

L1 - S1 - GTU
Séminaire

Les instruments d'urbanisme en Algérie :
PDAU & POS

Définitions, objectifs et contenus

S. SAFRI, Enseignant,
Université M. S. BENYAHIA, Jijel
Décembre 2021

Points abordés

- 1. Le contexte sociopolitique*
- 2. Le cadre juridique*
- 3. Les instruments d'urbanisme*
- 4. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, PDAU*
- 5. Le plan d'occupation des sols, POS*

Introduction

Quel contexte sociopolitique au début des années 1990?

Après le séisme sociologique du 05/10/1988:

- **Début de réformes tendant à une économie de marché...**
- **Ouverture politique et multipartisme...**

Le cadre juridique de l'urbanisme en Algérie

1990:

Loi 90-29 ou loi Urbanisme (texte de référence modifié et complété en 2004);

1991:

Décret exécutif 91-177 ou les modalités d'élaboration et d'approbation du PDAU (texte de référence modifié en 2005...);

Décret exécutif 91-178 ou les modalités d'élaboration et d'approbation du POS (texte de référence modifié en 2005...).

Les instruments d'urbanisme: PDAU & POS

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

- **Ils sont opposables aux tiers;**
- **Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues: même la propriété privée a des limites.**

PDAU & POS:

Objectifs

Ils définissent les conditions permettant:

- d'une part, **de rationaliser l'utilisation de l'espace**, de préserver les activités agricoles, **de protéger les périmètres sensibles**, les sites, les paysages ;
- d'autre part, **de prévoir les terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs (équipements collectifs de services, d'activités et de logements)**.

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

PDAU & POS: Périmètre d'étude

Le PDAU et le POS peuvent concerner :

- ***une association de communes*** présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux,
- ***une commune***,
- ou pour le POS ***une partie de commune***.

PDAU & POS

Obligation de dotation et adoption

- Chaque commune doit être couverte par un PDAU ou POS dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'APC.
- Le projet de PDAU ou de POS est adopté par délibération de l'APC ou par les APC dans le cas où le PDAU ou POS couvre deux ou plusieurs communes.

PDAU & POS

Participation

- Outre les services administratifs concernés, les associations locales d'usager, les chambres de commerce et d'agriculture et les organisations professionnelles doivent être consultées lors de l'élaboration de PDAU et du POS.

- Le projet d'instrument d'urbanisme adopté est soumis à enquête publique par le (s) président (s) d'APC pendant une durée de 45 jours (PDAU) et de 60 jours (POS).

PDAU

Qu'est-ce que le PDAU?

- Un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine;
- Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement (SNAT, SEPT , PATW...) et plans de développement;
- Il définit les termes de référence du POS.

PDAU

Quels objectifs?

- détermine la **destination générale des sols** sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteur,
- définit l'**extension des établissements humains**, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures,
- détermine les **zones d'intervention** sur les tissus urbains et les zones à protéger.

PDAU

Quel contenu?

Le PDAU se traduit par:

i. un règlement

ii. accompagné de documents graphiques de référence (état de fait et projet)

iii. et d'un rapport d'orientation.

PDAU

Secteurs d'urbanisation

Le PDAU divise le territoire en secteurs :

- i. Les secteurs urbanisés,***
- ii. Les secteurs à urbaniser*** (CT-MT, 5-10 ans),
- iii. Les secteurs d'urbanisation future*** (LT 20 ans),
- iv. Les secteurs non urbanisables.***

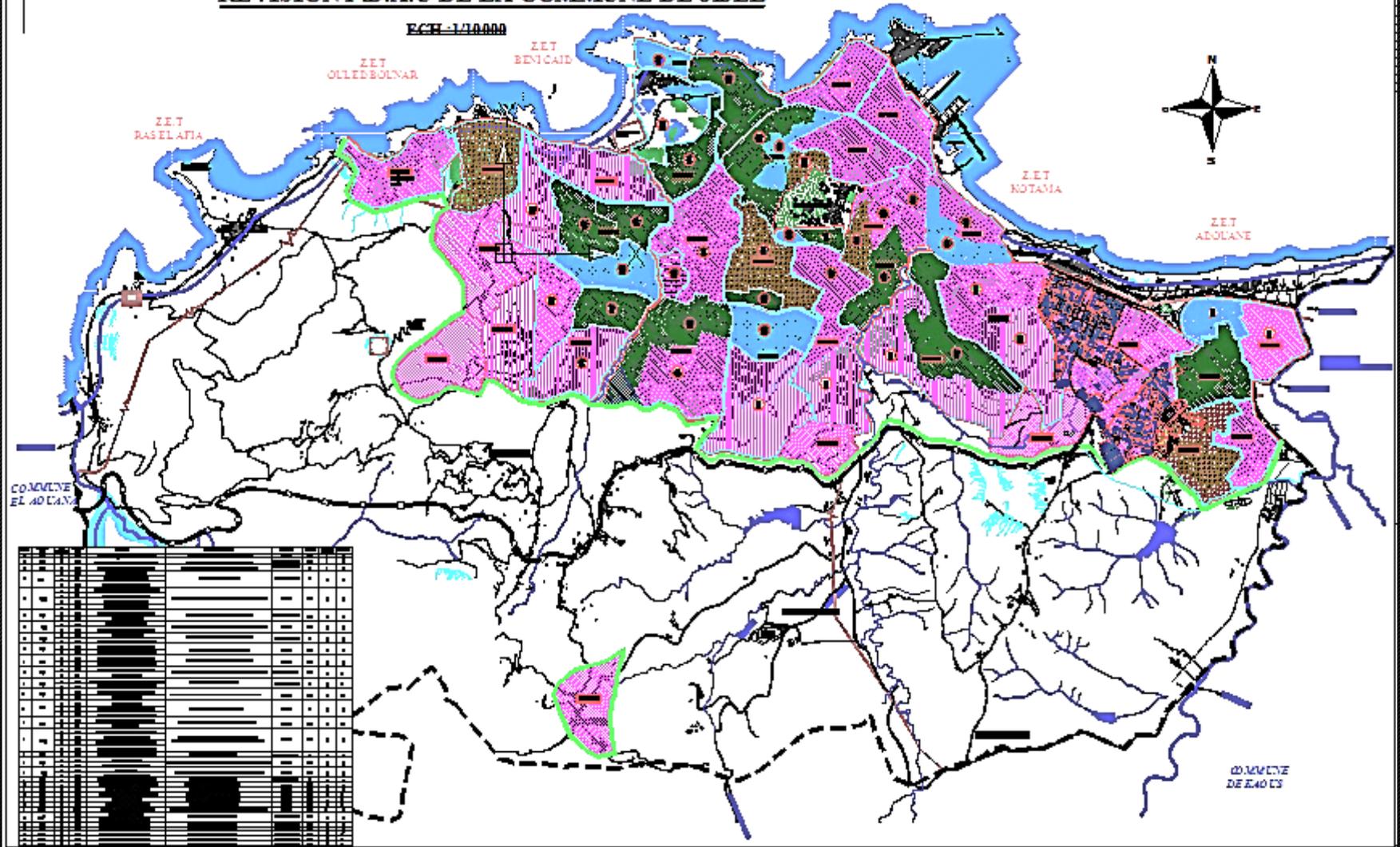
PDAU

Approbation

- i.** Par arrêté du wali pour les communes ou associations de communes de **moins de 200 000 habitants** ;
- ii.** 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 200 000 habitants et de moins de 500 000 habitants**,
- iii.** Par décret exécutif pris sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme pour les communes ou associations de communes de **plus de 500 000 habitants**.

REVISION P.D.A.U DE LA COMMUNE DE JIJEL

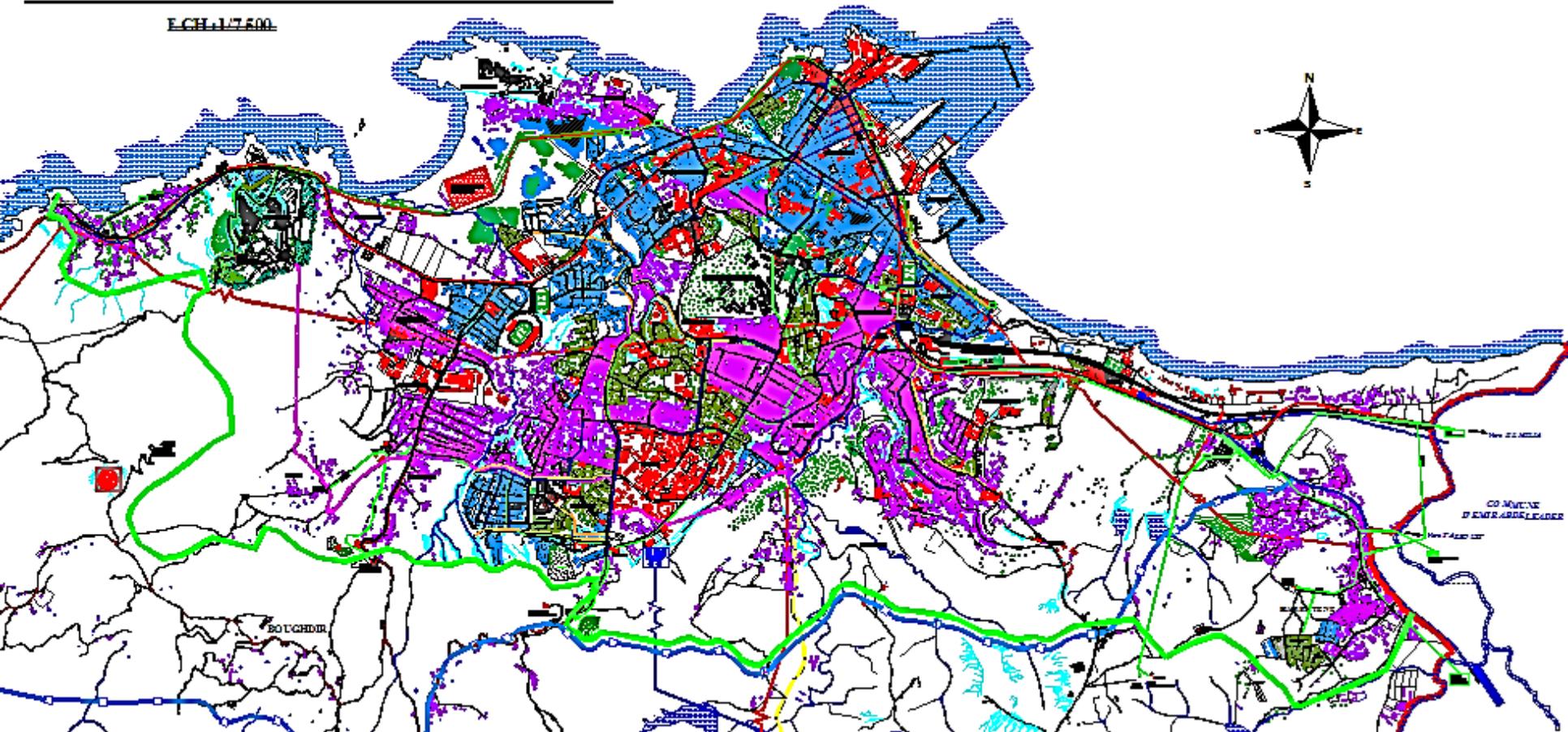
ECH-1/10000



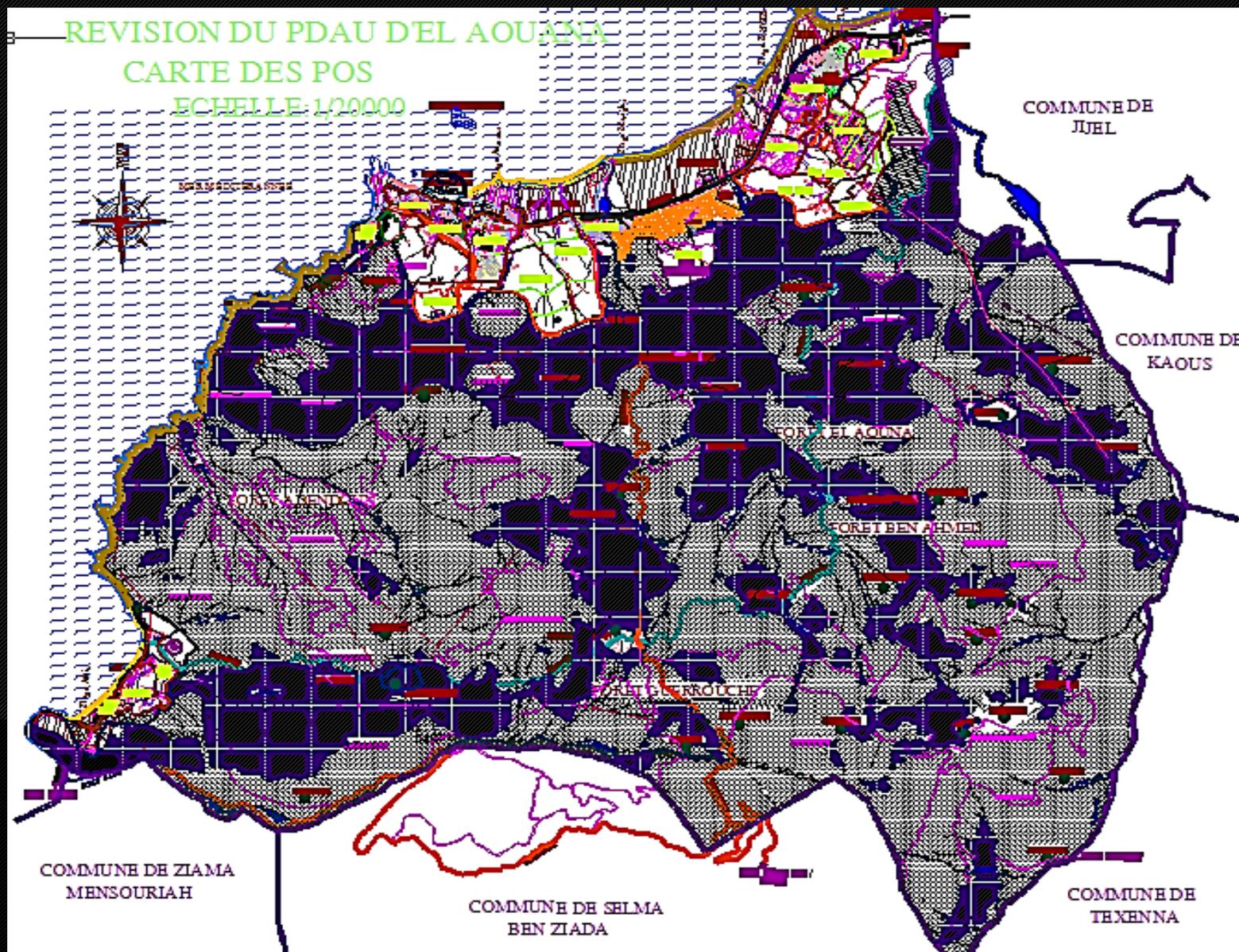
PDAU de la commune de Jijel (révision), 2009.

REVISION P.D.A.U DE LA COMMUNE DE JIJEL

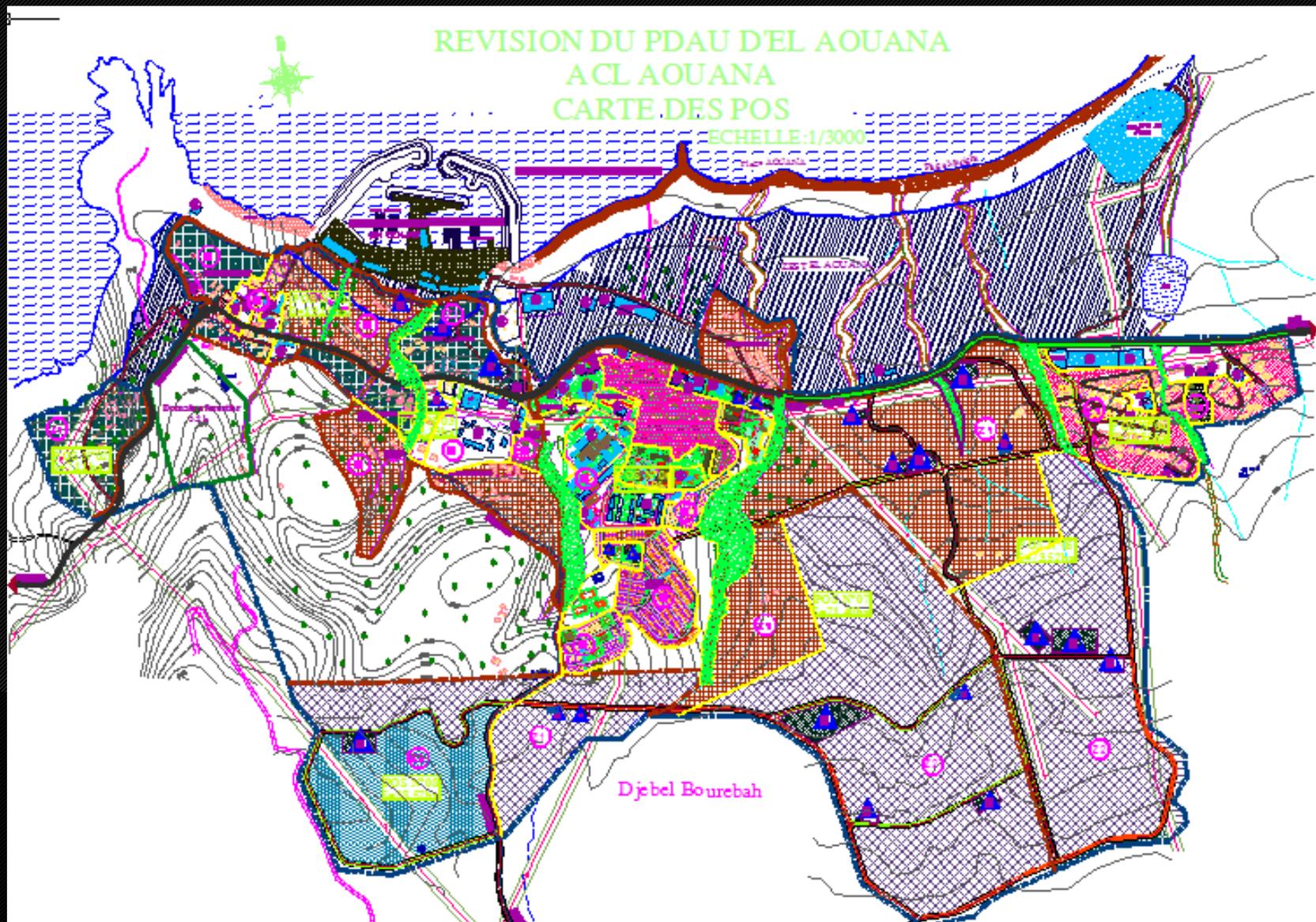
E-CH-1/7.500



PDAU de la commune de Jijel (révision), 2009.
Ici, carte multi-réseaux

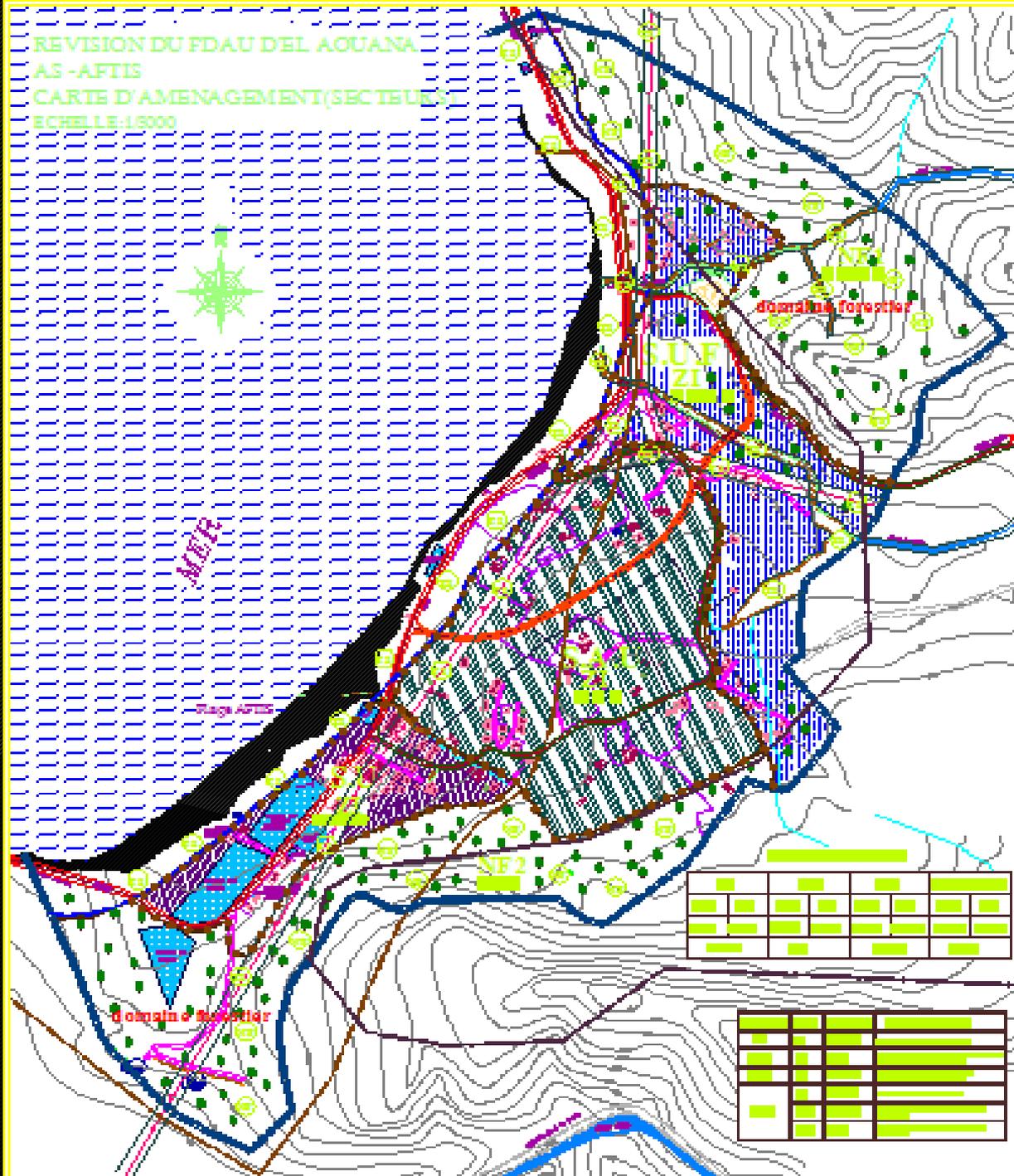


PDAU de la commune d'El Aouana (révision), 2011.



PDAU de la commune d'El Aouana (révision), 2011.

REVISION DU PDAU D'EL AOUANA
AS -AFTIS
CARTE D'AMENAGEMENT (SECTEURS)
ECHELLE : 1:5000



PDAU de la
commune
d'El
Aouana
(révision),
2011.

POS

Qu'est-ce que le POS?

Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS fixe de façon détaillée les ***droits d'usage des sols et de construction.***

POS

Quels objectifs?

- fixe de façon détaillée, la **forme urbaine**, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols;
- définit la **quantité min. et max. de construction autorisée**, les types de constructions autorisés et leurs usages;
- détermine les règles concernant l'**aspect extérieur des constructions**;
- délimite l'**espace public**, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics dont la voirie;
- définit les **servitudes**,
- précise les quartiers, rues, **monuments et sites à protéger**, à rénover et à restaurer...

POS

Quel contenu?

Le PDAU se traduit par:

- i. un règlement**
- ii. accompagné de documents graphiques de référence (état de fait et projet)**

POS

Approbation

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

PLAN VARIANTE A
ECHELLE:1/1500

Meters
0/9.0203040

Coordinate System: WGS 1984 UTM Zone 30N
Projection: UTM
Datum: WGS 1984
False Easting: 500 000 000
Central Meridian: 11 000
Scale Factor: 0.999
Latitude Of Origin: 0 000
Units: Meter



- Legende**
- axe route projetée
 - limite du P.O.S
 - Route nationale
 - Route_wilaya
 - Le_centre_pénitentier
 - parcellaire
 - habitat_collectif
 - équipement_projeté
 - bloc_pénitentier
 - Constructions_en_cours
 - Constructions_précaires
 - TERRAIN_DE_SPORT
 - R.P.01 route_primaire
 - R.S.01 routes_secondaires
 - route_tertiaire
 - trottoir_projeté
 - v1_espace_vert
 - v1_accés
 - TERRAIN_DE_SPORT
 - arbre_projeté
 - Arbre_existant
 - Station_topographique
 - digue_projetée
 - terrain_boisé_projeté
 - Point levé
 - Habitat_individuel
 - GAZODUC
 - Chemin_de_fer
 - Electricité_MT
 - Electricité_BT
 - Talus
 - Chaaba
 - Courbe de niveau 1m
 - Courbe de niveau 5m
 - Cloture_en_dur
 - OUED
 - pont_existant

Tableau des surfaces :

Projet	Etat	Superficie	Nature juridique
Etablissement pénitentier	En cours	207.73 Ha	Etatique
Cane modérne	Projetée	5.78 Ha	Etatique
Halte routière	Projetée	0.50 Ha	Etatique
Avenue en halte routière	Projetée	1.98 Ha	Etatique
Parking 01	Projetée	0.58 Ha	Etatique
Parking 02	Projetée	0.58 Ha	Etatique
Habitat (385 logt)	Projetée	3.82 Ha	Etatique
Centre scolaire	Projetée	0.40 Ha	Etatique
Salle de soin	Projetée	0.04 Ha	Etatique

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE JIJEL COMMUNE DE JIJEL

PROJET
P.O.S N° 27 COMMUNE DE JIJEL

PLAN VARIANTE A

ECHELLE : 1/1500

N° PLAN : 07

DATE : DEC. 2011

DATE D'APPROBATION

Fait par
KEDJAFATEH Archi Chef projet
ROUICH RYM Architecte

Maitre de l'oeuvre
PYRAMID

Rue Bouchar-Mel, commune de Jijel
BP 042401010
Tel: 0244110107

POS 27, commune de Jijel.

Conclusion

Quel bilan pour les PDAU & POS?

- Loi cadre de l'urbanisme: la nécessité d'une refonte;
- Couverture de l'espace: pas d'intégration territoriale réelle;
- Stratégie suivie : une vision de plan et non de projet;
- Elaboration : principes généraux contre spécificités locales;
- Solidarité intercommunale: un principe négligé ;
- Foncier: un besoin insistant de maîtrise;
- Aménageur urbain: l'outil qui fait défaut ;
- Sites remarquables : des périmètres sans mesure des impacts...