charges.

-Elargir la commission de concertation en associant les différents acteurs publics et la société civile.

-La création d'un comité permanent de la concertation (CPC) qui est un organe consultatif dont le rôle consiste à organiser un processus de négociation publique entre toutes les parties (créé par le maire de Paris en 1997, en référence à la charte de la concertation du ministre de l'environnement.

-Améliorer la qualité de l'information du public et de ne pas se contenter des annonces des journaux et d'engager plus de moyens à l'information.

-Préparer et former les citoyens à l'esprit de participation pour qu'ils soient plus efficaces lors de recueillement des objections et des critiques de l'enquête publique.

-L'amélioration de la consultation, la possibilité d'adopter l'enquête publique par audition

-Faire associer les universités, les instituts et les écoles supérieures dans les différentes phases d'élaboration des POS.

-Limiter la gérance de nos villes dans le contexte de l'urgence en anticipant les déficits en matière d'habitat et d'infrastructures.

-Une analyse profonde portant sur le développement d'une procédure parallèle au dossier d'exécution du pos pour permettre aux opérateurs publics de prendre en charge les projets d'intérêts publics en allégeant la procédure de l'expropriation, par une programmation lors de la dernière phase de l'étude.

-Intégrer la question de l'environnement, écologie, et les énergies Renouvelables dans le contexte d'élaboration des instruments de planification.

ANNEXES

LOIS

Loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

Le Président de la République,

Vu la Constitution ;

Vu l'ordonnance n° 64-244 du 22 août 1964 relative aux aérodromes et aux servitudes dans l'intérêt de la sécurité ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et sites touristiques et les textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 portant code de procédure civile, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 66-155 du 8 juin 1966 portant code de procédure pénale, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 75-43 du 17 juin 1975 portant code pastoral,

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu l'ordonnance n° 75-79 du 15 décembre 1975 relative aux sépultures ;

Vu l'ordonnance n° 76-29 du 26 mars 1976 relative à l'acquisition et à la gestion du domaine du chemin de fer ;

Vu l'ordonnance n° 76-48 du 25 mai 1976 fixant les règles de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir, modifiée et complétée ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accession à la protection foncière agricole ;

Vu la loi n° 84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts ;

Vu l'ordonnance n° 84-02 du 8 septembre 1984 portant définition, composition et formation du domaine militaire, approuvée par la loi n° 84-19 du 8 novembre 1984 ;

Vu l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection, approuvée par la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 ;

Vu la loi n° 86-14 du 19 août 1986 relative aux activités de protection, de recherche, d'exploitation et de transport par canalisation des hydrocarbures ; /

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988 portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques ;

Vu la loi n° 88-02 du 12 janvier 1988 relative à la planification, modifiée et complétée ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya.

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale.

Après adoption par l'Assemblée populaire nationale.
Promulgue la loi dont la teneur suit :

Chapitre I

Principes généraux

Article 1^{er}. — La présente loi a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire.

Art. 2. — L'utilisation et la gestion du sol urbanisable, la formation et la transformation du cadre bâti s'effectuent dans le cadre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, et des instruments d'aménagement et d'urbanisme définis par la présente loi.

Chapitre II

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Art. 3. — Sous réserve des dispositions législatives et réglementaires spécifiques en matière d'occupation des sols et en l'absence des instruments d'aménagement et d'urbanisme, les constructions sont régies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme fixées aux articles ci-après du présent chapitre.

Art. 4. — Seules sont constructibles, les parcelles :

— qui respectent l'économie urbaine, lorsqu'elles sont situées à l'intérieur des parties urbanisées de la commune,

— dans les limites compatibles avec la viabilité des exploitations agricoles lorsqu'elles sont situées sur des terres agricoles,

— dans les limites compatibles avec les objectifs de sauvegarde des équilibres écologiques lorsqu'elles sont situées sur des sites naturels,

— dans les limites compatibles avec la nécessité de sauvegarde des sites archéologiques et culturels.

Les modalités d'application du présent article seront précisées par voie réglementaire.

Art. 5. — Sauf prescriptions techniques contraires, à l'intérieur des parties urbanisées de la commune, aucune construction ou mur de clôture ne pourra être édifié à moins de quatre mètres de l'axe de la voie qui la dessert.

Au cas où des constructions ou clôtures en dur existent déjà sur un côté de la voie, l'axe de la voie est considéré comme étant à quatre (4) mètres de la limite des clôtures ou constructions existantes.

Art. 6. — Dans les parties urbanisées de la commune, la hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ce, dans le respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment pour ce qui est de la protection des sites historiques.

La hauteur des constructions à l'extérieur des parties urbanisées doit être en harmonie avec l'environnement.

Les modalités d'application du présent article ainsi que les termes d'occupation des sols et de la surface bâtie seront déterminées par voie réglementaire.

Art. 7. — Toute construction à usage d'habitation doit justifier d'un point d'alimentation en eau potable.

Elle doit, en outre, être équipée d'un système d'assainissement évitant le rejet direct des effluents en surface.

Art. 8. — Les installations en constructions à usage professionnel et industriel doivent être conçues de façon à éviter tout rejet d'effluents polluants et toute nuisance au delà des seuils réglementaires.

Art. 9. — Les exploitations de carrières et les décharges doivent être organisées de façon à laisser en fin d'exploitation ou de période d'exploitation des terrains utilisables et à restituer, au site, un aspect net.

Chapitre III

Les instruments d'aménagement et d'urbanisme

Section 1

Dispositions générales

Art. 10. — Les instruments d'urbanisme sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par les plans d'occupation des sols. Les instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les règlements qui en font partie intégrante, sont opposables aux tiers.

Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues par la présente loi.

Art. 11. — Les instruments d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme. Ils définissent, plus particulièrement, les conditions permettant d'une part, de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites, les paysages ; d'autre part, de prévoir les terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logements. Ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels.

Art. 12. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols peuvent concerner une association de communes présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux, une commune, ou pour le plan d'occupation des sols une partie de commune.

Dans le cas d'une association de communes, les périmètres d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols sont arrêtés par le wali territorialement compétent sur proposition des présidents des assemblées populaires communales concernées, après délibération des dites assemblées populaires communales. Lorsque les territoires de communes relèvent de wilayas différentes, les périmètres d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et du plan d'occupation des sols sont arrêtés conjointement par le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé des collectivités territoriales.

Art. 13. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols prennent en charge les programmes de l'Etat, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissements et services publics. Les projets d'intérêt national s'imposent au plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et au plan d'occupation des sols.

Art. 14. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols, approuvés, sont publiés en permanence aux lieux réservés habituellement aux publications destinées aux administrés. Ils tiennent par leur contenu, l'autorité qui les a établis à l'obligation de s'y conformer.

Art. 15. — Les associations locales d'usager, les chambres de commerce et d'agriculture et les organisations professionnelles doivent être consultées lors de l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et du plan d'occupation des sols.

Section 2

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

Art. 16. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement. Il définit les termes de référence du plan d'occupation des sols.

Art. 17. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence et d'un rapport d'orientation.

Art. 18. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :

— détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteur,

— définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures,

— détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger.

Art. 19. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme divise le territoire auquel il se rapporte en secteurs. Lesdits secteurs sont déterminés comme suit :

- les secteurs urbanisés,
- les secteurs à urbaniser,
- les secteurs d'urbanisation future,
- les secteurs non urbanisables.

Le secteur est une fraction continue du territoire communal pour laquelle sont prévus des usages généraux du sol et des échéances d'urbanisation fixées dans le cas des trois premières catégories de secteurs définies ci-dessus, dits d'urbanisation.

Art. 20. — Les secteurs urbanisés incluent tous les terrains, même non dotés de toutes les viabilités, occupés par les constructions agglomérées, par leurs espaces de prospect et par les emprises des équipements et activités même non construits, espaces verts, surfaces libres, parcs et forêts urbains, destinés à la desserte de ces constructions agglomérées.

Les secteurs urbanisés incluent également les parties de territoire urbanisées à rénover, à restaurer et à protéger.

Art. 21. — Les secteurs à urbaniser incluent les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen termes, à un horizon de dix (10) ans, dans l'ordre de priorité prévue par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 22. — Les secteurs d'urbanisation future incluent les terrains destinés à être urbanisés à long terme, à un horizon de vingt (20) ans, aux échéances prévues par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Tous les terrains situés dans les secteurs d'urbanisation future sont frappés d'une servitude temporaire de non *aedificandi*. Cette servitude n'est levée aux échéances prévues que pour les terrains entrant dans le champ d'application d'un plan d'occupation des sols, approuvé.

Tous les investissements dont la durée d'amortissement dépasse les délais prévus pour l'urbanisation ainsi que les modifications ou grosses réparations des constructions destinées à être détruites, sont interdits dans ces secteurs.

Toutefois, sont autorisés dans ces secteurs :

— la rénovation, le remplacement ou l'extension des habitations liées à la viabilité de l'exploitation agricole,

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,

— les constructions justifiées par l'intérêt de la commune et dûment autorisées par le wali sur demande motivée du président de l'assemblée populaire communale après avis de l'assemblée populaire communale.

Art. 23. — Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels des droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans des proportions limitées, compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs.

Art. 24. — Chaque commune doit être couverte par un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.

Art. 25. — Le projet de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est adopté par délibération de l'assemblée populaire communale ou par les assemblées populaires communales dans le cas où le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme couvre deux ou plusieurs communes.

Art. 26. — Le projet de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme adopté est soumis à enquête publique par le ou les président (s) d'assemblée (s) populaire (s) communale (s) pendant une durée de quarante cinq jours (45).

Après enquête publique, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est éventuellement modifié pour tenir compte, s'il y a lieu, des conclusions de l'enquête publique.

Après son adoption par l'assemblée populaire communale, il est transmis à l'autorité compétente pour approbation.

Art. 27. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est approuvé :

— par arrêté du wali pour les communes ou associations de communes de moins de deux cent mille habitants ;

— par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme conjointement, le cas échéant, avec le ou les ministres concernés, pour les communes ou associations de communes de plus de deux cent mille habitants et de moins de cinq cent mille habitants,

— par décret exécutif pris sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme pour les communes ou associations de communes de plus de cinq cent mille habitants.

Les modalités d'application du présent article seront précisées, par voie réglementaire.

Art. 28. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation visés à l'article 19 ci-dessus sont en voie d'être saturés ou si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leurs sont assignés.

Les révisions et les modifications du plan en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 29. — Les procédures d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents qui s'y rapportent, seront précisés par voie réglementaire.

Art. 30. — Durant l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le ou les présidents (s) des assemblées (s) populaire (s) communale (s) concernés arrêtent toute mesure nécessaire à la bonne exécution ultérieure dudit plan.

Section 3

Le plan d'occupation des sols

Art. 31. — Dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction.

A cet effet, le plan d'occupation des sols :

— fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols,

— définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti, les types de constructions autorisés et leurs usages,

— détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions,

— délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation,

— définit les servitudes,

— précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer,

— localise les terrains agricoles à préserver et à protéger.

Art. 32. — Le plan d'occupation des sols se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence.

Art. 33. — Les règles et les servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de modification à l'exception toutefois des simples adaptations imposées par la nature du sol, la forme du terrain ou le contexte des constructions limitrophes.

Art. 34. — Chaque commune doit être couverte par un plan d'occupation des sols dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.

Art. 35. — Le projet de plan d'occupation des sols est adopté par délibération de l'assemblée populaire communale ou par les assemblées populaires communales dans le cas où le plan d'occupation des sols couvre deux ou plusieurs communes.

Art. 36. — Le projet de plan d'occupation des sols adopté est soumis à enquête publique par le ou les président (s) d'assemblée (s) populaire (s) communale (s) pendant une durée de soixante (60) jours.

Après enquête publique, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié pour tenir compte, s'il y a lieu, des conclusions de l'enquête publique, est approuvé par délibération de ou des assemblée (s) populaire (s) communale (s).

Le plan d'occupation des sols approuvé est mis à la disposition du public. Il devient exécutoire soixante (60) jours après qu'il a été mis à la disposition du public.

Art. 37. — Le plan d'occupation des sols ne peut être révisé que dans les conditions suivantes :

— si le projet urbain ou les constructions initialement prévus n'ont été réalisés qu'au tiers seulement du volume de construction autorisée à l'échéance projetée pour son achèvement,

— si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement,

— si le cadre bâti a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels,

— si, passé un délai de cinq (5) ans après son approbation, la majorité des propriétaires des constructions totalisant au moins la moitié des droits à construire définis par le plan d'occupation des sols en cours de validité, le demande ;

— si la nécessité de créer un projet d'intérêt national le requiert.

Les révisions de plan en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan d'occupation des sols.

Art. 38. — Les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents qui s'y rapportent, seront précisés, par voie réglementaire.

Section 4

Consistance des terres urbanisées et urbanisables

Art. 39. — Les terres urbanisées et urbanisables telles que définies par les instruments d'aménagement et d'urbanisme consistent en les terres classifiées par la législation selon leur nature juridique.

Art. 40. — Dans le cadre de la mise en oeuvre des instruments d'aménagement et d'urbanisme, la commune peut constituer un portefeuille foncier aux fins de satisfaction de ses besoins en terres pour la construction.

La gestion de ce portefeuille foncier est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Art. 41. — Le portefeuille foncier de la commune est constitué des :

- terres, propriété de la commune,
- terres, acquises au marché foncier,

— terres acquises par l'exercice du droit de préemption, conformément à la législation en vigueur,

Art. 42. — Pour la réalisation de ses programmes d'investissement, prévus pour le plan directeur de l'aménagement et de l'urbanisme et le plan d'occupation des sols, la commune établit son plan d'acquisition de terres, en conformité avec les plans de développement communal, de wilaya et national.

Chapitre IV

Dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire

Art. 43. — Le littoral, les territoires présentant un caractère naturel, culturel ou historique marqué ainsi que les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes sont soumis aux dispositions particulières ci-après.

Section 1

Le littoral

Art. 44. — Le littoral, au regard de la présente loi, englobe toutes les îles et îlots ainsi qu'une bande de terre d'une largeur minimale de huit cents mètres (800 m) longeant la mer et incluant :

— toutes les terres, versants de collines et montagnes, visibles de la mer tout en n'étant pas séparés du rivage par une plaine littorale,

— les plaines littorales de moins de trois kilomètres (3 km) de largeur,

— l'intégralité des massifs forestiers dont une partie est en littoral tel que définie ci-dessus,

— l'intégralité des « zones humides » et leurs rivages sur trois cents mètres (300 m) de largeur dès qu'une partie de ces zones est en littoral tel que définie ci-dessus.

Art. 45. — Dans le littoral, l'extension de l'urbanisation doit préserver les espaces et mettre en valeur les sites et paysages caractéristiques du patrimoine national, naturel, culturel et historique du littoral et les milieux nécessaires aux équilibres biologiques et doit s'opérer en conformité avec les dispositions du plan d'occupation des sols.

Toute construction sur une bande de territoire de cent mètres de large à partir du rivage est frappée de servitude de non *œdificandi*. Cette distance est calculée horizontalement à partir du point des plus hautes eaux.

Peuvent être toutefois autorisées, les constructions ou activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les modalités d'application du présent article seront définies par voie réglementaire.

Section 2

Les territoires à caractère naturel et culturel marqué

Art. 46. — Les territoires qui recèlent soit un ensemble de curiosités naturelles, pittoresques, historiques, culturelles, soit des avantages résultant de leur situation géographique, climatique, géologique ou hydro-minéralogique, telles que les ressources thermales ou balnéaires, sont délimités et classés conformément aux dispositions législatives qui leur sont applicables.

Art. 47. — Des textes législatifs et réglementaires préciseront les obligations particulières applicables aux territoires visés à l'article ci-dessus, en matière d'utilisation et de gestion du sol, notamment en ce qui concerne la construction, la localisation, la desserte, l'implantation des constructions, l'architecture, le mode de clôture, l'aménagement, la sauvegarde et la mise en valeur de l'environnement du patrimoine naturel, culturel et historique.

Section 3

Les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes

Art. 48. — Dans les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes telles que définies par la législation en vigueur, les droits à construire sont limités aux constructions nécessaires à la viabilité des exploitations agricoles et aux constructions d'utilité publique.

Dans tous les cas, elles doivent figurer dans le plan d'occupation des sols.

Art. 49. — En l'absence de plan d'occupation des sols approuvé et après consultation du ministère chargé de l'agriculture peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'hydraulique et à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations d'intérêt national ou nécessaires aux équipements collectifs,
- les modifications de constructions existantes.

Les conditions et modalités d'application des dispositions du présent article seront définies par voie réglementaire.

Chapitre V

**Permis de lotir - Permis de construire
Permis de démolir**

Section 1

Dispositions générales

Art. 50. — Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol.

Il est soumis au permis de construire, de lotir ou de démolir.

Art. 51. — Toute personne physique ou morale intéressée peut, avant d'engager les études, demander un certificat d'urbanisme qui indique les droits à construire et servitudes affectant le terrain concerné.

Les conditions et modalités de délivrance du certificat d'urbanisme seront définies par voie réglementaire.

Section 2

Permis de construire

Art. 52. — Le permis de construire est exigé pour l'édification de nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage, l'extension de constructions existantes, la modification de construction touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espace public, la réalisation de mur de soutènement et de clôture en dur.

Le permis de construire est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Art. 53. — Ne sont pas soumises à permis de construire, les constructions couvertes par le secret de défense nationale, pour lesquelles le maître d'ouvrage doit veiller à leur conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme et de construction.

Art. 54. — Les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont déterminées par voie réglementaire.

Sont également fixées par voie réglementaire, les règles de construction et d'aménagement des locaux et les normes d'équipement, de fonctionnement et de contrôle des installations d'aération et de chauffage.

Art. 55. — Les projets de construction soumis à permis de construire doivent être établis par un architecte agréé. Le projet architectural doit comprendre des plans et des documents écrits renseignant sur l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, leur volume, l'expression des façades ainsi que le choix des matériaux et des couleurs, tout en encourageant le type d'architecture qui tient compte des spécificités locales et civilisationnelles de la société.

Toutefois, il n'est pas obligatoire de recourir à un architecte pour les projets de constructions de moindre importance dont la surface plancher, les destinations et le lieu d'implantation seront fixés par la réglementation, lorsqu'ils ne sont pas situés dans les territoires visés à l'article 46 ci-dessus.

L'application des dispositions du présent article sera définie par voie réglementaire.

Art. 56. — Le propriétaire ou le maître de l'ouvrage doit signaler à l'assemblée populaire communale, l'achèvement de la construction pour la délivrance d'un certificat de conformité.

Section 3

Permis de lotir

Art. 57. — Le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, quelle qu'en soit la localisation.

Le permis de lotir est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Art. 58. — Le lotisseur présente à l'appui de sa demande de permis de lotir, un dossier incluant un cahier des charges définissant les travaux éventuels d'équipement et de viabilisation que le ou les propriétaires s'engage à réaliser dans les délais impartis ainsi que les conditions de cession des lots et les prescriptions urbanistiques, architecturales et autres auxquelles devront satisfaire les constructions à édifier.

Art. 59. — A la demande du propriétaire d'une propriété foncière bâtie, il est délivré un certificat de morcellement pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots.

Le certificat de morcellement ne vaut pas certificat d'urbanisme.

Le certificat de morcellement est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Section 4

Permis de démolir

Art. 60. — Le permis de démolir est exigé pour toute démolition totale ou partielle d'une construction dans les territoires visés à l'article 46 ci-dessus, ou chaque fois que les conditions techniques et de sécurité le commandent.

Le permis de démolir est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Section 5

Dispositions diverses

Art. 61. — La demande de permis de lotir, de construire ou de démolir est déposée au siège de l'assemblée populaire communale concernée.

Art. 62. — Le permis de construire, de lotir ou de démolir ne peut être refusé que pour des motifs tirés des dispositions de la présente loi.

En cas de refus ou de réserve, la décision dûment motivée de l'autorité compétente doit être notifiée à l'intéressé.

Art. 63. — Le titulaire de la demande du permis de construire, de lotir ou de démolir non convaincu par le refus opposé à sa demande, peut introduire un recours hiérarchique ou introduire une action auprès de la juridiction compétente en cas de refus ou de silence de l'autorité compétente.

Art. 64. — La demande de permis de lotir ou de construire peut faire l'objet d'un sursis à statuer d'une (1) année au maximum par l'autorité chargée de délivrer le permis de lotir ou le permis de construire lorsqu'un instrument d'aménagement et d'urbanisme est en cours d'élaboration.

Art. 65. — Sous réserve des dispositions prévues aux articles 66 et 67 ci-après, le permis de lotir ou le permis de construire est délivré par le président de l'assemblée populaire communale :

— en tant que représentant de la commune, pour tous les lotissements ou constructions dans un secteur couvert par un plan d'occupation des sols, le président de l'assemblée populaire communale transmet, dans ce cas, au wali un exemplaire de la demande de permis considérée,

— en tant que représentant de l'Etat en l'absence d'un plan d'occupation des sols, et après avis conforme du wali.

Art. 66. — Le permis de lotir ou le permis de construire est délivré par le wali pour :

— les constructions et installations réalisées pour le compte de l'Etat, de la wilaya et de leurs établissements publics,

— les ouvrages de productions, de transport, de distribution et de stockage d'énergie ainsi que de matières stratégiques,

— les lotissements ou constructions localisés dans les territoires visés aux articles 44, 45, 46, 48 et 49 ci-dessus, non régis par un plan d'occupation des sols approuvé.

Art. 67. — Le permis de lotir ou de construire est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme, après avis du ou des walis concernés, pour les projets structurants d'intérêt national ou régional.

Art. 68. — Le permis de démolir est délivré par le président de l'assemblée populaire communale.

Art. 69. — Toute construction ou démolition pouvant porter atteinte à un patrimoine naturel ou historique ou culturel ou constituer un risque, n'est autorisée qu'après avis conforme des services compétents en la matière conformément aux lois et règlements en vigueur.

Les modalités d'application du présent article seront précisées par voie réglementaire.

Chapitre VI

Clôture

Art. 70. — L'édification de clôture dans les territoires visés aux articles 44, 46, 48 et 49 ci-dessus est subordonnée à une autorisation de travaux délivrée par le président de l'assemblée populaire communale.

Toutefois, ne sont pas soumises à cette obligation, les clôtures forestières et agricoles.

Art. 71. — L'édification de clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur et l'aspect extérieur de la part de l'autorité compétente conformément aux lois et règlements en vigueur.

Art. 72. — Lorsque des travaux de construction ou de démolition sont entrepris en bordure de routes, passages piétons, trottoirs, espace de parking, aire de jeux, espace public aménagé ou non, la réalisation de clôture de séparation physique et visuelle de jour comme de nuit entre ces espaces et le lieu des travaux est obligatoire. Cette clôture doit être régulièrement entretenue.

Chapitre VII

Sanctions

Section 1

Du contrôle

Art. 73. — Le wali, le président de l'assemblée populaire communale ainsi que les agents assermentés ou commissionnés peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer, à tout moment, les documents techniques se rapportant à la construction.

Art. 74. — Toute association légalement constituée qui se propose, par ses statuts, d'agir pour l'aménagement du cadre de vie et pour la protection de l'environnement, peut se porter partie civile en ce qui concerne les infractions aux dispositions de la législation en vigueur en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 75. — A leur achèvement, la conformité des travaux avec le permis de construire est constatée par un certificat de conformité.

Il est délivré, selon le cas, par le président de l'assemblée populaire communale ou par le wali.

Les conditions et modalités d'application du présent article seront précisées par décret.

Section 2

Infraction

Art. 76. — En cas de travaux de construction entrepris en violation grave des dispositions légales et réglementaires en vigueur en la matière, l'autorité administrative peut saisir le juge compétent à l'effet de prononcer selon les voies d'urgence prévues par l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 susvisée, l'interruption des travaux.

Art. 77. — L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par la présente loi, par les règlements pris pour son application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, est punie d'une amende de 3000 DA à 300.000 DA.

En cas de récidive, un emprisonnement d'un (1) mois à six (6) mois peut être prononcé.

Les peines prévues aux alinéas précédents peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs, ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Art. 78. — Le juge compétent, saisi dans le cadre des dispositions des articles 76 et 77 ci-dessus, se prononce soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec le permis de construire, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation des sols, en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Chapitre VIII

Dispositions particulières et transitoires

Art. 79. — Les instruments d'aménagement et d'urbanisme régulièrement approuvés dans le cadre des procédures antérieures à la date de promulgation de la présente loi, continuent à produire leurs effets lorsque leurs dispositions ne sont pas contraires aux dispositions de la présente loi et seront, dans tous les cas, mis en conformité progressivement.

Art. 80. — Toutes les dispositions contraires à la présente loi sont abrogées et notamment :

— la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et de lotir,

— l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant à titre transitoire les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection, approuvée par la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 sous réserve des dispositions de l'article 79 ci-dessus.

Art. 81. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 1^{er} décembre 1990.

Chadli BENDJEDID.

2- Décret exécutif N° 91-178 du 28 mai 1991, fixant les procédures d'élaboration des POS ainsi que les documents y afférents.

1^{er} juin 1991

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 28

811

c) un plan de servitudes à maintenir, à modifier ou à créer.

d) un plan d'équipement faisant ressortir le tracé des voiries, d'adduction en eau potable et d'assainissement les plus importants ainsi que, la localisation des équipements collectifs et ouvrages d'intérêt public.

Les plans cités au point 3 du présent article doivent être élaborés à échelle appropriée.

CHAPITRE IV

**DE LA REVISION ET DE LA MODIFICATION
DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT
ET D'URBANISME**

Art. 18. — Toutes révisions ou modifications du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé, ne peuvent être envisagées que pour des motifs cités à l'article 28 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée.

Elles sont soumises aux mêmes procédures que celles prévues au présent décret.

Art. 19. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 28 mai 1991.

Mouloud HAMROUCHE.

Décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'équipement ;

Vu la Constitution et notamment ses articles 81 (alinéas 3^o et 4^o) et 116 (2^o alinéa) ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et sites touristiques et les textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 28 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu l'ordonnance n° 76-04 du 20 février 1976 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et à la création de commission de prévention et de protection civile et les textes pris pour son application ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 88-17 du 10 mars 1988 portant orientation et organisation des transports terrestres ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale ;

Vu le décret n° 87-91 du 21 avril 1987 relatif à l'étude d'impact d'aménagement du territoire ;

Vu le décret exécutif 90-78 du 27 février 1990 relatif aux études d'impact sur l'environnement ;

Vu le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.

Décète :

Article 1^{er}. — Le présent décret a pour objet de fixer les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols et le contenu des documents qui s'y rapportent conformément aux dispositions de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée.

CHAPITRE I

**DE L'ELABORATION DU PLAN
D'OCCUPATION DES SOLS**

Art. 2. — L'établissement du plan d'occupation des sols est prescrit par délibération de ou des assemblées populaires communales concernées.

Cette délibération doit :

— rappeler les termes de référence du plan d'occupation des sols à élaborer définis par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme y afférent,

— préciser les modalités de participation des administrations publiques des organismes et services publics et des associations, l'élaboration du plan d'occupation des sols.

Art. 3. — La délibération citée ci-dessus est notifiée au wali territorialement compétent et affichée pendant un mois au siège de l'assemblée populaire communale ou au siège des assemblées populaires communales concernées.

Art. 4. — L'arrêté délimitant le périmètre d'intervention du plan d'occupation des sols tel que prévu à l'article 12 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisé, est pris sur la base d'un dossier comportant une note de présentation, le plan à l'échelle du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et délimitant le territoire à couvrir par le plan d'occupation des sols ainsi que la délibération y afférente, selon le cas :

— par le wali lorsque le territoire concerné relève d'une même wilaya,

— par le ministre chargé de l'urbanisme conjointement avec le ministre chargé des collectivités locales lorsque le territoire concerné relève de wilayas différentes.

Art. 5. — Lorsque le plan d'occupation des sols couvre des territoires de deux ou plusieurs communes, son élaboration peut être confiée à un établissement public intercommunal tel que prévu aux articles 9 et 10 de la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune.

Art. 6. — Le ou les présidents des assemblées populaires communales ou l'établissement public intercommunal initient l'élaboration du plan d'occupation des sols, telle que décrite au présent décret notamment en ce qui concerne le suivi des études, le recueil des avis dans le cadre de la concertation avec les différents organismes et services publics, administrations publiques et les associations retenues à cet effet.

Toutefois, les décisions prises par l'établissement public intercommunal et entrant dans le cadre des procédures fixées dans le présent décret ne sont exécutoires qu'après délibération des assemblées populaires communales concernées.

Art. 7. — Le ou les présidents des assemblées populaires communales ou l'établissement public intercommunal font connaître par écrit, au président de chambre de commerce et président de chambre d'agriculture, aux présidents des organisations professionnelles, et aux présidents des associations locales d'usagers, la décision prescrivant l'établissement du plan d'occupation des sols.

Ces destinataires disposent de quinze (15) jours à compter de la réception de la lettre pour faire connaître s'ils veulent être associés à l'élaboration du plan d'occupation des sols et, dans l'affirmative, désignent leurs représentants.

Art. 8. — A l'issue du délai prévu à l'article 7 ci-dessus, le président ou les présidents des assemblées populaires communales prennent un arrêté précisant la

liste des administrations publiques, organismes et services publics et associations ayant demandé à être consultés sur le projet du plan d'occupation des sols.

Sont obligatoirement consultés :

a) Au titre des administrations publiques, les services de l'Etat chargés au niveau de la wilaya :

- de l'urbanisme,
- de l'agriculture,
- de la régulation économique,
- de l'hydraulique,
- des travaux publics,
- des transports,
- des monuments et sites,
- des postes et télécommunications.

b) Au titre des organismes et services publics, ceux chargés au niveau local :

- de la distribution d'énergie,
- des transports,
- de la distribution de l'eau.

Cet arrêté fait l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de ou des assemblées populaires communales concernées et notifié aux administrations publiques, aux organismes et services publics, aux associations et aux services de l'Etat concernés au titre du présent article.

Art. 9. — Le projet du plan d'occupation des sols, adopté par délibération de ou des assemblées populaires communales, est notifié aux administrations publiques, organismes et services publics, et aux associations concernées au titre de l'article 8 ci-dessus, qui disposent de soixante (60) jours pour émettre leurs avis ou observations.

Faute de réponse dans le délai prévu ci-dessus, leur avis est réputé favorable.

Art. 10. — Le projet du plan d'occupation des sols adopté est soumis à l'enquête publique pendant soixante (60) jours. Le ou les présidents des assemblées populaires communales prennent à cet effet un arrêté :

- fixant le ou les lieux de consultation du projet de plan d'occupation des sols,
- désignant le ou les commissaires enquêteurs,
- précisant les dates de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête,
- définissant les modalités de déroulement de l'enquête publique.

Art. 11. — L'arrêté soumettant le plan d'occupation des sols à l'enquête publique est affiché au siège de l'assemblée populaire communale durant toute la période de l'enquête publique. Un exemplaire de l'arrêté est notifié au wali territorialement compétent.

Art. 12. — Les observations peuvent être soit consignées sur un registre spécial coté est paraphé par le président de l'assemblée populaire communal soit formulées directement au commissaire enquêteur soit lui être adressées par écrit.

Art. 13. — A l'expiration du délai légal, le registre d'enquête est clos. Il est signé par le commissaire enquêteur.

Dans les quinze (15) jours qui suivent, le ou les commissaires enquêteurs établissent un procès-verbal de clôture de l'enquête et le transmettent au président de ou des assemblées populaires communales concernées accompagné du dossier complet de l'enquête avec les conclusions.

CHAPITRE II DE L'APPROBATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 14. — Après enquête publique, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié et accompagné du registre d'enquête ainsi que du procès-verbal de clôture de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, est transmis au wali territorialement compétent qui doit faire connaître son avis et ses observations dans les trente (30) jours à compter de la réception du dossier.

Passé ce délai, l'avis du wali est réputé favorable.

Art. 15. — Le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié, pour tenir compte des résultats de l'enquête publique ainsi que de l'avis du wali, est approuvé par délibération de l'assemblée populaire communale.

Art. 16. — Le plan d'occupation des sols approuvé est notifié notamment :

- au(x) wali(s) territorialement concerné(s),
- aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya,
- à la chambre de commerce,
- à la chambre de l'agriculture.

Art. 17. — Le plan d'occupation des sols approuvé est mis à la disposition du public par voie d'arrêté du président de l'assemblée populaire communale qui précise :

- la date d'effet de la mise à disposition,
- la ou les lieux où les documents peuvent être consultés,
- la liste des documents écrits et graphiques composant le dossier.

CHAPITRE III

DU CONTENU DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 18. — Le plan d'occupation des sols se traduit par :

1. Un règlement qui contient :

a) la note de présentation dans laquelle sera justifiée la comptabilité des dispositions du plan d'occupation des sols avec celles du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ainsi que le programme retenu pour la ou les communes concernées en fonction de leurs perspectives de développement.

b) la partie de règles fixant pour chaque zone homogène et en tenant compte des dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire telles que définies au chapitre IV de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée : la nature et la destination des constructions autorisées ou celles interdites, les droits de construire attachés à la propriété du sol exprimés par le coefficient d'occupation du sol ainsi que le coefficient d'emprise au sol et toutes servitudes éventuelles.

Le coefficient d'occupation du sol est défini dans ce cas par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de la construction et la surface du terrain.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est exprimée par : la surface de plancher hors œuvre brute, égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, déduite :

— des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous sols non aménageables pour l'habitat ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

— des surfaces de plancher hors œuvre des toitures - terrasses, de balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

— des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue de stationnement des véhicules,

— des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricoles ainsi que des surfaces des serres de production.

Le coefficient d'emprise au sol est défini par le rapport entre la surface bâtie au sol de la construction et la surface du terrain.

Le règlement précise, en outre, les conditions de l'occupation de sols liées aux :

1. accès et voiries
2. dessertes par les réseaux
3. caractéristiques des terrains

4. implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5. implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6. implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

7. hauteur des constructions

8. aspect extérieur

9. stationnement

10. espaces libres et plantations.

Le règlement précise, en outre, la nature des ouvrages et des équipements publics ainsi que leur implantation et identifie les voiries et réseaux divers à la charge de l'Etat tels que définis dans le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ceux à la charge des collectivités locales ainsi que l'échéancier de leur réalisation.

2. Des documents graphiques qui se composent notamment :

a) d'un plan de situation (échelle 1/2000^e ou 1/5000^e),

b) d'un plan topographique (échelle 1/500^e ou 1/1000^e),

c) d'une carte (échelle 1/500^e ou 1/1000^e) précisant les contraintes géotechniques d'urbanisation du territoire concerné accompagnée d'un rapport technique,

d) d'un plan de l'état de fait (échelle 1/500^e ou 1/1000^e) faisant ressortir le cadre bâti actuel ainsi que les voiries, réseaux divers et servitudes existantes,

e) d'un plan d'aménagement général (échelle 1/500^e ou 1/1000^e) déterminant :

— les zones réglementaires homogènes,

— l'implantation des équipements et ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique,

— le tracé des voiries et réseaux divers en mettant en évidence ceux à la charge de l'Etat tels que définis par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ceux à la charge des collectivités locales,

les espaces qui de par leur spécificité sont à préserver.

f) d'un plan de composition urbaine (échelle 1/500^e ou 1/1000^e) contenant notamment les éléments du règlement tels que définis au point 1b du présent article, accompagné d'une ou d'axonométrie illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées pour le ou les secteurs considérés.

A l'exception du plan de situation, tous les plans cités au point 2 sont établis obligatoirement à l'échelle 1/500^e lorsque le plan d'occupation des sols concerne des secteurs urbanisés.

CHAPITRE IV

DE LA REVISION ET DE LA MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 19. — Toute révision partielle ou totale du plan d'occupation des sols approuvé ne peut être envisagée que pour les motifs cités à l'article 37 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisé, et après délibération de l'assemblée populaire communale.

La délibération y afférente accompagnée d'un rapport justificatif est notifiée au wali.

L'élaboration et l'approbation du plan d'occupation des sols mis en révision sont soumises aux mêmes conditions que celles prévues au chapitre II et III du présent décret.

Art. 20. — En application des dispositions des articles 33 et 37 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisé, toute révision ou modification de plan d'occupation des sols est prononcée par délibération de ou des assemblées populaires communales territorialement compétentes et après avis du ou des walis concernés.

Art. 21. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 28 mai 1991.

Mouloud HAMROUCHE.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GENERAUX

CORNU Mauel	1977	<i>Libérer la ville</i>	Casterman	France
COTE Marc	1993	<i>L'Algérie ou l'espace retourné</i>	Média plus	Constantine
HAFIANE Abderrahim	1989	<i>Les défis de l'urbanisme, l'habitat illégal à Constantine</i>	OPU	Alger
LAPOIX François	1990	<i>Sauver la ville : écologie du milieu urbain</i>	Sang de la terre	France
LAPOIX Raynazud	1979	<i>Sociologie urbaine</i>	Presse universitaire	France
MUNFORD Lévis	1964	<i>La cité à travers l'histoire</i>	Seuil	Paris
Mutin Georges	1977	<i>La Mitidja, décolonisation et espace géographique</i>	CNRS	Paris
Mutin Georges	1974	<i>Politique urbaine Algérienne</i>	CNRS	Paris
RONCAYOLO Manuel	1990	<i>La ville et ses territoires</i>	Gallimard	France
SAIDOUNI Maouia			Casbah	Alger
	2000	<i>Eléments d'introduction à l'Urbanisme: histoire, méthodologie, réglementation</i>		
	1972	<i>Le sens de la ville</i>	Seuil	Paris

THESES & MEMOIRES

Kadri Aissa	2010	<i>le plan d'occupation des sols, entre étude et réalité : analyse de cas a constantine</i>				<i>mémoire Magistère</i>
ATHMANI Fouad	2001	<i>Impact des instruments et de contrôle sur le cadre bâti : cas des permis de construire</i>	Mémoire de Magistère	DAU	Cne	
BENDJABELLAH Ouassila	2004	<i>Impact des instruments d'Urbanisme sur le développement de la petite ville de Zighoud Youcef</i>	Mémoire Magistère	DAU	Cne	de
BENIDIR Fatiha	2007	<i>Urbanisme et planification urbaine le cas de Constantine</i>	Thèse de doctorat d'Etat	DAU	Cne	
KARA MOSTAFA ZAROUK Thouria	2002	<i>Evolution de la notion d'habitat informel : cas du Daksi Abdessalem à Constantine</i>	Mémoire de Magistère	DAU	Cne	
TADJIN Brahim	2001	<i>Les instruments d'urbanisme et développement urbain en Algérie (P.U.D, P.D.A.U, P.O.S) : cas des villes de Tébessa et Bekkaria</i>	Mémoire Magistère	DAU	Cne	de

