République Algérienne démocratique et populaire
Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

Institut de Gestion des Techniques Urbaines
« IGTU »

Polycopié à l'usage des étudiants
de graduation et de post graduation

LES INSTRUMENTS D'URBANISME

Contenu, Elaboration et Révision

Élaboré par:
Dr Roukia BOUADAM

Année 2013 - 2014

SOMMAIRE

AVANT PROPOS…….…….....4

I. GENERALITES……....5
I.1 Introduction
I.2 Les instruments d'urbanisme : Dispositifs communs aux P.D.A.U et P.O.S

II. LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (P.D.A.U)….9
II.1 / Définition du P.D.A.U
II.2 / les objectifs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U)

II.3/ Découpage du territoire et prescriptions spécifiques…….10
II.3.1 les secteurs urbanisés **(SU)**
II.3.2 les secteurs à urbaniser **(SAU)**
II.3.3 les secteurs d'urbanisation future **(SUF)**
II.3.4 les secteurs non urbanisables. **(SNU)**

II.4.Procédure réglementaires d'élaborations du P.D.A.U ……..…12
II.4.1Délibération de prescription :
II.4.2 Arrêtés de délimitation :
II.4.3 Arrêté de la liste des participants

II.5.Procédures réglementaires d'approbation du P.D.A.U……15
II.5.1 l'adoption
II.5.2 l'enquête publique
II.5.3 l'approbation
II.5.4 Composition du dossier d'approbation :
II.5.5 Publication et notification

II.6.Contenu du P.D.A.U ……...19
II.6.1.le rapport d'orientation
II.6.2. le règlement :
II.6.3.les documents graphiques

II.7Démarche méthodologique relative à l'élaboration du P.D.A.U ……..23
II.8 La concertation

III. Révision du P.D.A.U …….…..25
III.1. Conditions de révision du P.D.A.U
III.2 procédure de révision du P.D.A.U
III. 3/ Les différentes phases de la révision du P.D.A.U
III.3.1 La première phase
III.3.2 .La deuxième phase
III.3.3. La Troisième phase

IV. Système d'Information Géographique "SIG"……...……35

I. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S)……....36

I.1Définition du plan d'occupation des sols (P.O.S)
I.2 Objectifs du plan d'occupation des sols (P.O.S)

I.3. Procédures réglementaires d'élaborations P.O.S……... .38
I.3.1/ délibération de prescription
I.3.2/ arrêtés de délimitation
I.3.3/ arrêté de la liste des participants

I.4 Procédures réglementaires d'approbation du POS…….…..41
I.4.1/ l'adoption
I.4 2/ l'enquête publique
I.4.3/ l'approbation

I.5 Contenu du plan d'occupation des sols (P.O.S)……..…….43
I.5.1 le règlement
I.5.2 les documents graphiques

I.6 Démarche méthodologique ………47
I.6.1 Contenu de la démarche
I.6.2 les réunions de travail
I.6.3 Le calendrier prévisionnel
I.6.4 L'étude du POS:
A. Contexte et présentation du périmètre de l'étude :
B. L'analyse :
C. Contenu de l'analyse
D. Résultat de l'analyse :
E. Elaboration du programme et concertation
F. Constitution du POS
I.6.5 Définition des cas d'intervention dans l'élaboration du POS :
A. Tissu urbain :
B. Site d'extension:

I.7 Les différentes phases de l'étude du pos……...52
I.7.1 Références réglementaires et techniques de l'étude du POS
I.7.2 Première phase: Etat de fait, diagnostic et options d'aménagement
I.7.2. Deuxième phase: Aménagement et règlement d'urbanisme
I.7.3. Troisième phase: Etude d'exécution des réseaux primaires et secondaires
I.7.4 .Quatrième phase : Edition finale
I.8. Dossier bornage des ilots

I.9 Elaboration du système d'information géographique (SIG) ……...……..…….58
I.10 Les conditions de révision du POS…….…….58

Références bibliographiques

GLOSSAIRE :

A.P.C : Assemblées populaires communales

COS : Le coefficient d'occupation du sol

CES : Le coefficient d'emprise au sol

DUC : Direction de l'urbanisme et de la construction

L'A.P.W : Assemblées populaires de wilaya

P .A .T.W : Le plan d'aménagement du territoire de la wilaya

P/APC : Président de l'assemblée populaire communale

POS : Le plan d'occupation des sols

P.D.A.U : Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

R.G.A.U : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme

S .N.A.T : Schéma National d'Aménagement du Territoire

S .R .A .T : Le schéma régional d'aménagement du territoire

S.D.A.M : Les schémas directeurs d'aménagement d'aires métropolitaines

SU : Les secteurs urbanisés

SAU : Les secteurs à urbaniser

SUF : Les secteurs d'urbanisation future

SNU : Les secteurs non urbanisables.

SIG : Système d'Information Géographique

VRD : Voirie et réseaux divers

AVANT PROPOS

« C'est à travers l'uranisme que s'exprime
l'expression de la civilisation d'une nation » *[3]*

L'aménagement et l'urbanisme sont par définition un acte par lequel l'Etat organise l'occupation de l'espace et procure les droits à construire aux sols constructibles. C'est également un produit par lequel se traduit une culture et se manifeste le développement économique et social. Cette prérogative de puissance publique ne peut s'exercer que dans la mesure où elle est bien comprise par les opérateurs chargés de la mise en œuvre, et par les usagers dont on recherche la sauvegarde des droits sur les biens qu'ils détiennent. En effet, les rapports qui s'établissent entre les droits à construire et la propriété foncière, sont de nature à créer un cadre de vie de qualité et une harmonie générale de construction.

Depuis des décennies, le rapide développement de l'urbanisation a contraint les pouvoirs publics à réglementer et à organiser l'utilisation des sols. Plans d'Urbanisme Provisoire et Directeurs, plans Directeurs d'aménagement et d'urbanisme et Plans d'occupations des sols se sont succédé, avec l'ambition d'apporter un cadre précis et maintenant prospectif.

Dans l'environnement juridique Algérien d'aujourd'hui, ce sont le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.) et le plan d'occupation des sols (P.O.S) tels que définis par la loi n°90-29 du 1 décembre 1990 relatif à l'aménagement et à l'urbanisme, modifiée et complétée et les décrets n° 91-177 et n° 91 -178, du 28 mai 1991.

Les instruments d'urbanisme, dont il s'agit dans ce polycopié sont le plan Directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) et le plan d'occupation des sols (P.O.S).

I .GENERALITES

I.1 Introduction

A l'exception des actes de l'urbanisme liés au permis de construire et au permis de lotir, codifiés par la loi n°82-02 du 6 février 1982, les contenus et procédures des instruments d'urbanisme (plan d'urbanisme directeur, zone d'habitat urbain nouvelle) étaient définis par de simples circulaires. Par ailleurs les actes ainsi que les plans d'urbanisme ne concernaient que le territoire urbain délimité par un périmètre d'extension.

La libéralisation du marché foncier à partir de 1990, a exigé la mise en place immédiate d'instruments d'aménagement et d'urbanisme couvrant l'ensemble du territoire communal pour préconiser les droits à construire selon les usages des sols en relation avec leur vocation.

La loi n°90-29 du 1 décembre 1990 relatif à l'aménagement et à l'urbanisme a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture, et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire **(**art1).

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

Ce nouveau dispositif législatif définit :

- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme (R.G.A.U) à observer pour l'établissement des actes de l'urbanisme en l'absence d'instruments légalement approuvés. Les R.G.A.U ne s'appliquent que de façon transitoire en l'absence de P.D.A.U et/ou P.O.S **(**art 2)**.**

- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme en tant qu'instrument de planification et de gestion des sols à l'échelle du territoire communal (P.D.A.U) ou inter-communal.

- Le plan d'occupation des sols (P.O.S) en tant qu'instrument de prescription des droits à construire de la parcelle et composition urbaine conséquente.

- les actes de l'urbanisme, tels le permis de lotir, le permis de construire, le permis de démolir, le certificat de conformité, le certificat d'urbanisme et le certificat de morcellement.

- les sanctions à l'encontre des contrevenants.

I.2/ LES INSTRUMENTS D'URBANISME :

Dispositifs communs aux P.D.A.U et P.O.S

Dans l'environnement juridique algérien d'aujourd'hui, les instruments d'urbanisme, sont constitués par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) et le plan d'occupation des sols (P.O.S). Ils sont opposables aux tiers. Tels que définis par la loi n° 90-29, du l^{er} décembre 1990, sur l'urbanisme et l'aménagement et les décrets n° 91-177 et n° 91-178, du 28 mai 1991.

Les instruments d'urbanisme, sont précédés par les instruments d'aménagement et de développement durable du territoire. Pour le territoire national il s'agit du schéma national d'aménagement du territoire (S.N.A.T), Le schéma directeur d'aménagement du littoral, le schéma directeur de protection des terres et de lutte contre la désertification. Pour le territoire régional il s'agit des schémas régionaux d'aménagement (S.R.A.T). Les schémas directeurs d'aménagement d'aires métropolitaines (S.D.A.A.M) qui se substituent aux plans d'aménagement des territoires de wilaya, pour les aires métropolitaines définies par le schéma national d'aménagement du territoire. Le territoire de wilaya avec les plans d'aménagement du territoire de la wilaya (P.A.T.W) [10].

Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peines des sanctions prévues par la loi n°90-29 du 1 décembre 1990 relatif à l'aménagement et à l'urbanisme.

Les instruments d'urbanisme sont établis à l'initiative du président de la commune et sous sa responsabilité, ils sont une obligation légale, conçu dans l'intérêt général.
Les instruments d'aménagement et d'urbanisme ne permettent pas la modification des limites parcellaire. Pour cela, une autorisation est nécessaire : le Permis de Lotir.

L. 90-29. Art. 11

- Les instruments d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme.

- Ils définissent plus particulièrement, les conditions permettant d'une part de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites, les paysages, d'autres part de préserver les terrains réservées aux activités économiques et d'intérêt générales et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs, de service, d'activités et de logements.

- Ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent plus particulièrement au P.D.A.U. Quand vient le moment d'élaborer un P.O.S, au moins les grandes lignes et parfois le délai des dispositions prévus par l'article 24 ci-contre sont déjà fixés.

L. 90-29. Art. 1 3

- Le **P.D.A.U** et le **P.O.S** prennent en charge les programmes de l'Etat, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissements et services publics. La prise en charge de ces programmes peut se faire en partie par la définition adéquate des conditions à remplir pour l'obtention du permis de lotir (art 13).

- Les projets d'intérêt national s'imposent au **P.D.A.U** et au **P.O.S** Les moyens utilisables ne sont pas définis.

L. 90-29. Art. 12

- Le **P.D.A.U** et le **P.O.S** peuvent concerner une association de communes présentant une communauté d'intérêt économiques et sociaux, une commune ou pour le P.O.S une partie de commune (art 12).

- Dans le cas d'une association de communes, les périmètres d'intervention de P.D.A.U ou de P.O.S sont arrêtés par le wali territorialement sur proposition du président de l'assemblée populaire communale. Lorsque les territoires des communes relèvent de wilayas différentes, les périmètres d'intervention du P.D.A.U et du P.O.S sont arrêtés conjointement par le ministre chargé de l'uranisme et le ministre chargée des collectivités territoriales art 12 de la loi 90-29.

L. 90-29. Art. 79 -

- Les instruments régulièrement approuvés dans le cadre de l'ancienne procédure continue à produire leurs effets lorsque leurs dispositions ne sont pas contraires aux dispositions de la présente loi et seront dans tous les cas, mise en conformité progressivement.

- Les organes habiletés de l'Etat et des collectivités locales mettent en œuvre toutes mesures utiles à l'effet d'élaborer ou de faire élaborer les instruments d'aménagement et d'urbanisme prévus par la législation en vigueur. Ils veillent à leur existence régulière et à leur exécution (art 67).

L. 90-29. Art. 40 -

- Dans le cadre de la mise en œuvre des instruments d'aménagement et d'urbanisme, la commune peut constituer un portefeuille foncier aux fins de satisfaction de ses besoins en terres pour la construction. La gestion de ce portefeuille est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (P.D.A.U)

II. LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (P.D.A.U)

II.1 Définition du P.D.A.U :

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U), institué par la loi 90/29 relative à l'aménagement et 1'urbanisme, est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine fixant les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou les commune(s) concernée(s). Cet instrument est indispensable au développement de la collectivité locale, joue un rôle important dans la rationalisation de l'utilisation des sols et leur prévision pour la satisfaction des besoins présents et futures (développement durable).

II.2 Les objectifs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U)

OBJECTIFS DU P.D.A.U

- **Détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de commune par secteur.**
- **Définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures.**
- **Déterminer les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger.**
- **Définir les nouveaux secteurs d'urbanisation pour prendre en charge les besoins de la population en matière de logements, d'équipements et d'emplois.**
- **Sauvegarde et mise en valeur de l'environnement et des richesses naturelles;**
- **Délimitation et réglementation des zones à grands risques.**
- **Déterminer les périmètres d'intervention des P.O.S avec les termes de référence y afférents**

II.3/ Découpage du territoire et prescriptions spécifiques (Les secteurs) (Art 19)

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U), divise le territoire auquel il se rapporte en secteurs. Ces secteurs sont définis en quatre (04) catégories et déterminés comme suit :

II.3.1 Les secteurs urbanisés **(SU)**

II.3.2 Les secteurs à urbaniser **(SAU)**

II.3.3 Les secteurs d'urbanisation future **(SUF)**

II.3.4 Les secteurs non urbanisables. **(SNU)**

Les secteurs sont des fractions continues du territoire communal pour lesquelles sont prévus des usages généraux des sols et des échéances d'urbanisation fixées dans les cas des trois (03) premières catégories de secteurs définies ci-dessus, dits d'urbanisation.

Le P.D.A.U doit déterminer les périmètres d'intervention des P.O.S avec les termes de référence y afférents en faisant apparaître les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et ceux des zones à protéger.

II.3.1 Les secteurs urbanisés /art 20 (SU) :

Les secteurs urbanisées incluent tous les terrains non dotés de toutes les viabilités, occupés par les constructions agglomérées, par leurs espaces de prospects et par les emprises des équipements et activités même non construits, espaces verts, surfaces libres, parcs et forêts urbains, destinés à la desserte de ces constructions agglomérés.
Les secteurs urbanisés incluent également les parties de territoire urbanisées à rénover, à restaurer et à protéger.

II.3.2 / Les secteurs à urbaniser /art 21(SAU) :

Incluent les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen termes, à un horizon de dix (10) ans. Dans l'ordre de priorité prévue par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U).

> Dés que l'échéance prévue pour l'urbanisation d'un secteur est arrivé les permis de lotir et de construire doivent être accordés. Le P.O.S bien que souhaitable n'est pas obligatoire.

II.3.3 / Les secteurs d'urbanisation future/ art. 22 (SUF)

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

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

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

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

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

II.3.4 / Les secteurs non urbanisables/ art 23 (SNU):

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

Les droits à construire sont strictement limités à ce qui est nécessaire pour la réalisation de la vocation du secteur, si des constructions sont nécessaires. Dans le cas contraire toutes les constructions peuvent être interdites.

II.4/ PROCEDURES REGLEMENTAIRES D'ELABORATION DU P.D.A.U :

Chaque commune doit être couverte par un P.D.A.U dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale. Durant l'élaboration du P.D.A.U, le ou les président (s) des assemblée (s) communales (s) concernés arrêtent toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution ultérieure du dit plan.

Le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991, modifié et complété, définit les procédures d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents qui s'y rapportent, conformément aux dispositions de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990 susvisée.

II.4.1 Délibération de prescription :

L'établissement du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est prescrit par délibération de ou des assemblées populaires communales concernées (art 2).
Cette délibération doit préciser:

- 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 plan directeur d'aménagement et d'urbanisme,
- la liste éventuelle des équipements d'intérêt public dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 13 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisé.

La délibération est notifiée au wali territorialement compétent et affichée pendant un (1) mois au siège de ou des assemblées populaires communales concernées.

II.4.2Arrêtés de délimitation :

Délimitant le périmètre d'intervention du P.D.A.U tel que prévue à l'article 12 de la loi 90/29du 01/12/90 est pris sur la base d'un dossier comportant une note de présentation d'un plan délimitant le territoire à couvrir par le P.D.A.U, et de la délibération y afférent :

1- Par le Wali, lorsque le territoire concerné relève d'une même Wilaya
2-Par le ministre chargé de l'urbanisme conjointement avec le ministre Chargé des collectivités locales, lorsque le territoire concerné relève de Wilayas différentes.

Lorsque le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme couvre des territoires de deux ou plusieurs communes, les présidents des assemblées populaires communales concernées peuvent confier son élaboration à un établissement public intercommunal tel que prévu aux articles 9 et 10 de la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, relative à la commune, susvisée.
Le ou les présidents des assemblées populaires communales concernés ou l'établissement public intercommunal initient l'élaboration du P.D.A.U tel que décrite au présent chapitre notamment

en ce qui concerne le suivi des études, les recueils des avis dans le cadre de la concertation avec les différents organismes et services publics administrations publiques et les associations retenues à cet effet.

Néanmoins, les décisions prises par l'établissement public intercommunal et entrant dans le cadre des procédures fixées dans le présent décret ne sont exécutoires qu'après délibération de ou des assemblées populaires communales concernées (D. 91-177. art. 7)

Le ou les présidents des assemblées populaires communales ou l'établissement public intercommunal, font connaître par écrit la décision prescrivant l'établissement du P.D.A.U. aux organismes suivants:

1. La chambre du Commerce;
2. La chambre de l'Agriculture;
3. Organismes professionnels -Associations locales d'usagers;

L**e**ur réponse devra se faire dans un délai de 15 jours, dans l'affirmative ils doivent désigner leurs représentants. Après expiration du délai d'affichage de la délibération portant établissement du P.D.A.U., le ou les présidents d'A.PC, prennent un arrêté précisant la liste des Administrations publiques, organisme ayant demandé d'être consultés.

II.4.3 Arrêté de la liste des participants

A l'issue du délai prévu à l'article 7 ci-dessus, le président ou les président d'assemblées populaires communales prennent un arrêté précisant la liste des administrations publiques, organismes et services publics et associations ayant demandé à être consultés sur le projet du P.D.A.U.[18, 19]

Les organismes consultés obligatoirement sont:

- De l'urbanisme;
- De l'Agriculture;
- De la régulation économique;
- De l'hydraulique;
- Des transports;
- Des travaux publics;
- Des monuments et des sites;
- Des postes et télécommunications ;
- De l'environnement,
- De l'aménagement du territoire,
- Du tourisme".

Les organismes et services publics, chargés au niveau local:

- De la distribution de l'énergie;
- Des transports;
- De la distribution de l'eau.

L'arrêté précisant les organismes et services publics ayant demandé à être consultés, étant pris ce dernier doit faire l'objet d'un affichage pendant un (01) mois au siège de ou des A.P.C. il sera également notifié aux administrations publiques, aux organismes et services publics, aux associations et services de l'Etat concernés au titre du présent article.

PROCEDURES REGLEMENTAIRES D'ELABORATION DU P.D.A.U :

1

Délibération /Etablissement du P.D.A.U prescrit par délibération de ou des APC

- **Affichage** de la délibération pendant un (01) mois au siège de (s) l'APC concernée (s)
- **Notification** de la délibération au Wali territorialement compétant

2

Périmètre/ délimitation du périmètre d'intervention du P.D.A.U par arrêté :

Par

- **Le Wali.** /ou
-Par le **Ministre** charge de l'urbanisme conjointement avec le ministre charge des collectivités locales

Notification par l'APC et par écrit de la décision prescrivant l'établissement du **P.D.A.U,**

AU

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

3

Liste des organismes : le P/APC prend un arrêté précisant la liste des administrations publiques, organismes et services publics et associations ayant demande à être consultes sur le projet du **P.D.A.U.**

- Affichée pendant 1 mois au siège de ou des APC.
- **Notification de cet arrêté aux**
  - Administrations publiques.
  - Organismes et services publics.

II.5/ PROCEDURES REGLEMENTAIRES D'APPROBATION DU P.D.A.U :

La procédure d'approbation du P.D.A.U doit passer obligatoirement par trois étapes essentielles : L'adoption, Enquête publique, l'approbation

II.5.1.L'ADOPTION

Le projet de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme adopté par délibération de ou des assemblées populaires communales, est notifié aux administrations publiques, organismes et services publics, associations et aux services de l'Etat concernés au titre de l'article 8 ci-dessus, qui disposent de soixante (60) jours pour émettre leurs avis ou observations. Faute de réponse dans le délai prévu ci-dessus, leur avis est réputé favorable.

II.5.2.L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme adopté est soumis à L'enquête publique, pendant quarante cinq (45) jours. Le ou les présidents des assemblées populaires communales concernées prennent à cet effet un arrêté:

- Fixant le ou les lieux de consultation du projet du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme,
- Désignant le ou les commissaires enquêteurs,
- Précisant les dates de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête,
- Définissant les modalités de déroulement de l'enquêté publique.

L'arrêté soumettant le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme à l'enquête publique est affiche au siège de ou des assemblées populaires communales concernées, durant toute la période de l'enquête publique. Un exemplaire de l'arrêté est notifie au wali territorialement compétent.

Les observations peuvent être soit consignées sur un registre spécial coté et paraphé par le ou les présidents des assemblées populaires communales concernées, soit formulées directement, soit adressées par écrit au ou aux commissaires enquêteurs.
A l'expiration du délai légal, le registre d'enquête est clos. Il est signé par le ou les commissaires enquêteurs.

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

Le P.D.A.U. accompagné du registre d'enquête Publique ainsi que du P.V de clôture de l'enquête est transmis après adoption par délibération du ou des P/A.P.C concernées au Wali territorialement compétent, ce dernier recueille l'avis de l'A.P.W dans les 15 Jours qui suivent la réception du dossier.

II.5.3.L'APPROBATION

Le P.D.A.U est approuvée.

- Par arrêté du wali pour les communes ou association de communes de moins de deux cent mille habitants ;
- Par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme conjointement, le cas échéant, avec le ou les ministres concernés, pour les communes ou associations de communes de plus de deux cent mille habitants et de moins de cinq cent mille habitants.
- Par décret exécutif pris sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme pour les communes ou associations de communes de plus de cinq cent mille habitants.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme éventuellement modifié et accompagné du registre ainsi que, du procès verbal de clôture de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, est transmis après adoption par délibération de ou des assemblées populaires communales concernées, au wali territorialement compétent qui recueille l'avis de l'assemblée populaire de wilaya compétente, dans les quinze (15) jours qui suivent la réception du dossier.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, accompagné de l'avis de l'assemblée populaire de wilaya est approuvé en application de l'article 27 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 susvisé selon le cas:

- Par arrêté du wali,
- Par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé des collectivités locales après avis du ou des walis concernés,
- Par décret exécutif pris après avis du ou des walis concernés et sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme.

II.5.4 Composition du dossier d'approbation :

Le dossier d'approbation du P.D.A.U doit comporter :

1. Délibération du ou des A.P.C. Concernées.
2. Registre de l'enquête publique, le procès verbal de clôture de l'enquête publique
3. Avis du ou des A.P.C.
4. P.V. de clôture de l'enquête.
5. Conclusions des commissaires enquêteurs
6. Documents écrits et graphiques et graphiques du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme décrits à l'article 17 du décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991.

II.5.5 Publication et notification

Le P.D.A.U approuvé, est mis à la disposition du public conformément aux dispositions de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990 susvisée, est notifié :

- Au ministre chargé de l'urbanisme,
- Au ministre chargé des collectivités locales,
- Aux différents départements ministériels concernés,
- Au(x) président(s) de(s) assemblée(s) populaire(s) communale(s) concernée(s),
- Au (x) président (s) de (s) assemblée(s) populaire (s) de wilaya(s) concernée(s),
- Aux services de l'état chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya,
- Aux chambres de commerces,
- Aux chambres d'agricultures,

PROCEDURES REGLEMENTAIRES D'APPROBATION DU P.D.A.U :

L'approbation du P.D.A.U passe par trois étapes essentielles : L'adoption, Enquête publique et l'approbation.

1/ ADOPTION DU P.D.A.U

Adoption du projet du P.D.A.U par délibération de (s) l'APC concernée (s).

Notification du projet du P.D.A.U adopte aux:

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

2/ ENQUETE PUBLIQUE

Le P.D.A.U adopte est soumis a l'enquête d'utilité publique pendant (45) jours, par arrêté du président de l'APC.

- Notification de l'arrêté au wali
- Affichage de l'arrêté durant toute la période de l'enquête publique : (45) jours.

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

Un P.V de clôture de l'enquête est établi par le (s) commissaire (s) enquêteur (s)

Le PV transmis au président de l'APC accompagne du dossier complet de l'enquête avec les conclusions.

3- L'APPROBATION

P.D.A.U. accompagné du registre d'enquête Publique ainsi que du P.V de clôture de l'enquête est transmis après adoption par délibération du ou des P/A.P.C concernées au Wali territorialement compétent,

Le wali recueille l'avis de l'A.P.W dans les 15 Jours qui suivent la réception du dossier.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme P.D.A.U. accompagné de l'avis de l'assemblée populaire de wilaya 1'A.P.W. est approuvé en application de l'article 27 de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990 susvisé

- Par arrêté du wali,
- Par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé des collectivités locales après avis du ou des walis concernés,
- Par décret exécutif pris après avis du ou des walis concernés et sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme.

Notification du P.D.A.U:
Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé, et mis à la disposition du public conformément aux dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 susvisée est notifié aux organismes concernés **(art 16).**

II.6. CONTENU DU P.D.A.U :

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se traduit par :

- **un rapport d'orientation** concernant le diagnostic de l'état actuel de l'aire d'étude, les perspectives de son développement et les propositions d'aménagement.
- **un règlement qui fixe** les dispositions réglementaires obligatoires opposable aux tiers pour chaque zone comprise dans les secteurs d'urbanisation. le règlement arrête l'affectation, les densités, les conditions de construction et les servitudes.
- **Un ensemble de documents graphiques** énumère par le décret exécutif 178/91 du 28/05/19991.

II.6.1Le rapport d'orientation (art 17): il présente :

a) l'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement compte tenu de l'évolution économique, démographique, sociale et culturelle du territoire considéré

b) la partie d'aménagement proposée compte tenu des orientations en matière d'aménagement du territoire, de protection du littoral et d'atténuation des risques naturels et technologiques.

II.6.2. Le règlement :

Lorsque l'on parle de règlement d'urbanisme on vise différents documents d'urbanisme qui peuvent se superposer sur un même territoire. Ces textes règlementaires vont imposer des règles en matière de construction sur le territoire visé.

Le règlement et les documents graphiques qui lui sont annexés sont conjointement opposables aux tiers. Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé. Le règlement fixe les règles applicables pour chaque zone comprise dans les secteurs tels que définis aux articles 20, 21,22 et 23 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 susvisée. A cette fin, il doit déterminer :

a) L'affectation dominante des sols et s'il y a lieu, la nature des activités interdites ou soumises à des prescriptions particulières notamment celles édictées par le plan d'aménagement côtier prévu par la loi n° 02-02 du 5 février 2002, susvisée.

b) La densité générale exprimée par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S),

c) les servitudes à maintenir, à modifier ou à créer,

d) Les périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols avec les termes de référence y afférent en faisant apparaitre les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et ceux des zones à protéger,

e) La localisation et la nature des grands équipements, des infrastructures, des services et des activités.

f) Les zones et les terrains exposés aux risques naturels, notamment les failles sismiques, les glissements ou effondrements de terrain, coulées de boue, tassements, liquéfaction, éboulements, inondations.

g) Les périmètres de protection des zones et les terrains exposés aux risques technologiques présentés par les établissements et les infrastructures,

notamment les installations chimiques et pétrochimiques, les canalisations des hydrocarbures et de gaz, les lignes énergétiques.

h) Les zones sismiques et leur classement selon leur degré de vulnérabilité au risque sismique.

i) Les risques majeurs découlant du plan général de prévention et des plans particuliers d'intervention.

Il définit en outre, les conditions de construction particulières à l'intérieur de certaines parties du territoire telles qu'énoncées au chapitre IV de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, il s'agit de dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire :

- **Le littoral**

Le littoral, au regard de la présente loi, englobe toutes les iles et ilots ainsi qu'une bande de terre d'une largeur minimale de huit cents mètres (800 m) longeant la mer et incluant [15] :
- Toutes les terres, versants de collines et montagnes, visibles de la mer tout en n'étant pas séparés du rivage par une plaine littorale,

- Les plaines littorales de moins de trois kilomètres (3 km) de largeur,
- l'intégralité des massifs forestiers dont une partie est en littoral tel que définie ci-dessus,
- L'intégralité des << zones humides>> et leurs rivages sur trois cents mètres (300 m) de largeur dès qu'une partie de ces zones est en littoral tel que définie ci-dessus (art44).

Dans le littoral, l'extension de l'urbanisation doit préserver les espaces et mettre en valeur les sites et paysages caractéristiques du patrimoine national, naturel, culturel et historique du littoral et les milieux nécessaires aux équilibres biologiques et doit s'opérer en conformité avec les dispositions du plan d'occupation des sols.
Toute construction sur une bande de territoire de cent mètres de large à partir du rivage est frappée de servitude de non aedificandi. Cette distance est calculée horizontalement à partir du point des plus hautes eaux.
Peuvent être toutefois autorisées, les constructions ou activités exigeant la proximité immédiate de l'eau (art45).

- **Les territoires à caractère naturel et culturel marqué**

Les territoires qui recèlent soit un ensemble de curiosités naturelles, pittoresques, historiques, culturelles, soit des avantages résultant de leur situation géographique, climatique, géologique ou hydro-minéralogique, telles que les ressources thermales ou balnéaires, sont délimités et classés conformément aux dispositions législatives qui leur sont applicables (Art. 46).
Des textes législatifs et réglementaires préciseront les obligations particulières applicables aux territoires visés à l'article ci-dessus, en matière d'utilisation et gestion du sol, notamment en ce qui concerne la construction, la localisation, la dessert, l'implantation des constructions, l'architecture, le mode de clôture, l'aménagement, la sauvegarde et la mise en valeur de l'environnement du patrimoine naturel, culturel et historique(Art. 47) [15].

- **Les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes**

Dans les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes telles que définies par la législation en vigueur, les droits à construire sont limités aux constructions nécessaires à la viabilité des exploitations agricoles et aux constructions d'utilité publique.
Dans tous les cas, elles doivent figurer dans le plan d'occupation des sols (art 48).
En l'absence de plan d'occupation des sols approuvé et après consultation du ministère chargé de l'agriculture peuvent être autorisées:

- Les constructions et installations nécessaires à l'hydraulique et à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations d'intérêt national ou nécessaires aux équipements collectifs,
- Les modifications de constructions existantes (art 49) [15].

II.6.3. Les documents graphiques : Comprenant notamment les plans suivants :

a) Un plan d'état de fait : faisant ressortir le cadre bâti actuel, les voiries et les réseaux divers les plus importants (fig n°1),

b) Un plan d'aménagement: délimitant

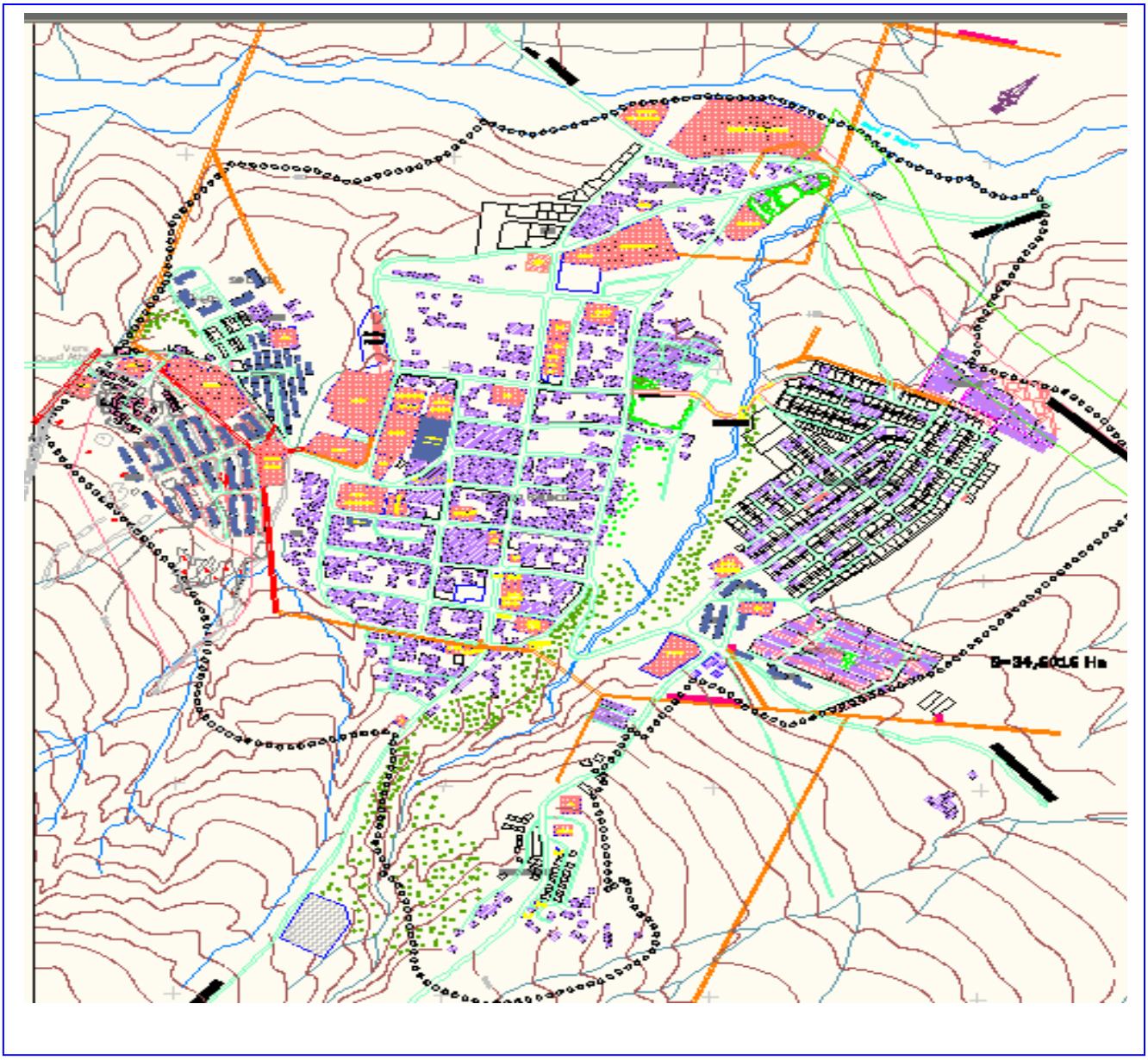
- Les secteurs urbanisés, urbanisables, d'urbanisation, future et non urbanisables tels que définis par la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 susvisée (fig n°2),
- Certaines parties du territoire, le littoral, les terres agricoles a potentialité élevée ou bonnes, les territoires a caractère naturel et culturel marque, tels que définis par la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée,
- Les périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols (fig n°3).

c) Un plan de servitudes à maintenir, à modifier ou à créer,

d) Un plan d'équipement faisant ressortir le tracé des voiries, d'adduction en eau potable et d'assainissement les plus importants ainsi que, la localisation des équipements collectifs et ouvrages d'intérêt public.
La composition indiquée ci-contre est la composition minimale. Des documents supplémentaires seront souvent nécessaires.
Par exemple le dessin à une échelle appropriée des plans imposera souvent de différencier le plan concernant toute la commune dont l'échelle peut aller de 1/50.000 à 1/ 10.000 et le ou les plans concernant les agglomérations dont l'échelle ira du 1/10.000 à 1/2000.
La convention d'études devra donc indiquer la liste des documents concluant l'étude.

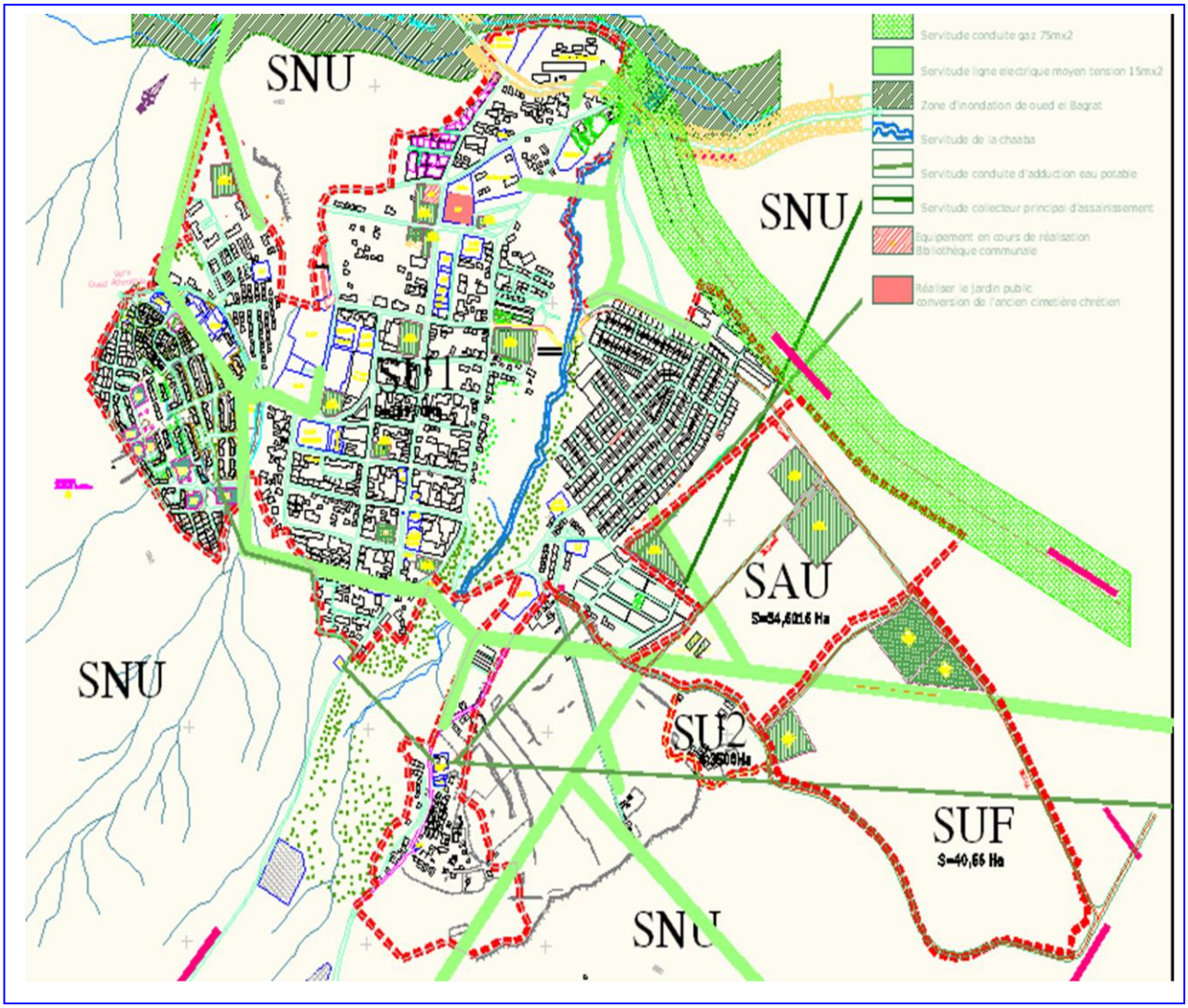
e) Un plan délimitant les périmètres des zones et des terrains exposés aux risques naturels et/ou technologiques et les plans particuliers d'intervention.
La délimitation des zones et des terrains soumis aux risques naturels est effectuée au moyen d'études sismiques, géotechniques ou spécifiques.
La délimitation des périmètres de protection des établissements, installations ou des infrastructures présentant des risques technologiques est effectuée, en conformité avec les prescriptions légales et réglementaires en vigueur.
Les zones et les terrains exposés aux risques naturels et/ou technologiques sont transcrits sur le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme sur proposition des services chargés de l'urbanisme territorialement compétents, dans les mêmes formes qui ont prévalu à l'approbation du plan"[19].
Les plans doivent être élaborés à l'échelle appropriée.

Figure n°1 : CARTE D'ETAT DE FAIT

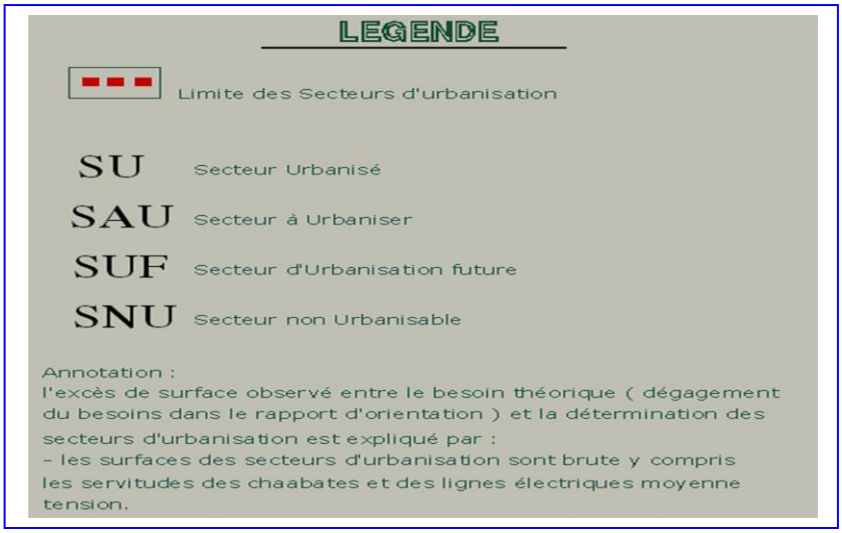


Source : Direction de l'urbanisme et de la construction « PDAU Iben Ziad », 2012

Figure n° 2 : CARTE DES SECTEURS



Source : Direction de l'urbanisme et de la construction « PDAU Iben Ziad », 2012



CONTENU DU P.D.A.U

CONTENU DU P.D.A.U

Le rapport d'orientation

a) l'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement compte tenu de l'évolution économique, démographique, sociale et culturelle du territoire considéré

b) le parti d'aménagement propose compte tenu des orientations en matière d'aménagement du territoire.

Le règlement

Il doit déterminer :

A/ L'affectation dominante des sols
B/ La densité générale
C/ les servitudes à maintenir,
D/ les périmètres d'intervention
F/ les conditions de construction particulières

Les documents graphiques

Ils comprennent :

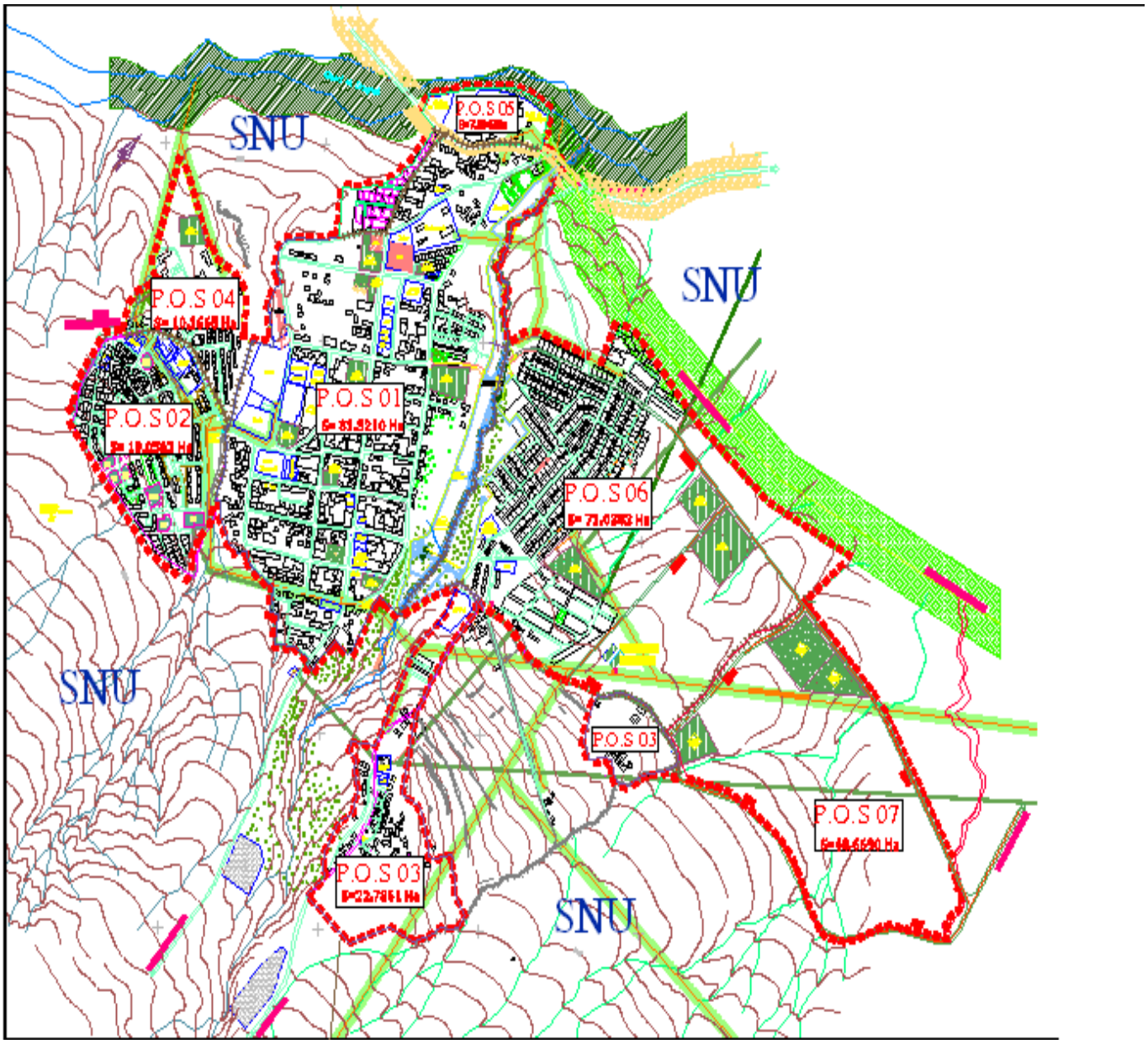
a) un plan d'état de fait faisant ressortir le cadre bâti actuel, les voiries et les réseaux divers les plus importants,

b) un plan d'aménagement:

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

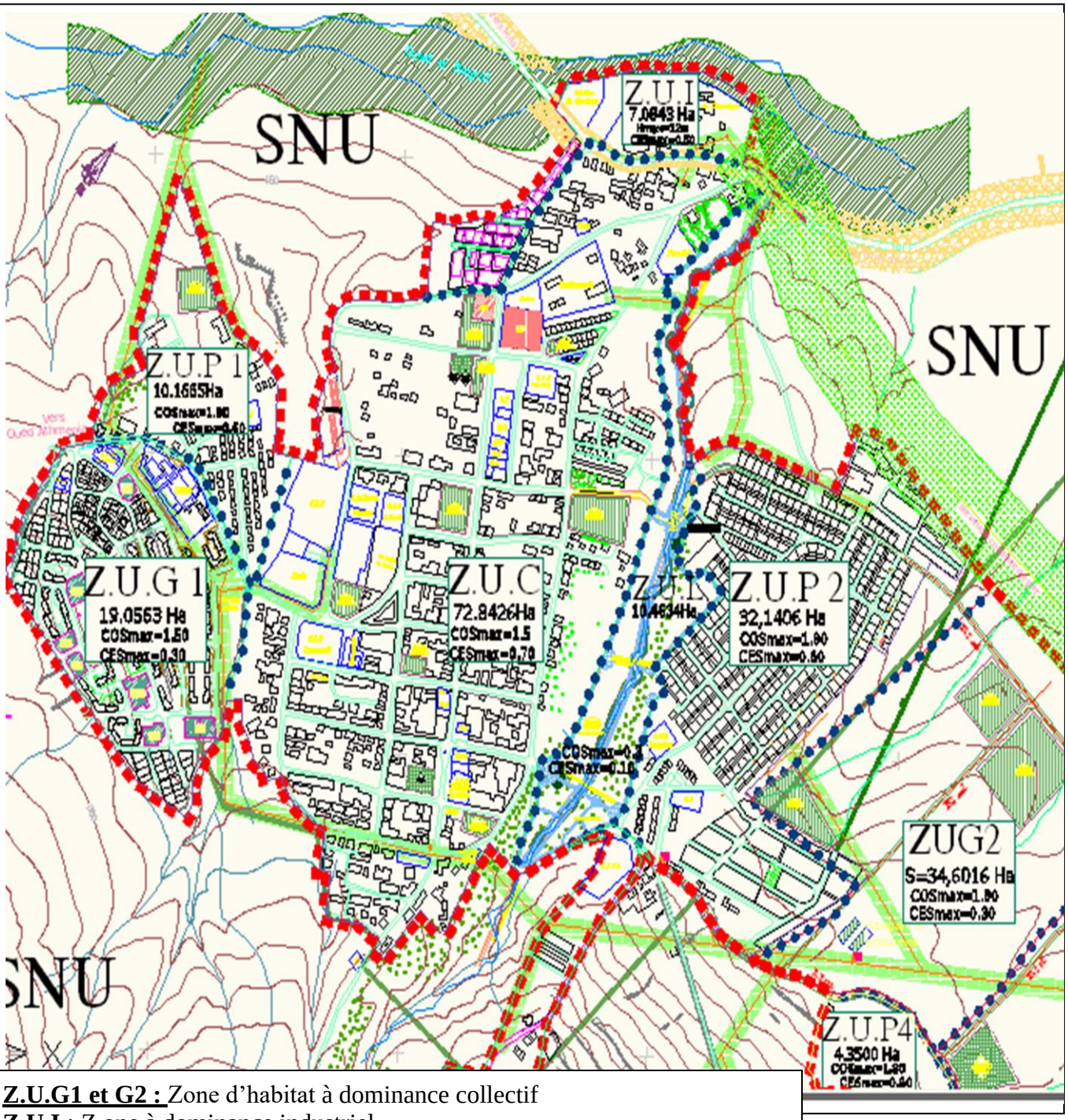
d) un plan d'équipement

FIGURE N°3 : CARTE DES POS



Source : Direction de l'urbanisme et de la construction « PDAU Iben Ziad », 2012

Figure n° 4 : CARTES D'AFFECTATION DES SOLS



Z.U.G1 et G2 : Zone d'habitat à dominance collectif
Z.U.I : Z one à dominance industriel
Z.U. C : Zone de centralite
Z.U. P1 P2 et P4: Zone d'habitat à dominance individuel

Source : Direction de l'urbanisme et de la construction « PDAU Iben Ziad », 2012

II.7 DEMARCHE METHODOLOGIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU P.D.A.U [1]

Il est bien entendu que pour le P.D.A.U., il n'existe pas de méthodologie-type d'élaboration des prévisions. C'est aux acteurs de définir les conditions particulières d'élaboration (nombre de phases, type d'étude et…. Cette position est cohérente car le P.D.A.U et le P.O.S sont des types de règlements et non des types d'études ou de concertation. Chaque élaboration de P.D.A.U et de POS constitue un cas particulier, même si ces cas peuvent être groupés [4].

II.7.1 Les différentes phases de l'étude du P.D.A.U:

L'étude du P.D.A.U passe par trois phases essentielles :

A/ La Première Phase :

Cette phase comprendra :

- Une analyse urbaine de toutes les composantes du site et de son contexte environnant;
- Une analyse physique du site;
- Une analyse socio démographique et économique;
- Une analyse des contraintes géotechniques et des risques majeurs;
- Une analyse des différentes contraintes et servitudes qui s'imposent;
- Une analyse des différents réseaux.

Les intervenants dans cette phase

D'une manière générale les intervenants dans cette phase sont :

- Le ou les Client (s), APC concernée ; (DUC de la wilaya concernée)
- directions techniques concernées,
- responsable technique et chargé d'étude,
- équipe de travail pluridisciplinaire, différentes spécialisation et enquêteurs

Présentation de la 1ère phase de l'étude devant la commission de suivi.

Approbation de la 1ère phase par la commission de suivi, passage à l'élaboration de la 2ème phase de l'étude.

Cette phase d'étude sera soumise à des séances de concertation avec les organismes techniques et les autorités locales pour une meilleure fiabilité des résultats obtenus.

B/ La deuxième phase : *Perspectives de développement socio-économique*

Elle consiste à élaborer des prévisions et des perspectives de développement de la commune concernée en tenant compte des conclusions de la phase précédente et des potentialités de la dite commune. Il s'agit d'étudier :

Les intervenants dans cette phase

- Chargé d'étude,
- Démographes,
- sociologues

Résultat :

- Matérialisation graphique de toutes les estimations en surfaces

[1] Ces phases (y compris la schématisation des phases) sont déterminées sur la base du cahier des charges du P.D.A.U et à l'aide d'une enquête au sein du bureau d'étude « URBACO » et de la « DUC » de Constantine.

C/ La troisième phase : *Aménagement et Règlement*

Elle se traduit en premier lieu par un rappel des justifications de l'hypothèse de développement retenue, des justifications des scénarios ou variantes d'aménagement retenues et du programme détaillé de développement retenu (Habitat, Equipements, Infrastructures, Industrie, …etc).
En deuxième lieu par l'élaboration du détail de l'aménagement adopté et du règlement fixant les règles applicables pour chaque zone comprise dans le secteur non urbanisable ou dans les secteurs dit d'urbanisation et cela conformément aux dispositions de l'article N°17 du décret exécutif N°91/177 susvisé modifié et complété par l'article N°3 du décret exécutif N°05-317 susvisé aussi.

Les intervenants dans cette phase: Chargés d'étude,
Résultat : Matérialisation graphique de toutes les données avec rapport d'orientation

LA CONCERTATION

Les P.D.A.U et P.O.S sont des références communes aux gouvernants et aux citoyens. Ils ne peuvent jouer efficacement ce rôle que s'ils sont élaborés de façon relativement démocratique et s'ils sont connus ou connaissables par tous. La concertation commence par l'information obligatoire des différents acteurs publics dont les avis respectifs peuvent conditionner leur élaboration.

le ou les présidents des assemblées populaires communales concernées ou l'établissement public intercommunal, initient l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme telle que décrite au présent chapitre, notamment en ce qui concerne le suivi des études, le recueil des avis dans le cadre de la concertation avec les différents organismes et services publics, administrations publiques et associations retenus à cet effet. Néanmoins, les décisions prises par l'établissement public intercommunal et entrant dans le cadre des procédures fixées dans le présent décret ne sont exécutoires, qu'après délibération de ou des assemblées populaires communales concernées.

D'après la loi 90-29 dans son article 70 ; les procédures d'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme doivent garantir une effective concertation entre tous les intervenants, y compris les représentants des usagers. Dans l'objectif de mettre à la disposition des autorités locales un instrument d'urbanisme réglementaire opposable aux tiers, permettant un enchaînement cohérent des outils de planification et de gestion urbaine, le Partenaire Cocontractant chargé de l'étude du P.D.A.U doit se conformer aux dispositions réglementaire.

En outre, le Partenaire Cocontractant prendra en considération les termes de références fixés dans le cadre des instruments d'aménagement du territoire en amont dûment approuvés et les orientations du Service Contractant en matière d'aménagement et de programmation. Il s'agit, donc, d'opter en premier lieu pour une analyse à travers des investigations sur terrain qui doivent être faites en étroite collaboration avec les différents services techniques concernés et les autorités locales, afin d'identifier la problématique à travers un diagnostic du site qui constitue la première phase de l'étude.

III. REVISION DU P.D.A.U :

III.1. Conditions de révision du P.D.A.U

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ne peut être révisé que si :

- Les secteurs d'urbanisation sont en voie d'être saturés,
- Si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leurs sont assignés.

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

III.2 Procédure de révision du P.D.A.U :

La décision de procéder à la révision du P.D.A.U en vigueur est subordonnée à une analyse pertinente de l'état d'application de ses dispositions et à la fixation des objectifs d'aménagement quant à une nouvelle prospective en matière de développement urbain dans le territoire d'étude considéré.

III.2.1 Les éléments à prendre en considération dans l'analyse : Cette analyse devra s'articuler notamment sur les éléments suivants [4]:

A/ Diagnostic de l'état d'application du P.D.A.U : Ce diagnostic traitera les points suivants :

- L'évaluation de la situation des disponibilités foncières dans les secteurs urbanisables

Cette évaluation consistera à dresser un bilan des potentialités foncières urbanisables dégagées par le P.D.A.U pour les différentes échéances en termes de disponibilités restantes, d'utilisation conforme ou non conforme des sols et les besoins qui vont s'exprimer sur la période à venir à court, moyen et long termes.
Les résultats attendus devront apporter les justifications en ce qui concerne la consistance du foncier urbanisable à mobiliser.

- Les conditions d'utilisation du sol actuelles:

L'évaluation des conditions d'utilisation du sol découlera de la vérification du processus de mise en œuvre du plan, tant en ce qui concerne les affectations que le respect des échéances d'urbanisation arrêtées.
Il s'agit d'examiner d'une part, la conformité des usages prévus et d'autre part, la chronologie de la mobilisation du foncier.
Dans ce contexte, l'adéquation entre les utilisations prévisionnelles initiales et celles réellement faites doivent être mises en exergue.

L'examen des conditions d'utilisation du sol doit également concerner les choix opérés au regard, de la nature juridique du foncier retenu, de la constructibilité des sols et de l'existence des infrastructures de base en matière de voirie et réseaux divers (VRD).

- Les contraintes rencontrées dans l'application du P.D.A.U:

Les contraintes rencontrées dans l'application du P.D.A.U, doivent être mises en évidence selon leur importance. Elles peuvent concerner les difficultés de concrétisation des programmes sectoriels (Hydraulique – Travaux Publics – Sonelgaz…), les occupations illicites, le non respect des dispositions en matière d'urbanisme, l'absence de coordination entre les différents acteurs concernés….

Il s'agira également de faire le point de situation en ce qui concerne les contraintes rencontrées dans le domaine de la gestion par les services de l'Etat et de la commune de l'instrument d'urbanisme, du rôle et de la participation des intervenants sectoriels, des professionnels, des citoyens et usagers.

- Les limites de l'application du P.D.A.U :

Les limites de l'application du P.D.A.U peuvent être déduites de l'examen qualitatif du contenu des études du plan en vigueur. Elles seront axées sur :

- La pertinence des options arrêtées en matière de croissance urbaine (démographie, urbanisation, exode…) ;
- La nature juridique des terrains et les conditions de leur mobilisation
- Les insuffisances dans les aménagements primaires et secondaires;
- La coordination intersectorielle ;
- La compétence des autorités locales (APC) et les services techniques de l'Etat et de la commune;
- La prise en charge de l'état de dysfonctionnement, de vétusté, de précarité, des tissus urbains existants;
- La cohérence dans la programmation, la définition des termes de référence et la délimitation (zones) des plans d'occupation des sols.

<u>B / L'estimation des projections à long terme :</u>

L'examen du P.D.A.U en vigueur et la mise en évidence de ses insuffisances établies dans la phase « diagnostic », devront permettre d'évaluer les projections de développement pour le long terme de la commune ou des communes concernées.

La projection des besoins en matière de développement urbain s'articulera sur des critères qui tiennent compte de la croissance urbaine constatée durant la période écoulée et les tendances attendues par rapport au nouveau contexte (baisse de la fécondité, fixation des populations rurales, retour des conditions de sécurité, options en matière d'aménagement du territoire……).

Ainsi, il sera tenu compte du contexte actuel, caractérisé en particulier un fléchissement de l'urbanisation notamment dans les grands pôles urbains. Les conséquences sur la dynamique urbaine peuvent entraîner pour les communes concernées, une stabilisation ou une relance en

matière de développement de certaines localités, dans le cadre des options du schéma national d'aménagement du territoire (limitation de la croissance des grandes villes, développement urbain alternatif : villes nouvelles, croissance privilégiée des petites et moyennes villes…) connaîtront quant à elles, des rythmes de croissance, à définir de manière autre que celle liée à l'évolution tendancielle.

En matière de sous équipement ou d'insuffisance d'aménagement constatés dans la phase du diagnostic, il est également important que les correctifs soient effectués et pris en considération dans l'évaluation des projections. Il s'agira d'adapter la nature, la consistance et les caractéristiques de la répartition spatiale des équipements structurants, selon les zones à couvrir.

Par ailleurs, la création de zones spécifiques d'emplois du type zone industrielle et zone d'activité n'ayant pas été prise en charge de manière précise dans la plus part des instruments d'urbanisme, il est important dans des situations de besoins, que l'émergence de nouveaux sites industriels de ce type soit clairement exprimée.

C/ Prise en charge des nouvelles dispositions législatives et réglementaires :

Outre les nouvelles dispositions introduites par la loi n°90-29 du 1er Décembre 1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme modifiée et complétée, les nouveaux textes législatifs ayant un impact direct avec l'aménagement et l'urbanisme doivent être pris en considération lors de la révision du P.D.A.U en vigueur. Il s'agit notamment de :

- La loi 98-04 du 15 juin 1998 portant protection du patrimoine culturel, pour la délimitation des sites culturels et les mesures de leur préservation;

- La loi 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable, pour les orientations en matière de développement urbain;

- La loi n° 02.20 du 05 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral, pour les mesures de délimitation des sites non constructibles:

- La loi n° 02-08 du 08 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement, pour la précision des sites alternatifs d'urbanisation;

- La loi n° 03-01 du 17 février 2003 relative au développement durable du tourisme, pour la protection des zones et sites d'expansion touristique;

- La loi n° 04-02 du 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable, pour la délimitation des zones de servitudes.

Les incidences des dispositions de ces textes seront évaluées par rapport au contexte de chaque commune dont le développement futur intégrera leurs prescriptions, particulièrement les zones concernées par la présence d'aléas naturels et technologiques (à identifier et à délimiter), les zones concernées par des prescriptions se rapportant à la protection de l'environnement, du littoral, aux espaces culturels, naturels….

D/ Les droits d'usage du sol :

En matière d'usage des sols, le P.D.A.U révisé doit confirmer les droits à construire affectés pour des zones ayant connu une application effective et correcte. Ces droits doivent également être confirmés pour les actions en cours d'exécution en conformité avec les dispositions du P.D.A.U en vigueur.

D'une manière générale, les droits acquis en matière d'usage des sols en conformité avec les dispositions du P.D.A.U en vigueur doivent être préservés, voire valorisés lorsqu'une exploitation optimale des sites concernés est souhaitable. Cette valorisation ne doit pas se faire au détriment des espaces verts, aires de jeux, de loisirs……, lesquels devront au contraire être préservés et aménagés.

Pour le traitement des tissus urbains, les actions entreprises ou en cours d'exécution (restructuration, résorption de l'habitat précaire, requalification urbaine) doivent être pris en considération dans les études du plan révisé qui précisera la priorité des actions à poursuivre en la matière.

E/ Modalités d'élaboration du P.D.A.U :

Il est rappelé qu'il est procédé à la révision du P.D.A.U lorsque les secteurs d'urbanisation sont en voie d'être saturés ou si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune (ou des communes) ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leurs sont assignés.

Le bureau d'études auquel, la révision du P.D.A.U sera confiée doit être retenu dans le cadre des procédures réglementaires en vigueur, et doit disposer d'une équipe pluridisciplinaire compétente répondant aux exigences de l'étude à mener.

Préalablement au démarrage de la révision du plan, le bureau d'études retenu devra disposer en complément du dossier de P.D.A.U en vigueur, de l'ensemble des P.O.S qui ont été établis ainsi que des documents suivants, lorsqu'ils existent :

- Les schémas directeurs d'alimentation en eau potable et d'assainissement établis par la Direction de l'Hydraulique de la Wilaya;
- Le schéma directeur de la voirie établi par la Direction des Travaux Publics de la Wilaya;
- Le schéma directeur de la circulation établi par la Direction des Transports de la Wilaya;
- Les études géotechniques d'urbanisation existantes ;
- Les études de micro zonage et d'aléa sismique et toute autre étude spécifique existante se rapportant au sol;
- Les études d'impact réalisées pour les projets industriels au niveau de la ou des communes concernées ;

F/ Mise en place d'un cadre de concertation

Dans le processus d'élaboration de la révision du P.D.A.U, la concertation devra occuper une place prépondérante. Elle doit être fixée dès la prescription de l'étude par le (ou les) P/APC concernés, par la délibération. devra fixer les modalités de participation des représentants des administrations, organismes, services publics et associations locales d'usagers représentant la société civile, les professionnels, les propriétaires fonciers….

La collaboration de toutes les parties devra être effective tout au long de l'élaboration de l'étude par une contribution technique sectorielle et pour la prise en compte des avis et observations devant agir sur les programmes et ou constituer des contraintes particulières à prendre en charge. Les différents représentants doivent définir avec précision les programmes à prendre en considération et constitueront le cadre de référence pour leur engagement à la concrétisation du plan révisé.

Lors de la préparation d'un parti d'aménagement, il est important que plusieurs hypothèses soient envisagées, comparées et développées dans le cadre de cette concertation. Il s'agira de confirmer les choix opérés concernant:

- L'adaptation de l'étude aux données et aux perspectives de développement de l'aire d'étude;
- La cohérence dans les affectations de sol à établir à partir de la vérification des éléments d'analyse de chaque site avec son aptitude à recevoir les aménagements ou les projets de développement;
- Les coûts induits en matière de financement d'une variante. Dans ce cadre, il est indispensable de dresser pour chaque hypothèse, un bilan qui fera ressortir les évaluations financières estimatives par type d'investissement structurant, en déterminant le mode de sa prise en charge : Etat, wilaya, commune, investisseurs, usagers….

Cette évaluation sera complétée par la mise en évidence des domaines d'investissement qui, dans le sens de l'hypothèse à retenir, intéresseraient les opérateurs économiques.
L'ensemble de ces situations exprimées en ordre de grandeur sera nécessaire à des comparaissons possibles et permettra à chaque secteur (administration publiques, organismes, services publics…) de préciser ses engagements dans le domaine qui le concerne, pour la mise en œuvre du P.D.A.U révisé.

G/ Mise en place d'une cellule de suivi de l'élaboration des études

Le suivi de l'élaboration des études doit être pris en charge par la mise en place d'une cellule de suivi constituée par le Directeur de l'urbanisme de wilaya, les représentants de l'APC ou des APC concernées et de représentants de professionnels et de citoyens.
Cette cellule aura principalement pour objet :

- De finaliser les procédures administratives et réglementaires d'adoption et éviter tout les retards éventuels ;
- D'assurer la coordination entre le bureau d'études, les secteurs, les propriétaires fonciers, les promoteurs, les représentants de la société civile …;

III. 3. LES DIFFERENTES PHASES DE LA REVISION DU P.D.A.U :

Les projets d'étude de révision de P.D.A.U sont à élaborer en trois phases.

III.3.1 LA PREMIERE PHASE : *Etat de fait*

La Première Phase consiste à établir une analyse qui devra s'articuler notamment sur les éléments suivants :

A/ Diagnostic de l'état d'application du P.D.A.U en vigueur : Ce diagnostic traitera les points suivants :

- L'évaluation de la situation des disponibilités foncières dans les secteurs dits d'urbanisation
- Les conditions d'utilisation du sol actuelles
- Les contraintes rencontrées dans l'application du P.D.A.U
- Les limites de l'application du P.D.A.U

B/ L'analyse de la situation existante :

Cette analyse consiste à dégager le bilan de la situation actuelle et qui concernera l'ensemble du territoire de la commune concernée, aussi bien les zones agglomérées (Agglomération chef lieu, Agglomérations secondaires, Centres urbains, etc), que la zone éparse (Regroupements ruraux, Secteurs agricoles, Secteurs forestiers, Zones naturelles, etc). Cette analyse se traduit par :

1/ Actualisation des données et rappel des motifs et des textes

- Etude de la situation géographique de la commune par rapport à la Wilaya et la région.
- Etude des orientations des différents instruments d'aménagement du territoire relatives à la commune concernée et en particulier des orientations du Plan d'Aménagement de la Wilaya.
- Rôle de la commune, son importance historique, son importance géographique et son importance économique à l'échelle régionale.
- Rappel des motifs et des conditions de révision du PDAU en vigueur
- Rappel des textes réglementaires et législatifs applicables.

2/Etude socio-démographique et économique :

Elle s'intéresse à faire ressortir les caractéristiques de la population. Elle concernera l'ensemble du territoire de la commune (Agglomérations + Zone éparse). Des enquêtes et sondages doivent être réalisés pour une fraction représentative et qui seront consolidés à partir du dernier recensement général de la population et de l'habitat et des informations contenues dans le PDAU. Cette étude vise aussi à :

- Définir le nombre de la population actuelle, sa croissance et les éléments qui ont influé sur cette croissance.
- Définir les caractéristiques de la population, groupes d'âges, scolarisation, couverture sanitaire, activité, évolution sociale et culturelle…etc.

3/ <u>Analyse du milieu naturel et physique :</u>

Cette analyse concernera la zone éparse et les zones agglomérées et devra s'articuler notamment sur les éléments suivants : Cadre bâti actuel, Occupation des sols, Climatologie, Géomorphologie, Topographie et Relief, Géotechnie, Hydrographie, Hydrologie, Pyrotechnie, Potentialités et Richesses, Ressources Hydriques, Infrastructures, Servitudes, Zones soumises aux risques naturels et technologiques, Glissements, Secteur forestier, Agriculture, Classification des terres agricoles, Industrie, Environnement, Equipements publics, Délimitation des zones et des terrains exposés aux risques naturels et technologiques et ceux exposés aux risques majeurs,……etc.

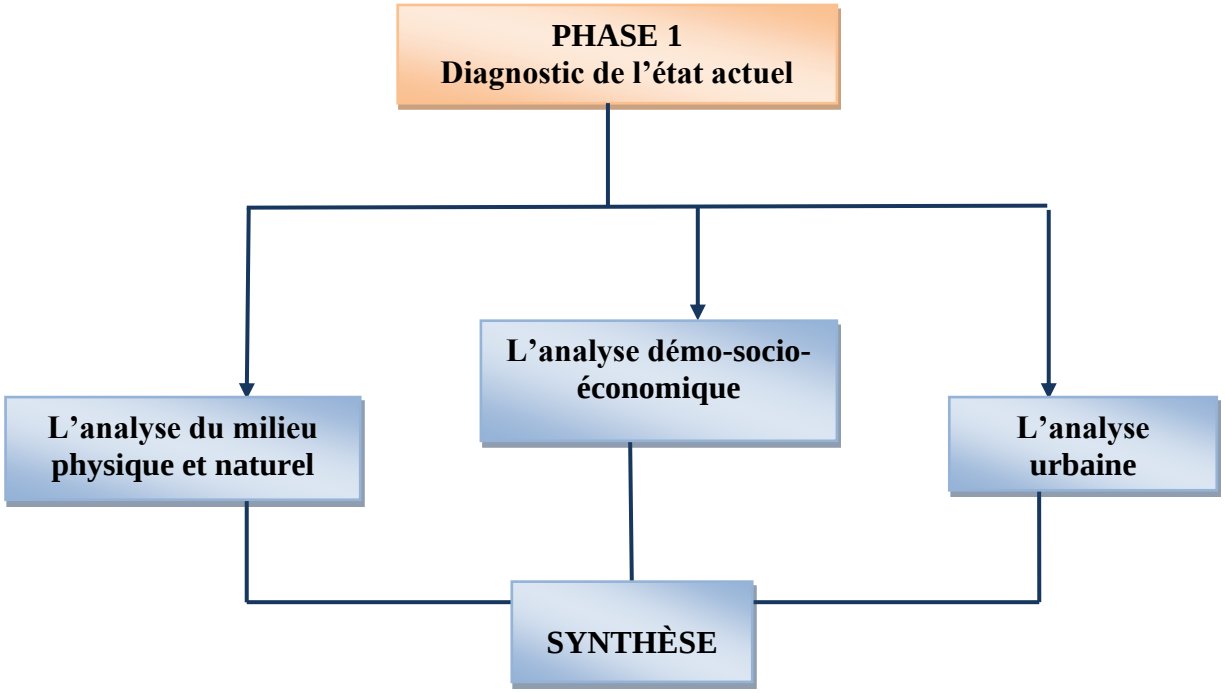
4/ <u>Analyse détaillée des secteurs urbanisés :</u>

- Etude quantitative et qualitative de l'habitat qui définira les différents indicateurs des conditions d'habitat.
- Etude quantitative et qualitative des équipements publics qui précisera le niveau d'équipement actuel.
- Etude de l'état du réseau de voirie et des réseaux divers (Assainissement des eaux usées et pluviales, Adduction d'eau potable, Alimentation en gaz, Téléphone, … etc) qui définira le niveau de desserte des différentes zones des secteurs urbanisés.
- Délimitation des zones et des terrains exposés aux risques naturels et technologiques et ceux exposés aux risques majeurs.

C / Contenu de la première phase

Cette Première Phase comprend notamment :

- Les pièces écrites : Un rapport d'orientation comportant tous les points cités ci-dessus.
- Les pièces graphiques



III. 3.2 LA DEUXIEME PHASE : *perspectives de développement socio-économique*

Elle consiste à élaborer des prévisions et des perspectives de développement de la commune concernée en tenant compte des conclusions de la phase précédente et des potentialités de la dite commune. Il s'agit d'étudier :

a- Perspectives de population et d'emploi au court, moyen et long terme
Selon les indices d'accroissement de la population et de l'emploi, prévoir l'évolution de la population.

b- L'élaboration des prévisions aux échéances du court terme (5 ans) du moyen terme (10 ans) et du long terme (20 ans)
Estimation des surfaces à réserver aux court, moyen et long termes selon la quantification des besoins en matière d'habitat, d'équipements publics, d'infrastructures, d'activités, de services, d'espaces verts et de loisirs, ……. etc .

c- Proposition des schémas d'aménagement et d'orientation

- détermination des orientations en matière d'extension de l'urbanisation suivant les différentes échéances.
- définition de la capacité d'accueil à urbaniser ou d'urbanisation future en matière des surfaces.

Les intervenants

- Chargé d'étude,
- démographes,
- sociologues

Résultat :
Estimation de la population selon les trois échéances à savoir : le court, moyen et long terme
Matérialisation graphique de toutes ces estimations en surfaces
Matérialisation graphique de toutes les estimations en surfaces

Cette phase se traduit par :
A/ Une synthèse du diagnostic élaboré lors de la phase précédente.

B/ L'élaboration des prévisions

L'élaboration des prévisions aux échéances du court terme (5 ans) du moyen terme (10 ans) et du long terme (20 ans) selon 02 hypothèses : Prévisions de l'évolution démographique, économique, sociale et culturelle (Nombre, groupes d'âges, scolarisation, couverture sanitaire, activité,.etc) et Estimations des besoins aux différentes échéances en matière d'habitat, d'équipements publics, d'infrastructures, d'activités, de services, d'espaces verts et de loisirs, etc .

C/ L'élaboration des perspectives ou scénarios de développement de la commune concernée et cela en conformité avec les orientations des instruments d'aménagement du territoire. Ces scénarios se traduisent par 02 scénarios de l'aménagement à l'échelle communale et des aménagements à l'échelle des zones agglomérées.

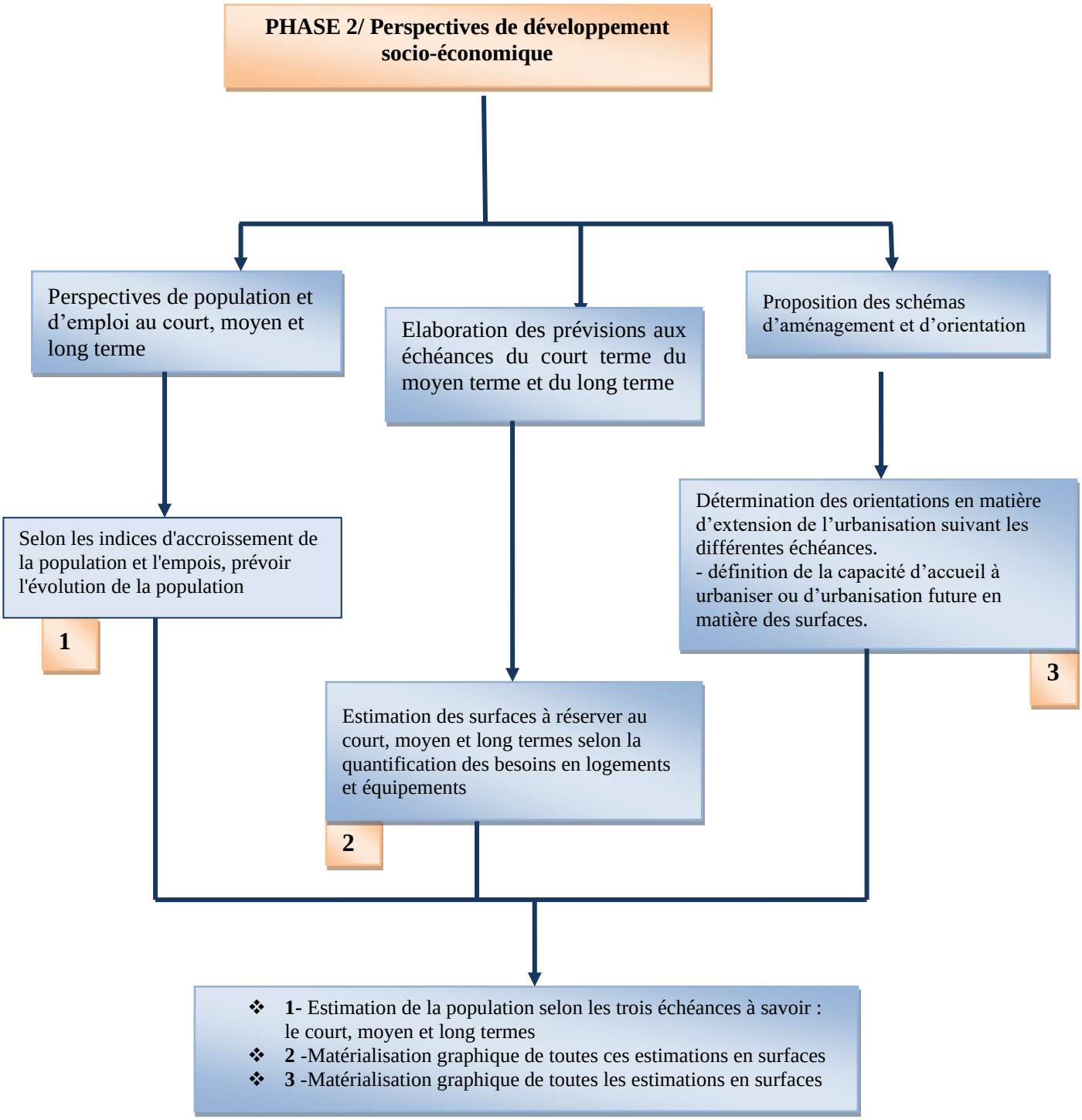
D/ Contenu de la deuxième phase

Cette deuxième Phase comprend notamment les pièces écrites et graphiques citées ci-dessous :

- **Les pièces écrites**

Un rapport d'orientation comportant tous les points cités ci-dessus et également tous les points de la première phase éventuellement après levée des réserves.

- **Les pièces graphiques**



III.3.3 LA TROISIEME PHASE : ***Détail du scenario ou variante d'aménagement retenu***

Elle se traduit en premier lieu par un rappel des justifications de l'hypothèse de développement retenue, des justifications des scénarios ou variantes d'aménagement retenues et du programme détaillé de développement retenu (Habitat, Equipements, Infrastructures, Industrie, ….etc)

Et en deuxième lieu par l'élaboration du détail de l'aménagement adopté et du règlement fixant les règles applicables pour chaque zone comprise dans le secteur non urbanisable ou dans les secteurs dit d'urbanisation et cela conformément aux dispositions de l'article N°17 du décret exécutif N°91/177 susvisé modifié et complété par l'article N°3 du décret exécutif N°05-317 susvisé aussi.

Contenu de la Troisième phase

- **Les pièces écrites :**

- **Un rapport d'orientation** comportant tous les points cités ci-dessus et également tous les points des deux phases précédentes éventuellement après levée des réserves.
- **Un règlement.**

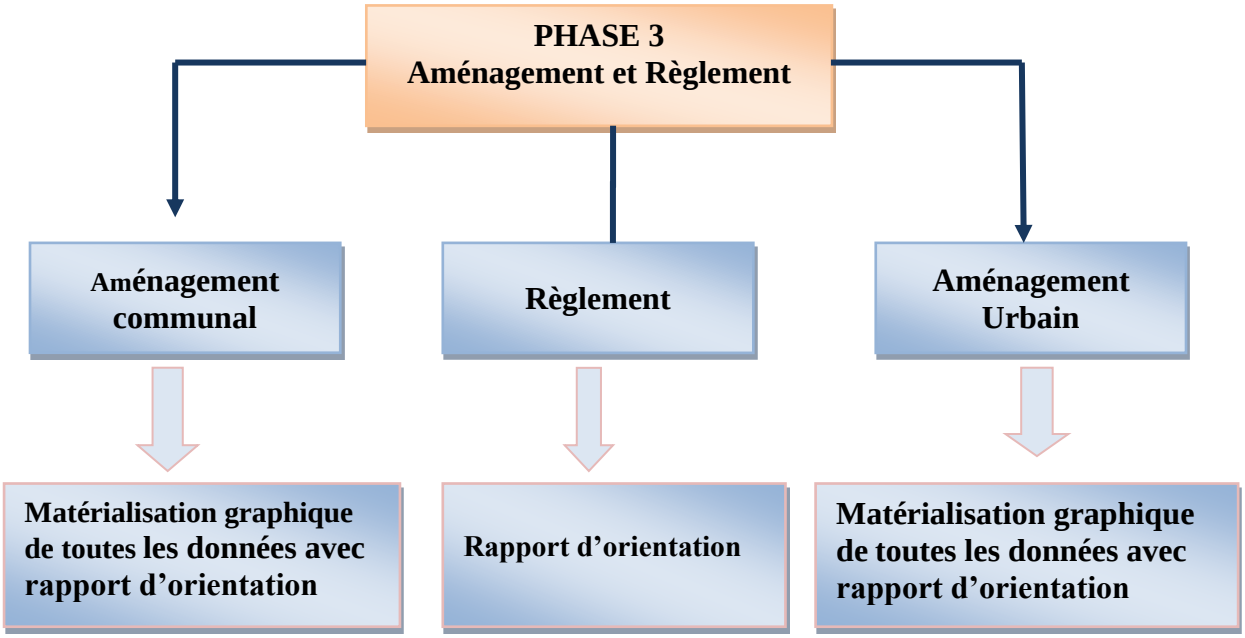
- **Les pièces graphiques :**

A l'échelle de la commune :

- Schéma directeur d'aménagement délimitant certaines parties du territoire, les terres agricoles à potentialité élevée ou bonne, les territoires à caractère naturel ou culturel marqué
- Plan d'aménagement déterminant la densité générale et délimitant les secteurs urbanisés, les secteurs urbanisables ou à urbaniser, les secteurs d'urbanisation future (secteurs dits d'urbanisation) et les secteurs non urbanisables
- Plan des équipements collectifs, des ouvrages d'intérêt public, des services et des activités existants et proposés
- Plan des voiries existantes et proposées
- Plan des réseaux d'assainissement existants et proposés
- Plan des réseaux d'adduction en eau potable existants et proposés
- Carte de servitudes à maintenir, à modifier ou à créer
- Plan de délimitation des zones et des terrains exposés aux risques naturels et/ou technologiques et ceux exposés aux risques majeurs

A l'échelle des Agglomérations :

- Plan d'aménagement déterminant la densité générale et délimitant les secteurs urbanisés, les secteurs urbanisables ou à urbaniser, les secteurs d'urbanisation future (secteurs dits d'urbanisation) et les secteurs non urbanisables ;
- Plan des équipements collectifs, des ouvrages d'intérêt public, des services et des activités existants et proposés ;
- Plan d'affectation des sols (Affectations dominantes par zones réglementaire) ;
- Plan des périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols ;
- Plan des voiries existantes et proposées ;
- Plan des réseaux d'assainissement existants et proposés ;
- Plan des réseaux d'adduction en eau potable existants et proposés ;
- Carte de servitudes à maintenir, à modifier ou à créer ;
- Plan de délimitation des zones et des terrains exposés aux risques naturels et/ou technologiques et ceux exposés aux risques majeurs ;



1.8. Système d'Information Géographique "SIG"

Le système d'information géographique (SIG) est un instrument qui permet une bonne connaissance du territoire considéré dans toute sa dimension et éclaire en temps réel les choix et les décisions, en constituant une banque de données fiable en vue de son exploitation; il permet en outre :

- l'analyse, la modélisation et l'affichage des informations à référence spatiale pour aider à la prise de décision;
- de croiser les informations géographiques, économiques et sociales dans un référentiel commun pour permettre l'analyse et la visualisation des phénomènes;
- de faciliter la gestion et le suivi (catalogage, modification,...) par les services responsables pour une meilleure sécurité de l'information;
- de faciliter l'échange d'informations entre les services de l'ETAT et ceux des communes, ainsi qu'entre l'administration, les professionnels et les citoyens avec une plus grande rapidité;
- de faciliter l'instruction des actes d'urbanisme (permis de construire, etc.) en simplifiant l'accès aux documents, leur manipulation et leur superposition avec une analyse spatiale complète;
- d'envisager à terme, la mise en ligne, des possibilités de construire, accessible à tout citoyen permettant à celui-ci de connaître, sans se déplacer et sans contrainte horaire, les contraintes réglementaires susceptibles de s'appliquer à une parcelle de terrain donnée.

Le plan d'occupation des sols (P.O.S)

I. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S)

I.1/ Définition du plan d'occupation des sols (P.O.S)

Le P.O.S est un instrument de gestion urbaine et d'urbanisme de détail. Il n'a pas d'incidence foncière.
Le P.O.S doit respecter les dispositions du P.D.A.U. Il ne peut les interpréter que dans la mesure prévue par le P.D.A.U.
Une des conséquences est qu'on ne peut pas étudier un P.O.S s'il n'existe de P.D.A.U approuvé.

I.2 Objectifs du plan d'occupation des sols :

Dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction.
A cet effet le plan d'occupation des sols :

OBJECTIFS DU P.O.S

- Fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et l'utilisation des sols,
- Définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti, les types de constructions autorisés et leurs usages,
- Détermine les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions,
- Délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les Caractéristiques des voies de circulation,
- Définit les servitudes, précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer,
- Localise les terrains agricoles à préserver et à protéger

Les règles et les servitudes par le P.O.S ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de modification à l'exception toutefois des simples adaptations imposées par la nature du sol, la forme du terrain ou le contexte des constructions limitrophes.

I.3 PROCEDURES REGLEMENTAIRES D'ELABORATION (P.O.S) :

Chaque commune doit être couverte par un plan d'occupation des sols dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.
Décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991, modifié et complété, définit les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents.

I.3.1 Délibération de prescription :

L'établissement du plan d'occupation des sols est prescrit par délibération de ou des assemblées populaires communales concernées. Cette délibération doit:

- Rappeler les termes de référence du plan d'occupation des sols à élaborer définis par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme y afférent,
- Préciser les modalités de participation des administrations publiques des organismes et services publics et des associations, l'élaboration du plan d'occupation des sols.

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

I.3 .2 Arrêtés de délimitation :

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

- Par le wali lorsque le territoire concerné relève d'une même wilaya,
- Par le ministre chargé de l'urbanisme conjointement avec le ministre chargé des Collectivités locales lorsque le territoire concerné relève de wilayas différentes.

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

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

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

Le ou les présidents des assemblées populaires communales ou l'établissement public intercommunal font connaître par écrit, la décision prescrivant l'établissement du plan d'occupation des sols :

- Au président de chambre de commerce et
- Au président de chambre d'agriculture
- Aux présidents des organisations professionnelles, et
- Aux présidents des associations locales d'usagers,

L**e**ur réponse devra se faire dans un délai de 15 jours dans l'affirmative ils doivent désigner leurs représentants.

I.3 .3 Arrêté de la liste des participants

A l'issue du délai prévu à l'article 7 ci-dessus, le ou les présidents d'A.PC, prennent un arrêté précisant la liste des Administrations publiques, organismes et services publics et associations ayant demandé à être consultés sur le projet du plan d'occupation des sols.

Les organismes qui s*ont obligatoirement consultés:*
a) au titre des administrations publiques, les services de l'état charges 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 ;
- de l'environnement;
- de l'aménagement du territoire;
- du tourisme".

b) ***au titre des organismes et services publics, ceux charges au niveau local:***
- de la distribution d'énergie,
- des transports,
- de la distribution de l'eau.

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

PROCEDURES REGLEMENTAIRES D'ELABORATION (P.O.S) :

1

Délibération
Etablissement du P.O.S
Prescrit par délibération
De ou des APC

Cette délibération doit préciser :
- *La participation des administrations publiques, des organismes, des services publics et des associations.*
- *Rappel des termes de références définis par le P.D.A.U*

Délibération Approuvée par le wali
Affichée pendant 1 mois au siège de ou des APC

2

Arrêté délimitant le périmètre d'intervention et signé par :
- Le wali lorsque le territoire concerné relève d'une même wilaya ;
- Le ministre chargé de l'urbanisme conjointement avec le ministre chargé des collectivités locales.

***Cet arrêté** est pris sur la base de :*
Note de présentation.
Plan à l'échelle du P.D.A.U délimitant le périmètre du P.O.S.
Délibération y afférente.

Notification par l'APC et par écrit de la décision prescrivant l'établissement du pos au :
- Président de la chambre de commerce.
- Président de la chambre d'agriculture.
- Président des organisations professionnelles.
- Président des associations locales d'usagers

Ces organismes 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.

3

Le P/APC prend un arrêté précisant la liste des administrations publiques, organismes et services publics et associations ayant demande à être consultes sur le projet du P.O.S.

Affichage de l'arrêté pendant un (01) mois au siège de l'APC

Notification de cet arrêté aux :
Administrations publiques.
Organismes, services publics.
Associations et Services de l'état

I.4/ PROCEDURES REGLEMENTAIRES D'APPROBATION DU (P.O.S)

I.4.1 L'adoption

Le projet du plan d'occupation des sols, adopté par délibération de ou des assemblées populaires communales, est notifié aux administrations publiques, organismes et services publics, et aux associations concernées, qui disposent de soixante (60) jours émettre leurs avis ou observations. Faute de réponse dans le délai prévu ci-dessus, leur avis est réputé favorable.

I.4 .2 L'enquête publique

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

- Fixant le ou les lieux de consultation du projet de plan d'occupation des sols,
- Désignant le ou les commissaires enquêteurs
- Précisant les dates de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête,
- Définissant les modalités de déroulement de l'enquête publique.

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

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

A l'expiration du délai légal, le registre d'enquête est clos. Il est signé par le commissaire enquêteur. Dans les quinze (15) jours qui suivent, le ou les commissaires enquêteurs établissent un procès verbal de clôture de l'enquête et le transmettent au président de ou des assemblées populaires communales concernées accompagné du dossier complet de l'enquête avec les conclusions.

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

I.4 .3. L'approbation

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

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

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

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

PROCEDURE REGLEMENTAIRE D'APPROBATION DU (P.O.S)

1. L'ADOPTION

Adoption du P.O.S par délibération de (s) l'APC concernée (s).

Notification du projet du P.O.S adopte aux:
Administrations publiques.
Organismes et services publics.
Associations.
Services de l'Etat concernés

2. L'ENQUETE PUBLIQUE

Le P.O.S adopte est soumis à l'enquête d'utilité publique pendant (60) jours, par arrêté du président de l'APC.

Notification de l'arrêté au wali

Affichage de l'arrêté durant toute la période de l'enquête publique : (60) jours.

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

Un P.V de clôture de l'enquête est établi par le (s) commissaire (s) enquêteur (s)

Le PV transmis au président de l'APC accompagne du dossier complet de l'enquête avec les conclusions.

Modification éventuelle du P.O.S à l'issue des résultats de d'enquête d'utilité publique.

3. L'APPROBATION

Le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié et accompagné du/

- registre d'enquête
- du procès-verbal de clôture de l'enquête et
- des conclusions du commissaire enquêteur, est transmis au wali territorialement compétent

Approbation du P.O.S par délibération de l'APC.

Notification du P.O.S notamment:

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

Le plan d'occupation des sols approuvé est mis à la disposition du public par voie d'arrêté du président de l'assemblée populaire communale

I.5. CONTENU DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S)

Conformément à l'article 18 du décret n° 91-178 du 28 mai 1991 modifié et complété, le plan d'occupation des sols se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence.

I.5.1 LE REGLEMENT : Cette partie du P.O.S se compose d'un rapport de présentation et d'un règlement du P.O.S et des servitudes légales.

a) La note de présentation dans laquelle sera justifiée la compatibilité des dispositions du P.O.S avec celles du P.D.A.U que le programme retenu pour la ou les communes concernées en fonction de leurs perspectives de développement.

b) La partie des règles :

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

Cette partie fixe pour chaque zone homogène et en tenant compte des dispositions particulières applicables a certaines parties du territoires telles que définies au chapitre IV de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 sus visée : la nature et la destination des constructions autorisées ou celles interdites, les droits de construire attachées à la propriété du sol exprimée par le coefficient d'occupation du sol (COS) ainsi que le coefficient d'emprise au sol (CES) et toutes servitudes éventuelles.

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

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

- Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous sols non aménageables pour l'habitat ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, de balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue de stationnement des véhicules,
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricoles ainsi que des surfaces des serres de production.

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

Le règlement précise en outre les conditions de l'occupation de sol liées au :

1. Accès et voiries
2. Dessertes par les réseaux
3. Caractéristiques des terrains
4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
6. Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété.
7. Hauteur des constructions
8. Aspect extérieur
9. Stationnement.
10. Espaces libres et plantation.

Le règlement précise en outre la nature des ouvrages et des équipements publics ainsi que leur implantation et identifie les voiries et réseaux divers a la charge de l'état tels que définis dans le P.D.A.U et ceux a la charge des collectivités locales ainsi que l'échéancier de leur réalisation.

I.5.2– Les documents graphiques

Les documents graphiques se composent de :
a) d'un plan de situation (échelle 1/2000 ou 1/5000)
b) D'un plan topographique (échelle 1/500 ou 1/1000)
c) D'une carte (échelle 1/500° ou 1/1000°) délimitant les zones exposées aux risques naturels et technologiques, accompagnée de rapports techniques y afférents, ainsi que les risques majeurs découlant du plan général de prévention.

La délimitation des zones et des terrains exposés aux risques naturels est effectuée conformément aux moyens d'études géotechniques et de micro-zonation sismique, à l'échelle du plan d'occupation des sols.

La délimitation des périmètres de protection ou de servitude des installations de toute nature et des infrastructures présentant des risques technologiques, est effectuée en application des prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

Les zones et les terrains exposés aux risques naturels et/ou technologiques, classés selon leur degré de vulnérabilité, sont transcrits sur le plan d'occupation des sols sur proposition des services chargés de l'urbanisme, territorialement compétents, dans les mêmes formes qui ont prévalu à l'approbation du plan"[21].

d) D'un plan de l'état de fait (échelle 1/500° ou 1/1000°) faisant ressortir me cadre bâti actuel ainsi que les voiries, réseaux divers et servitudes existantes (Fig n° 5).

e) D'un plan d'aménagement général (échelle 1/500° ou 1/1000°) déterminant (Fig n° 6) :

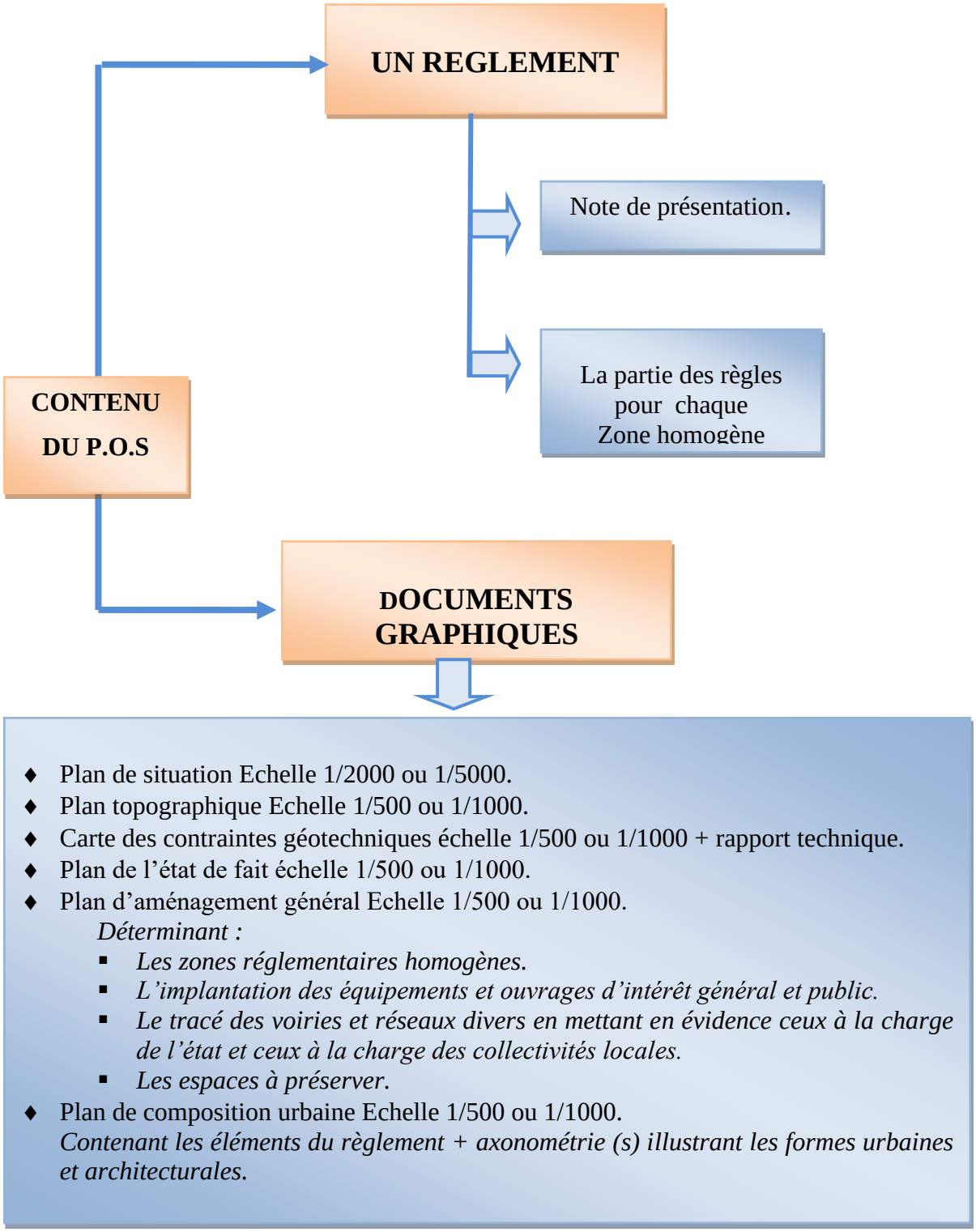
- Les zones réglementaires homogènes.
- L'implantation des équipements et ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique
- Le trace des voiries et réseaux divers en mettant en évidence ceux a la charge de l'état tels définis par le P.D.A.U et ceux à la charge des collectivités locales.
- Les espaces qui par leurs spécificités sont à préserver

f) D'un plan de composition urbaine (échelle 1/500° ou 1/1000°) contenant notamment les éléments du règlement tels que définis au point 1b du présent article, accompagné d'une ou d'axonométrie illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées pour le ou les secteurs considérés (Fig n° 7).

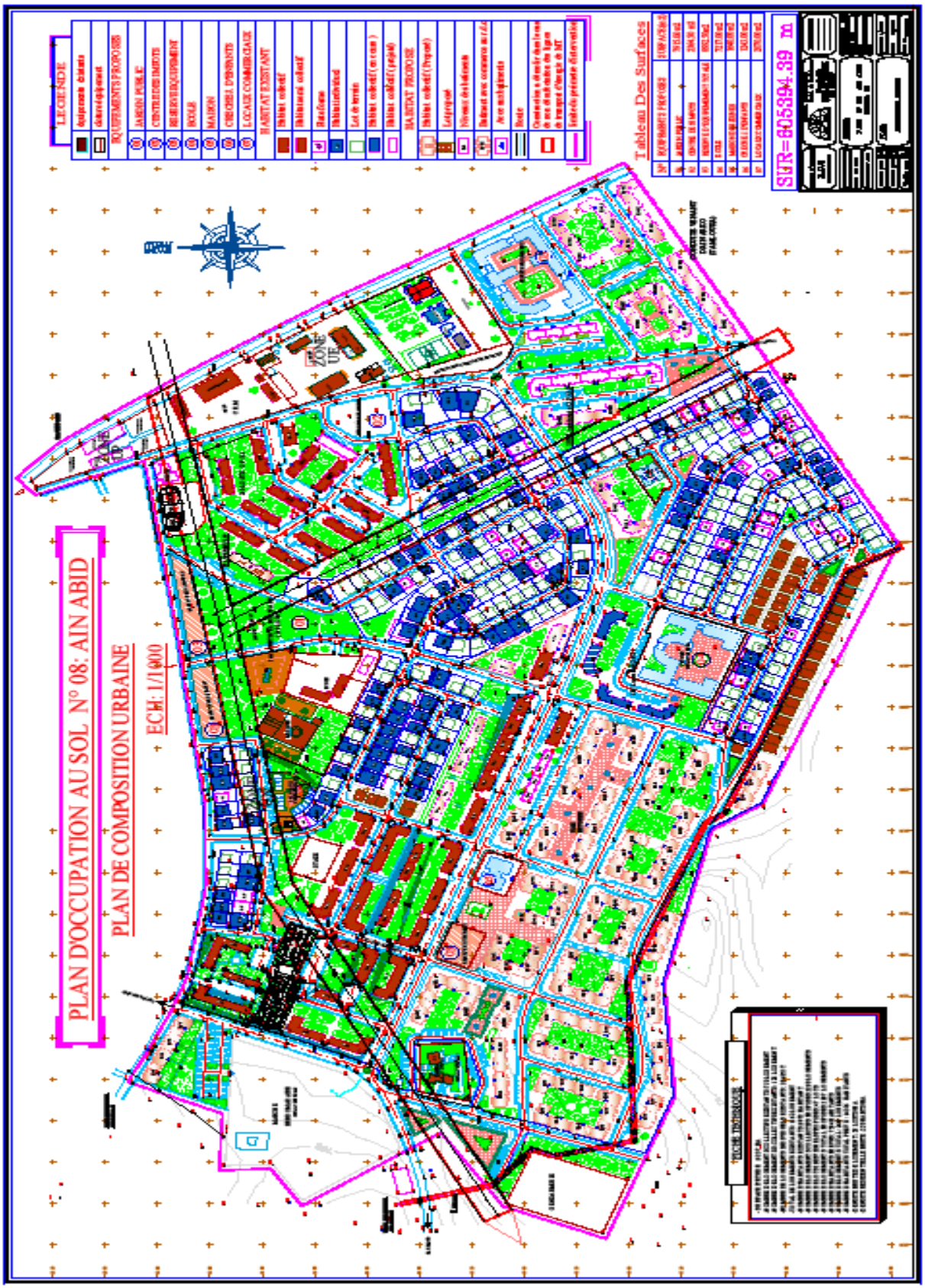
A l'exception du plan de situation, tous les plans cités au point 2 sont établis obligatoirement à l'échelle 1/500° lorsque le plan d'occupation des sols concerne des secteurs urbanisés.

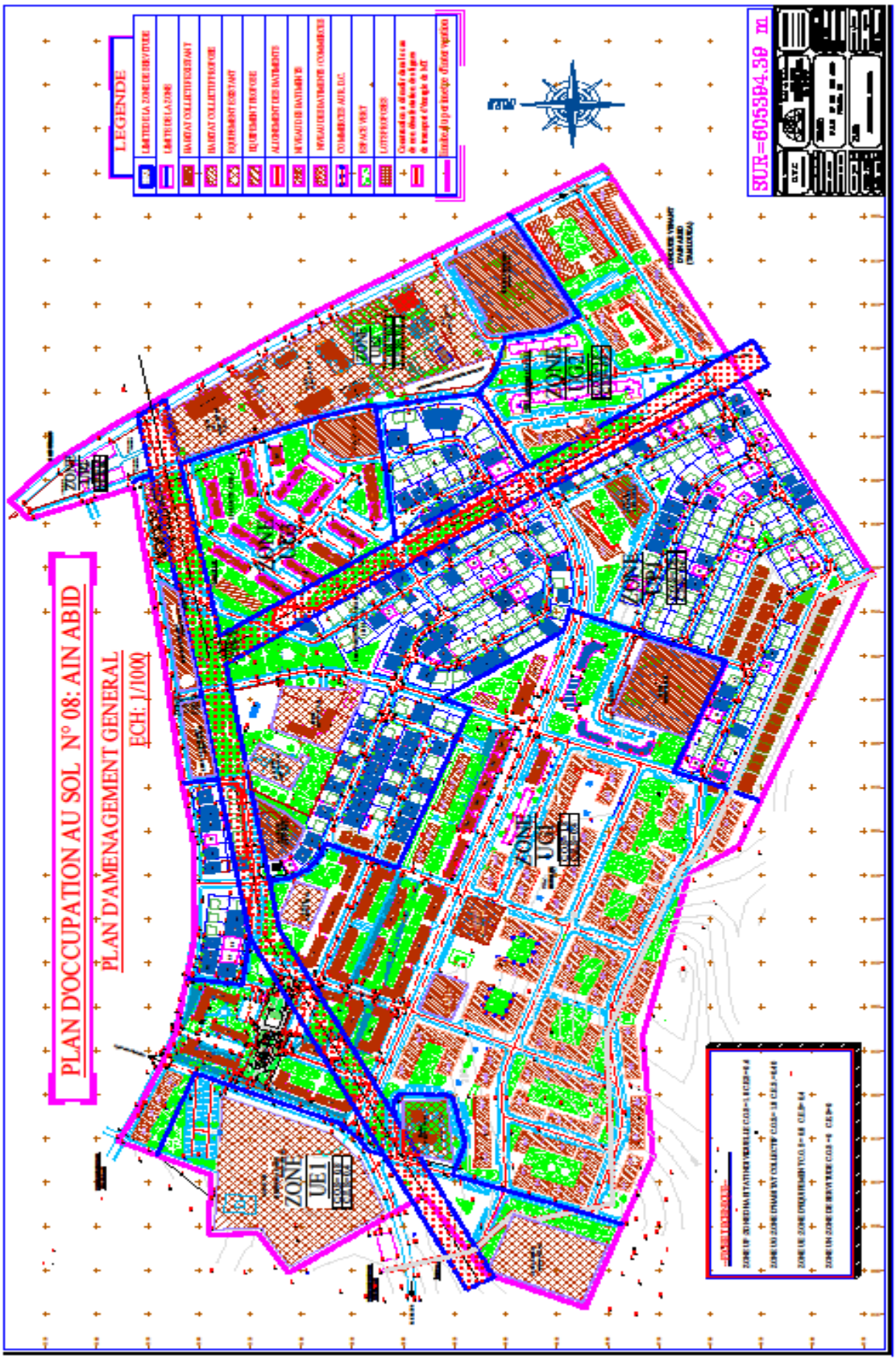
Le plan d'occupation des sols prend en charge l'ensemble des prescriptions édictées par les lois n° 02-02 du 5 février 2002 et n° 04-20 du 25 décembre 2004, susvisées".

CONTENU DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S)



PLAN D'OCCUPATION AU SOL N° 08. AIN ABID
ETAT DE FAIT
ECH. 1/1000
SUR=605364.39 m


PLAN D'OCCUPATION AU SOL N° 08: AIN ABID
PLAN DE COMPOSITION URBAINE
ECH: 1/1000
LEGENDE
Tableau Des Surfaces
SUR=605394.39 m


PLAN D'OCCUPATION AU SOL N° 08: AIN ABID
PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL
ECH: 1/1000
LEGENDE
ZONE UE1
ZONE UG1
ZONE UE2
ZONE UG2
ZONE UE3
ZONE UG3
ZONE UE4
ZONE UG4
SUR=605984.59 m

I.6 DEMARCHE METHODOLOGIQUE:

Le plan d'occupation des sols doit être étudie dans l'optique d'une entité homogène. II peut suggérer aussi des mécanismes opérationnels complémentaires.

- Etant opposable aux tiers, il doit être rigoureusement élaboré.
- Le plan d'occupation des sols doit initialement clarifier la politique en matière d'urbanisme à adopter pour la zone considérée,
- Il doit aussi, s'insérer dans la morphologie urbaine de la zone étudiée.
- IL doit s'intégrer dans un environnement cohérent, homogène et harmonieux (prendre en considération les aspects ayant trait à la géographie, la sociologie, la démographie, la psychologie, la réglementation, l'économie, l'histoire, la culture, la géologie, l'architecture, etc…).
- Prendre en considération les spécificités de chaque territoire (physiques, sociales, culturelles, démographiques, climatiques, etc.).
- Prise en considération des dispositions législatives et réglementaires en matière de foncier, d'aménagement et d'urbanisme et de règles de construction.
- Les données et documents fournis au bureau d'études, ainsi que ceux assurés par le bureau d'études seront des éléments d'analyse et d'étude qui vont alimenter la réflexion.

I.6.1 Contenu de la démarche

- Des propositions préalables de pistes de travail : Le partenaire Cocontractant[2] sur la base de son expérience sur d'autres territoires et à l'aide de son regard extérieur sur le périmètre d'étude et ses enjeux fera des propositions de pistes de travail avant le démarrage de l'étude, le Service Contractant[3] validera ou amendera ces pistes lors de la première réunion de travail ces propositions faciliteront l'émergence d'idées nouvelles ou de projets originaux.
- Des temps de concertation avec le Service Contractant à travers l'équipe chargée du suivi des élus, acteurs socio-économiques associations, citoyens …) sur les orientations et les actions proposées ;
- Des traductions spatiales des projets :

Elaboration de plans de composition urbaine précisant la forme urbaine et architecturale des aménagements prévus et édifices projetés ainsi que des vues axonométriques mettant en exergue les traitements urbanistiques proposés.

I.6.2 Les réunions de travail:

[2] L'architecte agrée, le bureau d'étude ou le groupement de bureaux d'études agrées, l'ingénieur en aménagement agrée, l'urbaniste agrée ou l'ingénieur-urbaniste agrée : ....., représenté par m :....., dont le siège social est sis à :....., désigné ci-après par le terme « **Maitre D'œuvre** « ou « **Cocontractant** »

[3] Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme représenté par Monsieur le directeur de l'urbanisme et de la construction de la wilaya…... Désigné ci-après par le terme « **Maitre de L'ouvrage** » ou « **Service Contractant** »

Les réunions de travail seront conduites sous la forme suivante :

- Des réunions de travail et de validations avec les élus, les services et personnes publiques associés à la démarche pour, présenter l'avancement du dossier ;
- Identification des enjeux, élaboration du projet d'aménagement ;
- Une réunion intermédiaire de restitution (avant validation finale) ;
- Une réunion de présentation et de validation finale.
- Les convocations à ces réunions de travail seront faites par le service contractant en accord avec le partenaire cocontractant la rédaction de tous les comptes – rendus des réunions sera assurée par le Service Contractant.

I.6.3 Le calendrier prévisionnel :

Un calendrier du rythme des réunions de travail et de validation est à envisager : sur cette base, la durée prévisionnelle de réalisation de l'étude peut être estimée.

I.6.4 L'étude du P.O.S:

- Le plan d'occupation des sols développe des projets qui permettent la maitrise formelle de l'espace urbain à créer ou à transformer ainsi que la prévision des usages qu'ils sont susceptibles d'induire.

- Les projets urbains doivent être conçus en tenant compte de l'importance du patrimoine de la dimension symbolique de la ville, des usages ainsi que des moyens disponibles. Leur conception prend appui sur des techniques et des références culturelles et formelles, ils se fondent sur la compréhension de lieux, de leur référence de leur morphologie, de l'évolution, de leur occupation et des usages qui s'y exercent.

- Le plan d'occupation des sols prend en charge, à travers les projets urbains l'aspect fonctionnel et forme, de la ville, définit les règles de composition qui permettent à la ville de s'accroitre sans éclatement de urbanisation, ni destruction des tissus.

- Le plan d'occupation des sols assure la qualité urbaine et architecturale de la ville en réponse à des problèmes pour lesquels des objectifs, des choix clairs et un programme ont été établis. Il conduit à la maitrise du développement de la ville à la fois sur le plan de la consommation de l'espace, de la forme d'urbanisation et de l'organisation des différentes fonctions.

- Il est entrepris pour les opérations sur le tissu urbain existant, telles que :
  La rénovation.
  La revalorisation.
  La réhabilitation.

Le réaménagement des grands ensembles et/ou des opérations visant à créer de nouveaux tissus qui peuvent concerner :

- Des zones d'habitat.
- Des zones d'activités.
- Des zones industrielles.
- Des zones d'expansions touristiques.

Pour les sites d'extension des opérations d'aménagement y seront prévus.

A. Contexte et présentation du périmètre de l'étude :

- Type d'intervention.
- Rang administratif.
- Situation et limites.
- Surface du POS.
- état de fait (Topographie, Taux d'urbanisation, Population).
- Complexité du site.
- Orientations d'aménagement
- Programme.

B. L'analyse :

Le territoire délimité, défini par quelques paramétré à partir du P.D.A.U doit être analysé dans toutes ses composantes :

- Après avoir examiné l'état actuel dans lequel il se trouve (physique, juridique socio-économique, démographique, culturel, etc. …) l'équipe d'étude établit un diagnostic dans lequel seront ressorties toutes les tendances que prendra la commune pour ce territoire. L'objet de l'analyse est d'appréhender l'état actuel du territoire considéré, le sens de son éventuelle évolution.

- Pour cette phase d'analyse, l'équipe devra en premier lieu, réunir la documentation existante au sein des administrations et des organismes locaux de toute nature, cette documentation fournira les premiers matériaux et évitera de commander des travaux faisant double emploi.

C. Contenu de l'analyse: elle porte sur **:**

- La situation du territoire considéré par rapport aux quartiers environnants, la définition des grands caractères du site (relief, hydrologie, climat, végétation, etc. …).
- la situation de l'ensemble des fonctions liées à travers la densité, le type, la date de construction, l'implantation des industries de toute nature des bureaux, des services, des différents catégories de commerce, des établissements d'enseignements, culturels, sportifs espace verts la structure des réseaux de transports etc.
- l'architecture locale la qualité de l'environnement et le paysage des différentes zones étudiées.
- Le domaine humain sera analysé par rapport aux données ainsi que les prévisions qui ont été prises dans le P.D.A.U.

- Les infrastructures nécessaires aux transports, à l'adduction de l'eau potable, à l'assainissement, à l'évacuation et au traitement des déchets, à l'énergie (électricité, gaz) et aux moyens de communications.

- les capacités actuelles pour dresser un fonctionnement avec les déficiences éventuelles, il faudra ensuite recenser les possibilités d'implantation de nouvelles infrastructures qui devront être évaluées en tenant compte de l'adéquation avec celles existantes.

Cette première analyse aboutira à une superposition de cartes thématique qui permettront, de dégager les vocations des diverses zones.

D. Résultat de l'analyse :

La concrétisation des résultats de la première phase d'étude sera la présentation de cartes montrant l'évolution de l'urbanisme et les tendances actuelles en termes de population et d'espace la situation du logement et de foncier les structures économiques et sociales le niveau de service des équipements et d'infrastructures accompagnées d'une présentation d'un projet de programme.

E. Elaboration du programme et concertation:

A ce stade de l'étude, une grande concertation doit être développée, en effet, il ne s'agit plus de programmer selon une grille d'équipements préétablie, il s'agit plutôt de faire une programmation en coordination étroite avec la commune qui aura préalablement défini le développement de son territoire.

Il s'agit de préciser exactement les personnes tant physiques (particuliers) que morales (Etat, commune, organisation, agence, etc.) qui prendront en charge « le projet », et sur le plan financier et sur le plan de la gestion. Toutes ces personnes s'engageront à réaliser et/ou à gérer le futur projet qui sera implanté.

F. Constitution du P.O.S:

Le dossier P.O.S soumis à l'enquête publique est composé des documents suivants :

F. 1. La note de présentation:

Exposant la situation actuelle du territoire concerné en mettant en exergue les grandes orientations du plan d'occupation des sols et justifiant les dispositions adoptées.

F. 2. Elaboration de l'avant - projet:

Une fois le programme arrête en coordination avec le Service Contractant et tous les membres concernés, il s'agit alors de le transcrire en un schéma de P.O.S dans lequel seront fixées l'implantation des différentes activités (habitat, commerce, industrie, etc.) ainsi les phases pour leur réalisation.

A ce niveau de l'étude plusieurs partis d'aménagement peuvent être émis en des esquisses qui seront proposées au Service Contractant, Le Partenaire Cocontractant doit, pour toute

esquisse, présenter les conséquences éventuelles sur la réalisation du parti choisi en mettant en exergue le coût ainsi que les contraintes éventuelles.

F. 3. Le projet:

Le Service Contractant aura à choisir les différents schémas pour lesquels le Partenaire Cocontractant aura présenté tant les avantages que les inconvénients de chacun d'eux.

Une fois le choix est fait, avec éventuellement les modifications à opérer, le Partenaire Cocontractant finalisera le projet qui sera remis dans la forme prévue à l'article 18 du décret N° 91.178 du 28 mai 1991 précité.

Pour connaitre les dispositions juridiques qui s'appliquent à un terrain, il faudra consulter essentiellement les documents graphiques et le règlement.

Le document graphique permet de savoir dans quelle zone est situé le terrain et s'il n'est pas concerné par une disposition particulière.

Le règlement précise en fonction de la zone les possibilités de construction.

I.6.5 Définition des cas d'intervention dans l'élaboration du P.O.S :

A. Tissu urbain :

Restructuration :

La restructuration est une opération qui consiste en une intervention sur les voiries et réseaux divers et en une implantation de nouveaux équipements (Cf. décrit N° 83-864 du 26/11/1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant).

Revitalisation des zones centrales:

La revitalisation des zones centrales est une opération qui consiste à restructurer assainir ou réhabiliter un centre urbain en vue de promouvoir ses fonctions économique et sociale dans le respect de ses caractéristiques propres.

Requalification des grands ensembles :

La requalification des grands ensembles est une opération d'aménagement globale et concertée qui vise à restructure et réhabiliter une zone d'habitat (constituée de plusieurs centaines de logements dans des immeubles de même typologie, type tours ou barres). De maniéré à promouvoir sa fonction sociale et économique, cette opération consiste à maintenir et à améliorer l'habitat par la réhabilitation ou la construction de logements par la création ou l'amélioration des équipements collectifs complémentaires ainsi que par des activités susceptibles d'améliorer le cadre de la vie.

Réhabilitation :

La réhabilitation est une opération qui consiste en la modification d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble ou d'équipements en vue de leur donner les commodités essentielles[4]

Restauration :

La Restauration immobilière est une opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou groupe d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique.

Rénovation urbain :

La rénovation urbain est une opération physique qui sans modifie le caractère principal d'un quartier constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction sur le même site, d'immeuble de même nature.

Résorption de l'habitat précaire :

LA résorption de l'habitat précaire est une opération qui consiste à améliorer d'une maniéré efficace et durable les conditions de vie et d'habitat des résidents des bidonvilles urbains et zones à faibles revenus non viabilisées.

B. Site d'extension:

Aménagement des sites

Les sites d'extension destinés à accueillir de nouveaux programmes feront l'objet d'aménagements et de viabilisation.

I.7 LES DIFFERENTES PHASES DE L'ETUDE DU P.O.S

I.7.1 Références réglementaires et techniques de l'étude du P.O.S

L'étude du POS doit être menée conformément aux dispositions relevant :

- De la loi n°90.29 du 1er Décembre 1990, modifiée et complétée, relative à t à l'urbanisme.
- Du décret exécutif n°91.178 du 28 Mai 1991, modifié et complété fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des Plans d'Occupation des Sols ainsi que le contenu des documents y afférents.
- Du décret exécutif 05-318 du 10/09/2005, modifiant et complétant le décret exécutif 91/178 du 28/05/1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols et le contenu des documents y afférents.
- Du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme approuvé.

L'étude prendra en charge également, toutes les données physiques, naturelles, sociales, économiques, géographiques et géotechniques et celles liées au cadre bâti ainsi que les

[4] (Pour l'ensemble des opérations voir, décrit N° 83-864 du 26/11/1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant).

contraintes et servitudes de toutes natures conformément à la loi N° 04-05 du 14 Août 2004 notamment son article 4 modifiant l'article 11 de la loi 90.29 du 1er décembre 1990.

L'étude de chaque P.O.S se décompose en phases hiérarchisées comme suit :

- **Phase n°01 :** Etat de fait, diagnostic et options d'aménagement
- **Phase n°02 :** Aménagement et règlement d'urbanisme
- **Phase n°03** : Etude d'exécution de réseaux primaires et secondaires
- **Phase n°04** : Edition finale
- Dossier Bornage des îlots
- Dossier d'élaboration du SIG.

I.7.2 PREMIERE PHASE: ***Etat de fait, diagnostic et options d'aménagement***

Sur la base d'une analyse détaillée à travers une enquête exhaustive sur le terrain, il sera proposé un schéma d'aménagement, cette phase se compose de:

A/ Un document écrit décrivant :

- l'analyse urbaine ;
- l'analyse physique du site ;
- l'analyse des contraintes géotechniques ;
- l'analyse des différentes contraintes et servitudes qui s'imposent ;
- l'analyse des différents réseaux ;
- un descriptif des variantes d'aménagement ;

B/ Un support cartographique composé principalement de:

- plan de situation éch : 1/2000^{è} ou 1/5.000^{è};
- plan topographique éch : 1/500^{è} ou 1/1000 ^{e};
- carte géotechnique, éch : 1/2000e;
- carte des risques majeurs naturels et technologiques éch.1/2000^{è};
- carte des contraintes et Servitudes éch : 1/500^{è} ou 1/1000^{è};
- carte environnementale précisant les atouts et les nuisances (éventuelles);
- plan d'état de fait éch : 1 /500^{è} ou 1 /1000^{è};
- carte état du bâti éch : 1/500 * ou 1/1Û00^{è};
- carte d'épannelage éch : 1/500^{è} ou 1/1000^{è};
- carte statut juridique des terrains éch : 1/500^{è} ou 1/1000^{è};
- plan de voirie « existant » éch : 1/1000^{è};
- plan d'assainissement « existant » éch : 1/1000 ^{e};
- plan d'alimentation en eau potable éch : 1/1000^{è};
- deux esquisses d'aménagement éch : 1/500^{è} ou 1/1000*.
- Carte hydrotechnique, élaborée à l'échelle appropriée.
- Carte hydrographie, élaborée à l'échelle 1/2000°.
- Carte de classification des pentes, élaborée à l'échelle 1/2000°.

I.7.2. DEUXIEME PHASE: Aménagement et règlement d'urbanisme

Sur la base de l'esquisse retenue, le plan d'aménagement ainsi que le plan de composition urbaine seront élaborés sur un levé topographique établi à l'échelle 1/1000^{é} ou 1/500^{é}. Ces plans seront accompagnés d'un rapport dans lequel seront justifiés le programme retenu et l'aménagement proposé ainsi qu'un règlement qui fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et des constructions conformément au décret exécutif n°91-178 du 28 Mai 1991 modifié et complété par le décret exécutif n° 05.318 du 10 septembre 2005.

Cette phase se compose de:

A : D'un document écrit : qui se compose :
d'un règlement accompagne d'une note ou rapport de présentation.

B/ D'un document cartographique composé principalement de :

- un plan de composition urbaine (échelle 1/500é ou 1/1000é);
- une carte de réseaux (échelle 1/500 é ou 1/1000é);
- un plan d'aménagement général (échelle 1/500é ou 1/1000é) déterminant :
  - -les zones homogènes;
  - -l'implantation des équipements et ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique ;
  - -Les espaces qui de par leur spécificité sont à préserver.
- des fiches de prescriptions techniques d'aménagement et un règlement de détail ;
- axonométries et perspectives illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées pour le ou les secteurs considérés.

Cette phase sera soumise à l'enquête d'utilité publique

I.7.4 LA DERNIERE PHASE : Edition finale

Le Maître d'Œuvre retenu pendra en charge également les modifications éventuelles suite à la concertation des dossiers, suite aux résultats de l'enquête publique et suite à l'examen du dossier par les services techniques compétents.
Une fois le projet approuvé conformément à la réglementation en vigueur pour le volet étude d'aménagement et par les services techniques compétents pour le volet étude d'exécution des VRD, le Maître d'Œuvre procédera à l'édition des documents finaux.

Cette phase comprendra :

- **D'un document écrit** qui se compose notamment d'un règlement accompagne d'une note ou rapport de présentation.

- **D'un document cartographique** composé principalement de ce qui suit :

  1) Plan de situation, élaboré à l'échelle 1/5000° ou 1/10000°.
  2) Plan topographique, élaboré à l'échelle 1/500° + Un plan d'assemblage à l'échelle appropriée.

  3) Carte précisant les contraintes géotechniques d'urbanisation du territoire concerné, élaborée à l'échelle 1/1000° + Une carte d'assemblage à l'échelle appropriée et accompagnée d'un rapport technique et d'indications existantes en la matière.

  4) Carte délimitant les zones exposées aux risques majeurs naturels et technologiques, élaboré à l'échelle 1/1000° + Une carte d'assemblage à l'échelle appropriée.

  5) Carte des contraintes et servitudes, élaborée à l'échelle 1/1000° + Un plan d'assemblage à l'échelle appropriée.

  6) Plan de l'état de fait faisant ressortir le cadre bâti actuel, son état physique et les servitudes existantes ou programmées, élaboré à l'échelle 1/500° + Un plan d'assemblage à l'échelle appropriée.

  7) Carte d'épannelage, élaborée à l'échelle 1/1000°+ Un plan d'assemblage à l'échelle appropriée.

  8) Carte statut juridique des terrains, élaborée à l'échelle 1/2000°
  9) Plan de l'état de fait de voirie existant élaboré à l'échelle 1/1000° + Un plan d'assemblage à l'échelle appropriée.

  10) Plan de l'état de fait d'assainissement, élaboré à l'échelle 1/1000° + Un plan d'assemblage à l'échelle appropriée.

11) Plan de l'état de fait d'alimentation en eau potable, élaboré à l'échelle 1/1000° + Un plan d'assemblage à l'échelle appropriée.

12) Carte environnementale (à échelle appropriée) faisant ressortir le tissu urbain existant de l'environnement immédiat du P.O.S et particulièrement, les équipements existants ou programmés et les nuisances.

13) Carte hydrotechnique, élaborée à l'échelle appropriée.
14) Carte hydrographie, élaborée à l'échelle 1/2000°.

15) Carte de classification des pentes, élaborée à l'échelle 1/2000°.
16) Plan d'aménagement général, élaboré à l'échelle 1/500° + Un plan d'assemblage à l'échelle appropriée.

17) Plan de composition urbaine, élaboré à l'échelle 1/500° + Un plan d'assemblage à l'échelle appropriée.

18) D'axonométries et perspectives illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées pour le ou les secteurs considérés.

19) Des fiches de prescription techniques d'aménagement et un règlement de détail.

20) De toutes autres planches graphiques jugées nécessaires par rapport à la spécificité du site.

➢ **D'un document graphique et écrits** de l'étude d'exécution des VRD (réseaux primaires et secondaires des lots : voirie, alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées et pluviales et éclairage public), établis conformément aux règles de l'art et aux prescriptions techniques en vigueur.

Pièces graphiques

<u>Lot voire :</u>

- Plan de situation
- Vues en plans
- Plan d'implantation
- Profils en long
- Profils en travers types
- Profils en travers courants
- Plan détails (carrefours…)

Lot assainissement:

- Plan de situation
- Vues en plans
- Plan hydrotechnique
- Profils en long des collecteurs
- Détail type (regards de visite et de chutes, avaloirs et pose de tuyaux)
- Plan de ferraillage et de coffrages des regards

Lot A.EP

- Plan de situation
- Vues en plans
- Plan de jonction
- Plan hydrotechnique
- Profils en long
- Détail type (regards de ventouse, regards de vidange, chambres de vannes, pièces spéciales, bouches d'incendie et pose de tuyaux)
- Tableau des pièces spéciales
- Carnet des nœuds.

Lot éclairage public:

- Plan de situation
- Vues en plans d'éclairage extérieur projeté avec légende élaboré à l'échelle 1/500°+ Un plan d'assemblage.
- Plans de détails (détails poste transformateur, type lampadaire, armoire de commande, massif d'encrage, détails tranchée, Plan de pose des câbles).
- Schéma de liaison à la terre.
- lot GAZ : documents nécessaires.
- lot télécom : documents nécessaires.

Pièces écrites

- Rapports techniques VRD avec notes de calculs.
- Devis descriptif, quantitatif et estimatif.

A l'exception du plan de situation et des plans de détails, tous les plans suscités sont établis obligatoirement à l'échelle 1/500.

I.8. DOSSIER BORNAGE DES ILOTS

Après approbation du dossier des VRD, le Partenaire Cocontractant procède au bornage des îlots du périmètre d'étude (pour chaque P.O.S) en prenant en considération les réseaux primaires et secondaires. Le Service Contractant devra désigner un représentant pour la réception des différentes bornes implantées sur le site.
Un PV de réception sera établi entre le Partenaire Cocontractant et le Service Contractant, à cet effet.

I.9 ELABORATION DU SYSTÈME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE (SIG)

Le système d'information géographique (SIG) est un instrument qui permet une bonne connaissance du territoire considéré dans toute sa dimension et éclaire en temps réel les choix et les décisions, en constituant une banque de données fiable en vue de son exploitation;

Il permet en outre :

- L'analyse, la modélisation et l'affichage des informations à référence spatiale pour aider à la prise de décision;
- De croiser les informations géographiques, économiques et sociales dans un référentiel commun pour permettre l'analyse et la visualisation des phénomènes;
- De faciliter la gestion et le suivi (catalogage, modification,...) par les services responsables pour une meilleure sécurité de l'information;
- De faciliter l'échange d'informations entre les services de l'ETAT et ceux des communes, ainsi qu'entre l'administration, les professionnels et les citoyens avec une plus grande rapidité;
- De faciliter l'instruction des actes d'urbanisme (permis de construire, etc.) en simplifiant l'accès aux documents, leur manipulation et leur superposition avec une analyse spatiale complète;
- D'envisager à terme, la mise en ligne, des possibilités de construire, accessible à tout citoyen, permettant à celui-ci de connaître, sans qu'il se déplace et sans contrainte horaire, les contraintes réglementaires susceptibles de s'appliquer à une parcelle de terrain donnée.

I.10 LES CONDITIONS DE REVISION DU P.O.S :

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

- Si le projet urbain ou les constructions initialement prévus n'ont été réalisés qu'au tiers seulement du volume de construction autorisée à l'échéance projetée pour son achèvement,
- Si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement,
- Si le cadre bâti a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels,
- Si, passé un délai de cinq (5) ans après son approbation, la majorité des propriétaires des constructions totalisant au moins la moitié des droits à construire définis par le plan d'occupation des sols en cours de validité, le demande ;
- Si la nécessité de créer un projet d'intérêt national le requiert.

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

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

1. **ABDELHAFID Ouali,** 2005. les instruments d'urbanisme, institut nationale de perfectionnement de l'équipement ksar el Boukhari.

2. **Direction de l'urbanisme et de la construction de Constantine**,
   - Etude de révision du Plan d'Occupation des Sols N°1 Boussouf commune de Constantine, 2012.
   - Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, Iben Ziad ,2012.
   - Plan d'occupation du sol, Ain Abid. 2013.

3. **Ministère de l'habitat et de l'uranisme**, direction de l'uranisme, manuel de définition des termes en urbanisme, assises nationales de l'urbanisme, les 19 E 20 juin 2011.

4. **Ministère de l'habitat et de l'urbanisme**, 2005. direction de l'urbanisme et de la construction, cahier des charges des pos.

5. **Ministère de l'habitat et de l'urbanisme**, 2010. Direction Générale de l'Architecture et de l'Urbanisme, D.G.A.U, Guide de normalisation de la représentation graphique en matière d'urbanisme, Fascicule de la codification cartographique, ISBN.

6. **URBACO, 2003**, méthodologie d'approche des instruments d'urbanisme.

7. **SAIDOUNI Maouia**, 2001.éléments d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation, ed, casbah.

LOIS

8. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, loi n° 90.29 du 01 Décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme (J.O n°52 du 02 Décembre 1990).

9. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, loi n° 90-25 du 18.11. 1990, portant orientation foncière, modifiée et complétée (JO n° 49 du 18.11. 1990.

10. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, loi n° 01-20 du 12 décembre 2001, relative à l'aménagement et du développement durable du territoire (JO n° 77 du 15.12. 2001).

11. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, loi n° 01/20 du 12/12/2001 aménagement et au développement durable du territoire;

12. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, loi n° 02/02 du 05/02/2002 relative à la protection et la valorisation du littoral;

13. Loi n° 03/01 du 17/02/2003 relative au développement durable du tourisme;

14. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, loi n° 04.05 du 14 Août 2004, modifiant et complétant la loi n° 90.29 du 1er Décembre 1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme (J.O n° 51 du 15 Août 2004).

15. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, loi n° 04/02 du 25/12/2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable pour la délimitation des zones de servitudes;

16. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, loi n° 06/06 du 20/02/2006 portante loi d'orientation de la ville;

17. **Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, loi n°01-20 du 12 décembre 2001** relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.

DECRETS

18. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, décret exécutif n° 91.177 du 28 Mai 1991, modifié et complété, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U) et le contenu des documents y afférents (JO n° 28 du 04.06.1991).

19. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, décret exécutif n° 05.317 du 10 Septembre 2005, modifiant et complétant le décret exécutif n°91.177 du 28 Mai 1991, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U) et le contenu des documents y afférents (JO n° 62 du 11.09. 2005).

20. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, décret exécutif n° 91.178 du 28 Mai 1991, modifié et complété, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des Plans d'Occupation des Sols (P.O.S) ainsi que le contenu des documents y afférents (JO n° 26 du 01.06.1991).

21. **Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, décret exécutif n° 05.318** du 10 Septembre 2005, modifiant et complétant, le décret exécutif n°91.178 du 28 Mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) ainsi le contenu des documents y afférents (JO n° 62 du 11.09. 2005).

22. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, décret exécutif n° 91.175 du 28 Mai 1991, définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction (JO n° 26 du 01.06.1991).