

## **VII. LES INSTRUMENTS D'URBANISME EN ALGERIE :**

### **Introduction :**

**Le droit de l'urbanisme est un ensemble de règles et d'institutions établies en vue d'obtenir un aménagement de l'espace** conforme aux objectifs d'aménagement des collectivités publiques. Celles-ci sont formalisées dans des documents de planification spatiale. Il ne concerne pas seulement la ville mais aussi l'ensemble du territoire.

### **1. La planification spatiale en Algérie :**

Elle peut s'exercer à **différents échelles** :

- ♦ Celle du territoire **national** : on parle d'**aménagement du territoire**.
- ♦ Celle de **la région**, d'un massif d'une bande littorale : c'est à l'échelle de **la planification régionale**.
- ♦ Celle d'un **quartier**, d'une **ville** ou d'une agglomération : il s'agit alors d'**urbanisme opérationnel**.
- ♦ Celle d'un **îlot** ou d'un petit groupe de bâtiments est de leur environnement : on parle alors de **composition urbaine**.
- ♦ Celle du **bâtiment lui-même** : c'est le domaine de **l'architecture**.

**La politique de la planification en Algérie** repose sur deux niveaux d'intervention :

a) **Le premier niveau** d'intervention, celui de l'aménagement du territoire illustré par **des instruments essentiels à échelle nationale** :

**Le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT)** qui définit les grandes orientations en matière d'utilisation de l'espace national.

**Le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire (SRAT)** pouvant couvrir plusieurs wilayas, une wilaya ou une partie de wilaya.

**Le Plan d'Aménagement de wilaya (PAW). Le Schéma d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SDAAM)**, son objectif est d'assurer la cohérence entre l'aménagement du territoire et les métropoles.

**b) Le deuxième niveau** d'intervention c'est l'aménagement et l'urbanisme qui se traduit par **les instruments d'urbanisme :**

**Les Plans d'urbanisme directeur (PUD).**

**Les Plans d'Urbanisme Provisoire (PUP).**

**Les Plans Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU).**

**Les Plans d'Occupation des Sols (POS)** à l'échelle de la commune ou à l'échelle de l'agglomération (c'est-à-dire à l'échelle locale).

*« Le véritable enjeu en Algérie consiste à appliquer les instruments d'urbanisme efficacement sur le terrain. »*

## **2. Les instruments d'urbanisme en Algérie :**

**Le PDAU et le POS :**

**Le pouvoir central n'est plus habilité à élaborer un « Plan ».** Celui-ci doit être initié par les élus locaux, en collaboration avec les services détachés de l'Etat au niveau local.

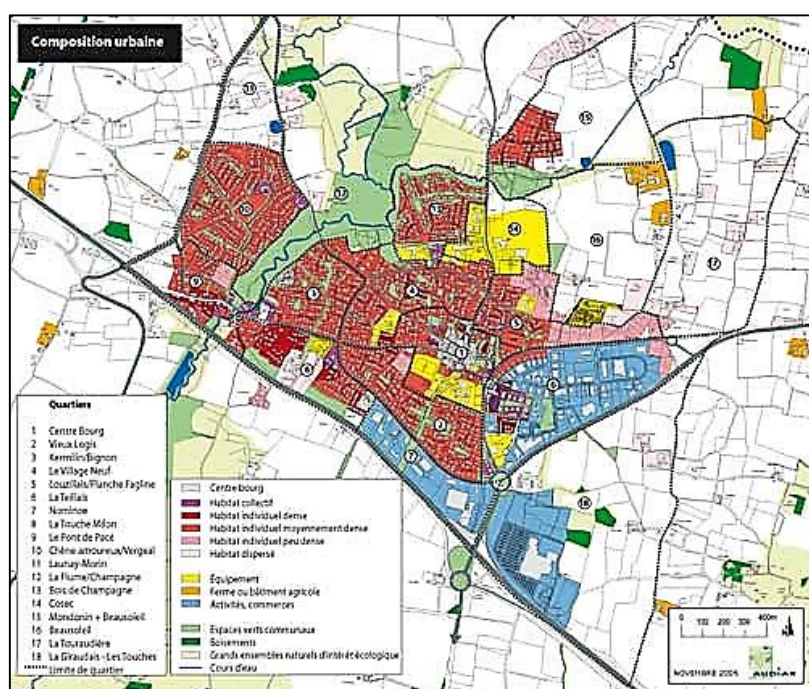
**Le PDAU et le POS fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires** intéressés et déterminent les prévisions **et les règles d'urbanisme**. Ils définissent plus particulièrement, les conditions permettant de rationaliser l'utilisation de l'espace, et les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels.

L'établissement des **PDAU et des POS est une obligation pour toute commune**. Une obligation juridique imposée par la loi et une obligation de fait, car aucun projet communal ambitieux, en matière d'urbanisme, ne peut être mené en dehors de ces instruments d'urbanisme **sans sous-estimer les schémas** (national, régionaux et les plans de wilayas).

Par ailleurs, on doit distinguer entre aménagement du territoire et l'urbanisme (*organisation spatiale des villes*) dont le (PDAU et POS) qui ont des effets plus directs sur l'espace que ceux des instruments de territoires.

### 3. L'étude du PDAU et ses orientations :

Le PDAU se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques et d'un rapport d'orientation qui décrit l'état de fait et les principales perspectives. Il définit les besoins prévisionnels en rapport avec l'évolution de la population, des emplois et l'aménagement retenu.



Il comprend deux dispositions : générales et particulières.

**A. Tous les documents** et périmètres urbanisables **provisoirement approuvés** réglementairement, **antérieurs à l'approbation de ce règlement sont abrogés**. Il est également élaboré un document graphique comprenant les plans (état de fait, d'aménagement, périmètre d'intervention, servitude, plan de voirie et réseaux divers).

**B. Il est préconisé d'une révision qui porte sur des modifications** et des changements pour la correction **du règlement** et/ou **du périmètre initialement approuvé**. Celle-ci, ne peut être envisagée que si l'évolution de la situation est telle que les projets d'aménagement de la commune, ne répondent plus aux objectifs qui leur sont assignés.

#### **4. Les objectifs et les secteurs du PDAU :**

##### **A. Objectifs du PDAU :**

- ♦ **La rationalisation de l'utilisation des espaces urbains.**
- ♦ **La mise en place d'une urbanisation protectrice et préventive.**
- ♦ **La réalisation de l'intérêt générale.**
- ♦ **Les prévisions de l'urbanisation future et de ses règles.**
- ♦ **Précisions des extensions proposées** pour le groupement, puis pour chacune des agglomérations.
- ♦ **La délimitation des zones des POS.**

##### **B. Les secteurs du PDAU :**

**Le PDAU divise le territoire en différents secteurs :**

**Les secteurs urbanisés (SU) (Sur 5 ans).** Ils incluent tous les terrains, occupés par les constructions agglomérées, par leurs espaces de prospect et par les emprises des équipements et activités, espace verts, surfaces libres, parcs et forêts urbains, ils incluent aussi les parties de territoire urbanisés à rénover, à restaurer et à protéger.

**Les secteurs à urbaniser (SAU).** Ils incluent les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen termes (**10ans**). C'est un secteur appelé à connaître une forte urbanisation dans les 5 à 10 ans avenir.

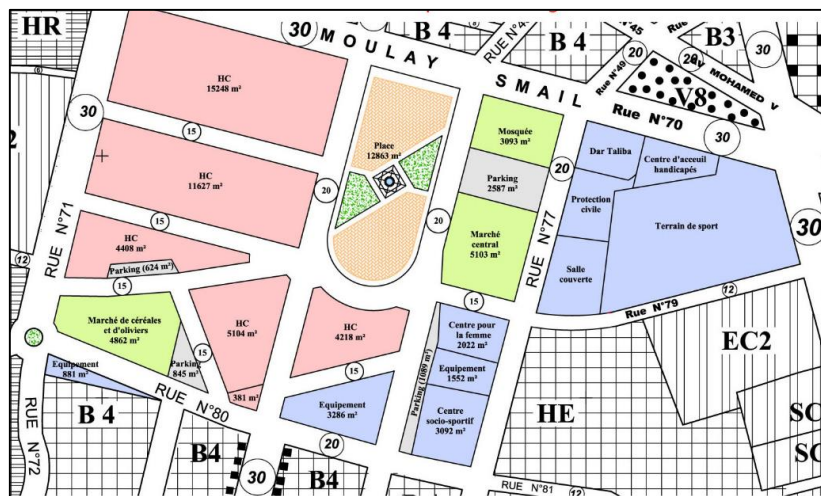
**Les secteurs d'urbanisation future (SUF).** Ils incluent les terrains destinés à être urbanisés à long termes, à un horizon de (**20ans**). Tous les terrains situés dans les SUF ont une servitude temporaire, interdiction de toute construction.

**Les secteurs non-urbanisables (SNU).** Ce sont des secteurs du **territoire urbain qui ne sont pas destinés à l'urbanisation**, exemples : Zone à protégée, terrain agricole, exploitation minières, les forêts, parcs naturels, zones à risque.

## 5. L'étude du POS et ses orientations :

Les études des POS sont menées d'abord par l'analyse d'un état de fait et d'enquête socio-économique exhaustive. Les informations physiques, morphologique et humaines inclut dans le périmètre du POS doivent être connus pour palier à des solutions d'aménagement conformes aux orientations du PDAU.

Contrairement au PDAU qui est un plan directeur, le POS est un plan de détail, dont les documents graphiques sont établis à des échelles (1/2000, 1/1000, 1/500). Il couvre le territoire communal ou une partie, à moyen terme (5 à 10 ans).



En général les principaux **objectifs d'un POS** sont de :

- ♦ **Fixer de façon détaillée pour les secteurs concernés**, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construire et d'utilisation des sols.
- ♦ **Définir la qualité minimale et maximale de construction autorisée** exprimée en mètre carré de planche hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti, les types des constructions autorisés et leurs usages.
- ♦ **Déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions.**
- ♦ **Délimiter les espaces** : 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 circulations.
- ♦ **Définir les servitudes** (de sécurité, d'hygiène et de confort, de sauvegarde, de la protection et le respect des sites et ressources).
- ♦ **Préciser les quartiers, rues**, monuments à protéger, à rénover et à restaurer.

## 6. Les phases d'élaboration d'un POS :

Chaque commune doit être couverte par un POS, dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée communale. Le POS prescrit et adopté par délibération de l'assemblée communale. La procédure se résume sur les différentes étapes suivantes :

♦ **La phase de mise en place** : Consiste à **rappeler les termes de références du POS définis par le PDAU** (fiche technique). Ainsi que de préciser les modalités de participation des administrations publiques des organismes et services publics et associations à l'élaboration du POS.

♦ **La phase de concertation** : est la phase la plus importante dans l'élaboration d'un POS, **c'est prendre en compte tous les recommandations** des différents services publics, avant la procédure de l'enquête publique qui est encadrée par le commissaire enquêteur.

♦ **La phase d'approbation** : Dans cette phase, **Le POS modifié** après enquête publique et avis du wali, **est approuvé par délibération de l'APC** (l'assemblée populaire communale), ce dernier prend un arrêté de mise à la disposition du public.

*La procédure administrative relative à l'élaboration et l'approbation des PDAU sont quasiment identiques.*

## 7. Les actes d'urbanisme :

♦ **Permis de construire** : Construction ou transformation de construction quel que soit le lieu d'implantation.

♦ **Permis de lotir** : Opération de division en deux ou plusieurs lots d'une propriété foncière.

♦ **Permis de démolir** : Démolition totale ou partielle d'une construction située dans une zone spécifique ou lorsque les conditions techniques et de sécurité le demandent.

♦ **Certificat d'urbanisme** : Document qui indique les droits à construire et les servitudes affectant le terrain considéré.

♦ **Certificat de conformité** : Document qui indique la conformité des travaux réalisés.

♦ **Certificat de morcellement** : Document qui renseigne sur les conditions de possibilité de division d'une propriété foncière bâtie en deux ou plusieurs lots.