



**Université ZIANE Achour -Djelfa**  
**Institut des Sciences Juridiques et Politiques**

**Mémoire présenté en vue de l'obtention Du diplôme de**  
**Master**

**Option : Droit foncier**

**Thème :**

**ETUDE DES INSTRUMENTS**  
**D'AMENAGEMENT URBAIN ENTRE**  
**REGLEMENTATION ET CONTRAINTES**  
**D'APPLICATION**

**Présenté par :**

**YABRIR Mustapha**

**Promoteur :**

**MR ABBAS Abdelkader**

**Devant le jury composé de :**

**Année universitaire 2014/2015**



**Université ZIANE Achour -Djelfa**  
**Institut des Sciences Juridiques et Politiques**

**Mémoire présenté en vue de l'obtention Du diplôme de**  
**Master**

**Option : Droit foncier**

Thème :

**ETUDE DES INSTRUMENTS**  
**D'AMENAGEMENT URBAIN ENTRE**  
**REGLEMENTATION ET CONTRAINTES**  
**D'APPLICATION**

**Présenté par :**

**YABRIR Mustapha**

**Promoteur :**

**MR ABBAS Abdelkader**

**Devant le jury composé de :**

**Année universitaire 2014/2015**

# Dédicace

*Je dédie ce modeste travail à mes parents, aucun hommage ne pourrait être à la hauteur de l'amour dont ils m'ont comblé ; à ma mère pour tous ces sacrifices et son soutien moral et matériel dont elle a fait preuve pour que je réussisse que dieu lui procure bonne santé et longue vie inchallah ainsi qu'à mon défunt père qu'Allah l'accueille dans son vaste Paradis.*

*Je dédie le également à ma femme et mes enfants Aymen, Meriem, Rayan.*

*Spécialement à toutes mes sœurs et frères nièces et neveux.*

*À mes amis qui m'ont soutenu : Benyounes Amara, Benyounes idir, Benyounes hassen Abass Mohamed, Mekacher mohammed, chenaifi abdel kader.*

*À toute ma famille. et mes ami(e)s et tous ce qui ont contribué de près ou de loin à ma formation.*

*À toute la promotion 2013-2014.*

**Mustapha**

# Remerciements

***E**n premier lieu, je tiens premièrement à témoigner de ma reconnaissance à mon promoteur Mr ABBAS ABDELKADER, qui s'est toujours montré à l'écoute et très disponible tout au long de la réalisation de ce travail.*

*je tiens également à remercier tous les enseignants du département des sciences juridiques qui m'ont accompagné durant ma formation, et encouragé au cours de la réalisation de ce mémoire.*

*Merci à toutes et à tous.*

# PROBLEMATIQUE

---

L'application des instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les outils de suivi et surtout de contrôle, s'impose et s'avère obligatoire et urgente. pour nos villes.

l'existence des outils législatifs et règlementaires (PDAU et POS), apporte des solutions aux problèmes urbains notamment la gestion de la ville dans son développement et amélioration de la qualité de vie ou de la qualité du cadre bâti.

Malgré ce type d'instrument et quel que soit la localité concernée, il y'a toujours un décalage entre ce qui était prévu dans le cadre des plans et ce qui se passait réellement sur le terrain. le problème en premier lieu est l'urgence des besoins qui entraîne une urbanisation très rapide dont une partie échappe complètement à la maîtrise.

Le foncier est souvent présenté comme un facteur bloquant par sa non disponibilité ainsi que par les conditions de sa gestion. ce qui entrave l'application des directives des instruments d'aménagement et d'urbanisme aussi la prolifération des quartiers illicites et dont le résultat est la dégradation du cadre bâti de la ville.

A la lumière de ce qui vient d'être cité, la problématique est traduite par différentes interrogations :

- Est-ce que La défaillance des instruments d'aménagement et d'urbanisme se situe au niveau du contenu des documents, ou dans leur application stricte et rigoureuse ?

Nous tenterons de répondre à cette question à travers un travail sur les différents instruments d'aménagement et d'urbanisme.

## **Objectifs et démarche**

Les principaux objectifs de recherche :

- L'identification théorique des instruments d'urbanisme et poursuivre leurs progression historique, ainsi que l'identification du processus de leurs élaboration.

# PROBLEMATIQUE

---

**Pour élaborer cette recherche, on a opté pour la démarche suivante :**

## **1-La première partie**

La consultation attentive des différents documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire : SNAT, SRAT, et PAW. Les Nouveaux outils prévisionnel : SCU. Ainsi que les Instruments d'urbanismes anciens : PUD et nouveaux instruments en cours: PDAU, POS.

## **2-Structure du mémoire :**

Le présent mémoire est structuré de la manière suivante :

### **-Le chapitre introductif :**

Dans lequel nous exposons notre problématique et les éléments qui la composent à savoir :

L'hypothèse de recherche.

**-Le chapitre I** historique des instrument urbain en Algérie.

**-Le chapitre II** est consacré à une lecture approfondie des instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et POS) depuis leurs inscriptions jusqu'à leurs approbations afin de déceler toutes les défaillances entravant l'application de ces instruments qui sont opposable aux tiers.

**Le chapitre III** est consacré aux problèmes de l'application des instruments urbain

**3-La conclusion générale** qui présente les résultats de la recherche.

L'Algérie est un pays riche en histoire, il est impossible d'évoquer tout les étapes de son développement. Après l'indépendance l'état instaure une politique de développement qui s'avère nécessaire, et a commencé par la réalisation des projets urgents en l'absence d'une planification et d'une législation urbaine.

### **1-LES ETAPES DE L'EVOLUTION URBAINES EN ALGERIE**

#### **1-La période (1830-1962)**

Cette période marque la fin de la domination ottomane et le début de la domination française. Durant la période coloniale la politique suivie en matière d'urbanisme se referait à l'appareil législatif français appliqué en France depuis 1919 avec quelques adaptations aux conditions du pays.<sup>1</sup>

##### **1.1 LA PERIODE : 1830 -1919**

La politique urbaine régissant le développement des villes durant cette période a été caractérisée par l'application du (plan d'alignement et de réserves).<sup>2</sup>

Il avait comme objectif :

- Fixer les alignements et les largeurs des rues nouvelles à ouvrir.
- Les espaces publics.
- Les réserves foncières pour l'affectation des édifices publics et des monuments.
- La délimitation des servitudes militaires.
- La création des différents lotissements.

##### **1-2-.LA PERIODE : 1919-1948**

La promulgation de la loi dite cornudet et qui a été appliquée entre (1919-1924), a travers cette loi le législateur a pour la première fois conçu le développement des Agglomérations dans une perspective générale, organisée et cohérente. A cette fin, il a imposé aux communes de plus de 10.000 habitants l'obligation d'élaborer un « Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement » et qui a été appliqué en Algérie suite au décret du 05/01/1922. C'est dans ce contexte que des laboratoires spécialisés dans l'application de ces plans ont été réalisés en Algérie.

Cette loi était sous forme d'établissement de plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes.

---

<sup>1</sup> Alberto Zuccheli, Introduction à L'urbanisme Opérationnel et à la Composition Urbaine, Volume 2, OPU 1983, P 252-253-

<sup>2</sup> Mouia Saidouni, Elément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation. Edition casbah 2001. P201

### **Les principaux apports de la loi ont été :**

- + La généralisation des permis de construire.
- + La soumission des opérations de lotissement à Un régime d'autorisation et de réglementation particulier
- + L'institution des projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes.

### **Ces plans avaient comme préoccupations :**

- + le contrôle des voiries et les permis de construire
- + les servitudes
- + Les places, les jardins et les réserves boisées
- + Les emplacements réservés aux services publics
- + Fixe la nature et les conditions d'implantation des constructions de chaque zone

### **1-3.LA PERIODE : 1948 -1962**

Après la deuxième guerre mondiale, le plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement des villes ont été annulé ainsi et durant cette période l'agence de planification a créée le plan d'urbanisme de la capitale « Alger » en 1948.

Afin de répondre aux exigences de la reconstruction et de la modernisation urbaines en France et vu la croissance démographique et économique, de nouveaux instruments réglementaires sont institué vers la fin des années 50. Pour l'Algérie Parmi ces instruments on trouve :

#### **a.LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR (PUD)**

Le plan d'urbanisme directeur avait un programme général sans détail .sa durée est de (20 ans).il se basait essentiellement sur les statistiques démographiques.

#### **b.LES PLANS DE DETAIL**

Ces plans sont Elaborés à l'échelle des communes en se basant sur les orientations du plan d'urbanisme directeur PUD. Le rôle principal de ces plans étant l'organisation des secteurs urbanisés et urbanisable en plus de la localisation des équipements.

#### **c.LES PLANS D'URBANISME ET DE RESTRUCTURATION**

Ces plans concernaient les centres ville et La rénovation des quartiers défectueux.



**d.LE PROGRAMME D'EQUIPEMENT URBAIN ET LE PLAN DE MODERNISATION ET D'EQUIPEMENT(PME)**

Le programme d'équipement urbain et le plan de modernisation et d'équipement (PME) sont des budgets pour le financement des programmes d'équipements et de développement économique.

<b>Les outils et les instruments utilisés en France</b>	<b>Les outils et les instruments utilisés en Algérie</b>
<p><b>Avant l'indépendance</b> La période 1830-1919 s'est caractérisée par la création de lotissement.</p>	<p><b>Après l'indépendance</b> Le même principe a été suivie dans la politique urbaine en Algérie en 1974 par la promulgation de plusieurs instruments de planification notamment les lotissements.</p>
<p>La période 1948-1962 est marquée par la création de plusieurs plans, outils et instruments de planification notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-la grille des équipements</li> <li>-le plan d'urbanisme directeur(PUD)</li> <li>-le plan de modernisation et d'équipement (PME)</li> </ul>	<p>Les mêmes instruments sont créés en Algérie durant les périodes qui suivent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-la grille des équipements qui est exploité jusqu'à nos jours.</li> <li>- en 1974 le plan d'urbanisme directeur(PUD) a été créé en Algérie comme instrument de planification.</li> <li>-le plan de modernisation et d'urbanisme(PMU)</li> </ul>

**Tableau.01 :** Les expériences des politiques urbaines en France avant l'indépendance et les tendances de leurs projections en Algérie après l'indépendance.

**Source :** Auteur (2012)

### **2-LES POLITIQUES URBAINES APRES L'INDEPENDANCE**

Après l'indépendance on assiste a la création d'un comité interministériel, le COMEDOR (comité permanent d'études et d'organisation de l'agglomération d'Alger) qui ne dure pas longtemps.

#### **2-1.LA PERIODE 1962-1966 :**

Après l'indépendance, notre pays a opté pour la reconduction de la législation française et ce par la loi du 31/12/1962.Cette situation en matière d'application de la législation française qui se poursuivra jusqu'en 1973, sera caractérisée par le gel des transactions foncière,

L'état algérien s'est rendu compte de l'importance du secteur industriel dans le développement économique par la réalisation de zones industrielles (Z.I) durant cette période.<sup>1</sup>

#### **2-2.LA PERIODE 1967-1977 : Le rééquilibre régional et la planification socio-économique**

à partir de 1967 jusqu'à 1970, les regards étaient portés essentiellement sur le secteur industriel. Les premiers plans de développement (1er plan triennal et le 1er plan quadriennal institués, respectivement, en 1967 et en 1970) ont instauré une polarisation des investissements à caractère industriel et économique. Jusqu'au mois de juin 1975, date limitant la validité des textes d'origine coloniale.

Cette période a été caractérisée par la volonté de reprendre l'équilibre régional à travers l'utilisation des instruments de planification centrale et parmi ces plans économiques nationaux on trouve :

##### **2-3.le premier plan triennal (1967-1969)**

La programmation de ce plan avait comme objectif de prendre en charge les régions pauvres du pays à travers un ensemble de plans spéciaux avec un programme important d'équipements.

##### **2-4.le premier plan quadriennal (1970-1973)**

Ce plan vise la décentralisation dans la politique d'aménagement urbain .il s'est intéressé à l'élaboration « travaux de programmation urbaine des grandes villes ».

---

<sup>1</sup> BENACHENHOU.A., l'expérience algérienne de planification et de développement 1962-1982,deuxième édition, office des publications universitaires, p23-30.

### **2-5.-le deuxième plan quadriennal (1974-1977)**

Dans ce plan ,l'état s'est intéressé à l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail par la création des grands ensembles qui ont contenu l'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens c'est la Z.H.U.N. La Z.H.U.N remplaçait un instrument français qui est la zone à urbaniser par priorité (Z.U.P) (1958). « *La Z.H.U.N n'est pas réellement un instrument d'urbanisme, c'est plutôt une procédure technique et administrative, impliquant le ministère de l'habitat ou les collectivités locales, comme maitres d'ouvrage, un bureau d'étude étatique (C.A.D.A.T), comme maître d'œuvre et des entreprises de réalisation* »<sup>1</sup> .

### **2-6.Les Instruments De Planification Socio-économique**

L'importance était souvent accordée aux pôles urbains littoraux en matière de développement, alors que les petites villes intérieures ne bénéficiaient pas de ces programmes que rarement. Le plan national crée des instruments à l'échelle locale.

### **2-7.Le (plan communal de développement) P.C.D**

Son rôle est à l'échelle locale, il a été lancé par le 2ème plan quadriennal (1974,1977). C'est un programme financier renouvelable chaque année. Le PCD avait comme objectifs :

- L'amélioration des équipements sociaux.
- Le développement de l'agriculture
- Le développement de l'industrie

Chaque APC possède son plan de développement qui s'occupe du budget de ces projets. Les APC n'ont rien à voir avec le financement des projets industriels d'envergure national.

### **2-8.Le (plan de modernisation urbaine) P.M.U**

Son rôle est d'intervenir sur le tissu urbain existant à l'intérieur des villes de taille moyenne ou grande le plan de modernisation urbaine (PMU) avaient son impact sur les tissus urbains des villes algériennes notamment un développement accéléré et une consommation excessive des terrains.

---

<sup>1</sup> Mouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation .Edition casbah 2001. P211

### **2-9. Le plan d'urbanisme directeur (P.U.D) comme instrument de planification urbaine.**

Le PUD nouveau instrument de gestion urbaine, a été instauré pour faire face à la consommation abusive du sol urbain et de permettre la maîtrise de la croissance urbaine qui est dû au développement rapide. Le PUD est un support de programmation et de spatialisation des différents programmes et investissements sur le court, moyen et long terme. Il est instauré par une simple circulaire interministérielle n°01181/PU/2174 du 16/10/1974

### **Caractéristiques du plan d'urbanisme directeur**

Parmi tous les dispositifs territoriaux, le PUD est celui dont l'histoire est sans doute la plus révélatrice. Il a joué un rôle très important, même s'il a été grandement critiqué pour sa supposée inefficacité. Il est caractérisé par :

- Le déphasage
- L'uniformité dans la méthodologie de son élaboration:
- La rigidité:
- La centralisation:
- L'absence d'identité:
- Le non opposabilité aux tiers

### **2-10. Le plan d'urbanisme provisoire (P.U.P)**

C'est un plan d'urbanisme qui concerne les groupements qui n'ont pas bénéficié du plan d'urbanisme directeur. Ce plan a été promulgué à travers la loi communal. Il concerne les petits groupements urbains. Le PUP a les mêmes perspectives et objectifs du PUD et la différence qui existe entre les deux plans réside dans la durée réduite pour l'élaboration du PUP ainsi que son approbation qui est à l'échelle locale loin de l'approbation ministérielle.

## **3. LES INSTRUMENTS D'URBANISME OPERATIONNEL**

### **3-1. LA ZONE D'HABITAT URBAIN NOUVELLE (ZHUN)**

En réponse aux difficultés de la mise en œuvre du PUD, la réflexion a été portée de trouver un instrument d'urbanisme opérationnel concernant l'habitat. Instituées par la circulaire n°355/PU2/75 du 19/02/1975. Les ZHUN sont un instrument de programmation et de réalisation sectorielle ainsi qu'un instrument d'intervention et de projection en périphérie.

Les ZHUN sont caractérisées par une extension verticale et une occupation minimale des sols libérant des espaces extérieurs sans aménagement et non définit.

### **3-2. LE LOTISSEMENT**

Contrairement aux zones d'habitat urbaines nouvelles, le lotissement est Caractérisé par un étalement horizontal avec une occupation totale des sols. Institués par la loi n°82.02du 06/02/82 relative au permis de construire et au permis de lotir.

### **3-3. La zone d'aménagement concertée (Z.A.C)**

C'est un programme Chargé de la réalisation des aménagements, viabilisation et équipement des terrains urbanisables dans le but de les vendre après pour l'état ou les privés.la ZAC est un moyen de production du foncier équipé. La ZAC a été abandonnée suite à l'ordonnance 74.26 du 20.02.1974 portant la création des réserves foncières communales (RFC).

### **3-4.La période 1978 - 1988 : le début de l'apparition de l'aménagement du territoire.**

En 1981 y'a eu la création de l'agence nationale pour l'aménagement du territoire (A.N.A.T) qui s'occupe de l'élaboration du plan national de l'aménagement du territoire en particulier .Elle est chargée aussi d'établir les monographies des wilayas du pays. En Algérie y'a eu La promulgation de la première loi N°87/03 du 27/01/1987 sur l'aménagement du territoire avec les nouveaux schémas d'aménagement du territoire notamment :

- Le S.N.A.T (Schéma national d'aménagement du territoire).
- Le S.R.A.T (Schéma régional d'aménagement du territoire).
- Le P.A.W (schéma national de wilaya).

**3-5. Les Différents Instruments D'aménagements Du Territoire**



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

### **4. La loi du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière.**

La Loi du 18 Novembre 1990 qui porte sur l'orientation foncière a une importance capitale en matière de législation foncière et des formes de gestion et de production de l'espace. En effet, le monopole sur les transactions foncières en milieu urbain institué au profit des communes par l'ordonnance du 26 Septembre 1974 est supprimé. Cette loi d'orientation foncière instaure un marché foncier libre que les collectivités locales doivent encadrer grâce aux instruments de régulation suivants :

- ❖ Le droit de préemption.
- ❖ L'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ❖ L'achat anticipé de terrains sur le marché foncier par l'organisme de gestion et de Régulation foncière.
- ❖ L'acquisition à l'amiable de terrains publics auprès des services des domaines.
- ❖ La fiscalité.

Ainsi, la commune n'assume plus directement des missions de gestion de ses réserves foncières et sont tenues de créer des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine. Les agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine ont pour rôle de :

- ❖ Acquérir pour le compte de la collectivité locale tout immeuble ou droit immobilier destiné à l'urbanisation.
- ❖ Mettre en œuvre les opérations de régulation foncières et de promotion des lotissements.
- ❖ Assister les organismes de la collectivité locale dans la préparation, l'élaboration et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.

### **CONCLUSION**

La succession des civilisations ainsi que la colonisation française en Algérie ont eu leurs impacts sur l'espace urbain.

Le développement économique du pays après l'indépendance était parmi les priorités de l'état .La réalisation des projets urgents en l'absence d'une planification a engendré un déséquilibre régional.

Les politiques urbaines durant la colonisation française avec l'urbanisme colonial avant 1919 dont l'outil principal du développement des villes étaient le plan d'alignement et des réserves.

Les débuts de l'urbanisme (après la Première guerre mondiale y'a eu la naissance de la planification urbaine en France et dans ces colonies avec la loi cornudet.

Cette loi a établi les plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement, est rendue applicable à Alger par le décret du 05 /01/1922. Alger fut doter de son plan en 1931.

L'Algérie est passée de la période des projets urgents aux tentatives de trouver une législation urbaine en parallèle au développement urbain. De 1978 à 1988, Les anciens instruments de planification urbaine orientés vers les programmes d'investissement devenaient dépassés et de nouveaux instruments d'urbanisme caractérisés par une rationalisation de l'occupation du sol et une maîtrise de l'aménagement et de l'urbanisme d'une manière global à toutes les échelles avec un souci de cohérence étaient promulgués entre autre Le schéma national d'aménagement Les nouveaux instruments d'urbanisme sont caractérisés par une gestion plus économe des sols et une nouvelle vision de l'aménagement du territoire, ainsi que le retour de la planification spatiale. Cette nouvelle période a été marquée par la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme différenciés et complémentaires :

**le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU)**

**le Plan d'Occupation des Sols (POS).**

Ce qui permettra la réorganisation de l'espace et la maîtrise du développement anarchique par le biais d'une gestion mieux adaptée. Ces deux instruments seront étudiés dans le prochain chapitre. Du contenu de ce chapitre, on peut comprendre que malgré les efforts considérables de gestion courante consentie jusqu'à présent par les autorités locales, malgré l'existence d'une batterie d'outils législatifs et réglementaires, malgré l'élaboration des instruments d'urbanisme (censés apporter des solutions aux problèmes urbains, la ville continue son développement sans une réelle amélioration de la qualité de vie ou de la qualité du cadre bâti... La procédure montre



## **Chapitre 01 : EVOLUTION DES INSTRUMENTS URBAIN EN ALGERIE**

---

que les gestionnaires interviennent au terme de toutes les études dont la durée dépasse parfois trois années, ce qui place le plan, une fois élaboré, dans une position de déphasage par rapport au rythme réel de la dynamique urbaine.

L'absence de l'homme qui est au cœur de l'aménagement du territoire ; et que la démarche de tous projet de planification est en premier lieu basée sur la concertation et la participation ; il en va de soit que le mouvement associative, doit faire partie intégrante de ces projets ; en vue de tracer des orientations stratégique de la ville.

### INTRODUCTION

La loi N°90/29 du 1/12/1990 définit et classe le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) et le plan d'occupation du sol (P.O.S) comme des instruments qui se situent à la base d'une hiérarchie d'outils d'aménagement, précédés par les instruments d'aménagement du territoire:

- Le S.N.A.T ou schéma national d'aménagement du territoire
- Le S.R.A.T ou schéma régional d'aménagement du territoire
- Le P.A.W ou plan d'aménagement de wilaya

Pour cela nous devons distinguer entre l'aménagement du territoire et l'urbanisme

Les instruments d'urbanisme sont des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine, ils ont pour objet d'offrir un cadre organisé aux actions produites par les individus et les collectivités locales.

La distinction entre l'aménagement des territoires (national, régional et wilaya) et les instruments d'urbanisme (PDAU et POS) étant que ces derniers sont des instruments techniques, juridique et organisateur spatiale des villes et qui ont aussi des effets plus directes sur l'espace et on leur absence, la ville contemporaine, par son échelle et sa cadence de développement serais d'un chaos indescriptible par rapport aux instruments d'aménagement des territoires.<sup>1</sup>

Le PUD a été abandonné, comme on l'a vu, que lorsque la constitution de 1989 ait reconnu la propriété privée, ce qui a permis, par la suite, d'adopter la loi sur le PDAU est un plan communal d'aménagement de tout l'espace, tant rural qu'urbain. En plus sont originalité s'articule sur plusieurs points. L'état n'est plus seul habilité à élaborer un plan. Celui –ci doit être fait avec l'entière responsabilité des élus communaux, mais d'autres opérateurs y sont également impliqués. Ces derniers sont représentés dans une commission de suivi du PDAU et sont partie prenante dans le processus de concertation officiel pour l'adoption des objectifs et des orientations assignés au document, que la loi rend opposables à toute initiative non conforme au plan adopté par la commune. Les POS sont dotés des mêmes caractéristiques juridiques.

---

<sup>1</sup> SALAH BOUCHEMAL, laboratoire RNAMS, centre universitaire Larbi Ben M'hidi, Algérie.

Juridiquement l'Algérie d'aujourd'hui opte pour des instruments d'urbanisme, qui sont les plans d'urbanisme proprement dits, c'est-à-dire ceux qui concernent l'échelle de la partie de ville

Donc le projet urbain doit être traduit aujourd'hui à travers deux instruments d'urbanisme : le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et les plans d'occupation des sols : (PDAU-POS) stipulés par la loi n° 90-29 DU 01/12/1990 relatives à l'aménagement et l'urbanisme.<sup>60</sup>

L'établissement des PDAU et POS s'impose pour toute commune. Une obligation juridique imposée par la loi et une obligation de fait du moment qu'aucun projet communal ambitieux, en matière d'urbanisme, ne peut être mené en dehors de ces instruments d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la programmation des équipements et les mesures de maîtrise foncière (expropriation et préemption).

Les instruments d'urbanisme sont définis par des textes juridiques , ainsi « *Les instruments d'aménagements 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 logement, ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels* »<sup>1</sup>.

Pour venir à la fin à une bonne compréhension de ces instruments et de déceler les manques et les défaillances que cette partie peut contenir soit du côté législatif ou théorique quant à leurs application.

---

<sup>1</sup> JO du 02 décembre 1990 loi n°90-29 du 1/12/1990 relative à l'urbanisme 1409-1442  
La loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.jo de la république algérienne  
N°52.article11

### 1. LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU)

#### 1.1. DEFINITION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Le caractère technique et réglementaire du PDAU nous impose la définition de l'instrument de gestion et de planification spatiale de la ville c'est aussi le document qui sert à la fois, à la planification locale des actions entreprises et à la gestion du territoire de la commune concernée.

La réalisation du PDAU d'une commune a pour but d'élaborer une synthèse de l'ensemble des dispositions conçu par les autorités locales donc s'est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU est défini par la loi 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990. il est aussi un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine.

« *Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un plan directeur au sens classique du terme il est à la fois un guide de gestion et de prévisions pour les décideurs locaux (communes), un programme d'équipements et d'infrastructures pour la ville ou l'agglomération et un zonage du territoire communal* »<sup>63</sup>

Le PDAU est un instrument d'urbanisme et d'aménagement de territoire dont les dispositions de son règlement se réfèrent aux dispositions de textes officiels suivants :

- Ordonnance n°66.62 du 26 mars 66 relatives aux zones et sites touristiques.
- Ordonnance n°67.28 du 20 décembre relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historique et naturels.
- Ordonnance n°75.58 du 26 septembre portant code civil, modifiée et complétée.
- 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 commissions de prévention et de protection civile et les textes pris pour son application.
- Le Décret n°91/177 du 28 mai 1991 (décret fixant la procédure d'élaboration et d'approbation des PDAU et le contenu des documents y afférents), clarifie la procédure juridique d'élaboration et d'approbation du PDAU.

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine de la commune dans une perspective du long terme donc Il est à la fois un plan de gestion et de prévision. il est aussi Un outil de gestion et d'indication de la façon dont la commune va évoluer dans le temps et l'espace. Il est initié à l'échelle de : commune, groupe de communes à condition que les commune ait forte relation économique et infrastructurelle.

Le PDAU est opposable au tiers, juridiquement aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec ses orientations. En l'absence de cet outil, la gestion devient arbitraire et non maîtrisée.

### 1.2. LES OBJECTIFS DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme élabore une synthèse des comptes rendu des plans de développement et traduit les références des plans d'occupation des sols. Evoque tout les programmes de l'Etat, des collectivités locales et ceux de leurs établissements et services publics. Le PDAU doit permettre de :

- Maitriser et contrôler l'urbanisation à travers l'évolution organisée de chaque commune ou d'un groupement de communes ayant de fortes relations socioéconomiques.
- Définitions et réalisation de l'intérêt général (équipement, services et
  - d'infrastructures)
- Concrétiser une politique de préservation des espaces sensibles (foret, littoral, patrimoine, environnement, etc.)
- Apprécier les incidences de l'aménagement sur le long terme.
- Il définit la programmation urbaine en équipement et en infrastructure.
- Il divise l'espace urbain en entités et secteurs qui doivent évolués d'une façon différente.
- Fixer les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plan de développement.<sup>64</sup>
- Détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteurs (SU, SAU, SUF, SNU)
- Il définit les termes de références du plan d'occupation des sols.
- Prendre en charges, les programmes de l'état, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissement et services publics.
- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones protéger.<sup>65</sup>
- Définir l'extension des établissements de communes, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures.

## Chapitre II : REGLEMENTATION ET INSTRUMENTS URBAINS

---

- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (prévoir des actions de rénovation, restructuration et restauration des milieux bâtis).
- Il définit la programmation urbaine en équipement et en infrastructure.
- Il divise l'espace urbain en entités et secteurs qui doivent évoluer d'une façon différente.
- Assurer la production et le contrôle du cadre bâti ainsi que la protection des terres agricoles et de l'environnement.
- Il définit l'orientation générale de l'aménagement pour le long terme de 15 à 20 ans.
- La rationalisation de l'utilisation des terres, urbanisées et non urbanisées.
- La protection des secteurs sensibles : terres agricoles, réserves naturelles, certaines portions du littoral, nappes phréatiques...etc.
- La prévention contre les catastrophes naturelles : éviter l'occupation des terrains à risque.
- Réalisation dans le cadre de l'intérêt général.
- De déterminer l'affectation générale des sols et la délimitation des secteurs d'urbanisation aux différents horizons.
- De spécifier la réglementation qui s'applique à chaque type d'espace de la commune (Forêts, Zones agricoles, Environnement ...) et ce dans le strict respect des objectifs de la protection et de valorisation des ressources (sols, eau, ...).
- Détermine la destination générale des sols.
- Définit l'extension urbaine, la localisation des services et activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures.
- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les **zones à protéger (sites historiques, forêts, terres agricoles, littoral)**.

### 1.3. LES CARACTERISTIQUES DU PDAU :

Il est élaboré pour un terme de 20 ans

Il s'impose pour toutes les communes.

Il est opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'aucun usage du sol ne peut se faire en contradiction avec les dispositions du PDAU sous peine de sanctions

Le PDAU :

-De prévision, en préfigurant sur la base de l'analyse d'une situation donnée et de ses tendances d'évolution, ce que doit devenir l'aire d'étude à court, moyen et long termes, en définissant les étapes qui permettent d'y parvenir.

-De réalisme, en dégagant à travers l'établissement d'un programme, l'importance et l'échelonnement des moyens à prévoir pour sa réalisation et sa mise en œuvre.

-D'efficacité, en constituant un engagement et un guide pour les collectivités locales et les établissements publics. Le PDAU, constitue aussi, le cadre de référence dans lequel s'inscrivent les POS à élaborer.

### 1.4. LES DIFFERENTS SECTEURS DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Chaque secteur a un rythme d'urbanisation spécifique. Le PDAU doit fixer des dispositions réglementaires d'une façon générale. On trouve quatre secteurs :

▪ <b>SECTEUR URBANISE</b>	<b>05 A ANS</b>
▪ <b>SECTEUR A URBANISER</b>	<b>10 ANS</b>
▪ <b>SECTEUR D'URBANISATION FUTURE</b>	<b>20 ANS</b>
▪ <b>SECTEUR NON URBANISABLE</b>	<b>RELATIVE A LA SERVITUDE</b>

**Figure.04** : Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).

### **Secteur urbanisé (SU):**

Il intervient dans un tissu existant pour connaître les opérations localisées dans les poches vides. Il opère des transformations sous forme de : rénovation, restauration, restructuration, réhabilitation, et requalification...etc. avec des mesures d'application de la protection des sites historique.

### **Secteur à urbaniser (AU):**

Selon l'article 21 de la loi 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990, Ce secteur inclut les terrains destinés à être urbanisé à court et à moyen terme à un horizon de 10ans dans l'ordre de priorité prévu par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. C'est un secteur appelé à connaître une forte urbanisation dans les années à venir de 5 à 10 ans

### **Secteur d'urbanisation futur (UF):**

Le secteur d'urbanisation futur inclut les terrains destinés à être urbanisés à long terme à un horizon de 20 ans aux échéances

Ces mesures sont essentiellement des mesures temporaires et des droit de construire très faibles et qui ne sont levés qu'une fois le processus d'urbanisation autorisé par l'approbation des pos respectifs des différentes zones de ces secteurs à des échéances précises.

### **Secteur non urbanisable (NU) :**

Généralement se sont des secteurs du territoire urbain qui ne sont pas destinés à l'urbanisation à cause des contraintes particulières notamment :

- Zone protégée, haute à potentialité agricole ;
- Exploitations minières ;
- Paysage de grande qualité ;
- Les forets domaniaux ;
- Parcs naturels ;
- Zones à risques (terrains instable, secteurs inondables, abords d'installations à risques).



### 1.5. LE PHASAGE ADMINISTRATIF D'ELABORATION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

La procédure administrative relative à l'élaboration et l'approbation des PDAU est arrêté selon les textes législatifs de base notamment :

- ✓ Décret n°91/177 du 28 mai 1991 fixant la procédure d'élaboration et d'approbation, des PDAU et le contenu des documents y afférents.
- ✓ Instruction ministérielle n°02 du 07 avril 1996 relative à la mise en œuvre de la procédure d'approbation des PDAU.

#### 1.5.1. PRESCRIPTION DE L'ETUDE : Art : 2,3

L'étude du PDAU est prescrite par une délibération de l'assemblée populaire communale, de la ou des communes concernées.

Cette délibération est affichée pendant un mois au siège de ou des APC concernées.une notification de celle-ci est notifiée au wali.

Cette délibération précise :

- ✓ Les orientations fixées par le schéma d'aménagement ou le plan de développement pour le territoire ou territoires considérés.
- ✓ Les modalités de participation des administrations publiques, des organismes et services publics et des associations à l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> L'article 20 de la loi 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990

### **1.5.2.DELIMITATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION : Art : 4,5**

Le périmètre d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU est sélectionné sur la base des documents suivants :

- ✓ Une note de présentation
- ✓ Un plan délimitant le territoire à couvrir par le PDAU accompagné d'une délibération.

Un arrêté du wali lorsque le territoire d'étude relève d'une même commune ou du ministre chargé de l'urbanisme, conjointement avec le ministre chargé des collectivités locales lorsque le territoire concerné, relève de plusieurs communes.

### **1.5.3.RECEUIL DES AVIS ET CONCERTATION : Art : 7,8**

Le ou les présidents des APC concernées devront connaître par écrit aux présidents des chambres de commerce et d'agriculture, de la direction de l'urbanisme et de la construction, aux présidents des associations locales, la décision prescrivant l'établissement du PDAU.

Sont obligatoirement aussi consultés les services de wilaya chargés de l'urbanisme, de l'agriculture, de la régulation économique, de l'hydraulique, des transports, des travaux publics, de la culture et des postes et télécommunications. Ainsi que les organismes et services publics chargés de la distribution de l'énergie, des transports et de la distribution de l'eau.

Les concernées disposent de 15 jours pour confirmer leur participation et désigner leurs représentants

L'arrêté précisant la liste des participants est affiché pendant un mois au siège de ou des APC concernées et notifiée aux administrations publiques, aux organismes et services publics, aux associations et aux services de l'état sus -cités.

### 1.5.4.ADOPTION DU PDAU :(Art : 9, 10, 11, 12,13)

le bureau d'étude désigné par l'APC sera chargé de l'élaboration du PDAU et qui est tenu de prendre en charge les recommandations des services publics aux séances de concertation. Le projet de PDAU élaboré, est adopté par délibération de ou des APC concernées ,et notifié aux administrations publiques ,organismes et services publics ,associations et services de l'état concernés qui disposent de 60 jours pour émettre leurs avis et observations .Faute de réponse dans le délai prévu ,leur avis est réputé favorable.

Une enquête publique est ensuite engagée pendant 45 jours par arrêté pris par le ou les présidents des APC concernés, lequel est affiché au siège de la commune ou des communes concernées, avec notification au wali.

Cet arrêté fixe :

- Le lieu de la consultation du projet.
- Désigne le ou les commissaires enquêteurs.
- La date de démarrage et de l'achèvement de la période de l'enquête.
- Modalités de déroulement de l'enquête publique.

A l'issu du délai légal, le registre d'enquête est clos et signé par le ou les commissaires enquêteurs. Dans les 15 jours qui suivent, le ou les commissaires enquêteurs établissent un procès verbal de clôture de l'enquête publique qui est transmis au président de L'APC concerné.

### 1.5.5.qLE PHASAGE ADMINISTRATIF DE L'APPROBATION DU PDAU : Art : 14, 15,16

Le projet de PDAU éventuellement modifié accompagné du registre de l'enquête publique ainsi que des conclusions du commissaire enquêteur, est transmis après adoption, au wali concerné qui recueille l'avis de l'assemblée populaire de wilaya APW dans les 15 jours qui suivent la réception du dossier.

Le PDAU accompagné de l'avis de l'APW est approuvé selon le cas :  
-arrêté du wali, pour les communes ou associations de communes de moins de 200.000 habitants.

- Arrêté conjoint du ministre Chargé de l'urbanisme et du ministre chargé des collectivités locales après avis du ou des wali concernés pour les communes ou association de communes de plus de 200.000 habitants et moins de 500.000 habitants
- Décret exécutif pris sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme Pour les communes ou association de communes de plus de 500.000 habitants.

Le dossier d'approbation du PDAU doit comporter :

- La délibération de ou des APC concernées.
- L'avis de ou des APW.
- Le registre de l'enquête publique, le procès verbal de clôture de l'enquête publique ainsi que les conclusions du ou des commissaires enquêteurs.
- Les documents écrits et graphiques du PDAU réglementaires.

Le PDAU approuvé est mis à la disposition du public notifié à tous les acteurs concernés par sa mise en œuvre :

- Au ministre chargé de l'urbanisme.
- Au ministre chargé des collectivités locales.
- Aux différents départements ministériels concernés.
- Aux présidents des APC et de L'APW concernés.
- Tous les services publics au niveau de la wilaya.
- Aux chambres de commerce et d'agriculture.

### **1.6. LES ETUDES DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME CONTIENNENT :**

L'élaboration et l'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme s'effectue

Selon l'article 17 du décret exécutif n°91-177 du 28 mai 1991 ainsi et le contenu des

documents y afférents .a la fin 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. Il est composé de :

#### **UN RAPPORT D'ORIENTATION**

le rapport d'orientation doit contenir une analyse globale de tout les paramètres de développement compte tenu de l'évolution économique, démographique, sociale et culturelle du territoire considéré ainsi que les données

climatologiques et physiques. Le PDAU définit les besoins prévisionnels en rapport avec l'évolution de la population et des emplois (infrastructures, équipements, besoins foncier.....).

les perspectives de développement sont présentées par secteur démographiques, habitat et infrastructures.

- limiter l'aspect réglementaire auxquelles sont soumises les secteurs urbanisés, urbanisables et d'urbanisation future ainsi que les secteurs non urbanisables.
- Déterminer l'affectation générale des sols et le cas échéant, la nature des activités interdites ou soumises à conditions spéciales.
- Ajuster la densité générale des zones par le coefficient d'occupation du sol.
- 
- Recenser les zones nécessitant l'intervention des POS en déterminant les termes de réalisation et les priorités d'intervention sur les tissus urbains.
- Evaluer La localisation et la nature des grands équipements, des infrastructures, des services et des activités.
- Définir en outre les conditions de construction particulières à l'intérieur de certaines parties du territoire tels que le littoral, les territoires à caractère naturel et culturel marqué, les terres agricoles...
- Faire ressortir les servitudes à conserver à modifier ou à créer.

### LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- Le plan de l'état actuelle du cadre bâti, voiries et réseaux divers.
- Le plan d'aménagement des secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables ainsi que certaines parties du territoire le littoral, les terres agricoles à préserver, les territoires à caractère naturel et culturel marqués.

Les documents graphiques comprennent, notamment les plans suivant :<sup>69</sup>

- Les périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols.
- Le plan des servitudes à maintenir, à modifier ou à créer. Le 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.

### UN REGLEMENT

Le règlement est l'outil juridique adopté par le PDAU pour être imposable aux tiers avec un objectif le respect de ses orientations et de ses directives.

Le règlement fixe les règles applicables pour chaque zone comprise dans les secteurs tels que définis aux articles 20, 21, 22,23 de la loi n°90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 sus visée (journal. O, 1991).

Le plan d'aménagement et d'urbanisme réglemente l'utilisation et la gestion du sol, la formation et la transformation du cadre bâti, aucun usage de sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Il se propose essentiellement de :

- Les périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols.
- Le plan des servitudes à maintenir, à modifier ou à créer. Le 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.

### 1.7-LES ETAPES D'ELABORATION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME-PDAU-

REFERENCE : Loi 90-29 DU 01-12-90

DECRET EXECUTIF 91-177 DU 28-05-91


Cette délibération précise :

- Les orientations fixées par le schéma d'aménagement ou le plan de développement pour le territoire considéré.
- Les modalités de participation des administrations publiques, des organismes et services publics et des associations à l'élaboration du PDAU.
- La liste éventuelle des équipements d'intérêt public.

DELIMITATION DU  
PERIMETRE  
D'INTERVENTION DU PDAU

DU

. WALI / OU  
. MINISTRE CHARGE DE  
L'URBANISME  
CONJOINTEMENT AVEC  
LE MINISTRE CHARGE  
DES COLLECTIVITES  
LOCALES

- 
- Cet arrêté est pris sur la base de :
  - Note de présentation.
  - Plan délimitant le territoire à couvrir par le PDAU.
  - Délibération y afférente.

NOTIFICATION PAR  
L'APC ET PAR ECRIT DE  
LA DECISION  
PRESCRIVANT  
L'ETABLISSEMENT  
DU PDAU

AU

- Président de la chambre de commerce.
- Président de la chambre d'agriculture.
- Président des organisations Professionnelles.
- Président des associations locales  
D'usagers



- Ces destinataires disposent de (15) jours après réception pour faire connaitre s'ils veulent être associés à l'élaboration du PDAU et dans l'affirmative désignent leurs représentants.

LE PRESIDENT DE L'APC  
PREND UN ARRETE  
PRECISANT LA LISTE  
DES ADMINISTRETIIONS  
PUBLIQUES, ORGANISMES  
ET SERVICES PUBLICS  
ET ASSOCIATIONS  
AYANT DEMANDE A  
ETRE CONSULTES  
SUR LE PROJET DU PDAU



AFFICHAGE DE L'ARRETE  
PENDANT UN (01) MOIS AU  
SIEGE DE L'A.P.C.

NOTIFICATION DE CET  
ARRETE AUX :

- Administrations publiques.
- Organismes et services publics
- Associations.
- Services de l'état.

Sont obligatoirement consultés :

- Les administrations publiques et services de l'état 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.
- Les organismes et services publics chargés au niveau local :
  - des transports.

ADOPTION DU PROJET  
DU PDAU PAR  
DELIBERATION DE (S)  
L'APC CONCERNEE (S)



NOTIFICATION DU PROJET DU  
PDAU ADOPTE AUX :

- Administrations publiques.
- Organismes et services publics
- Associations.

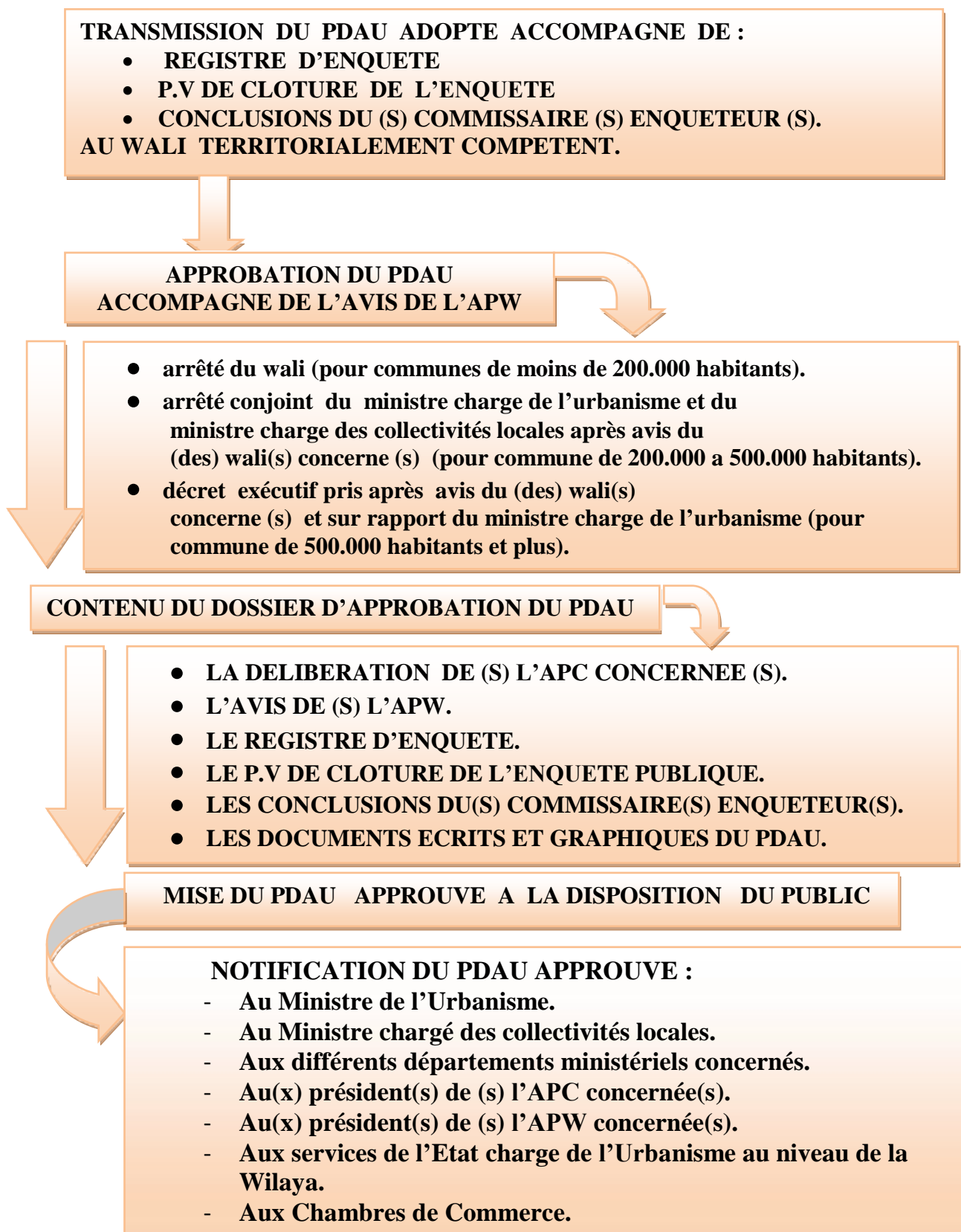
- Ces destinataires disposent de (60) jours pour émettre leurs avis ou observations et faute de réponse dans le délai leur avis est réputé favorable.

LE PDAU ADOPTE EST  
SOUMIS A L'ENQUETE  
D'UTILITE PUBLIQUE  
PENDANT (45) JOURS, PAR  
ARRETE DU PRESIDENT DE  
L'APC.



AFFICHAGE DE L'ARRETE  
DURANT  
TOUTE LA PERIODE DE  
L'ENQUETE  
PUBLIQUE : (45) JOURS.

NOTIFICATION DE L'ARRETE AU WALI



Source : Auteur (2012)

**Figure .06 :** Procédure d'approbation du plan directeur D'aménagement et d'urbanisme (PDAU)

### 1.7- ETAPE ET PROCEDURE D'ELABORATION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME-PDAU-

REFERENCE : Loi 90-29 DU 01-12-90

le décret exécutif 91-177du 28-05-90 précise

:

- Les orientations fixées par le schéma d'aménagement ou le plan de développement pour le territoire considéré.
- Les modalités de participation des administrations publiques, des organismes et services publics et des associations à l'élaboration du PDAU.
- La liste éventuelle des équipements d'intérêt public.

DELIMITATION DU  
PERIMETRE  
D'INTERVENTION DU PDAU

DU



. WALI / OU  
. MINISTRE CHARGE DE  
L'URBANISME  
CONJOINTEMENT AVEC  
LE MINISTRE CHARGE  
DES COLLECTIVITES  
LOCALES

- Cet arrêté est pris sur la base de :
- Note de présentation.
- Plan délimitant le territoire à couvrir par le PDAU.
- Délibération y afférente.

NOTIFICATION PAR  
L'APC ET PAR ECRIT DE  
LA DECISION  
PRESCRIVANT  
L'ETABLISSEMENT  
DU PDAU

AU: →

- Président de la chambre de commerce.
- Président de la chambre d'agriculture.
- Président des organisations Professionnelles.
- Président des associations locales  
D'usagers

Ces destinataires disposent de (15) jours après réception pour faire connaître s'ils veulent être associés à l'élaboration du PDAU et dans l'affirmative désignent leurs représentants.

Sont obligatoirement consultés :

- Les administrations publiques et services de l'état 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.
- Les organismes et services publics chargés au niveau local :
  - De la distribution d'énergie. - des transports.
  - De la distribution des eaux.

LE PRESIDENT DE L'APC PENDANT UN (01) MOIS AU SIEGE DE L'A.P.C.

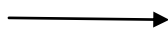
PREND UN ARRETE  
PRECISANT LA LISTE  
DES ADMINISTRATIONES  
PUBLIQUES, ORGANISMES  
ET SERVICES PUBLICS ET  
ASSOCIATIONS  
AYANT DEMANDE A  
ETRE CONSULTES  
SUR LE PROJET DU PDAU

AFFICHAGE DE L'ARRETE  
PENDANT UN (01) MOIS AU SIEGE DE L'A.P.C.

NOTIFICATION DE CET ARRETE AUX :

- Administrations publiques.
- Organismes et services publics
- Associations.
- Services de l'état.

ADOPTION DU PROJET  
DU PDAU PAR  
DELIBERATION DE (S)  
L'APC CONCERNEE (S)



PENDANT UN (01) MOIS AU  
SIEGE DE L'A.P.C.

NOTIFICATION DU PROJET DU PDAU ADOPTE AUX :

- Administrations publiques.
  - Organismes et services publics
  - Associations.
- Ces destinataires disposent de (60) jours pour émettre leurs avis ou observations et faute de réponse dans le délai leur avis est réputé favorable.

LE PDAU ADOPTE EST  
SOUMIS A L'ENQUETE  
D'UTILITE PUBLIQUE  
PENDANT (45) JOURS, PAR

AFFICHAGE DE L'ARRETE DURANT  
TOUTE LA PERIODE DE L'ENQUETE  
PUBLIQUE : (45) JOURS.

NOTIFICATION DE L'ARRETE  
AU WALI

- Cet arrêté :
- Fixe les lieux de consultation du projet du PDAU.
- désigne le (s) commissaire (s) enquêteur (s).
- précise la date de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête.
- Définit les modalités de déroulement de l'enquête publique.
- Les observations sont :
- Consignées sur un registre spécial.

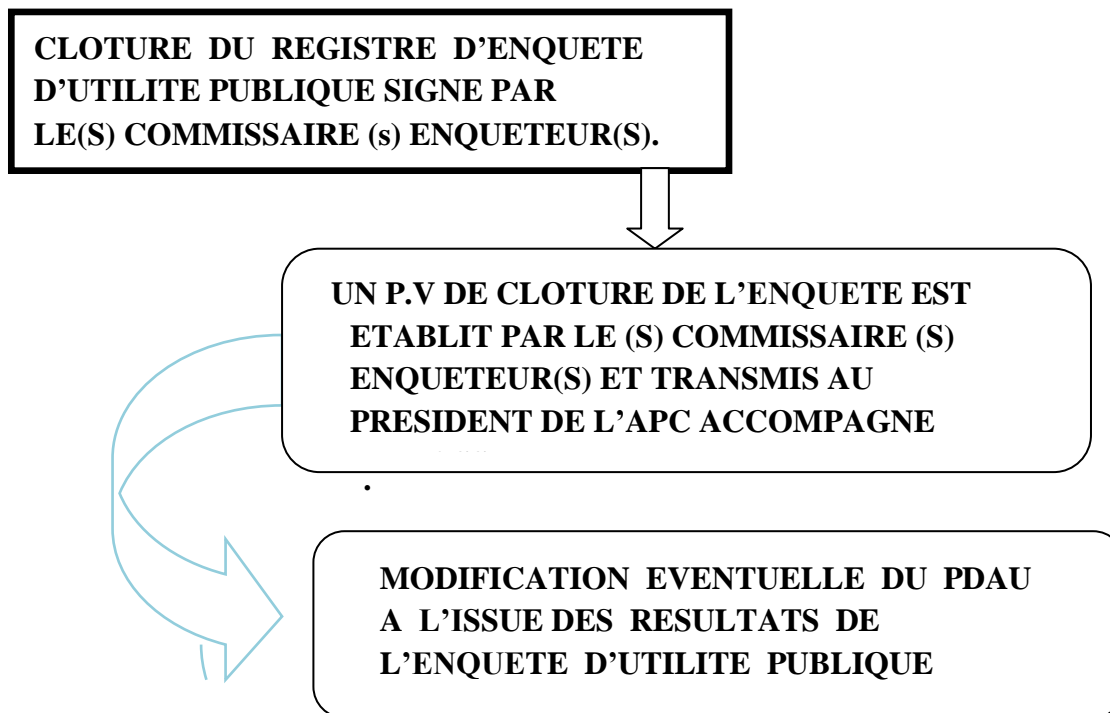
Ou

## Chapitre II : REGLEMENTATION ET INSTRUMENTS URBAINS

- Formulées directement ou adressées par écrit au (x) commissaire(s) Enquêteur (s).

A L'EXPIRATION DU DELAI :

Dans les 15 jours qui suivent :



**Figure .05 :** Procédure d'élaboration du plan directeur D'aménagement et d'urbanisme (PDAU)

**Source :** Auteur (2012)

### 1.8-PROCEDURE D'APPROBATION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU)

**TRANSMISSION DU PDAU ADOPTE ACCOMPAGNE DE :**

- **REGISTRE D'ENQUETE**
  - **P.V DE CLOTURE DE L'ENQUETE**
  - **CONCLUSIONS DU (S) COMMISSAIRE (S) ENQUETEUR (S).**
- AU WALI TERRITORIALEMENT COMPETENT.**

- Le wali dispose de (15) jours pour recueillir l'avis de L'assemblée populaire de wilaya.

**APPROBATION DU PDAU  
ACCOMPAGNE DE L'AVIS DE L'APW**

PAR

**arrêté du wali (pour communes de moins de 200.000 habitants).  
arrêté conjoint du ministre charge de l'urbanisme et du  
ministre charge des collectivités locales après avis du  
(des) wali(s) concerne (s) (pour commune de 200.000 a 500.000 habitants).  
décret exécutif pris après avis du (des) wali(s)  
concerne (s) et sur rapport du ministre charge de l'urbanisme (pour  
commune de 500.000 habitants et plus).**

**LA DELIBERATION DE (S) L'APC CONCERNEE (S).  
L'AVIS DE (S) L'APW.  
LE REGISTRE D'ENQUETE.  
LE P.V DE CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.  
LES CONCLUSIONS DU(S) COMMISSAIRE(S) ENQUETEUR(S).  
LES DOCUMENTS ECRITS ET GRAPHIQUES DU PDAU.**

**MISE DU PDAU APPROUVE A LA DISPOSITION DU PUBLIC**

**NOTIFICATION DU PDAU APPROUVE :**

- **Au Ministre de l'Urbanisme.**
- **Au Ministre chargé des collectivités locales.**
- **Aux différents départements ministériels concernés. - Au(x)**  
**président(s) de (s) l'APC concernée(s).**
- **Au(x) président(s) de (s) l'APW concernée(s).**
- **Aux services de l'Etat charge de l'Urbanisme au niveau de la  
Wilaya.**
- **Aux Chambres de Commerce.**

Source : Auteur (2012)

**Figure .06 :** Procédure d'approbation du plan directeur  
D'aménagement et d'urbanisme (PDAU)



### 1.9. LA REVISION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

L'Article 18 stipule que Toutes révisions ou modifications du PDAU sont soumises au même parcours procédurier de son approbation.

Les possibilités de recours à la révision sont limitées par la loi :

- D'une saturation avant terme des secteurs d'urbanisation prévus et le dépassement des objectifs prévus par le bouleversement de la situation de la commune.
- D'une adaptation du PDAU afin qu'il intègre de nouvelles servitudes ou des projets d'intérêt national ou général (actions d'urbanisme échappant au plan).

### 2. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)

#### 2.1. DEFINITION

Contrairement au PDAU qui est un plan directeur le POS est un plan de détail. Il est issu des orientations et prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il définit les droits d'usage des sols et de construction à la parcelle.

Le POS est un document d'urbanisme établi conformément aux dispositions législatives et règlementaires visant la production, ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti dans le respect des dispositions du PDAU.

Le POS est le second des documents de planification urbaine institués par la loi 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Selon Maouia.s le POS « *est un instrument d'urbanisme réglementaire par excellence, le pos est opposable aux tiers et a La force de loi, c'est sur la base du respect ou non de ses dispositions que l'acte d'urbanisme est autorisé et qu'un permis de construire, de lotir, de démolir est délivré* ». <sup>74</sup>

Le plan d'occupation des sols POS est établi suivant les directives du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il a pour but la production ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti. Il assure et précise <sup>76</sup>:

- La qualité architecturale et urbaine.
- Une consommation rationnelle des terrains à bâtir.
- Une protection maximum des terres agricoles.
- La conservation des espaces naturels, sites historiques et paysages naturels.
- L'aspect fonctionnel et formel de la ville.
- La forme urbaine et les droits de construction et d'usage des sols.
- La nature et l'importance de la construction.
- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Les espaces publics, les installations d'intérêt général, les voiries et les réseaux divers.
- Les zones, sites et monuments historiques, à protéger.

« Le plan d'occupation des sols (POS) est un document juridique qui fixe dans le cadre des orientations du PDAU lorsqu'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il s'applique à un territoire donné, comme partie de commune, ou partie du territoire rurale ».

**Secteur de l'habitat et de l'urbanisme**

### Les grandes mutations

Par Nouredine Moussa

#### Le plan d'occupation du sol (POS) et ses objectifs

les droits de construire appliqués (C.O.S. et C.E.S.) λ les principales caractéristiques de la forme urbaine ; λ les conditions de construction des parcelles ; λ les activités ; λ les principales conditions et caractéristiques de l'urbanisation et de la construction. Pour cela, il fixe, dans le détail, comme son nom l'indique, les contraintes d'occupation des sols concernant λ ce qui est interdit ; λ ce qui est autorisé; λ C'est un instrument juridique réglementaire de gestion urbaine et communale. Il revêt un caractère obligatoire pour la commune qui l'initie dans le but de fixer des règles spécifiques pour l'urbanisation de parties ou de la totalité de son territoire et la composition de leur cadre bâti. Contrairement au P.D.A.U, qui est un plan directeur, le P.O.S. est un plan de détail dont les documents graphiques sont établis, selon leur nature. Le P.O.S. est constitué d'un ensemble de documents d'urbanisme qui définissent les modalités opérationnelles d'aménagement et les règles et servitudes d'occupation du sol et de construction pour un territoire communal ou une partie de ce territoire, à moyen terme (5 à 10 ans). Instrument d'urbanisme réglementaire par excellence, le P.O.S est opposable aux tiers et a, donc, comme le P.D.A.U., force de loi. C'est sur la base du respect ou non de ses dispositions que l'acte d'urbanisme est autorisé et qu'un permis de construire, de lotir ou de démolir est délivré. Le P.O.S. constitue, par conséquent, un véritable cahier des charges pour les constructeurs, dans un secteur donné, et une référence réglementaire pour les pouvoirs publics locaux. Le P.O.S. est le dernier niveau de la démarche de planification urbaine. Il dépend, dans son élaboration, directement, des autres règles et documents d'urbanisme de portée nationale ou régionale et des dispositions du P.D.A.U. qui définit les secteurs d'urbanisation, les règles générales d'occupation du sol, les servitudes et les limites mêmes des différents P.O.S. La cohérence de l'aménagement urbain est tributaire de la compatibilité du P.O.S. avec l'instrument qui le précède dans la hiérarchie des échelles d'aménagement, c'est-à-dire le P.D.A.U. Le P.O.S. est l'instrument d'urbanisme le plus proche des préoccupations de l'architecte par son échelle, mais aussi par sa nature. En effet, il définit les modalités d'occupation morphologique et fonctionnelle de la parcelle, les principales caractéristiques morphologiques du bâti, voire, dans certains cas, des éléments de style urbain et architectural. Le P.O.S. a pour objectif de réglementer la multitude d'actes d'urbanisation individuels (construction, lotissement et démolition) et de les rendre conformes aux objectifs et orientations du projet communal contenu dans le P.D.A.U. C'est au niveau du P.O.S. que se croisent les intérêts particuliers (propriétaires, investisseurs, constructeurs) et le volontarisme de la collectivité locale. Autrement dit, les deux variables majeures de toute équation d'urbanisation. Les premiers sont autorisés à jouir de leur droit de propriété sur leurs parcelles dans la limite du respect de conditions particulières fixées par la collectivité. Ainsi, le P.O.S. indique aux acteurs de l'urbanisation et de la construction (collectivité et intérêts particuliers) :

### 2.2. LES OBJECTIFS DU POS

- Définit la quantité minimale et maximale des constructions autorisées exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti les types de constructions autorisées et leurs usages.
- Détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions.
- Fixe de façon détaillé pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine ; l'organisation, les droits de constructions et d'utilisation des sols.
- Délimite : l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général, le tracé et caractéristiques des voies de circulation.
- Définit les servitudes.
- La détermination de ce qui peut ou ne peut pas être construit sur le sol, de point de vue affectation, forme et qualité des unités de constructions.
- La fixation des emplacements réservés pour les équipements publics.
- La détermination des servitudes urbanistiques et des caractéristiques que devront obligatoirement respecter les implantations de constructions nouvelles (COS, CES, règles d'aspect de hauteur, accès, dessertes et réseaux ....)

La concertation commence par l'information obligatoire des acteurs publics dont les avis peuvent conditionner l'élaboration du POS ,il s'agit de la direction locale de l'urbanisme et de la construction DUC, des services locaux en charge de l'agriculture ,de l'hydraulique ,des transports ,des travaux publics ,de la culture ,des monuments historiques ,des postes et télé –communications des eaux et de l'énergie ,la chambre de commerce ,la chambre d'agriculture ,les organisations professionnelle et les associations divers .

Le Bureau d'étude chargé de l'élaboration du POS désigné par l'APC et qui doit prendre en charge les recommandations des services publics. Une fois l'étude du POS achevé par le BET, ce projet est adopté par la ou les communes concernées par la délibération, est notifié aux administrations services publiques organismes, associations et aux services de l'état concernés qui disposent de 60 jours pour émettre leurs avis ou observations.

Après ces délais, l'enquête publique est entamée et encadrée par un commissaire enquêteur.

L'expiration du délai de 15 jours, le commissaire enquêteur établit un procès-verbal de clôture de l'enquête, dans lequel seront notifiés tous les avis et objections des citoyens et associations.

### 2.3.LA PHASE D'APPROBATION ET DE MISE EN APPLICATION

Le dossier du POS modifié est adressé à l'autorité politique locale (APC) et à l'autorité administrative locale (le wali) accompagné du registre d'enquête du procès-verbal de clôture de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, le wali doit faire connaître son avis et son observation dans un délai de 30 jours à compter de la réception du dossier.

Le POS éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique ainsi que l'avis du wali est approuvé par délibération de l'assemblée populaire communale.

Le POS approuvée est notifié aux :

- Aux walis territorialement compétent
- Aux services de l'état chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya
- A la chambre de commerce.
- A la chambre d'agriculture.
- A partir de sa notification, le POS acquiert force de loi et devient un instrument d'urbanisme réglementaire.

### 2.4. LE CONTENU DES ETUDES DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le POS attribué nécessite un soin particulier lors de son élaboration, car c'est à son stade que la confrontation de l'intérêt général et les intérêts des particuliers (propriétaires fonciers et spéculateurs fonciers) aura lieu, ceci justifie la prolongation de la durée de son enquête publique à 60 jours au lieu de 45 jours pour le PDAU.

Selon l'article 18 du 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 afférent, le plan d'occupation des sols (POS) se traduit par :

- Un règlement;
- Des documents graphiques.

Le décret exécutif 178/90 du 28 mai 1990 précise le contenu du POS ainsi que ces objectifs et dispositions conformément aux orientations du PDAU. Le dossier du pos se compose d'une partie réglementaire écrite et d'une partie graphique plans. Ces deux parties sont indissociables et un pos est à la fois règlement et plan.

### LE REGLEMENT

les textes juridiques doit être claire précise Le règlement s'applique aux zones homogènes qui sont des zones réglementaires car ayant des règlements spécifiques à leur nature.

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

- Accès et voiries.
- Desserte par les réseaux.
- Caractéristiques des terrains.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Hauteur des constructions.
- Aspect extérieur.
- Stationnement.
- Espaces libres et plantations.

### 2.5. LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DU SOL

La révision des POS ne pourra se faire qu'en conformité avec l'article 37 de la loi 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 qui précise :

- Si le projet urbain ou les constructions initialement prévues n'ont été réalisées qu'au tiers seulement du volume de construction autorisé à l'échéance projetée par son achèvement.
- Si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement.
- Si le cadre bâti existant a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels.
- Si, passé un délai de cinq ans (05) après son approbation la majorité des propriétaires le demande.
- Si la nécessité de création d'un projet d'intérêt national le requiert.

Les révisions des POS sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration des POS.

**2.6. LES PROCEDURES ADMINISTRATIVES D'ELABORATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**L'ETABLISSEMENT DU POS EST PRESCRIT PAR DELIBERATIONS DE(S) L'APC CONCERNEE(S).**



**AFFICHAGE DE DELIBERATION PENDANT (01) MOIS AU SIEGE DE (S) L'APC CONCERNEE (S).**

REFERENCE : LOI 90-29 du 01-12-90.  
DECRET EXECUTIF 91-177 DU 28-05-91.

**NOTIFICATION DE LA DELIBERATION AU WALI**

**DELIMITATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION DU PDAU PAR ARRETE**



**.MINISTRE CHARGE DE L'URBANISME  
CONJOINTEMENT AVEC LE  
MINISTRE CHARGE DES  
COLLECTIVITES LOCALES**



**NOTIFICATION PAR L'APC ET PAR ECRIT DE LA DECISION PRESCRIVANT L'ETABLISSEMENT DU POS**



**.Président de la chambre de commerce.  
. Président de la chambre d'agriculture.  
. Président des organisations Professionnelles.  
.Président des associations locales d'usagers.**

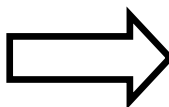
Cette délibération :

- Rappelle les termes de référence du POS défini par le PDAU y afférent.
- Précise les modalités de participation des administrations publiques, des organismes et services publics et des associations à l'élaboration du POS.

Délimitation du périmètre d'intervention du POS par arrêté

Ces destinataires disposent de (15) jours après réception, pour faire connaître s'ils veulent être associés à l'élaboration du POS et dans l'affirmative désignent leurs représentants.

**le président de l'APC prend un arrêté précisant la liste des administrations publiques, organismes et services publics et associations ayant demandé à être consultés sur le projet du pos.**



**Affichage de l'arrêté pendant un (01) mois au siège de l'A.P.C.**

**Notification de cet arrêté aux :**  
**.administrations publique.**  
**.organismes et services publique.**  
**.association.**  
**.services de l'état.**

Sont obligatoirement consultés :

Les administrations publiques et services de l'Etat chargés au niveau de la wilaya :

- De l'Urbanisme.
- De la régulation économique.
- Des Travaux Publics.
- Des monuments et sites.
- De l'Agriculture.
- De l'hydraulique.
- Des transports.
- Des postes et télécommunications.

Les organismes et services publics chargés au niveau local :

- de la distribution d'énergie.
- de la distribution des eaux.
- Des transports.



.Ces destinataires disposent de (60) jours pour émettre leurs avis ou observations et faute de réponse dans le délai leur avis est réputé favorable.

**Le pos adopte est  
soumis a l'enquête  
d'utilité publique  
pendant (60) jours,  
par arrêté du  
président de l'apc**

**Cet arrêté :**

- Fixe les lieux de consultation du projet du POS.
- Désigne le (s) commissaire (s) enquêteur (s).
- Précise la date de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête.
- Définit les modalités de déroulement de l'enquête publique.

Les observations sont :

- Consignées sur un registre spécial.

Ou

- Formulées directement ou adressées par écrit au (x) commissaire (s) enquêteur(s).

A l'expiration du délai :

Clôture du registre d'enquête d'utilité publique signe par le (s) commissaire (s) enquêteur (s).

Dans les 15 jours qui suivent :

Un p.v de clôture de l'enquête est établi par le (s) commissaire (s) enquêteur (s) et transmis au président de l'apc accompagne du dossier complet de l'enquête avec les conclusions.

MODIFICATION EVENTUELLE DU POS A L'ISSUE DES RESULTATS DE L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE.

**Figure .07 : Procédure d'élaboration du plan d'occupation des sols (POS)**

**2.7-LES PROCEDURES ADMINISTRATIVES D'APPROBATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)**

**TRANSMISSION DU POS ADOPTE ACCOMPAGNE DE :**

- **REGISTRE D'ENQUETE**
- **P.V DE CLOTURE DE L'ENQUETE**
- **CONCLUSIONS DU (S) COMMISSAIRE (S) ENQUETEURS (S).**

**AU WALI TERRITORIALEMENT COMPETENT**



**MODIFICATION EVENTUELLE DU POS A L'ISSUE DE L'AVIS DU WALI**



**APPROBATION DU POS PAR DELIBERATION DE L'APC.**



**NOTIFICATION DU POS APPROUVE :**

- Au Wali.
- Aux Services de l'Etat chargés de l'Urbanisme.
- A la chambre de commerce.
- A la chambre d'agriculture.



**MISE A LA DISPOSITION DU PUBLIC DU POS APPROUVE PAR VOIE D'ARRETE DU PRESIDENT DE L'APC.**

**Figure .08 : Procédure d'approbation du plan d'occupation des sols (POS)**

Source : Auteur (2012)

### 2.8-Caractéristiques des PDAU et POS

Les PDAU et POS comme outils de gestion urbaine et de planification ont certaines caractéristiques spécifiques. Il s'agit de:

#### **-La décentralisation:**

L'Etat n'est plus seul habilité à élaborer un plan. Celui-ci doit être fait avec l'entière responsabilité des élus communaux, mais d'autres opérateurs y sont également impliqués. Ces derniers sont représentés dans une commission de suivi du PDAU et POS, et sont partie prenante dans le processus de concertation officiel pour l'adoption des objectifs et des orientations assignés au document, que la loi rend opposables à toute initiative non conforme au plan adopté par la commune.

#### **-La liberté dans la projection:**

La différence du PUD, élaboré sur la base de perspectives de croissance assorties de ratios de calcul des besoins (nombre de personnes par logement et nombre d'emplois à créer), les acteurs, pour ce qui est du PDAU et POS, n'ont pas d'obligation institutionnelle, la ville se transforme directement, à partir des choix

#### **La rapidité dans l'élaboration:**

Pour l'ensemble des communes, la plupart des PDAU ont été réalisés en moins de cinq ans. C'était, en fait, une opération nationale, et en même temps une opération d'urgence, parce qu'il fallait pallier une urbanisation le plus souvent compromise. L'élaboration des POS a été faite par la suite, mais parfois parallèlement à celle des PDAU, ce qui a influencé sur la qualité de la projection des plans.

#### **-La cohérence entre PDAU et POS:**

La connaissance du territoire du POS concerne alors les données physiques, morphologiques et d'implantation humaine, pour pouvoir proposer des solutions d'aménagement en phase avec les orientations du PDAU, en concertation avec le maître d'ouvrage et en tenant compte des données du site et de la situation.

#### **-La maîtrise du développement urbain:**

PDAU et POS sont deux instruments qui ont le mérite de combler un vide juridique patent, parce qu'ils constituent un moyen de maîtrise du développement urbain.

### 2.9. COMPLEMENTARITE ENTRE LE PDAU ET POS

Le PDAU fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire et d'urbanisme .Il donne les tendances et les intentions à court, à moyen et à long terme. Il sert d'un cadre de référence et de cohérence dans l'élaboration des POS relevant dans son territoire .Il trouve sa conclusion logique dans l'adoption d'un POS. Il est difficile de concevoir un POS qui ne s'appuierait pas sur un énoncé clair du PDAU. De même qu'un POS est efficace quand il permet la mise en œuvre des options du PDAU.

Le POS précise les tendances, les orientations et les intentions à long terme du PDAU par la gestion des droits d'usage d'utilisation des sols à court et moyen terme (10 ans), l'application de son règlement, conjointement aux règles générales d'urbanisme. Il Permet de délivrer les autorisations de lotir et de construire tout en réservant les espaces destinés aux ouvrages, aux voiries et réseaux divers et aux équipements publics.

PDAU et POS se situent dans un système intégré et hiérarchisé d'instrument d'aménagement du territoire. Le PDAU, doit ainsi respecter les principes et les objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire et tenir compte des schémas d'aménagement et des plans de développement. Le POS quant à lui est établi dans le respect du PDAU, ce qui implique qu'un POS ne peut être établi en l'absence d'un PDAU réglementairement approuvé.

Du point de vue des autorités locales, le PDAU est un outil qui peut servir à :

- Créer, attirer ou récupérer des ressources.
- Utiliser de façon optimale les ressources existantes.
- Régler des problèmes existants.

### 3. LES INSTRUMENTS DE CONTROLE DE LA REGLEMENTATION DE L'URBANISME

Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le respect strict des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation et l'utilisation du sol. L'occupation du sol, réglementée par les instruments d'urbanisme et les règles d'urbanisme. « L'intérêt général impose un certain nombre d'orientations et de limitations qui se traduisent par des règles, l'application de ces règles donne lieu à un contrôle susceptible d'entraîner des sanctions ».<sup>80</sup>

La collectivité publique qui délivre des permis et veille ainsi au respect des instruments et des règles d'urbanisme établis. Les décisions possibles de la collectivité publique à la suite d'une demande de permis conforme au dossier réglementaire exigé, sont les suivantes :

- accord ou accord sous réserves de modification du projet, dans le cas du respect du règlement du plan d'occupation des sols (POS) ou des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, dans le cas où cet instrument n'existe pas.
- Refus motivé et notifié dans le cas contraire.
- Sursis à statuer, c'est-à-dire que la collectivité se donne le temps de statuer dans des délais ultérieurs et il n'y a dans ce cas ni refus ni accord pendant un temps donné.

Parmi les situations où peut survenir un sursis à statuer, citons : une étude en cours du plan d'occupation des sols (POS) et donc un changement prévisible du règlement d'urbanisme ou encore l'existence d'une procédure d'expropriation ou de préemption en cours.

Le contrôle du respect des normes d'urbanisme s'exerce à double niveau notamment le contrôle à priori qui est la phase avant la construction et le contrôle à posteriori qui est la phase après la construction.

La loi 90/29 du 01/12/1990 et ses textes a instauré trois certificats et trois permis notamment :

### **LES CERTIFICATS**

- Certificat d'urbanisme
- Certificat de morcellement
- Certificat de conformité

### **LES PERMIS**

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

### **3.1. LE CERTIFICAT D'URBANISME**

**REFERENCE** : - loi 90/29 du 01/12/1990

-Décret exécutif 91-177 du 28-05-1991

### **DEFINITION**

Le certificat d'urbanisme est un acte d'urbanisme exigé obligatoirement avant toute opération de lotir. Il indique les droits de construire et les servitudes affectant le ou les terrains considérés. Il s'agit d'une formalité préalable à l'acte de construire destinée à indiquer si le terrain sur lequel il se propose d'édifier sa construction peut être affecté à cet usage.

Ce certificat est obligatoire avant toute session d'un terrain. C'est un moyen de contrôle qui permet à l'autorité qui le délivre de s'assurer que les règles des instruments d'urbanisme ont été respectées.

### **CONTENU**

Le dossier doit être établi par un architecte agréé auprès de l'ordre national des architectes

#### **Dossier administratif :**

- Acte de propriété enregistré et publié ou équivalent
- Demande de certificat d'urbanisme

#### **Documents graphiques**

- plan de situation
- plan cadastral
- plan du terrain à l'échelle appropriée

### Pétitionnaire

Dossier déposé au niveau des services techniques de l'assemblée populaire communale contre un accusé de réception.

Dossier transmis à la direction de l'urbanisme de la wilaya.

Le président de l'assemblée populaire communale doit remettre l'arrêté du certificat d'urbanisme au propriétaire. Le certificat d'urbanisme est valable pour une durée d'une année.

**Figure .09 :** Le certificat d'urbanisme

### 3.2. LE PERMIS DE LOTIR

REFERENCE : - loi 90/29 du 01/12/1990

-Décret exécutif 91-177 du 28-05-1991

#### DEFINITION

C'est un acte d'urbanisme exigé pour toute opération de division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots pour servir à l'implantation d'une construction. La demande du permis de lotir porte sur la conformité du projet de lotissement avec les orientations du POS, ou a défaut de celle du PDAU ou celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme telles que définies par la réglementation en vigueur.

#### CONTENU

##### Dossier administratif

- Acte de propriété enregistré et publié ou équivalents
- Demande de permis de lotir
- Devis quantitatif, descriptif et estimatif
- Notice de calcul d'AEP et d'assainissement
- Cahiers des charges.

##### Documents graphiques

- Plan de situation et masse. Ech : 1/2000 ou 1/5000
- Plans topographique et implantation .Ech : 1/200 ou 1/500
- Plan parcellaire
- Plan réglementaire
- Plan d'exécution de la voirie, AEP, et d'assainissement

Pétitionnaire

Dossier déposé au niveau des services techniques de l'assemblée populaire communale contre un accusé de réception.

##### Dossier transmis aux différents services :

- Direction de la santé
- Direction de la protection civile
- Direction des travaux publics
- Direction De l'hydraulique
- Direction De l'agriculture
- Et autres directions suivant l'intérêt du projet.

Le délai d'instruction et de transmission d'avis est fixé à un mois.

La décision portant accord du permis de lotir doit être notifiée au demandeur dans un délai n'excédant pas une durée de trois à quatre mois après le dépôt du dossier .Le président de l'assemblée populaire communale doit remettre les plans approuvés ainsi que l'arrêté du permis de lotir au propriétaire. Le permis de lotir est valable pour une durée de trois années.

**Figure .10** : Le permis de lotir

### 3.3. CERTIFICAT DE MORCELLEMENT

REFERENCE : - loi 90/29 du 01/12/1990

-Décret exécutif 91-177 du 28-05-1991

#### DEFINITION

C'est un acte d'urbanisme exigé pour toute opération de division d'une propriété foncière bâtie, en deux ou plusieurs lots séparés, en précisant la destination des lots projetés.



#### CONTENU

##### Dossier administratif

- Acte de propriété enregistré et publié ou équivalent.
- Demande de certificat de morcellement
- Rapport explicatif

##### Documents graphiques

- Plans de masse et de situation
- Plan d'état des lieux existants
- plan de morcellement



Dossier déposé au niveau des services techniques de l'assemblée populaire communale contre un accusé de réception



Dossier transmis à la direction de l'urbanisme de la wilaya.



Le président de l'assemblée populaire communale doit remettre les plans approuvés ainsi que l'arrêté du certificat de morcellement au propriétaire dans un délai de deux mois après son dépôt

Le certificat de morcellement est valable pour une durée d'une année.

**Figure .11** : Le certificat de morcellement

Source : Auteur (2012)



### 3.4. PERMIS DE CONSTRUIRE

REFERENCE : - loi 90/29 du 01/12/1990

-Décret exécutif 91-177 du 28-05-1991

#### DEFINITION

C'est un acte exigé obligatoirement pour toute opération d'implantation de transformation ou de construction nouvelle.

« Le permis de construire est une procédure répondant aux besoins de la collectivité et du citoyen » ALIN BARTOLI MARRIE -ANNE BELIN , L'urbanisme décentralisé, ed Berger Levrault 1984.page 233

Le permis de construire constitue l'instrument essentiel d'une politique d'aménagement du territoire et d'urbanisation ,l'exigence de son obtention préalable à toute opération de construction ou d'aménagement garantit le respect des dispositions des documents de planification et de gestion urbaine.la plus grande partie du code d'urbanisme est consacrée à assurer obligatoirement la compatibilité des permis de construire aux plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme PDAU et aux plans d'occupation des sols POS .

« Le permis de construire a pour objet soumettre la généralité des projets de construction aux impératifs de l'intérêt général tel qu'ils sont traduits par les droits des sols, c'est-à-dire par les règles contenues dans

Les documents de planification urbaine, les normes d'aménagement du territoire ou relatives à l'environnement les règles générales d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique ainsi que certaines prescriptions particulièrement de construction » .LOUIS JACQUIGNON, opus cit ,page 145



#### **CONTENU**

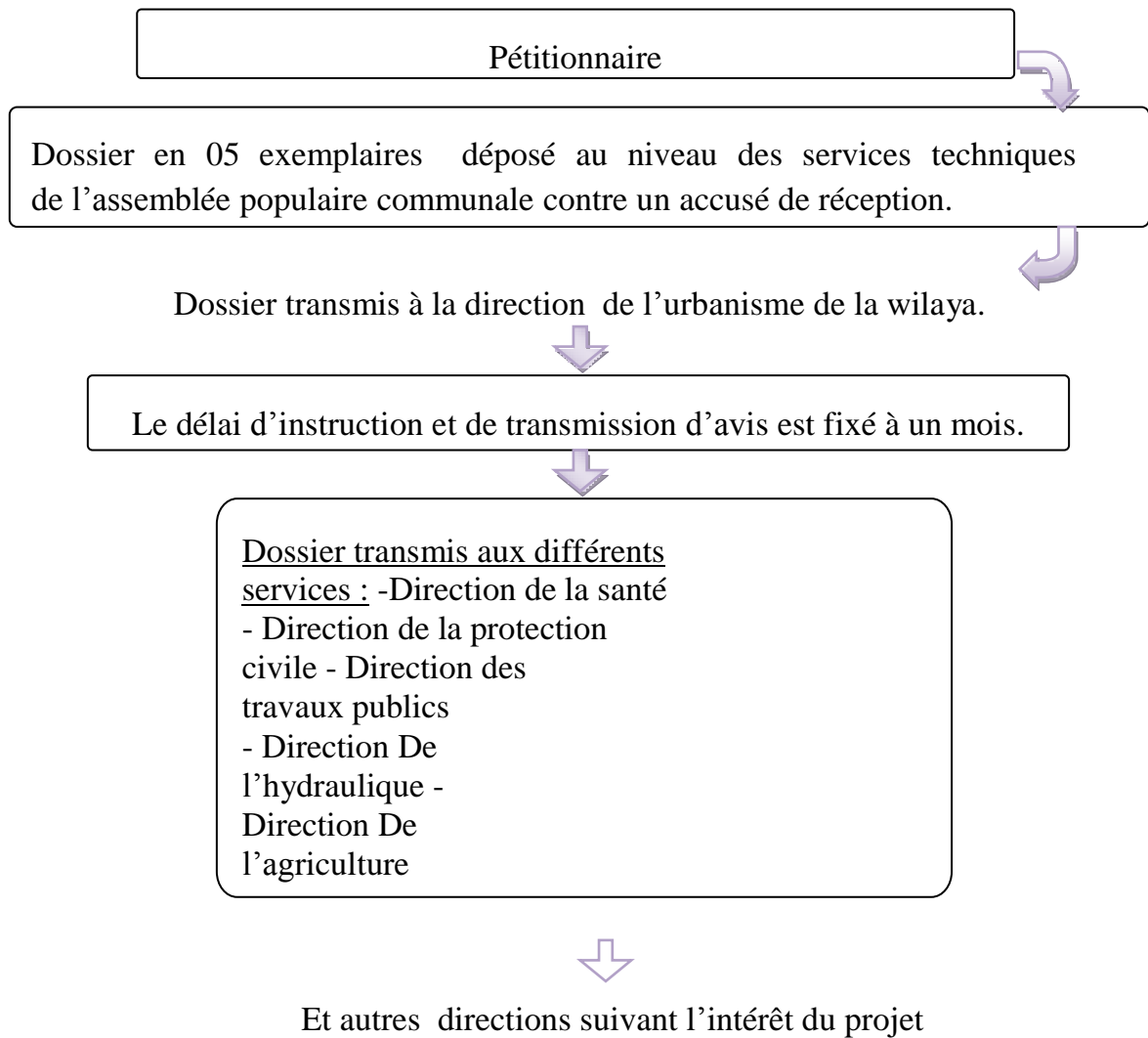
##### **Dossier administratif**

- acte de propriété enregistré et publié ou équivalent.
- demande de permis de construire
- devis descriptif et estimatif
- attestation de besoins en matériaux de construction

##### **Documents graphiques**

- Plans de masse et de situation.
- Plans d'architecture utile visé par un architecte agréé.
- Dossier béton armé visé par un ingénieur en génie civil.

Compte tenu de la loi 04/05 du 14 aout 2004,l'article 5 modifiant les dispositions de l'article 55 de la loi 90/29 du 1/12/1990 et exige que l'élaboration du dossier de permis de construire soit faite conjointement par un architecte s'occupant du projet architectural et un ingénieur en génie civil chargés du dossier de structure



Le président de l'assemblée populaire communale doit remettre les plans approuvés ainsi que l'arrêté du permis de construire au propriétaire et doit indiquer le délai de validité.

**Figure .12 :** Le permis de construire

- En tant que représentant de la commune pour les lotissements et les constructions situées dans un secteur couvert par un POS.
- En tant que représentant de l'état en l'absence d'un POS après avis conforme du wali.

**Par le wali :**

- Constructions et installations réalisés pour le compte de l'état, de la wilaya et de leurs établissements publics.

- Ouvrage de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie et de matières stratégiques.
- Lotissements ou constructions localisés dans des secteurs spécifiques en l'absence d'un POS.

**Par le ministre ;**

Projets structurants d'intérêt régional ou national après avis du wali

**Le permis de construire est délivré : Par le président de l'APC :**

### **3.5.CERTIFICAT DE**

**CONFORMITE REFERENCE :** -

loi 90/29 du 01/12/1990

-Décret exécutif 91-177 du 28-05-1991

### **DEFINITION**

C'est un acte d'urbanisme exigé obligatoirement pour tout propriétaire ayant achevé les travaux de construction et ce conformément aux plans approuvés. Quand il s'agit d'un équipement Dans le dispositif actuel ou le certificat de conformité a perdu toutes ces fonctions initiales et qui est devenue une simple procédure théorique qui n'a rien de pratique, sa délivrance ne présente aucun caractère obligatoire.

Le certificat de conformité reste une procédure ignorée par le citoyen malgré qu'elle représente un besoin pour le titulaire du permis de construire dans les cas suivants :

- Demandée par le notaire en cas de transaction immobilière.
- Lorsque le logement a été construit avec l'aide de l'état.

### **Contenu du dossier administratif**

-Demande de certificat de conformité indiquant : \* Nom et prénom du pétitionnaire  
\* Référence du permis de construire \* Lieu d'implantation.

Pétitionnaire

Demande auprès des services techniques de l'assemblée populaire communale contre un accusé de réception.

Dossier transmis à la direction de l'urbanisme de la wilaya.

Dossier transmis aux différents services

Pour procéder au recollement des travaux réalisés:

- Direction de la santé                      - Direction de la protection

civile - Direction des travaux publics      - Direction De

l'hydraulique

-Direction De l'agriculture

Et autres directions suivant l'intérêt du projet.

Une fois les PV de recollement établis, le président de l'assemblée populaire communale doit remettre l'arrêté du certificat de conformité au propriétaire

### 1-CONTRAINTES D'ELABORATION DES PDAU ET POS

Au niveau de l'initiation de la procédure d'élaboration et la préparation de la décision : malgré les efforts de sensibilisation et d'assistance entreprise avec les parties

concernées et qui consiste en particulier de s'assurer entre autre de la conformité de la procédure réglementaire d'initiation des projets afin d'éviter tout risque ultérieur d'invalidation judiciaire, et ensuite de chercher un minimum de consensus sur les principales orientation à mener dans le cadre du projet, il demeure toutefois que La plupart des projets ne reçoivent pas les effets escomptés et passent le pus souvent

inaperçue du fait de la faible représentativité des parties concernées directement ou indirectement par le projet, notamment certains services dont la présence est obligatoire ou les associations d'usagers, y compris les propriétaires foncières dont la présence souhaitable.

L'absence de choix clairs quant à la politique urbaine et foncière que doit mener la ou les communes en vue de l'acquisition des terrains pouvant servir d'assiettes aux projets d'utilité publique ou d'intérêt général. Les propositions en matière d'équipements ou de logements sont souvent inadéquates avec les moyens des communes et de leurs capacités de réalisation et ne rentrent dans aucune vision.

Au niveau des délais des études : Les délais des études des projets fixés par les bureaux d'études sont généralement inadéquats avec la durée réelle de ces projets quelle que soit leur complexité ou leur importance. Un PDAU ou un POS peuvent durer plus d'une année dans les meilleures conditions d'élaboration. De ce fait les délais jusqu'ici proposés ne dépassent guère 8 mois. Il est généralement vite dépassé par les bureaux qui les ont fixés.

Financement des études : l'élaboration des études est soumise aux règles de la concurrence. Le moins offrant par rapport aux autres peut sans contraintes majeures obtenir l'étude du projet. Les enveloppes financières préalablement arrêtées par les services compétents se font généralement sans tenir compte de l'importance du projet

## CHAPITRE 3 : LES CONTRAINTES DES INSTRUMENTS URBAINS

---

Les procédures d'élaboration et d'approbation des instruments d'urbanisme (PDAU et POS), vont être confrontées à une série de contraintes dont Les principales sont d'ordre juridique et technique

L'absence d'une procédure d'application comme phase préalable à la mise en œuvre des instruments d'urbanisme PDAU et POS qui intéresse notre recherche représente une sérieuse entrave pour la concrétisation du projet urbain et la production du cadre bâti.

Ainsi une mauvaise prise en charge des procédures foncières dans ces plans a pesé négativement sur la concrétisation de ses instruments sur terrains notamment D'autres problèmes entravent l'application des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme PDAU et les plans d'occupation des sols POS et les rendent difficiles à mettre en application comme édicté par la réglementation, ceci pour différentes raisons notamment :

:

- Le Contenu insuffisants des instruments d'urbanisme quant à la mobilisation du foncier privé.
- L'Absence de dispositions et opérationnalité imposant au propriétaire foncier de se soumettre aux dispositions du POS.
- L'absence d'une fiscalité foncière annuelle parallèle à l'élaboration des POS, comme mesure contre la rétention foncière, incitative des propriétaires pour investir ou vendre leurs terrains.
- Le décalage temporel qui existe généralement entre les délais d'élaboration et d'approbation des instruments d'urbanisme et les détails dans lesquels doivent se réalisaient les différentes dynamiques urbaines.
- ces dynamiques ont un rythme beaucoup plus rapide que le processus de conception/approbation prévus par la loi
- L'absence de mode opératoire en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Le manque en termes d'anticipation des acteurs urbain.
- L'absence d'un stock foncier.
- Malgré la présence de ces instruments qui sont opposables au tiers, on a remarqué que des décisions ponctuelles de la part des autorités Agissent sous le fait de l'urgence.

### CHAPITER 3 : LES CONTRAINTES DES INSTRUMENTS URBAINS

---

- Par manque d'étude technique faite au préalable mentionnant la nature des terrains choisis dans le cadre d'une future urbanisation de la commune, des projets ont été réalisés sur des terrains privés et des terrains non Constructibles.

➤

Malheureusement, Les propriétaires demeurent, à ce jour, complètement ignorés lors du processus d'élaboration des instruments d'urbanisme. En effet, L'article 8 des deux décrets exécutifs 91-177 relatif à la procédure d'élaboration du Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et 91-178 relatif à la procédure d'élaboration du Plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les organismes et administrations qui doivent obligatoirement être consultés dans l'élaboration du PDAU, et du POS , sans faire allusion aux propriétaires fonciers qui détiennent « le sol » la clé de la mise en œuvre de tout projet de développement urbain.

Ils deviennent par la force des évènements et des conjonctures, des acteurs urbains qui font l'extension de la ville, une extension sans aucune cohérence urbaine.

Ces instruments resteront insuffisants s'ils ne sont pas accompagnés d'une véritable rigueur concernant leur application en matière de contrôle de l'utilisation du sol. Les différents instruments d'urbanisme expriment une volonté de gestion urbaine en amont, le contrôle de leur application et leur exécution conformément aux schémas et tracés préalable, représente un mode de gestion en aval. Il faut veiller au suivi de leur application sur le terrain.

### 2-LES DEFAILLANCES VIS A VIS DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Depuis la promulgation de la nouvelle constitution de 1989 on a assisté à une promulgation de textes législatifs .Parallèlement à cela, des décrets d'application de ces lois ainsi que des circulaires interministérielles sont venus confirmer et imposer les prérogatives des différents intervenants chargés de l'initiation, de l'adoption et de l'approbation de cet instrument et de la procédure de son élaboration.

Malheureusement tout cet arsenal d'instruments juridiques n'a pas eu d'impacts réels sur la maîtrise de la croissance urbaine du fait de leurs non application.

Beaucoup de problèmes entravent la mise en œuvre de cet instrument notamment :

- Le non respect de cet instrument dans son application. La mise en œuvre du PDAU dépend essentiellement du bon fonctionnement des administrations locales chargées des procédures de contrôle et de l'efficacité, de la police de l'urbanisme contre toute forme de dépassement.
- Le manque de moyens que doivent disposer les administrations entre autre les cadres spécialisés et compétant nécessaires ainsi que les cellules pluridisciplinaires (environnements, réseaux divers etc....) pour la bonne gestion urbanistiques.
- La promulgation de l'ordonnance 1974 portant constitutions des réserves foncières au profit des communes ont été à l'origine de nombreux dépassement.
- les autorités locales concernées par la gestion du sol ne se donnent pas les moyens de l'exercice du droit et de son application pour préserver les terrains agricoles et pour stopper les activités urbaines illicites au détriment des activités agricoles.
- Mettre sur le marché foncier des terrais agricoles pour les vendre comme des terrains à bâtir.
- Il faut exiger une parfaite coordination entre les différents secteurs de la gestion et de la planification urbaine pour stopper la croissance anarchique.



## CHAPITRE 3 : LES CONTRAINTES DES INSTRUMENTS URBAINS

---

On pourra noter aussi que durant l'élaboration du PDAU la contribution des acteurs consultés est très minime ou parfois absente et se résume en une simple donnée d'informations.

- Pendant les séances de concertation en fin de chaque phase entre le maître de l'œuvre qui est le bureau d'études et les services concernés, ces derniers sont dans la plupart des cas absents et se contentent de réserves écrites très formelle.
- Les acteurs présents se contentent sur la compréhension du PDAU qu'a une contribution ainsi le PDAU se réduit dans ces conditions à une préoccupation du bureau d'étude concepteur seul.
- Pendant la phase de l'élaboration du PDAU le président de l'assemblée populaire communale arrête toutes mesures nécessaires à la bonne exécution ultérieure du dit plan, cependant on a remarqué que la commune continue à délivrer les permis de lotir, les permis de construire en parallèle avec l'élaboration du PDAU.
- Une enquête publique non formelle avant son approbation.
- La contrainte du foncier est peut présente lors de l'élaboration du PDAU et se limite à une simple description des natures juridiques des terrains.

La procédure d'approbation des plans d'occupation des sols POS est souvent très lente, sans la garantie d'une approbation, ce qui rendait le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU caduc avant même sa réalisation, ce qui crée un vide juridique qui ouvre le champ aux interventions et décisions anarchiques.

Il est bien entendu que pour le PDAU et pour tout projet d'urbanisme, il n'existe pas de méthodologie type d'élaboration des prévisions. Ceci s'explique aussi bien par le fait qu'il n'existe, aujourd'hui, aucun monopole des études d'urbanisme. La concurrence dans les études ouvre le champ à une multitude de bureaux d'études dont le niveau de compétence, les méthodes de travail et les références théoriques et pratiques sont forcément différentes. Ce que nous proposons ici, c'est uniquement les grandes lignes d'une étude de PDAU et POS.

### **3-LES INSTRUMENTS D'URBANISME ET LE FONCIER**

L'importance du foncier s'explique par le fait que le sol est un bien rare dans un contexte urbain. Préalable à toute action d'urbanisme, la connaissance de la situation du foncier passe par l'identification de la propriété foncière.

Le foncier figure parmi les éléments constitutifs de l'espace urbain. Il est l'élément le plus permanent. En tant qu'élément physique, il est indispensable à toute construction ou localisation d'activité.

On distingue le domaine public qui englobe les biens fonciers publics et privés de l'état central et de ses collectivités locales (wilaya et commune) qui ne sont pas susceptibles d'une appropriation privée, sauf conjoncture exceptionnelle.

Dans ce cas l'intervention de l'état est plus aisée que le domaine privé ou la réalisation des instruments d'urbanisme notamment de projets pour les besoins d'intérêt général et d'utilité publique implique le recours aux procédures d'expropriation ou de préemption. Notre idée consiste à introduire parallèlement à l'élaboration technique des instruments une étude portant sur le foncier.

### 4-Apport de l'Imagerie satellitaire dans le Suivi des Instruments d'Urbanisme et des Programmes d'Habitat.

La planification urbaine suppose que l'on ait accès à des données fiables et continuellement mises à jour. Dans les pays en développement, ces données sont rarement disponibles car les moyens traditionnels de collecte de l'information sont chers et trop souvent hors de portée des possibilités financières des principaux responsables de la planification. Ceci est d'autant plus préjudiciable que les taux de croissance des grandes villes sont parfois vertigineux (pouvant atteindre de 6 à 10 % par an) ce qui entraîne des extensions spatiales incontrôlées.

Avec l'apparition des satellites à haute résolution, des possibilités d'améliorer la fréquence et la qualité des données urbaines sont apparues.

On se propose ici l'utilisation des possibilités opérationnelles de l'imagerie satellitaire d'un programme d'étude d'un environnement péri-urbain d'une des grandes villes Algériennes. Il s'agit également de déterminer quel peut être l'apport de la télédétection à l'étude des politiques urbaines conduites dans les villes Algériennes: migrations des ruraux, croissance démographique élevée, différenciation sociale des quartiers, etc<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> TARI Ahmed ingénieur d'état, Direction d'Urbanisme et de la Construction  
KERROUZI Djamel, Architect principale, université de **Chlef**-Algérie

---

### 4.1 Objectifs

L'objectif principal du projet est la réalisation d'un SIG dédié au suivi des instruments d'urbanisme et des programmes de logements ceci inclus :

- ✓ Une base de données spatiale fiable et centralisée.
- ✓ Un système d'aide à la décision.
- ✓ Un système basé sur l'imagerie satellitaire pour le suivi des états d'avancements des projets de constructions.
- ✓ Un système permettant la communication et l'information, via le réseau intranet ou autres.
- ✓ la diffusion ou la mise en réseau de certaines données spatiales, cartographiques ou thématiques.

### 4.2 Quelques Résultats Obtenus

L'intégration des images Satellitaires a permis :

- 1- Une meilleure identification du périmètre urbain de la ville. Elle consiste aussi un support de planification urbain et un outil de suivi des programmes de développement. C'est un instrument d'actualisation efficace face aux différents types d'urbanisations, permettant ainsi la possibilité de la mise à jour de la base de données urbaines (BDU, rappelons que cette BDU a été réalisée dans le cadre du projet contractualisé entre le MHU et l'ASAL ayant pour objectif la mise en place d'un système d'information géographique (SIG) basé sur l'imagerie satellitaire QuickBird2 pour le suivi et la validation des instruments d'urbanismes et des programmes de logements.
- 2- Une meilleure identification des trois secteurs urbains, (SAU, SU, SUF) : secteur à urbaniser, secteur urbanisé et secteur à urbanisation futur.
- 3- L'analyse et le contrôle de la croissance par une actualisation séquentielle et successive du tissu urbain, entre 1986 (un plan d'urbanisme) et février 2011 en passant par 2008 (Image QuickBird) cas du franchissement du périmètre urbain voir figure 3. Ce qui a permis aussi de déterminer le sens de la croissance urbaine et de donner une estimation du taux de consommation de l'espace urbain et par la suite, la prospection des réserves foncières à urbaniser voir figure 4.

### 5. CONCLUSION

le régime foncier en Algérie se basait essentiellement sur les lois et les structures laissées par l'administration coloniale, et notamment les lois foncières du Sénatus Consulte (1863), et la loi Warnier, de 1873. L'application des lois relatives à la révolution agraire a été appliquée, elle a bouleversé en premier les structures foncières dans le monde rural.

Les terrains urbains privés ont également été victimes des nationalisations au profit de la commune. L'ordonnance du 20 février 1974 tenait à satisfaire les besoins fonciers de la commune, et à constituer une réserve potentielle considérable de terrains pour les programmes internes, dans le but de faciliter son développement. Cette loi était d'un grand intérêt pour la gestion foncière qui est une composante clef de la production du cadre bâti, et de la législation de l'urbanisme.

PDAU et POS sont des instruments que chaque commune doit mettre en œuvre. Ils sont établis à l'initiative et sous la responsabilité des du P/APC.

Si la mise en œuvre des PDAU et POS suppose des moyens pour concrétiser les choix concertés, retenus dans leur élaboration, il demeure que les PDAU et POS vont être confrontés à une série de contraintes dont Les principales sont d'ordre foncier et juridique. Sur le plan foncier les textes régissant le transfert des terrains agricoles à potentialités élevées ou bonnes en terrains urbanisables ne sont pas encore apparus.

En l'absence du cadastre général, les terrains inclus dans les divers secteurs d'urbanisation ne disposent pas de titres de propriété ou d'actes authentiques ce qui rend délicat les procédures juridiques classiques. Aucun usage des sols ne peut se faire en contradiction avec les instruments d'urbanisme sous peine de sanctions prévues par la loi (loi 90/29 art. 14). Le règlement du PDAU et du POS vise passivement la réalisation d'un projet urbain.

Les projets sont adoptés par délibération de ou des APC concernées, puis soumis à enquête publique (45 jours pour le PDAU et 60 jours pour le POS) puis éventuellement modifiés avant leur approbation définitive. C'est cette approbation qui leur donne valeur réglementaire.

## CHAPITRE 3 : LES CONTRAINTES DES INSTRUMENTS URBAINS

---

PDAU et POS se situent dans un système intégré et hiérarchisé d'instrument d'aménagement du territoire. Le PDAU, doit ainsi respecter les principes et les objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire et tenir compte des schémas d'aménagement et des plans de développement. Le POS quant à lui est établi dans le respect du PDAU, ce qui implique qu'un POS ne peut être établi en l'absence d'un PDAU règlementairement approuvé.

Du point de vue des autorités locales, le PDAU est un outil qui peut servir à :

- Créer, attirer ou récupérer des ressources.
- Utiliser de façon optimale les ressources existantes.
- Régler des problèmes existants.

La collectivité locale concernée devra donc définir sa politique urbaine et foncière avant ou durant l'élaboration du PDAU.

Les concertations autour des projets sont des moyens de mise en œuvre de cette politique.

Il est particulièrement important de rechercher les modes les plus économiques et efficaces pour mesurer l'impact de la croissance urbaine. Les informations dont disposent les politiques ou les planificateurs sont souvent pauvres, parcellaires ou anciennes. Mais pour une fois ce ne sont pas les techniques les plus modernes qui sont forcément les plus onéreuses

La première qualité de l'imagerie satellite est sa répétitivité. En effet sur le plan de la précision, lorsque l'on vise une cartographie à grande échelle, la photographie aérienne est plus indiquée.

Mais, on le sait, celle-ci se fait rare et ne peut avoir la même accessibilité que les images satellite. Par ailleurs l'imagerie a des qualités originales que l'on peut brièvement résumer ainsi:

- ✚ Une vision globale et instantanée de la ville, sans avoir à recourir à la réalisation d'une mosaïque photographique ou à la restitution cartographique ;
- ✚ La mise en évidence des limites réelles (et non administratives) de l'urbanisation physique;
- ✚ La représentation des modes d'occupation du sol;
- ✚ La surveillance de l'environnement très souvent malmené aux alentours des villes à croissance rapide ;

### CHAPITRE 3 : LES CONTRAINTES DES INSTRUMENTS URBAINS

---

- ✚ La possibilité de suivre l'évolution des périphéries urbaines, et en particulier l'avancée du front urbain et les transformations des espaces agricoles.

Mais cette démarche ne prend son plein intérêt que si plusieurs conditions sont réunies. D'une part il faut pouvoir procéder à une analyse diachronique. D'autre part, il est important que l'imagerie soit complétée par d'autres sources d'information. De ce point de vue, les images peuvent constituer des éléments de banques de données urbaines, et contribuer à la mise en place d'observatoires urbains.

L'imagerie satellite peut apporter des informations utiles à la mesure de la croissance des villes. Du moins l'imagerie peut-elle indiquer les secteurs en cours d'évolution, y compris bien sûr ceux qui concernent l'habitat précaire. Il est alors possible de compléter par des enquêtes de terrain l'information existante.

En outre il convient de penser dès à présent aux perspectives ouvertes par l'essor des SIG permettant précisément de traiter des ensembles de variables spatialisées, quantitatives et qualitatives. L'évolution rapide des logiciels en ce domaine rend plus aisé l'accès à de telles techniques.

## **RESUME**

Le phénomène de l'urbanisation accéléré, la pression du croit démographique du a l'exode rural, et le travail d'urgence posent des multiples problèmes a la gestion de la ville on peut citer entre autre la mauvaise qualité du cadre bâti et la prolifération des quartiers spontanés.

Face à cette situation et dans le souci de maitriser cette croissance urbaine, un certain nombre d'outils et d'instruments d'urbanisme ont été mis en œuvre comme moyens d'étude, de gestion, de régulation et de contrôle du développement du tissu urbain.

La loi d'orientation foncière et les nouveaux instruments d'urbanisme (PDAU et POS). permettent, en outre la gestion et la réorganisation de l'espace et la maitrise du développement anarchique de la ville par le biais d'une gestion urbaine.

Les instruments d'urbanisme sont parmi les principaux outils qui peuvent concevoir une ville. Le développement urbain d'un pays ne peut être atteint qu'à travers la bonne application et la fiabilité de ses instruments sur le terrain.

Malheureusement, La ville s'est développée en marge des instruments d'aménagement et d'urbanisme qui n'ont pas pu se concrétiser sur le terrain ce qui a créé au fil des années un dysfonctionnement dans l'organisation du tissu urbain

Ce travail s'intéresse a la relation entre la réglementation Algérienne en matière de gestion urbaine et la capacité des instruments d'urbanisme qui sont opposable aux tiers.

**Mots clés :** urbanisation, développement urbain, instruments d'urbanisme.





<b>Sommaire</b>	
<b>Introduction et problématique</b>	<b>2.3</b>
<b>Chapitre. 1</b>	
<b>1-Les étapes de l'évolution des politiques urbaines en Algérie</b>	<b>04</b>
<b>2- La période 1930-1919</b>	
<b>2-1La période 1919-1948</b>	
<b>2-2La période 1948-1962</b>	<b>07</b>
<b>2-les politiques urbaines après l'indépendance</b>	<b>07</b>
<b>2-1.la période 1962-1966 :</b>	<b>07</b>
<b>2-2la période 1967-1977 : le rééquilibre régional et la planification socio-économique</b>	<b>07</b>
<b>2-3-2-1.le premier plan triennal (1967-1969)</b>	<b>07</b>
<b>2-3-2-2.le premier plan quadriennal (1970-1973)</b>	<b>07</b>
<b>2-3-2-3.le deuxième plan quadriennal (1974-1977)</b>	<b>08</b>
<b>2-3-2-4.les instruments de planification socio-économique</b>	<b>08</b>
<b>2-3-2-5.le (plan communal de développement) p.c.d</b>	<b>08</b>
<b>2-3-2-6.le (plan de modernisation urbaine) p.m.u</b>	<b>08</b>
<b>2-3-2-7.le plan d'urbanisme directeur (p.u.d) comme instrument de planification urbaine.</b>	<b>09</b>
<b>caractéristiques du plan d'urbanisme directeur</b>	<b>09</b>
<b>2-3-2-8.le plan d'urbanisme provisoire (p.u.p)</b>	<b>09</b>
<b>2-3-2-9.les instruments d'urbanisme opérationnel</b>	<b>09</b>
<b>2-3-2-9-1. la zone d'habitat urbain nouvelle(zhun)</b>	<b>09</b>
<b>2-3-2-9-2. le lotissement</b>	<b>10</b>
<b>2-3-2-9-3. la zone d'aménagement concertée (z.a.c)</b>	<b>10</b>
<b>2-3-3.la période 1978 - 1988 : le début de l'apparition de l'aménagement du territoire</b>	<b>10</b>
<b>2-3-3-1. les différents instruments d'aménagements du territoire</b>	<b>11</b>
<b>2-3-3-2.la loi du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière</b>	<b>12</b>
<b>3-conclusion</b>	<b>13</b>
<b>Chapitre 2</b>	
<b>Introduction</b>	<b>16- 17</b>
<b>1. LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU)</b>	<b>18</b>
<b>1.1. DEFINITION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME</b>	<b>18</b>
<b>1.2. les objectifs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme</b>	<b>19</b>
<b>1.3.les caractéristiques du pdau</b>	<b>21</b>
<b>1.4. les différents secteurs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme</b>	<b>21</b>

<b>1.5. le phasage administratif d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme</b>	<b>23</b>
<b>1.5.1. prescription de l'étude</b>	<b>23</b>
<b>1.5.2. delimitation du périmètre d'intervention</b>	<b>24</b>
<b>1.5.3. recueil des avis et concertation</b>	<b>24</b>
<b>1.5.4. adoption du pdau</b>	<b>25</b>
<b>1.5.6. le phasage administratif de l'approbation du pdau</b>	<b>25</b>
<b>1.6. les études du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme contiennent :</b>	<b>27</b>
<b>1.6. les documents graphiques et règlement</b>	<b>28</b>
<b>1.7. les étapes d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme-pdau-</b>	<b>30</b>
<b>1.7- étape et procédure d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme-pdau-</b>	<b>34</b>
<b>1.8. la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme</b>	<b>38</b>
<b>2. le plan d'occupation des sols (pos)</b>	<b>40</b>
<b>2.1. Définition</b>	<b>40</b>
<b>2.2. les objectifs du pos</b>	<b>42</b>
<b>2.3. la phase d'approbation et de mise en application</b>	<b>43</b>
<b>2.4. le contenu des études du plan d'occupation des sols</b>	<b>43</b>
<b>2.5. la révision du plan d'occupation du sol</b>	<b>44</b>
<b>2.6. les procédures administratives d'élaboration du plan d'occupation des sols</b>	<b>45</b>
<b>2.7- les procédures administratives d'approbation du plan d'occupation des sols (pos)</b>	<b>48</b>
<b>2.8- caractéristiques des pdau et pos</b>	<b>49</b>
<b>2.9. complémentarité entre le pdau et pos</b>	<b>50</b>
<b>3. les instruments de contrôle de la réglementation de l'urbanisme</b>	<b>50</b>
<b>3.1. le certificat d'urbanisme</b>	<b>51</b>
<b>3.2. le permis de lotir</b>	<b>53</b>
<b>3.3. certificat de morcellement</b>	<b>54</b>
<b>3.4. permis de construire</b>	<b>55</b>
<b>3.5. certificat de conformité</b>	<b>57</b>

<b>Chapitre 3</b>	
<b>1-Contraintes d'élaboration des pdau et pos</b>	<b>60</b>
<b>2-les défaillances vis a vis du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme</b>	<b>63</b>
<b>3-les instruments d'urbanisme et le foncier</b>	<b>65</b>
<b>4-apport de l'imagerie satellitaire dans le suivi des instruments d'urbanisme et des programmes d'habitat.</b>	<b>66</b>
<b>4.1objectifs</b>	<b>67</b>
<b>4.2.quelques résultats obtenus</b>	<b>67</b>
<b>5. conclusion</b>	<b>68</b>
<b>Résumé</b>	<b>70</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>71</b>