

CHAPITRE 02 : LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT URBAIN ET LE PLAN D'OCCUPATION DU SOL

INTRODUCTION

Les instruments d'urbanisme, dont il s'agit dans ce chapitre, sont les plans d'urbanisme proprement dits, c'est-à-dire ceux qui concernent l'échelle de la partie de ville, de la ville ou de l'agglomération. Dans l'environnement juridique algérien d'aujourd'hui, ce sont le Plan d'occupation des sols (P O.S..) et le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.), tels que définis par la loi n° 90-29, du 1er décembre 1990, sur l'urbanisme et l'aménagement et les décrets n° 91-177 et n° 91-178, du 28 mai 1991.

Ceci dit, ces deux instruments se situent en aval de la planification spatiale. Ils sont précédés par les instruments d'aménagement des territoires : territoire national, avec le Schéma national d'aménagement du territoire (S.N.A.T.) ; territoire régional, avec les Schémas régionaux d'aménagement du territoire (S.R.A.T); territoire wilaya, avec les Plans d'aménagement de wilaya (P.A.W.).

Avant de présenter les instruments d'urbanisme, passons rapidement en revue les objectifs des trois types d'instruments d'aménagement du territoire.

Le Schéma national d'aménagement du territoire (S.N.A.T.) est à l'échelle du territoire national. Il est initié par l'État central. Il règle la distribution des activités et du peuplement à travers le territoire national, en visant une distribution équitable des richesses, notamment pour les régions du Sud et les régions frontalières. C'est le S.N.A.T, qui localise les grandes infrastructures intellectuelles, économiques, de transports et de communications.

Les Schémas régionaux d'aménagement du territoire (S.R.A.T.) sont à l'échelle inter-wilaya, c'est-à-dire des régions - au nombre de 9. Ils sont initiés par l'État central. Ils distribuent les activités et le peuplement à travers la région, localisent les infrastructures et les équipements et règlent l'armature urbaine régionale.

Les Plans d'aménagement de wilaya (P.A.W.) sont à l'échelle de la wilaya et doivent être initiés par les wilayas, dans le respect des dispositions du S.N.A.T. et des S.R.A.T. Ils fixent les vocations des communes des wilayas,

- distribuent les activités et le peuplement à travers leurs territoires, en localisant les infrastructures, les zones d'activité économique et les zones de mise en valeur. les P.A.W. identifient la hiérarchie urbaine dans les wilayas (communes rurales, communes urbaines) et les rythmes d'urbanisation. Ils déterminent les aires de planification intercommunales, pour les communes à fortes solidarités, et distribuent les services publics dans la wilaya.

Sans vouloir minimiser l'importance de l'aménagement du territoire, nous estimons que l'urbaniste doit clairement distinguer entre l'aménagement des territoires (national, régionaux, wilayat) et l'urbanisme dont l'objet est l'organisation spatiale des villes et dont instruments techniques et juridiques (P.D.A.U. et P.O.S.) - présentés dans ce qui suit - ont des effets plus directs sur l'espace que ceux des instruments d'aménagement des territoires.

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

ÉLEMENTS DE DEFINITION

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.) est un plan directeur au sens classique du terme. Il est, à la fois : un guide de gestion et de prévision, pour les décideurs locaux (commune), un programme d'équipements et d'infrastructures, pour la ville ou l'agglomération, et un zonage du territoire communal.

Le P.D.A.U. concerne l'échelle de la ville ou de l'agglomération, autrement dit l'échelle de la commune ou d'un groupement de communes ayant de fortes solidarités socioéconomiques, morphologiques ou infrastructurelles, il est alors dit intercommunal.

Sur le plan juridique, le P.D.A.U. est opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'aucun usage du sol ou construction ne peuvent se faire en contradiction avec les dispositions du P.D.A.U., sous peine de sanctions.

Initié par l'autorité locale (l'Assemblée populaire communale A.P.C.), le P.D.A.U. est obligatoire pour toutes les communes désirant avoir une politique

urbaine ambitieuse, car en son absence, la marge de manœuvre dès la collectivité se réduit à la gestion de l'urbanisation sur la base de règles générales très sommaires et qui seront évoquées à la fin du chapitre.

Le P D.A.U. est un instrument de planification à long terme, dans la mesure où il prévoit des urbanisations futures (15-20 ans).

Le P.D.A.U. doit faire siennes et respecter les dispositions du S.N.A.T., du S.R.A.T et du P.A.W. pour la commune ou les communes concernées, en matière de programmes d'équipements et d'infrastructures. D'autre part, il fixe les références des différents P.O.S. de la commune ou des communes concernées, c'est-à-dire les périmètres des P.O.S à réaliser.

OBJECTIFS

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU P.D.A.U. SONT :

- La rationalisation de l'utilisation des espaces urbains et périurbains :

Pour les premiers, il s'agit d'occuper le sol - par l'affectation d'activités, les formes et la densité d'occupation - en adéquation avec sa valeur réelle dans la ville ou l'agglomération. Le centre doit se distinguer des secteurs périphériques par la densité élevée de son occupation et la nature de ses activités. Pour les seconds, il s'agit de préserver les terres et les activités agricoles et de prévoir une urbanisation progressive.

- La mise en place d'une urbanisation protectrice et préventive :

Protectrice des périmètres sensibles, des sites (naturels ou culturels) et des paysages, et préventive des risques naturels pour les établissements humains (inondations, glissements de terrain...).

- La réalisation de l'intérêt général :

Par la programmation des équipements collectifs et des infrastructures et l'identification des terrains nécessaires à leur localisation.

- La prévision de l'urbanisation future et de ses règles :

C'est l'objectif principal de tout plan directeur (voir paragraphe suivant).

MECANISMES DE PREVISION

L'objectif principal du P.D.A.U. est de prévoir l'urbanisation future et ses règles. Mais que prévoit le P.D.A.U. concrètement ?

Le P.D.A.U. détermine des entités urbaines ou secteurs, - selon le vocabulaire de la loi - et prévoit leur évolution dans le temps ; fixe les emplacements des projets d'intérêt général et d'utilité publique ; détermine les limites des futurs P.O.S. ; et fixe, pour chaque secteur, des dispositions réglementaires générales. Les différents types de secteurs sont :

- Les secteurs urbanisés U: c'est des secteurs déjà urbanisés à la date d'établissement du plan. Leurs tissus urbains présentent une densité des constructions relativement élevée et une concentration d'activités de longue date. Dans ce cas, le P.D.A.U. ne prévoit pas d'urbanisation, mais plutôt, dans le cas où la situation l'exige, des transformations des caractéristiques du tissu, sous forme de densification, de rénovation, de restructuration, de restauration, de réhabilitation ou d'application de mesures de protection pour les secteurs de valeur historique et/ou architecturale - qui peuvent constituer des secteurs sauvegardés.

Les secteurs urbanisés sont constitués en général de zones équipés ou en voie d'équipement, dans lesquelles les constructions sont, en principe, immédiatement autorisées.

Les zones urbaines U ont souvent une dominance fonctionnelle à renforcer ou créer: zones résidentielles à faible densité (exemple de l'habitat individuel) ou à forte densité (exemple de l'habitat collectif) ; zones multifonctionnelles centrales, urbanisées de longue date et où sont admises toutes les fonctions urbaines et des droits de construire élevés.

- Les secteurs à urbaniser AU: il s'agit des secteurs appelés à connaître une forte urbanisation dans des délais, plus ou moins longs, mais ne dépassant pas les dix ans. C'est dans ces secteurs - souvent contigus aux premiers - que s'exerce, le plus, la pression de l'urbanisation et de la spéculation. Le P.D.A.U. a pour rôle de gérer l'urbanisation en lui donnant un cadre réglementaire précis.

Les zones faisant partie des secteurs à urbaniser peuvent être, au moment de l'établissement du plan, des terres agricoles ou non que le niveau d'équipement et la situation destinent à accueillir une expansion urbaine.

- Les secteurs d'urbanisation future UF: ce sont des secteurs appelés à connaître une urbanisation à long terme. La problématique du P.D.A.U. est, dans ce cas, de préserver les potentialités du développement futur de la ville ou de l'agglomération. Il applique, donc, des mesures coercitives, dont le but est de maintenir une urbanisation éparse pour préserver les potentialités d'urbanisation à l'avenir. Ces mesures sont, essentiellement, des servitudes temporaires de *non aedificandi* et des droits de construire très faibles - dans les cas d' autorisation spéciale évoquées ci-dessous - qui ne sont levés qu'une fois le processus d'urbanisation autorisé par l'approbation des POS respectifs des différentes zones de ces secteurs à des échéances précises. Toutefois, dans l'attente de ces échéances, sont autorisées les opérations de rénovations des exploitations agricoles, les implantations, en cas de besoin, d'équipements collectifs, d'intérêt national ou d'intérêt communal (après autorisation l'administration : le wali).

Là aussi, l'opposition est forte entre les mesures de freinage du PDAU, d'une part, et la dynamique de l'urbanisation et les logiques du marché et de la spéculation foncière, qui sont des forces d'anticipation, d'autre part.

- Les secteurs non urbanisables NU: ce sont des secteurs du territoire urbain qui ne sont pas destinés à l'urbanisation à cause de contraintes particulières : zones protégées (hautes potentialités agricoles, exploitations minières, paysages de grande qualité, forêts domaniales ou parcs naturels et dans certains cas des zones littorales sensibles) ; zones à risques (abords d'installations à risque ou contraintes naturelles empêchant un établissement humain dense : secteurs inondables, terrains instables, les zones d'avalanches pour des sites de montagne ou s'exerce une forte pression de l'urbanisation liée au tourisme, comme dans les régions alpines en Europe).

Ceci ne veut pas dire que dans les secteurs non urbanisables la construction est toujours interdite. Dans le cas d'une zone agricole protégée, par exemple, on ne saurait interdire à un exploitant agricole d'édifier les bâtiments nécessaires à son exploitation ou à son logement ; ceci dit, les droits de construire y sont très faibles.

- La réservation de terrains pour certains projets et zones spéciales: En plus de la division du territoire communal en secteurs, le P.D.A.U. détermine les localisations des équipements collectifs, notamment les grands équipements, et des infrastructures à réaliser ou à modifier,

essentiellement les infrastructures de transport, de voirie et les réseaux. Autrement dit, il prévoit la localisation de tous les projets qui ouvrent droit à l'expropriation, au profit de la collectivité, en raison de leur caractère d'intérêt général ou d'utilité publique.

Par ailleurs, il peut exister des zones spéciales autonomes incluses dans les divers secteurs d'urbanisation, comme

Les zones d'activités particulières : zones d'activité industrielle (Z.I.) ; zones d'activité commerciale (Z.A.C..) zones d'expansion touristique (Z.E.T.) et il y a quelques années les zones d'habitat urbain nouvelles (Z.H.U.N.), pour ce qui est des anciens P.U.D.

- Les périmètres réservés à un usage spécifique, tels que les décharges publiques, les cimetières, les fourrières...
- La détermination des limites des futurs P.O.S. : Par ailleurs, le P.D.A.U. opère une autre division du territoire communal qui concerne les périmètres - termes de référence - des P.O.S.

Chaque secteur d'urbanisation est généralement subdivisé en *zones homogènes*, dont les règlements spécifiques sont établis dans le cadre des P.O.S. Les secteurs urbanisés U, en zones U1, U2, U3... ; les secteurs à urbaniser AU, en zones AU1, AU2, AU3... ; les secteurs d'urbanisation future, en zones. UFI, UF2, UF3... ; les secteurs non urbanisables NU, en zones NU 1, NU2, NU3...

Cette démarche s'inscrit parfaitement dans la logique *descendante* de la planification urbaine où chaque instrument est conditionné par les dispositions des instruments d'échelle supérieure et impose ces directives aux instruments d'échelle inférieure.

- L'élaboration de dispositions réglementaires le P.D.A.U. en tant qu'instrument d'urbanisme opposable aux tiers, présente un volet réglementaire où sont énumérés :
- Les droits de construire ou densités d'occupation du sol (voir la partie consacrée au P O.S.) ;
- Les activités dominantes et le caractère à donner aux différentes zones homogènes (activités à encourager ou à développer). Citons, à titre d'exemple : les zones centrales à mixité fonctionnelle ; les tissus

historiques à sauvegarder ; les zones d'habitat à forte ou à faible densité ; les zones d'activités tertiaires (zones commerciales, zones touristiques) ; les zones d'Indue tries et de dépôts ; les espaces verts, de loisirs et cimetières.

- les servitudes légales (le concept de servitude sera abordé dans la partie consacrée au P.O.S.). Là aussi, toutes les dispositions réglementaires du P.D.A.U. s'imposent aux futurs P.O.S.

METHODOLOGIE

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

- Les données nécessaires pour une étude de P.D.A.U. et le diagnostic : il s'agit des données statistiques, des anciens documents d'urbanisme, de toute étude relative à l'aire d'étude, les orientations des schémas d'aménagement du territoire et, enfin, des orientations et des objectifs de la commande - la commune - et qui représentent le projet communal, car il ne faut jamais perdre de vue que l'action d'urbanisme n'est pas seulement un action technique, c'est aussi une action politique.

Le travail de diagnostic reprend, grosso modo, les grandes lignes de la démarche d'analyse, mais avec les simplifications qu'opèrent les chargés de l'étude. Car, comme il a été rappelé maintes fois, il n'existe pas de démarche d'analyse type et encore moins de démarche de projet type.

Ceci dit, deux éléments du diagnostic sont déterminants dans une situation réelle de projet et il serait utile de les rappeler car ils ne font souvent pas partie du programme d'enseignement des universités et des écoles d'architecture et d'urbanisme. D'abord, la connaissance du marché foncier notamment la nature de la propriété et les prix de terrains selon les secteurs. Ensuite, l'état des finances locales qui est la résultante des recettes communales (taxes locales (le toute nature), des subventions de l'Etat et de la contribution privée c'est-à-clin d'agents économiques qui peuvent ainsi encourager la commune à se doter d'un P.D.A.U. et à se donner, par conséquent, des projets d'urbanisation ambitieux.

Ces données sont indispensables pour la commune qui apprécie de cette manière son aptitude à réaliser concrètement le P.D.A.U. et ses objectifs et se fixe ainsi un programme conforme à ses possibilités réelles.

- Les propositions d'aménagement : le diagnostic permet de mettre en place les mécanismes de la prévision, notamment l'identification des secteurs d'urbanisation et leur évolution future.

Comme toute démarche prospective, l'élaboration du P.D.A.U. doit envisager plusieurs hypothèses d'évolution du territoire communal ou *variantes de développement*. Le choix définitif d'une variante, par la commune, est conditionné par le *projet communal* et l'évaluation des avantages et des inconvénients de chaque variante sur la base des tendances d'évolution souhaitables, de la cohérence dans l'affectation des sols, du coût de l'urbanisation confronté aux finances locales (réalisation des infrastructures, coût de l'expropriation, programmes d'équipements) et des domaines d'investissement souhaités (promotion immobilière, tourisme, industrie...).

La variante choisie sera réalisée selon un scénario fixant les délais d'exécution des objectifs pour chaque secteur, les dispositions réglementaires (droits de construire et activités, servitudes légales) et les périmètres des P.O.S. et leurs orientations.

Contenu du P.D.A. U.

Le dossier réglementaire du P D.A.U. comporte, au minimum

- Un rapport d'orientation (écrit) : dans lequel sont décrites les grandes lignes du diagnostic, le *projet communal* et le parti d'aménagement, desquels découle la variante de développement retenue.

Ce rapport aborde de manière synthétique l'analyse de l'état initial ainsi que les principales contraintes du site, de l'économie et de l'environnement. Il définit les besoins prévisionnels, par rapport à l'évolution de la population et des emplois (demande foncière, en équipements et en infrastructures) . Il montre l'impact et les incidences qu'aura l'application du P.D.A.U. sur la commune, son site et son environnement.

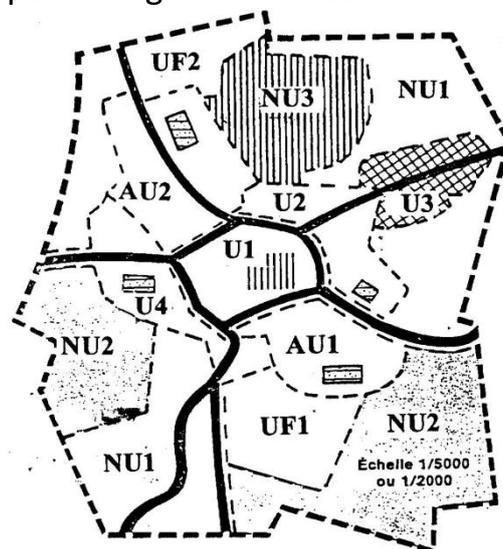
En général, un rapport de présentation doit traiter des questions suivantes, selon le plan type ci-après:

- généralités ;
- constat de la situation actuelle : population, économie, équipement, réseaux et assainissement ;
- perspectives de développement : particularités du site, développement de l'urbanisation et de la construction au cours des dernières années, projets et volonté de la municipalité ;
- actions à entreprendre : programmation, réservation de terrains, investissements.
- parti d'aménagement : principes dominants, secteurs, voirie, assainissement...
- Un règlement (écrit) : qui fixe les affectations des sols (activités dominantes, programmes d'équipement, infrastructures) ; les droits de

construire ; les servitudes légales et dispositions particulières pour certaines parties du territoire communal (pour ces deux points voir la partie consacrée au P.O.S.).

- Des documents graphiques : la partie graphique du P D.A.U. se compose d'un plan de l'état actuel du territoire communal ; d'un plan d'aménagement indiquant les secteurs d'urbanisation, les parties particulières du territoire et les périmètres des futurs P.O.S. ; d'un plan des servitudes légales ; et d'un plan d'équipement indiquant la voirie, les réseaux d'eau et d'assainissement, les équipements collectifs programmés et tout ouvrage d'intérêt génie rural et d'utilité publique prévu sur le territoire communal.

L'échelle d'établissement de ces documents est généralement le 1/20 000^e, mais elle dépend en fait de l'étendue du territoire de l'aire d'étude ; elle peut être le 1/50 000^e pour les grandes aires d'étude intercommunales.



Présentation simplifiée d'un plan d'urbanisme

Procédures réglementaires d'élaboration du P D.A.U.

Avant qu'il n'ait force de loi, le P.D.A.U. passe, hormis les phases d'étude, par un assez long processus d'adoption et d'approbation. C'est le cas de tout instrument d'urbanisme à caractère réglementaire. Ce processus comprend trois phases essentielles : une phase de mise en place, une phase de concertation et d'adoption et enfin, une phase d'approbation et de mise en application. Enfin, le P.D.A.U. peut être révisé en cas de besoin.

La mise en place

Étant donné que le P.D.A.U. est un instrument communal ou intercommunal de planification, il doit être initié par l'Assemblée populaire communale (A.P.C.) qui décide son élaboration par délibération - délibérations de plusieurs A.P.C. dans le cas d'un P.D.A.U. Intercommunal. Cette délibération doit être affichée, pendant un mois, au siège de l'A.P.C.

pour information.

A cette occasion, l'A.P.C. doit avoir connaissance des éléments qui s'imposent à l'élaboration du P.D.A.U., notamment les schémas d'aménagement existants, les équipements d'intérêt général prévus sur son territoire et les différents acteurs auxquels fera appel la concertation, sur la base de la spécificité du territoire communal.

L'A.P.C. est l'organe censé déterminer un *projet communal* qui guide les choix d'aménagement pendant toute la phase des études.

Après délibération, l'A.P.C. informe l'administration de sa démarche, en notifiant au *wali* sa décision d'élaborer un P.D.A.U.

Le *wali* entérine la décision en délimitant, par arrêté, le périmètre du P.D.A.U. Dans le cas où ce périmètre concerne des communes ne relevant pas de la même *wilaya* - donc échappant partiellement à la juridiction de chacun des *walis* - l'arrêté est pris par les ministres en charge de l'urbanisme et des collectivités locales.

A partir de là, commence le processus d'élaboration du P.D.A.U.

La concertation

La concertation commence par l'information obligatoire des acteurs publics dont les avis respectifs peuvent conditionner l'élaboration du P.D.A.U. Il s'agit de la Direction locale de l'urbanisme et de la construction (D.U.C.) et des services locaux (*wilayat*) en charge de l'agriculture, de l'économie, de l'hydraulique, des transports, des travaux publics, de la culture, des monuments et sites historiques, des postes et télécommunications, des eaux et de l'énergie.

Facultativement, l'A.P.C. informe, pour une meilleure implication des acteurs locaux : la chambre de commerce, la chambre d'agriculture, les organisations professionnelles et les associations diverses, autrement dit, toute institution qui représente des intérêts locaux et particuliers importants.

L'A.P.C. désigne le bureau d'étude qui doit élaborer le P.D.A.U. Le monopole des études d'urbanisme n'étant plus de mise avec la fin du système de planification centralisé et bureaucratique, le champ des études est appelé, de plus en plus, à devenir un marché concurrentiel où s'affrontent des acteurs multiples aux compétences et aux références diverses (bureaux d'architecture, d'ingénierie, d'aménagement ...). La bonne gestion de cette situation par des décideurs consciencieux est un gage de qualité des études.

Le bureau d'étude entame l'élaboration du P.D.A.U. en prenant soin de prendre en charge les recommandations des services publics consultés. Car une fois le P.D.A.U. élaboré et adopté par l'A.P.C., ceux-ci disposent d'un délai de deux mois (60 jours) pour émettre des objections qui peuvent entraver ou retarder le processus.

Ce délai écoulé, l'enquête publique est entamée. Elle dure 45 jours et

est encadrée par un commissaire-enquêteur qui notifie dans un procès-verbal tous les avis et objections émis par des associations ou des citoyens sur les choix du P.D.A.U et dresse des conclusions quant à ces avis et objections. L'enquête publique reste méconnue en Algérie à cause du peu d'intérêt que soulèvent les questions d'urbanisme chez les citoyens et des méthodes peu médiatiques dans la conduite de l'enquête publique - c'est souvent la non médiatisation volontaire de l'enquête qui est recherchée. Ceci dit, l'enquête publique, en tant qu'instrument de concertation, sera appelée à avoir une plus grande importance, à partir du moment où les intérêts matériels des citoyens et des groupes seraient mis en cause (risques d'expropriation, fixation de droits de construire peu avantageux et remettant en cause des droits acquis en matière de densité d'occupation ou d'activités possibles...), et où des choix d'urbanisme risqueraient de porter atteinte à la qualité de la vie citadine (projets d'infrastructures ou d'équipements nuisibles, atteintes à l'environnement).

L'approbation et la mise en application

A l'issue de l'enquête publique, le dossier est adressé à l'autorité politique locale (A.P.C.) et à l'autorité administrative locale (*wali*) qui réunit l'Assemblée populaire de *wilaya* (A.P.C.) pour recueillir son avis sur le dossier de l'enquête publique.

Enfin, pour avoir force de loi, le P.D.A.U. doit être approuvé par l'administration. Dans le cas, des communes ou associations de communes de moins de 200000 habitants, l'arrêté est pris par le *wali* ; dans le cas, des communes ou associations de communes ayant entre 200 000 habitants et 500 000 habitants ou ne relevant pas de la même *wilaya*, l'arrêté est pris par les ministres en charge de l'urbanisme et des collectivités locales ; enfin, dans le cas des communes ou associations de communes de plus de 500 000 habitants, un décret exécutif est pris par le gouvernement, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme.

Après l'approbation, l'existence du P.D.A.U. est notifiée à tous les acteurs concernés par sa mise en œuvre : les ministres en charge de l'urbanisme et des collectivités locales, ainsi que tous les départements ministériels concernés ; les présidents de l'A.P.C. et de l'A.P.W. ; l'ensemble des services publics locaux mentionnés ci-dessus ; les chambres de commerce et d'agriculture.

A partir de sa notification, le P.D.A.U. acquiert force de loi et devient un instrument d'urbanisme réglementaire.

La révision

La dynamique urbaine est un phénomène difficile à maîtriser et à prévoir. Un instrument de prévision à long terme, comme le P.D.A.U., quelle que soit sa qualité, peut être dépassé par la dynamique urbaine réelle. Dans ce cas, il

doit être révisé pour *accompagner* des actions d'urbanisme et une évolution urbaine qui lui échappent. Mais, la révision ne doit pas devenir une échappatoire facile à laquelle les décideurs peuvent avoir recours fréquemment ; une telle situation remettrait en cause l'utilité même des instruments d'urbanisme de prévision et l'intérêt de leur existence.

Par conséquent, la loi limite les possibilités de recours à la révision aux cas :

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

Par ailleurs, la loi soumet la révision du P.D.A.U. au même long parcours procédurier de son approbation.

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

Eléments de définition

Dans la législation algérienne, le P.O.S. proprement dit, n'a pas existé réglementairement avant 1990, de graves lacunes apparaissaient dans la maîtrise de l'aménagement de détail. Avec l'abrogation de l'instrument unique de planification et de programmation urbaine qui était le Plan d'urbanisme directeur (P.U.D.), se faisait sentir la nécessité d'un instrument d'urbanisme réglementaire permettant de créer l'articulation entre l'échelle de l'urbanisme directeur, et ses grandes orientations, et l'échelle des actes d'urbanisation à l'échelle des quartiers, de la parcelle ou de groupements de parcelles (construction, lotissement, démolition).

Le Plan d'occupation des sols, ou P.O.S. , est un instrument réglementaire de gestion urbaine et communale. Il revêt un caractère obligatoire pour la commune qui l'initie dans le but de fixer des règles *spécifiques* pour l'urbanisation de parties ou de la totalité de son territoire et la composition de leur cadre bâti.

Contrairement au P.D.A.U. , qui est un plan directeur, le P.O.S. est un plan de *détail* dont les documents graphiques sont établis, selon leur nature (voir le paragraphe consacré aux documents graphiques), au 1/2000^e, 1/1000^e ou 1/500^e.

Le P.O.S. est constitué d'un ensemble de documents d'urbanisme qui définissent les modalités opérationnelles d'aménagement et les règles et servitudes d'occupation du sol et de construction pour un territoire communal ou une partie de ce territoire, à moyen terme (5 à 10 ans);

Instrument d'urbanisme *réglementaire* par excellence, le P.O.S est opposé aux tiers et a, donc, comme le P.D.A.U., force de loi. C'est sur la base du respect ou non de ses dispositions que *l'acte d'urbanisme* est autorisé et

qu'un permis de construire, de lotir ou de démolir est délivré. Le P.O.S. constitue, par conséquent, un véritable *cahier des charges* pour les constructeurs, dans un secteur donné, et une référence réglementaire pour les pouvoirs publics locaux.

Le P.O.S. est le dernier niveau de la démarche de planification urbaine. Il dépend, dans son élaboration, directement, des autres règles et documents d'urbanisme de portée nationale ou régionale (S.N.A.T. et S.R.A.T) et des dispositions du P.D.A.U. qui définit les secteurs d'urbanisation, les règles générales d'occupation du sol, les servitudes et les limites mêmes des différents P.O.S. La cohérence de l'aménagement urbain est tributaire de la *compatibilité* du P.O.S. avec l'instrument qui le précède dans la hiérarchie des échelles d'aménagement, c'est-à-dire le P.D.A.U.

Le P.O.S. est l'instrument d'urbanisme le plus proche des préoccupations de l'architecte et de *l'urban designer*, par son échelle, mais aussi par sa nature. En effet, il définit les modalités d'occupation morphologique et fonctionnelle de la parcelle, les principales caractéristiques morphologiques du bâti, voire, dans certains cas, des éléments de style urbain et architectural.

Objectifs

Le P.O.S. a pour objectif de réglementer la multitude d'actes d'urbanisations individuelles (construction, lotissement et démolition) et de les rendre conformes aux objectifs et orientations du *projet communal* contenu dans le P.D.A.U. C'est au niveau du P.O.S. que se croisent les *intérêts particuliers* (propriétaires, investisseurs, constructeurs) et le *volontarisme* de la collectivité locale (commune), autrement dit, les deux variables majeures de toute équation d'urbanisation. Les premiers sont autorisés à jouir de leur droit de propriété sur leurs parcelles dans la limite du respect de conditions particulières fixés par la collectivité.

Ainsi, le P.O.S. indique aux acteurs de l'urbanisation et de la construction (collectivité et intérêts particuliers)

- ce qui est autorisé ;
- ce qui est interdit ;
- les principales conditions et caractéristiques de l'urbanisation et de la construction.

Pour cela, il fixe, dans le détail, comme son nom l'indique, les contraintes d'occupation des sols concernant :

- les activités ;
- les conditions de construction des parcelles ;
- les principales caractéristiques de la forme urbaine ;

- les droits de construire appliqués (C.O.S. et C.E.S.).

Contenu

Les objectifs et les dispositions du P.O.S. sont contenus dans un dossier. Le dossier du P.O.S. se compose d'une partie réglementaire (écrite) et d'une partie graphique (plans). Ces deux parties sont indissociables. Un P.O.S. est à la fois règlement et plan.

Le règlement

Cette partie écrite du dossier du P.O.S. se compose de trois éléments : un rapport de présentation ; un règlement du P.O.S., proprement dit ; et des servitudes légales.

- Le rapport de présentation

Il reprend les principales orientations du P.D.A.U. pour le(s) secteur(s) concerné(s) en matière de diagnostic de la situation existante et des perspectives d'évolution de la commune, le parti d'aménagement, c'est-à-dire les grandes options du développement et le projet communal. Il montre la compatibilité du P.O.S. avec les orientations des schémas d'aménagement et du P.D.A.U.

- **Le règlement du P.O.S**

Le P.O.S. a une forte composante réglementaire au point qu'il est souvent assimilé, dans la pratique et les discours, au *règlement d'urbanisme*. En effet, le règlement est une pièce du P.O.S. aussi importante que les documents graphiques, sinon plus, car c'est lui qui donne un sens et un contenu juridique à ces documents graphiques.

La qualité d'un règlement de P.O.S. est fonction de sa prise en charge des situations particulières et de son niveau de détail. En tant qu'instrument de détail et de composition urbaine, un règlement de P.O.S. ne doit pas être un texte sommaire tendance généralement observée. Aussi, il ne doit pas être très rigide en ne laissant que peu de place à l'initiative privée et à la créativité des architectes.

Comme la rédaction de tout texte de loi, celle du règlement du P.O.S. doit être claire, précise, facile à lire, ne laissant aucune ambiguïté permettant des lectures multiples. Le risque étant la remise en cause des décisions de la collectivité en matière d'autorisations (permis de construire, de lotir et de démolir), ou au contraire, des abus des autorités face aux administrés. Le règlement s'applique aux zones homogènes qui sont aussi des zones réglementaires car ayant des règlements spécifiques adaptés à leur nature. Le règlement aborde les quatre aspects évoqués ci-dessus : les activités ou

type d'occupation ; les conditions de construction des parcelles ou conditions d'occupation ; la forme urbaine ou forme d'occupation ; et enfin, les droits de construire ou densité d'occupation

Dans la pratique, le règlement fixe, donc tous ces aspects liés à l'occupation des sols ; généralement à travers une quinzaine d'articles dont les deux premiers déterminent les types d'occupation ; suivent les articles dont les deux premiers déterminent les types d'occupation ; ensuite, les articles consacrés à la forme d'occupation ; et enfin, les articles concernant la densité d'occupation.

- le type d'occupation du sol : Il s'agit de déterminer explicitement :
 - les activités dominantes et les activités à encourager, parce que conformes au caractère recherché ou actuel de la zone.
 - les activités interdites parce que incompatibles avec l'usage voulu et le caractère de la zone et lui portant atteinte sur les plans du voisinage, de la salubrité de la sécurité publiques ou de la protection de l'environnement physique ou visuel, que ce soit par leur nature, leur importance ou leur aspect. Par exemple, le caractère d'une zone centrale ou d'une zone résidentielle est incompatible avec l'installation d'une industrie polluante ou à risque, d'un camping, d'un dépôt de ferrailles, de déchets ou de vieux véhicules.
 - les activités dont l'installation est soumise à des conditions spéciales. Ainsi, par exemple, dans les zones centrales ou résidentielles, il peut s'agir de n'autoriser l'installation, l'extension et la transformation de certaines activités pouvant poser problème quant à la protection de l'environnement (drogueries, postes de peintures, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services...), que dans les cas où un besoin réel existe. Citons comme autres exemples d'activités pouvant être soumises à autorisation spéciale, dans certaines zones, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement, les opérations d'affouillements et d'exhaussements des sols, l'abattage des arbres, ou encore, les défrichements en vue de l'exploitation agricole... Enfin, dans des zones à caractère spécial où domine un seul type d'activité, d'autres activités peuvent être autorisées dans des limites précises ; à titre d'exemple, dans une zone industrielle, dont les activités dominantes sont les établissements industriels et artisanaux, les commerces de gros et les entrepôts, il peut être autorisé, des habitations avec des surfaces limitées ou des installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
 - Les conditions d'occupation : Ce chapitre du règlement du P.O.S. fixe, pour chaque zone homogène, les conditions *sine qua non* pour qu'un espace urbain puisse être considéré comme urbanisable ou constructible. Ces conditions concernent :
 - l'accès et la voirie : il peut être exigé une largeur minimum, entre alignements, des voies destinées à la circulation automobile, un accès

indirect aux voies de grande circulation (autoroutes, rocades), une limitation de la longueur d'impasses éventuelles. Dans ces cas, sont pris en compte les exigences de sécurité et de lutte contre l'incendie que réclame la nature de la zone ;

- les dessertes par les réseaux d'eau et d'assainissement ;
- la réservation d'espaces libres : il est peut être exigé de réserver un pourcentage minimum de la surface des espaces laissés libres aux piétons (cheminements) ;
- les espaces verts : il est peut être exigé de réserver un pourcentage minimum de la surface des parcelles aux espaces verts ; de planter des terrains non construits ; de planter des reculs par rapport à l'alignement ; de constituer [des écrans boisés autour de certaines installations techniques (citernes à gaz...) ou des parkings de surface importante, ou encore de diviser des parkings (de très grande surface par des haies d'arbres ;
- le stationnement : il est peut être exigé de réserver un nombre de places de stationnement par rapport à la surface de plancher construite ;
- des conditions particulières peuvent s'appliquer aux immeubles existants, par exemple l'interdiction de toute démolition, le respect de l'harmonie des façades en cas de transformation.
- La forme d'occupation : Le règlement du P O.S. détermine des prescriptions de nature morphologique, pour atteindre un minimum d'ordonnement de l'espace urbain. Ces prescriptions concernent :
 - le lotissement : la division des sols peut être conditionnée, notamment en termes de surfaces des parcelles ;
 - l'implantation des constructions dans la parcelle par rapport aux voies (alignement ou recul par rapport à l'alignement) et aux limites de séparation (mitoyenneté ou non) ;
 - la hauteur de la construction, par rapport à la voie, aux limites de séparation et aux autres constructions de la même parcelle. La hauteur (le la construction peut être exprimée en nombre de niveaux ou en mètres. Dans certains cas, un dépassement exceptionnel de la hauteur prescrite n'est pas à exclure (dérogation).
 - les recommandations pour l'aspect extérieur des constructions : échelle architecturale, expression des façades, toitures ou terrasses, matériaux et couleurs... Pour les installations techniques, un aspect satisfaisant peut être exigé, ou encore qu'elles ne soient pas visibles à partir de la voie.
 - l'aspect des clôtures peut être unifié pour un nouveau lotissement. On peut interdire les clôtures d'aspect répulsif (comme celle en plaques d'amiante ciment, par exemple) ou, au contraire, exiger des clôtures à écrans de verdure.

- La densité d'occupation : Ce chapitre du règlement fixe les possibilités maximales d'occupation du sol, ou droits de construire, pour chaque zone. La densité d'occupation est exprimée par le Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et le Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.), qui se combinent avec les autres règles d'urbanisme.

- Le Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) introduit un rapport entre la surface totale des planchers, considérée hors œuvre nette, et la surface foncière. Dans le calcul du C.O.S. sont exclues toutes les surfaces non habitables ou découvertes d'une construction. Le C.O.S. constitue le meilleur indicateur de la densité car il met en rapport les surfaces prévues par les différents programmes architecturaux et la surface foncière et, par conséquent, les capacités d'accueil pour les différentes zones d'une ville.

Le C.O.S. est une donnée maximale et non absolue du règlement, c'est-à-dire qu'elle ne peut être dépassée, mais on peut par contre construire sur la base de C.O.S. inférieurs à ceux prescrits.

Le C.O.S. représente, aux mains de l'urbaniste, un véritable outil d'encouragement (incitation) ou de découragement (dissuasion) de l'urbanisation. Prenons des exemples :

Pour préserver une zone non urbanisable (agricole ou naturelle) ou d'urbanisation future, où généralement les parcelles sont de grande surface, il est impératif de fixer des C.O.S. très faibles dits C.O.S. dissuasifs.

Au contraire, le C.O.S. doit être élevé (incitateur), pour les zones à forte valeur foncière où une urbanisation diffuse serait antiéconomique et irrationnelle.

Par ailleurs, dans un urbanisme flexible et soucieux des avantages qu'engendrent des actions d'urbanisme particulières, le C.O.S. ne doit pas être un chiffre figé ; des *possibilités de dépassement* du C.O.S. ou dérogations au C.O.S. sont envisageables. Elles peuvent être inscrites explicitement dans le règlement ou survenir sans qu'elles ne soient prévues par celui-ci. Citons des cas de figure :

Dans une même zone, on peut définir un *C.O.S. différencié*, selon les activités, afin de favoriser un type d'activité par rapport à un autre. Pendant un temps, il existait, à Paris, un C.O.S. égal à 2 pour l'habitat et un C.O.S. égal à 4 pour les bureaux ; c'était le résultat d'une politique d'encouragement de l'immobilier d'entreprise, pourvoyeur de ressources fiscales importantes, au détriment du logement considéré comme non rentable.

Il existe aussi une technique dite de *transfert* du C.O.S., c'est-à-dire qu'un constructeur disposant de deux terrains peut accumuler leurs C.O.S. respectifs dans un seul des deux, augmenter ainsi ses droits de construire et concentrer son investissement.

Parfois, il est intéressant pour la collectivité de vendre des droits de construire, c'est-à-dire offrir à des investisseurs ou à des agents économiques un C.O.S. supérieur au C.O.S. théorique, en contrepartie de services bénéfiques pour les finances et le fonctionnement de la ville, notamment la construction d'équipements collectifs d'intérêt général ou l'aménagement d'espaces publics intégrés ou adjacents à la construction prévue. Cette approche *libérale* de l'urbanisme, très développée aux Etats-Unis, est basée sur *l'opportunité* (saisir les occasions qui se présentent), le *financement* (prendre l'argent là où il se trouve et où il peut être mobilisé facilement) et la *rentabilité* (réaliser des objectifs d'intérêt général au moindre coût pour la collectivité).

Au cours de la mise en place d'un nouveau P.O.S. ou de la révision d'un P O.S. existant, la collectivité peut accorder, par anticipation, aux constructeurs des C.O.S. différents de ceux prévus dans le règlement existant et correspondants aux nouvelles règles d'occupation des sols.

- Le Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) : Sa valeur maximale est aussi déterminée par le règlement du P.O.S. Il représente le rapport entre la surface au sol de la construction et la surface foncière (pourcentage des surfaces construites par rapport à la surface foncière totale). Le C.E.S. est toujours compris entre les valeurs 0 et 1.

- Les servitudes légales :

Une servitude en matière d'urbanisme est une limitation du droit de construire, d'aménager ou d'utiliser une propriété afin que l'intérêt général et l'utilité publique soit sauvegardé. D'après cette définition, le règlement du P O.S. est un ensemble de servitudes. Mais, pour plus de clarté, nous avons distingué les servitudes dites légales du règlement du P.O.S. proprement dit. Celles-ci sont nécessaires au bon fonctionnement d'infrastructures d'intérêt général ou de zones au caractère particulier ; elles s'imposent au territoire urbain même en l'absence du P.O.S. ; elles sont fixées par des *législations* sectorielles et spécifiques dépassant le cadre de l'établissement du P.O.S. - d'où l'adjectif *légales*. Ce n'est donc pas le P.O.S. qui les détermine, mais il doit les répertorier dans le cas où elles existent sur le territoire urbain ; elles constituent de ce fait de véritables annexes au règlement du P O.S.

Les servitudes légales ont des *objectifs* précis :

- les exigences de sécurité ;
- les besoins d'hygiène et de confort ;
- la sauvegarde, la protection et le respect de sites et de ressources.

Concrètement, les servitudes légales se traduisent par la définition de *contraintes* concernant :

- la définition d'une zone de protection dite *non aedificandi* ; c'est-à-dire soumise à l'interdiction de toute utilisation du sol dans un périmètre donné, autour de l'installation concernée. C'est la contrainte la plus courante ;

- la fixation de faibles densités des constructions (C.O.S. très faible) ;

Les servitudes légales les plus importantes sont :

- les servitudes militaires (postes de défense militaire, champs de tir, magasins de munitions...) : ses servitudes ont pour objectif la sécurité des biens et des personnes aux abords de ses installations et l'isolement que réclame ce type d'activité ;

- les servitudes liées aux ouvrages d'intérêt général concernant le bon fonctionnement des modes de transport particuliers. Elles sont fixées également pour des besoins de confort et de sécurité, comme par exemple : les servitudes aéronautiques (présence d'un aéroport ou d'un aérodrome) ; les servitudes le long des lignes de chemin de fer ; les servitudes de transport maritime (phares et signaux, canaux et fleuves accueillant une circulation maritime) ;

- les servitudes de sécurité routière (visibilité le long de certaines routes, protection des terrains le long des routes de grande circulation) ;

- les servitudes de cimetière que réclame le respect du cimetière et de son voisinage ;

- les servitudes de transport et de distribution de l'énergie sous toutes ses formes, pour des besoins de sécurité, de salubrité et de confort (oléoducs, gazoducs, lignes de haute et moyenne tension, télécommunications). Par exemple, pour les lignes de haute tension, il faut prévoir une bande *non-aedificandi* allant de 45 à 60 m le long de l'axe de la ligne.

- les servitudes concernant des exploitations spéciales (mines, carrières, décharges), pour des besoins de sécurité et d'exploitation ;

- les servitudes concernant la protection de ressources et de sites naturels dans un but d'hygiène et/ou de sauvegarde de ressources qui présentent un caractère d'intérêt général (protection des eaux potables, des cours d'eau, des sources, des points de captage, des nappes phréatiques et des sources thermales, des bois et des forêts) ;

- les servitudes de protection des fouilles archéologiques et celles concernant la sauvegarde des sites et monuments historiques classés. La plus répandue de ces servitudes est la règle des abords qui fixe un contrôle très strict de la transformation du cadre bâti aux abords d'un monument. Il existe aussi des secteurs de sauvegarde et de mise en valeur concernant

les tissus urbains classés

- les servitudes de protection du littoral dans un but urbanistique (préservation des terrains et des paysages) et écologiques (préservation de l'équilibre écologique des zones côtières). Ces servitudes se traduisent par l'instauration de zones ou bandes *non aedificandi* le long de la côte).

Les documents graphiques

Ceux-ci sont établis à partir du plan cadastral, car ils doivent être d'une grande précision.

L'échelle varie pour la majorité de ces documents entre le 1/1000^e et le 1/500^e. Toutefois, pour les secteurs urbanisés, ils sont établis au 1/500^e à l'exception du plan de situation.

Les documents graphiques réglementaires sont :

- Le plan de situation (1/5000^e ou 1/2000^e) :

Il montre la localisation des différentes zones réglementaires dans le cadre du P.D.A.U. et leurs limites.

- Le plan topographique :

Il est établi à l'échelle 1/1000^e ou 1/500^e et indique les principaux accidents topographiques et les courbes de niveaux.

- La carte des contraintes géotechniques et rapport technique annexe :

Elle est établie à l'échelle 1/1000^e ou 1/500^e et précise la résistance des sols et leur nature. Très utiles pour le projet architectural et la localisation des bâtiments selon leur nature et leur taille, les contraintes géotechniques sont souvent mésestimées au prix de graves conséquences pour l'avenir de l'urbanisation et la sécurité des constructions et de leurs habitants - l'exemple constantinois est instructif à ce sujet et n'est malheureusement pas le seul.

- Le plan de l'état de fait :

Il est établi à l'échelle 1/1000^e ou 1/500^e et montre le cadre bâti, les voiries, les réseaux divers et les servitudes existantes.

- Le plan d'aménagement général :

Il est établi à l'échelle 1/1000^e ou 1/500^e ; c'est la pièce maîtresse du dossier. On doit y distinguer :

les zones homogènes réglementaires (UA, AU, UF, NU) ;

- la dominance fonctionnelle des zones et les réservations de terrains pour les infrastructures et les équipements - en indiquant ceux qui sont à

la charge de l'Etat - ; les périmètres réservés à un usage spécifique ; et les zones d'activité spéciales ;

- les servitudes ;
- les périmètres agricoles à préserver ;
- les zones, quartiers, rues, monuments et sites réclamant des mesures particulières de protection, de rénovation, de restauration ou de réhabilitation, comme par exemple les secteurs de sauvegarde ;
- les espaces publics (rues, places) et verts (squares, jardins publics, parcs)

Certaines de ces informations sont déjà contenues dans les documents graphiques du P.D.A.U., d'autres, qui relèvent d'un plus grand niveau de détail, ne figurent que dans le P.O.S.

- Le plan de composition urbaine :

Il est établi à l'échelle 1/1000^e ou 1/500^e et indique des formes urbaines conformes aux règles relatives aux formes d'occupation. Il propose aussi une présentation volumétrique des formes urbaines, dans le cadre d'une vue axonométrique ou plan d'épannelage.

Le niveau d'élaboration du plan de composition urbaine est le meilleur indicateur de la qualité d'un P.O.S.

Procédures d'approbation et de révision du P.O.S

Les procédures réglementaires d'adoption et d'approbation du P.O.S. sont les mêmes que celle appliquées pour le P.D.A.U. sauf pour l'enquête publique qui, dans ce cas, dure plus longtemps - 60 jours au lieu de 45 jours. Il est clair, à ce sujet, que l'impact du P.O.S. et de son règlement sur les administrés est plus sensible que celui du P.D.A.U. L'autorisation de tout acte d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement du P.O.S.

Pour la révision, les cas énumérés par le législateur sont plus nombreux et mieux définis que pour le P.D.A.U. Un P.O.S. peut être révisé, avant terme, dans les situations suivantes :

- si les objectifs assignés n'ont pas été atteints - réalisation uniquement du tiers 1/3 des prévisions;
- si la vétusté et la ruine accélérée du cadre bâti existant l'imposent ;
- si des phénomènes naturels imprévisibles ont détérioré gravement le cadre bâti ;
- si, après cinq ans, la majorité des propriétaires, totalisant au moins la moitié des droits de construire définis par le P.O.S. en vigueur le demande, dans le but d'assouplir certaines contraintes. Cette disposition introduit une dimension *participative* des usagers de l'espace urbain dans l'élaboration d'un instrument d'urbanisme ;

- si la nécessité de créer un projet d'intérêt général le requiert. C'est là une révision *d'accompagnement* d'une action d'urbanisme.

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme

L'établissement des P.D.A.U. et des P.O.S. 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, notamment en ce qui concerne la programmation des équipements et les mesures de maîtrise foncière (expropriation et préemption). Ceci dit, le législateur a prévu des mesures applicables en l'absence des instruments d'urbanisme, pour des raisons diverses.

Ces mesures sont les règles générales d'aménagement et d'urbanisme qui représentent un guide pour les gestionnaires et les techniciens dans le cadre des décisions relatives aux actes d'urbanisme (construction, lotissement, démolition). Ces règles s'appliquent à toutes les communes du territoire ne disposant pas d'instruments d'urbanisme et ne prennent donc pas en charge la *spécificité locale*.

En effet, la nature générale de ces règles fait d'elles, simplement, un rappel de *règles de bon sens* pour l'occupation des sols, et leur niveau de contrainte pour les constructeurs est inférieur à celui d'un règlement d'urbanisme spécifique.

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme sont :

- aucune construction ne doit porter préjudice à l'hygiène et à la sécurité publiques, par sa situation dans la ville, sa taille, l'activité qui s'y déroule, son accessibilité pour le trafic et pour la lutte contre l'incendie ;
- aucune construction ne doit porter atteinte à des espaces protégés : terrains agricoles, sites archéologiques et espaces boisés classés ;
- aucune construction ne doit être exposée à des risques naturels ou à des nuisances artificielles : inondation, érosion, affaissement, éboulement...
- la clôture ou l'alignement de toute construction doit respecter la règle du recul minimum de quatre mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- toute construction doit respecter la hauteur moyenne *du* cadre bâti environnant et s'y inscrire en harmonie ;
- toute construction doit disposer d'une alimentation en eau potable et avoir un système d'assainissement (en réseau ou individuel) ;
- toute construction à usage professionnel produisant des eaux usées doit avoir un système de traitement de ces eaux ;

- à la fin de l'exploitation de toute carrière ou décharge, il est fait obligation de restituer aux terrains concernés un aspect net, permettant leur utilisation pour une future urbanisation.

CONCLUSION

L'Algérie n'échappe à la règle contemporaine, selon laquelle l'urbanisation à l'échelle locale, passe par des instruments d'urbanisme réglementaires dits plans. Malgré les nombreuses critiques qui les rejettent en bloc, après l'expérience malheureuse d'un urbanisme bureaucratique, symbolisé en Algérie par le P U.D., l'urbanisme des instruments et la réglementation urbaine présentent des côtés positifs non négligeables.

Ils sont une garantie minimum et indispensable à la sauvegarde de l'intérêt général face à la multitude d'intérêts particuliers. En leur absence, la ville contemporaine, par son échelle et sa cadence de développement, serait d'un chaos indescriptible. Un Etat régulateur, de type libéral, qui n'a plus les moyens de réaliser lui-même le cadre urbain ne peut se passer de ces moyens de contrôle de la dynamique urbaine. Ils sont encore plus utiles dans le cas d'un pays comme l'Algérie où les tissus urbains sont en voie de formation et de consolidation et qui présentent des besoins énormes en équipements collectifs et en infrastructures ; tout cela réclame réglementation, programmation, servitudes et assiettes foncières, et donc des instruments d'urbanisme.

Mais, ces instruments ne doivent pas devenir de simples répliques des vieux P U.D. - phénomène malheureusement souvent observé. Ils doivent atténuer les effets négatifs - uniformisation de l'espace et obligations rigides - de la réglementation urbaine, en devenant des instruments d'urbanisme réellement spécifiques, mettant l'accent sur les conditions locales, orientant de manière souple les actions d'urbanisme et les *incitant* à produire une urbanisation qualitative. Le P O.S., plus que le P D.A.U., est un instrument adéquat pour une réconciliation entre l'urbanisme des instruments, nécessaire pour la prévision et la programmation, et un urbanisme enraciné, spécifique et qualitatif soucieux de composition urbaine et d'identités locales.

ENCADRE

L'ouvrage *Demain, l'Algérie*, édité en 1994 par le Ministère algérien de l'équipement, présente, dans un court passage, les objectifs généraux des nouveaux instruments d'urbanisme et veut, ainsi, marquer la rupture avec les anciennes pratiques bureaucratiques des P.U.D. Mais, quelle que soit la générosité des principes généraux, le plus important est leur assimilation par les décideurs locaux et ceux qui pratiquent le métier d'urbaniste.

"En termes de finalités, le P.D.A. U. a pour objet de préciser et de

développer les orientations de développement arrêtées par le PA. W. et les aires de planification et d'en déduire, pour tout le territoire communal, les actions et les règles qui concernent l'utilisation du sol. Il établit à ce titre :

- *le schéma des infrastructures de la commune,*
- *la localisation des équipements publics,*
- *les zones d'interventions sur les tissus urbains existants,*
- *les zones d'urbanisation à court, moyen et long terme,*
- *les zones non urbanisables,*
- *le zoning et le règlement qui permettent d'établir les plans d'occupation des sols (P.O. S.).*

Les P.D.A. U. et les P.O.S. sont donc les instruments qui permettent effectivement de concrétiser aussi bien des orientations majeures que des principes fondamentaux de la politique d'aménagement du territoire :

- *ils permettent en effet de maîtriser et de contrôler l'urbanisation. à travers l'évolution organisée de chaque ville,*
- *ils préparent la production des terrains à bâtir et donc la concrétisation de la politique du logement et de l'habitat,*
- *ils organisent les cadres urbains et leurs extensions, compte tenu des impératifs du développement durable (protection des sols agricoles, des ressources et de l'environnement) et des nécessités d'amélioration du cadre de vie des citoyens,*
- *ils participent à travers les modalités de leur élaboration et de leur adoption à la promotion des principes démocratiques,*
- *et ils restaurent en même temps, à travers leurs réglementations, l civisme des citoyens et l'autorité de l'Etat. "*

N.B. : les passages soulignés le sont dans le texte d'origine.

APPLICATIONS

- *Le coefficient d'occupation du sol (C O S) :*

Il s'agit de la densité d'occupation du sol (droits de construire) pour chaque zone, il introduit la surface totale des planchers considérée hors œuvre nette de la surface foncière, les surfaces non habitables ou découvertes de la construction sont exclues dans le calcul au (C O S).

Le *COS* est une donnée maximale et non absolue du règlement c'est-à-dire qu'elle ne peut être dépassée, mais on peut par contre construire sur la base du (*COS*) inférieurs à ceux prescrits.

Il peut changer de valeur d'une construction à une autre suivant les priorités municipales.

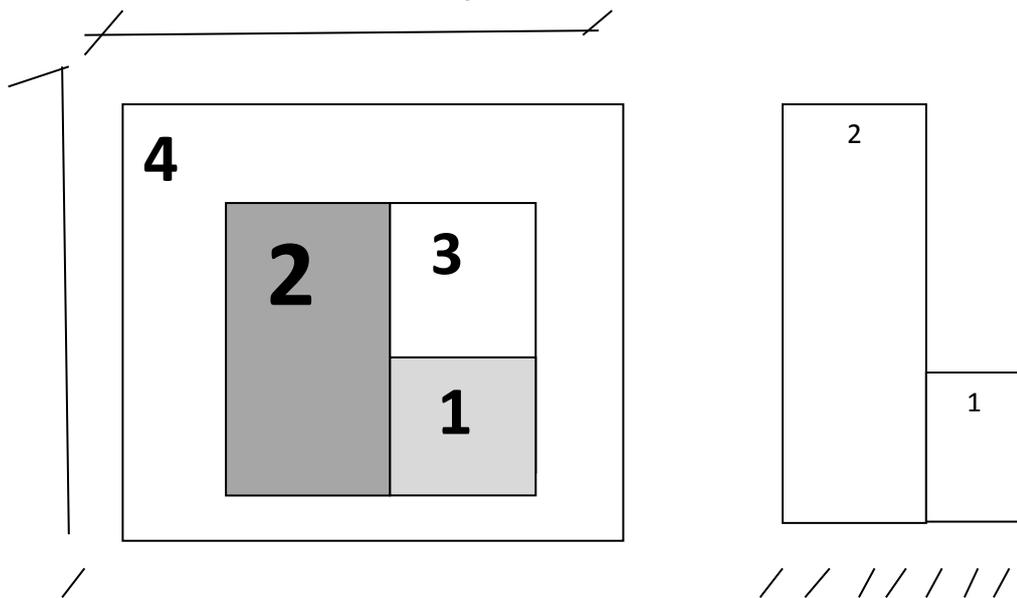
- le Coefficient d'Emprise du Sol (*CES*)

C'est le rapport de projection verticale des partis non entrées des constructions existantes ou projetées, et la surface du terrain.

C'est-à-dire le rapport entre la surface au sol de la construction et la surface foncière (pourcentages des surfaces construits par rapport à la surface totale).

Sa valeur maximale est aussi déterminée par le règlement du *POS*, il est toujours compris entre la valeur 0 et 1.

- application : $s = xy$



$$COS : \frac{2s_2 + s_1}{s}$$

$s_1 \rightarrow$ 1- espace construit

$$CES : \frac{s_1 + s_2}{s}$$

$s_2 \rightarrow$ 2- espace construit en deux niveaux

$$0 < CES \leq 1$$

$s_3 \rightarrow$ 3- espace découvert

$$0 < COS \leq COS_{MAX}$$

$s_4 \rightarrow$ 4- espace vert

$$s = s_1 + s_2 + s_3 + s_4$$