



Université d'Oran 2
Faculté des Sciences de la Terre et de l'Univers

MEMOIRE

Pour l'obtention du diplôme de Magister
En Géographie et Aménagement du territoire

***LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE TEXTES LEGISLATIFS
ET REALITE PRATIQUE
LE CAS DES POS A BIR EL DJIR***

Présenté et soutenu publiquement par : Mr ZOUANI Réda
Sous la direction de Mme TAHRAOUI Fatima

Devant le jury composé de :

Mr SOUIAH Sid-Ahmed, Maitre de conférences A, Université d'Oran 2	Président
Mme TAHRAOUI Fatima, Maitre de conférences A, Université d'Oran	Rapporteur
Mr LASGAA Moussa, Maitre, de conférence A, Université d'Oran 2	Examineur
Mr OTHMANE Tayeb, Maitre, de conférence, Université d'Oran	Examineur

Année 2016

DEDICACE

A la mémoire de mon père

Aucun dédicace ne serait exprimer l'amour l'estime, le dévouement, le respect que j'ai toujours pour vous

A ma mère, tu représente pour moi le symbole de la bonté, je te dédie ce travail en témoignage de mon profond amour.

A mes frères, mes sœurs .

A ma femme et mes trois enfants, malek, abelmadjid, mouad.

Résumé : *les instruments d'urbanisme entre textes législatifs et réalité pratique le cas des POS à Bir el Djir*

Nous tenons à rappeler que le domaine de l'urbanisme a pour objet l'aménagement planifié et progressif des agglomérations dans le cadre du développement économique et social, il a notamment pour objectif la mobilisation, l'équipement du foncier urbanisable et l'organisation du cadre bâti, dans l'espace urbain.

Le gouvernement ne pouvait rester plus longtemps silencieux sur le gaspillage du foncier, la dilapidation des terres agricoles, l'affectation anarchique du sol... L'étendu du désastre confirmé, suggéra quelques mesures pour stopper le phénomène. L'une de ces mesures est la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (loi 90-29 du 01 décembre 1990).

Les changements rapides de l'espace urbain de ces dernières années, sont à l'origine de nouvelles dynamiques urbaines, impliquant l'émergence de nouveaux besoins qui se traduit par une pression de plus en plus sur le foncier que les instruments d'urbanisme n'ont pas prévu. Alors ces derniers sont censés constituer les pièces maitresses de planification urbaine, qu'ils déterminent l'avenir des zones à court, moyen et long termes. La mise en œuvre de ces instruments est malheureusement souvent contrariée par les « coup partis » qui compromettent la cohérence de l'aménagement spatial. Les pratiques urbaines se caractérisent par l'absence d'une vision de politique urbaine et de continuité. Les décisions sont prises très souvent spontanées et dans l'urgence. L'usage du sol n'est pas une prérogative de l'individu mais celle de la collectivité. Toute personne y compris l'Etat propriétaire d'un terrain, ne pourra en faire usage qu'après accord des pouvoirs publics qui exigeront le respect des orientations des POS et PDAU, combien tiennent compte de ces exigences ? L'état de dégradation dont lequel se trouve notre urbanisme en est sans doute la repense.

Mots clé : Algérie, Bir el Djir, instrument d'urbanisme, législatif - pratique,

TABLE DE MATIERES

Résumé	02
Remerciement	04
Introduction	05
Problématique	08
Objet et Terrain d'étude	09
Objectifs	10
Méthodologie	10
La structure de la thèse	13
Chapitre I : Bir el Djir une zone retenue pour l'extension de la ville d'Oran vers l'est pour ses atouts fonciers	13
Introduction	15
1-Le statut juridique domaniale facteur favorisant l'urbanisation de Bir El Djir	19
2-La commune de Bir El Djir dans le groupement d'Oran	21
3-Evolution de la population et contexte	25
Conclusion	27
Chapitre II les instruments d'aménagement et d'urbanisme contexte d'élaboration et d'approbation à Bir el Djir	27
Introduction	29
1-Les instruments d'urbanisme, outils de gestion urbaine et de planification	30
2-Le PDAU et POS comme outils de gestion urbaine et de planification et leurs caractéristiques	32
3-Le périmètre du PDAU du groupement urbain d'Oran	33
3-1-L'étude du Plan Directeur D'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et ses orientations	34
3-2-Les objectifs principaux du PDAU du GUO	37
4-Bir El Djir et ses Plans d'occupation des sols (POS)	38
4-1-Les plans d'occupation du sol (POS), protocole d'élaboration	44
4-2-Les POS et leur dysfonctionnement à Bir el Djir	51
5-Quelle est la part de la question de l'environnement dans le règlement du POS	53
5-1-Le bruit, une nuisance du au trafic automobile	56
5-2-Les actions de rattrapage	56
6-Les déchets ménagers et les déchets encombrants et leur gestion à Bir el Djir	57
6-1-Bir El Djir gestion locale des déchets	58
Conclusion	62
Chapitre III : l'urbanisation planifiée et l'urbanisation observée sur le terrain, est-ce l'échec des POS ou les POS d'échec	62
Introduction	62
1-Les pratique et procédés et a mise en application des instruments de maitrise urbaine à Bir El Djir	64
2-Les plans d'occupation de sol à Bir el Djir typologie et problème de gestion	65
2-1-La typologie des plans d'occupation de sol à Bir el Djir	65
2-1-1POS couvrant de territoires des deux communes	65
2-1-2POS à dominance statut juridique privée	66
2-1-3POS en cours d'élaboration et territoire déjà consommé	66
2-1-4POS couvrant un territoire d'une agglomération secondaire à caractère	66

spontanée et illicite	
2-1-5POS à fore valeur foncière	66
3-Les programmes d'urgence restent parmi les facteurs majeurs qui entravent la réalisation et l'application de différentes études de POS	69
3-1-Les programmes de taille avec effet bouleversant de l'étude	69
3-2-Les programmes sans incident sur l'étude	77
4-Rapport conflictuels entre les APC, les services de l'état chargés de l'urbanisme et les agences foncières	78
5-La participation des citoyens au projet urbain au niveau communal	83
5-1-L'implication des habitants dans la politique urbaine communal/habitant expert et acteur de son territoire	84
5-2-Problème de participation et de représentation au niveau local	85
5-2-1Les insuffisances des moyens et d'information	86
5-2-2-Les insuffisances en matière d'efficacité des habitants	86
6-La lenteur de procédures administratives, entrave à la concrétisation des POS	89
7-Les bureaux d'études chargé du POS ; critère de choix et compétence	93
8-Les équipes techniques de l'administration chargées des POS	94
9-De la difficile coopération intercommunale entre les communes du groupement	95
9-1-Sur le plan de l'aménagement urbain	99
10-Les actes d'urbanisme et le plan d'occupation du sol (POS)	101
10-1-Les infractions en matière d'urbanisme, à l'avertissement de la défaillance du POS	108
Conclusion	109
Conclusion général	112
Recommandations	115
Bibliographies	118
Annexes	

LISTE DES CARTES

▪ Carte 01 : L'occupation du sol de la wilaya d'Oran.....	14
▪ Carte 02 : Plan de situation	18
▪ Carte 03 : Secteurs de Bir El Djir	20
▪ Carte 04 : Secteurs urbain de PDAU.....	37
▪ Carte 05 : Périmètres des POS de Bir El Djir	44
▪ Carte 06 : POS 21 occupation du sol.....	48
▪ Carte 07 : POS 25 occupation du sol.....	50
▪ Carte 08 : POS 51 plan d'aménagement	53
▪ Carte 09 : Aléas naturel, risque, technologique et nuisance	57
▪ Carte 10 : commune de Bir El Djir occupation du sol.....	65
▪ Carte 11 : typologie des POS.....	70
▪ Carte 12 : POS SUF 4.....	73
▪ Carte 13 : Localisation et nature des grands équipements, infrastructures et services et des activités.....	77
▪ Carte 14 : Nature juridique POS 28 SUF 1-3.....	81
▪ Carte 15 : Plan d'aménagement POS 28 SUF 1-3.....	84
▪ Carte 16 : POS 52 aménagement	97
▪ Carte 17 : POS 27 aménagement	99

LISTE DES FIGURES

- Figure 01 : Phase élaboration e approbation du PDAU32
- Figure 02 : Phase élaboration e approbation du POS..... 41
- Figure 03 : Par des POS approuvés..... 46

LISTE DES PHOTOS

- Photo 01 : Programme logements/SUF 4 et SUF 2.....72
- Photo 02 : Bâtiment protection civil en plain emprise du boulevard 75
- Photo 03 : le pole universitaire de Belgaid76
- Photo 04 : Stade olympique78
- Photo 05 : La central à gaz (Sonelgaz).....78
- Photo 06 : en l'absence d'instrument d'urbanisme le non respect de hauteurs.....104
- Photo 07 : Idem.....105
- Photo 08 : Idem.....106
- Photo 09 : Empiètement au niveau CW75107
- Photo 10 : La balise du gazoduc à moins de 20m.....108

LISTE DES TABLEAUX

▪ Tableau 01 : Répartitions des terres agricoles utiles par grande secteurs juridiques.....	16
▪ Tableau 02 : Evolution de la population de GUO 1987-2008.....	22
▪ Tableau 03 : Répartition du TOL par commune.....	24
▪ Tableau 04 : point de situation sur les POS de Bir el Djir.....	45
▪	
▪ Tableau 05 : Etat d'avancement des études de POS à Bir El Djir	46
▪ Tableau 06 : Etat de consommation des secteurs du PDAU 1998.....	47
▪ Tableau 07 : Récapitulatifs des surfaces équipements et habitat, et règlement	51
▪ Tableau 08 : Evolution du parc logement	71
▪ Tableau 09 : Etat d'avancement du programme de logement dans le groupement.....	74

Remerciement

En préambule de ce mémoire, je souhaitais adresser mes remerciements les plus sincères aux personnes qui m'ont apporté leur aide et qui ont contribué à l'élaboration de ce mémoire.

Je tiens à remercier sincèrement Mme TAHRAOUI Fatima, qui, en tant que Directeur de mémoire, s'est toujours montré à l'écoute et très disponible tout au long de la rédaction de ce mémoire, ainsi que l'inspiration, l'aide et le temps qu'elle a bien voulu me consacrer et sans qui ce mémoire n'aurait jamais vu le jour.

Je remercie Mr TIDJANE Bachir, mon précédent directeur de recherche, pour la grande patience dont il a su faire preuve malgré ses circonstances particulières.

J'exprime mes remerciements à tous les membres du jury qui ont aimablement accepté d'évaluer et de juger ce travail, qu'ils trouvent ici, l'expression de mon respect et de ma gratitude.

Merci à tous mes collègues et amis qui, de près ou de loin, ont contribué à la concrétisation de ce travail de mémoire de magister.

Mes remerciements vont aussi à ma famille, ma petite famille ; et mes trois enfants.

INTRODUCTION :

Le fait urbain est un domaine particulièrement lourd d'interrogations pour la société algérienne. La crise actuelle des périphéries reflète les contradictions d'une société qui a trop souvent oublié de penser la ville pendant qu'elle la construisait. La ville a donc besoin de spécialistes (économistes, géographes, juristes, sociologues, associés à des architectes et autres professionnels de l'urbanisme) capables de comprendre les mécanismes du fait urbain et d'élaborer des réponses concrètes à la fois théoriques et pratiques. ¹

Les villes algériennes sont confrontées à des problèmes inhérents à l'absence de vision prospective d'où la situation problématique de l'étalement urbain qui a pris, dans plusieurs cas, le caractère informel qui s'explique par un volume de population qui dépasse les capacités d'accueil vu que la croissance urbaine démesurée a englouti presque la totalité du portefeuille foncier. Par ailleurs, l'opacité de la politique foncière a abouti à la dilapidation et à la gestion non rationnelle du patrimoine foncier. Ces problèmes se posent particulièrement dans les grandes villes où les besoins sont énormes.

Le gouvernement ne pouvant rester plus longtemps silencieux sur le gaspillage foncier, la dilapidation des terres agricoles, l'affectation anarchique du sol..., installa une commission d'enquête qui confirma l'étendu du désastre et suggéra quelques mesures pour stopper le phénomène. L'une de ces mesures est la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (loi 90-29 du 01 décembre 1990).

Les élus locaux qui sont les maîtres d'œuvres, sont les premiers garants de cette loi, mais la réalité est plus complexe et ce, pour un ensemble de raisons. En effet ces derniers s'appuient d'abord sur l'administration locale mais aussi sur des experts (architectes, urbanistes, juristes ...etc.) qu'ils consultent régulièrement ou occasionnellement. Mais alors que l'élu est réputé ignorant la technique et l'expert supposé détenir le savoir, *Le problème qui se pose est celui de la prise de décision qui engage l'avenir des zones lorsque les experts et les élus ont des avis opposés.*²

À l'instar des grandes villes algériennes, Oran présente un aspect paradoxal car contrairement à l'idée courante répandue d'un déferlement de ruraux vers les villes, pour

¹Source : Maouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme édition Casbah, 2001, p 88

²Maurice Blanc, Gouvernement local et contrôle démocratique, p193

cause d'insécurité, on constate que pour Oran en tout cas c'est plutôt l'inverse. C'est la *ville-centre* qui a vu partir une masse de gens, en grande partie vers la périphérie et même au-delà.

Oran, se caractérise par :

- ✓ Un cadre bâti dégradé
- ✓ Un étalement urbain excessif et ségrégatif.
- ✓ Une structuration essentiellement physique et mécanique.
- ✓ Une fragmentation spatiale et sociale.
- ✓ Des incohérences qui demeurent et qui s'amplifient.
- ✓ des défis de métropolisation à relever.
- ✓ Oran a maintenu avant 1990 un très fort taux d'accroissement de population induit par le croît naturel et l'exode rural, et ne pouvait répondre à la forte demande de logements, d'où la prolifération des bidon villes qui accentuent encore plus les manques de structures d'accueil, les maux sociaux et les dysfonctionnements urbains *«dans ces situations c'est toujours dans l'urgence que les choses se font»*³.
- ✓ Pour assurer la croissance d'Oran fut créé le groupement urbain d'Oran comprenant ces quatre communes ; Oran, Bir el Djir, Es Senia et Sidi Chahmi.
- ✓ Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) du Groupement Urbain d'Oran de 1997 retient le territoire de ces quatre communes et s'étend sur une superficie de 25057ha dont 8800ha soit 35% de superficie urbanisable. Les secteurs non urbanisés représentent 65% de la superficie totale et se composent de zones naturelles, de forêts et de terres agricoles.
- ✓ La commune d'Oran est la principale commune du Groupement Urbain d'Oran qui est une ville commune qui s'étend sur une superficie de 6400ha et est limitée à l'ouest par la commune de Messerghine à l'ouest au nord par la méditerranée, au nord est par la commune de Bir el Djir et, à l'Est par la commune de Sidi Chahmi.
- ✓ Oran est le chef-lieu de wilaya, c'est une capitale régionale qui remplit plusieurs fonctions importantes dont certaines sont reportées sur le territoire des autres communes du groupement urbain d'Oran.

La population du groupement urbain d'Oran est passée de 963 577 habitants en 1987 à 985 754 habitants en 2008, soit une augmentation en valeur absolue de 292 177 habitants sur une période de 21 ans. Cet important volume additionnel de la population s'est traduit par un

³Roland Castro, combat pour une ville invisible, in villes en parallèle n17-18-1991

taux d'accroissement annuel moyen de 1,68 %, qui demeure identique la moyenne de la wilaya et la moyenne nationale⁴.

Deux modes d'urbanisation se partagent le terrain :

- Un mode officiel et parfaitement organisé dans la zone d'extension Est essentiellement sur Bir el Djir⁵, qui est passé de 7000 à 158000 habitants entre 1977 et 2008 soit près de 30% de l'accroissement global de l'agglomération. Cela s'explique par la concrétisation des options d'urbanisation de Bir el Djir au profit des besoins de population de la commune d'Oran.
- Un mode populaire, localisé dans les autres communes périphériques, et donnant un lieu, en général, à des opérations de régularisation a posteriori.

Les extensions urbaines sont devenues en effet des lieux de tension et de dysfonctionnement, de constructions mal adaptées aux besoins des populations, et de mal être de l'habitant dans son nouvel espace de vie et ce, du fait des études fragmentaires sans approches cohérentes et sans vision stratégique intégrée et c'est ce point précis qui constitue l'ossature de cette recherche.

⁴ BET URBOR, PDAU du GUO

⁵ La population de la commune de Bir el Djir est passée de 20 742 en 1987 à 73 029 habitants en 1998 à 152151 habitants en 2008 avec un taux de croissance annuel de 7.8% pour la période 1998-2008. Ce la s'explique par la concrétisation des options d'urbanisation de Bir el Djir au profit des besoins de population

PROBLEMATIQUE :

L'urbanisation est devenue de nos jours la base essentielle du développement des sociétés, une projection d'avenir et un développement harmonieux et humain des agglomérations et ce à travers des mesures techniques, administratives économiques, et sociales.

Elle est définie comme *étant l'art de concevoir et réaliser de façon volontariste le développement esthétique, institutionnel, et culturel susceptibles de la déterminer.*⁶

De nos jours, les villes connaissent de nombreux problèmes de fonctionnement et d'esthétique, ce qui exige l'intervention d'acteurs d'horizons très divers avec des spécialistes très variés.

L'expansion urbaine très rapide a entraîné la consommation du foncier urbanisable, non urbanisable, et agricole et a permis aux agglomérations de s'étaler démesurément ce qui rend leur gestion très difficile.

Le résultat est que nos agglomérations urbaines, de par leurs nombreux dysfonctionnements, offrent généralement un cadre bâti désordonné malgré l'existence d'instruments juridiques, réglementaires, et techniques et d'actions de construction et d'aménagement

Les communes qui ont longtemps compté sur Oran constituent à présent le terrain de l'extrapolation du surplus démographique de la ville. Ainsi depuis quelques années, la population de Bir El Djir a doublé, triplé, et les besoins se sont accrus, d'autant plus que l'homme évolue avec le temps et ses besoins évoluent également en matière de logement, de transport, d'alimentation d'eau et assainissement, de services, des besoins nouveaux apparaissent, de sécurité, de tranquillité, de végétation urbaine et de loisirs. Mais le développement du niveau de tous les secteurs n'a pas suivi cette cadence.

Nombreuses sont les études qui se sont penchées sur les instruments d'urbanisme en Algérie. Le diagnostic et les résultats de ces études convergent vers l'idée de défaillance, de décalage, de dépassement et que ces outils sont abstraits.

A Bir el Djir la plupart des POS sont à l'état embryonnaire du fait que sur les 18 POS prévus par le PDAU quatre seulement ont été approuvés.

⁶Brian Loughlin, 1977 Alberto, 1984

Il est vrai que la contrainte foncière privée est la contrainte majeure pour toute élaboration d'un PDAU ou POS, cependant dans certains cas, comme par exemple le cas de Bir el Djir notre terrain d'étude, plus de 85% des terres sont domaniales, malgré cela les POS n'arrivent pas à se concrétiser, cela explique que d'autres facteurs entravent l'élaboration et l'application sur le terrain.

La question qui se pose est de savoir quels sont ces facteurs ? Quel est leur degré d'influence ? Sont-ils d'ordre juridique ou technique ?

Le POS répond-il aux besoins exprimés par les acteurs du territoire ? Est-il vraiment un outil de travail en matière d'aménagement ? Ou bien son cachet réglementaire constitue un obstacle aux décideurs ?

Nous axerons notre travail sur des plans d'occupation des sols déjà approuvés, et des POS restés en phase d'élaboration (phase embryonnaire) pour savoir s'il agit de défaillance du POS ou de POS de défaillance, de problème d'acteurs, de dénuance de prérogatives, de gouvernance et ce qui pousse l'administration et le citoyen à la violation des règlements ?

OBJET ET TERRAIN D'ETUDE :

L'objet étudié est l'instrument d'urbanisme représenté par les plans d'occupation des sols à travers le cas de la commune de Bir el Djir (40,35 km²) pour une population dépassant les 155.000 habitants, et un taux de croissance supérieur à 7% par an entre 1987 et 1998 et de 7,61% entre 1998 et 2008.

Le choix de ce terrain n'est pas fortuit mais parce qu'il constitue la principale zone de l'extension de la ville d'Oran et de ce fait a connu une croissance rapide et incontrôlée de son urbanisation. Il a constitué en outre une soupape de sûreté dans toutes les situations d'urgence qu'a connue Oran après 1990 et constitue de ce fait une continuation en tache d'huile de l'agglomération oranaise

OBJECTIFS :

Le travail a pour objectif de mettre en exergue le rapport entre les objectifs théoriques des instruments d'aménagement et d'urbanisme et la réalité pratique urbanistique de l'espace urbain, d'identifier ses atouts et faiblesses des procédures juridiques et d'apporter un éclairage sur les raisons qui entravent l'application des orientations de ces instruments qui sont sensées être des outils pour stopper le phénomène de l'occupation anarchique de l'espace et d'améliorer la qualité de vie des administrés.

METHODOLOGIE :

Notre recherche s'est basée d'abord sur l'observation et le suivi de la réalisation des POS de la commune de Bir el Djir, en tant que chargé du service d'urbanisme depuis 1994 à ce jour.

La recherche bibliographique a été d'un grand apport. Les nombreux ouvrages portant sur la sociologie urbaine, l'urbanisation, la planification; les revues en ligne ainsi que les mémoires de magister, de thèse de doctorat et les sites internet ont constitué une mine d'informations

Les déplacements auprès des bureaux d'étude chargés de l'élaboration des 18 POS à travers la commune et les réseaux d'amitié aux différents services publics et organismes de la wilaya nous ont permis de comprendre les manœuvres et agissements des décideurs comme du personnel chargé de l'élaboration des études. Le constat et l'observation attentive ont été parmi les moyens qui nous ont le plus aidé à affiner l'analyse.

LA STRUCTURE DE LA THESE :

La présente thèse est structurée comme suit :

LA PARTIE INTRODUCTIVE :

Dans la quelle nous exposons la problématique, la méthodologie, les objectifs et la présentation de la zone de Bir el Djir.

CHAPITRE I : BIR EL DJIR UNE ZONE RETENUE POUR L'EXTENSION DE LA VILLE D'ORAN VERS L'EST POUR SES ATOUTS FONCIERS

Ce chapitre est consacré à la présentation de la situation de la commune de Bir el Djir rapport dans groupement urbain d'Oran, les atouts tant de sa position géographique que la disponibilité foncière qui ont impulsé son urbanisation.

CHAPITRE II : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT CONTEXTE LEGISLATIF ET PROCEDURES D'ELABORATION :

Ce chapitre est consacré au cadre théorique des instruments, avec une lecture approfondie des instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU, POS) depuis la délibération de création jusqu'à la mise à disposition du public du règlement final qui est opposable aux tiers.

Ce chapitre nous permettra de comprendre la procédure juridique d'élaboration et d'approbation des instruments d'urbanisme avec ses différentes phases, de définir les objectifs de chaque instrument et le contenu écrit et graphique.

CHAPITRE III : L'ECART ENTRE L'URBANISATION PLANIFIEE ET L'URBANISATION OBSERVEE SUR LE TERRAIN, EST-CE L'ECHEC DES POS OU LES POS D'ECHEC ?

Nous nous pencherons dans ce chapitre sur la réalité pratique des plans d'occupation des sols et les contraintes qui entravent le respect de leurs orientations. Ce chapitre nous permet de mesurer le décalage entre ce qui est prévu par les études de plans d'occupation du sol et ce qui est réellement réalisé sur terrain.

CHAPITRE I

CHAPITRE I : BIR EL DJIR UNE ZONE RETENUE POUR L'EXTENSION DE LA VILLE D'ORAN VERS L'EST POUR SES ATOUTS FONCIE

INTRODUCTION

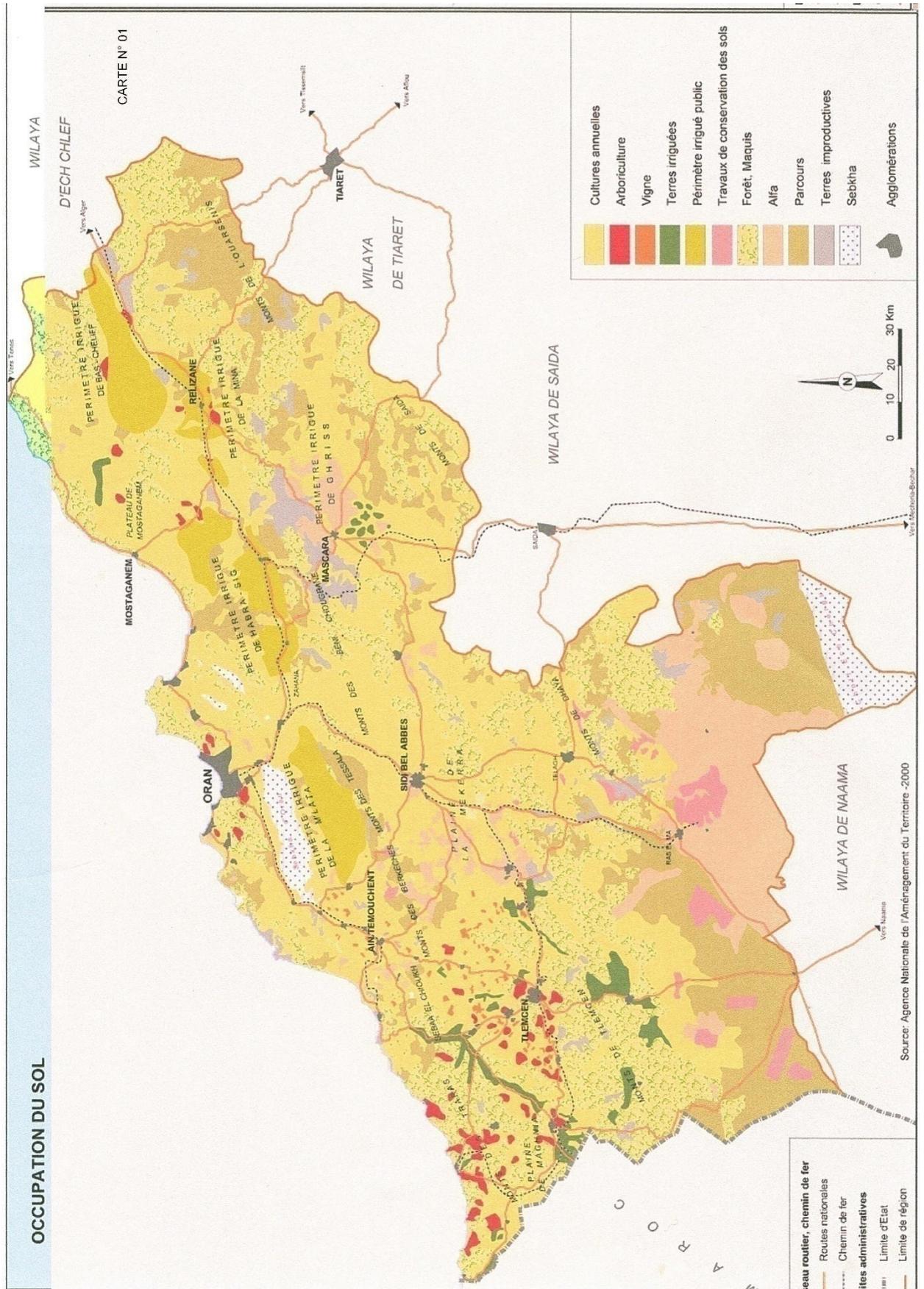
La commune de Bir el Djir des potentialités foncières favorables a l'urbanisation dans le groupement urbain d'Oran

Le groupement urbain d'Oran GUO occupe une position centrale dans sa wilaya. Il réunit quatre communes (Oran, Bir el Djir, ES Senia, Sidi Chahmi) et s'étend sur une superficie de 25057ha, la superficie urbanisable y occupe plus de 8800ha soit 35% de sa superficie totale.

Ses zones naturelles qui représentent 65% de la superficie totale et composent de terres agricoles, des forêts représentent.

La ville commune d'Oran est la principale commune du GUO c'est une ville.Elle s'étend sur une superficie de 6400ha et est limitée à l'ouest par la commune de Messerghine, au nord par la méditerranée, au nord Est par la commune de Bir el Djir, à l'Est par la commune de Sidi Chahmi.

Les choix des directions d'extension retenues pour le groupement urbain d'Oran et ses différentes agglomérations vers l'Est étaient focalisés essentiellement sur la préservation de meilleures terres agricoles de la zone dite de Flaoucen et du sud ouest du groupement. Pour Bir el Djir sur ses potentialités foncières de 4035 ha (superficie totale de la commune) 2617 ha représente la surface agricole utile dont 900 ha sont localisées dans les secteurs à urbanisation futur (SUF).



1- LE STATUT JURIDIQUE DOMANIALE FACTEUR FAVORISANT DE L'URBANISATION DE BIR EL DJIR

Le statut juridique public des terres qui a permis l'urbanisation de la ville d'Oran vers l'Est. En effet, 318,66 ha seulement du sol sont de statut juridique privé ce qui représente 12,17%¹ de la superficie globale de la commune de Bir el Djir.

Comme exemple Hai Khemisti et Hai Emir AEK (bernalville) étaient deux fermes appartenant à deux colons frères. Elles se sont transformées en un court temps en village qui ensuite fut carrément intégrés à Oran car son sol n'avait pas une grande valeur agricole et ne présentait aucun obstacle topographique à l'urbanisation.

La politique foncière et les dynamiques urbaines ont toujours joué en faveur de l'étalement de la ville vers la périphérie. La période après l'indépendance jusqu' à 1974 fut une période de non pénurie du foncier. La spéculation été évitée et les terres agricoles préservées. De 1974 à 1990, la politique des réserves foncières a conduit au bradage du foncier et son détournement à des fins spéculatives.

Les réserves foncières furent instituées par ordonnance n° 74-26 du 20/02/1974 ; et venaient renforcer le dispositif institué par la révolution agraire pour le domaine rural en étendant le gel foncier au patrimoine foncier urbain.

Elles concentrèrent aux mains de la collectivité le droit d'usage du sol urbain, en vu de sa redistribution au profit. Essentiellement des institutions et des organismes étatiques qui en avaient besoin. Définie dans le cadre du plan d'urbanisme directeur provisoire le PUD, du plan d'urbanisme provisoire PUP ou du périmètre d'urbanisation, les réserves foncières concernent toutes les zones agglomérées des communes à l'exclusion des zones éparses.

Il n'est pas exagéré de dire que les réserves foncières ont constitué de 1974 à 1990, le principal moteur de l'urbanisation en Algérie .Elles permirent la réalisation d'objectifs de développement ambitieux. Mais ces réserves eurent aussi des effets négatifs. Elles ont effacé la contrainte foncière et masqué la valeur réelle des terrains urbanisés et urbanisables .Il en résulta un gaspillage foncier important et des formes d'urbanisation chaotiques accentués par

¹ PDAU 1998

le monopole de la gestion foncière par une administration dépassée par le phénomène d'urbanisation peu soucieuse de l'intérêt général, manquant de coordination entre ses divers composants et ne pouvant, par conséquent, empêcher des formes d'urbanisation échappant aux circuits officiels et qu'on a taxées d'illicites, de spontanées, d'illégales...²

TABLEAU : 01 REPARTITION DES TERRES AGRICOLE UTILES PAR GRAND SECTEUR JURIDIQUE DANS LE GROUPEMENT URBAIN D'ORAN

Commune	Sup. Totale ha	SAU ha	Public		Privé	
			ha	%	ha	%
Oran	6 400	1 010,34	719,09	71,17	291,25	28,82
Es-Senia	5 200	2 054,24	1947,78	94,81	106,46	5,18
Bir El Djir	4 035	2 617,02	2 298,36	87,82	318,66	12,17
Sidi Chahmi	9 422	5 019,44	4 555,14	89,46	536,3	10,53
Total	25 057	10 773,04	9 520,37	88,37	1 252,67	11,62

Source : PDAU 1998

Oran est le chef lieu de wilaya, c'est une capitale régionale qui remplit plusieurs fonctions importantes dont certaines sont reportées sur le territoire des autres communes du GUO elle domine de manière directe les autres communes.

Le groupement urbain d'Oran représente le noyau de la dynamique urbaine de la wilaya. Il concentre la plus part des infrastructures et demeure l'espace le plus attractif particulièrement au plan démographique et économique.

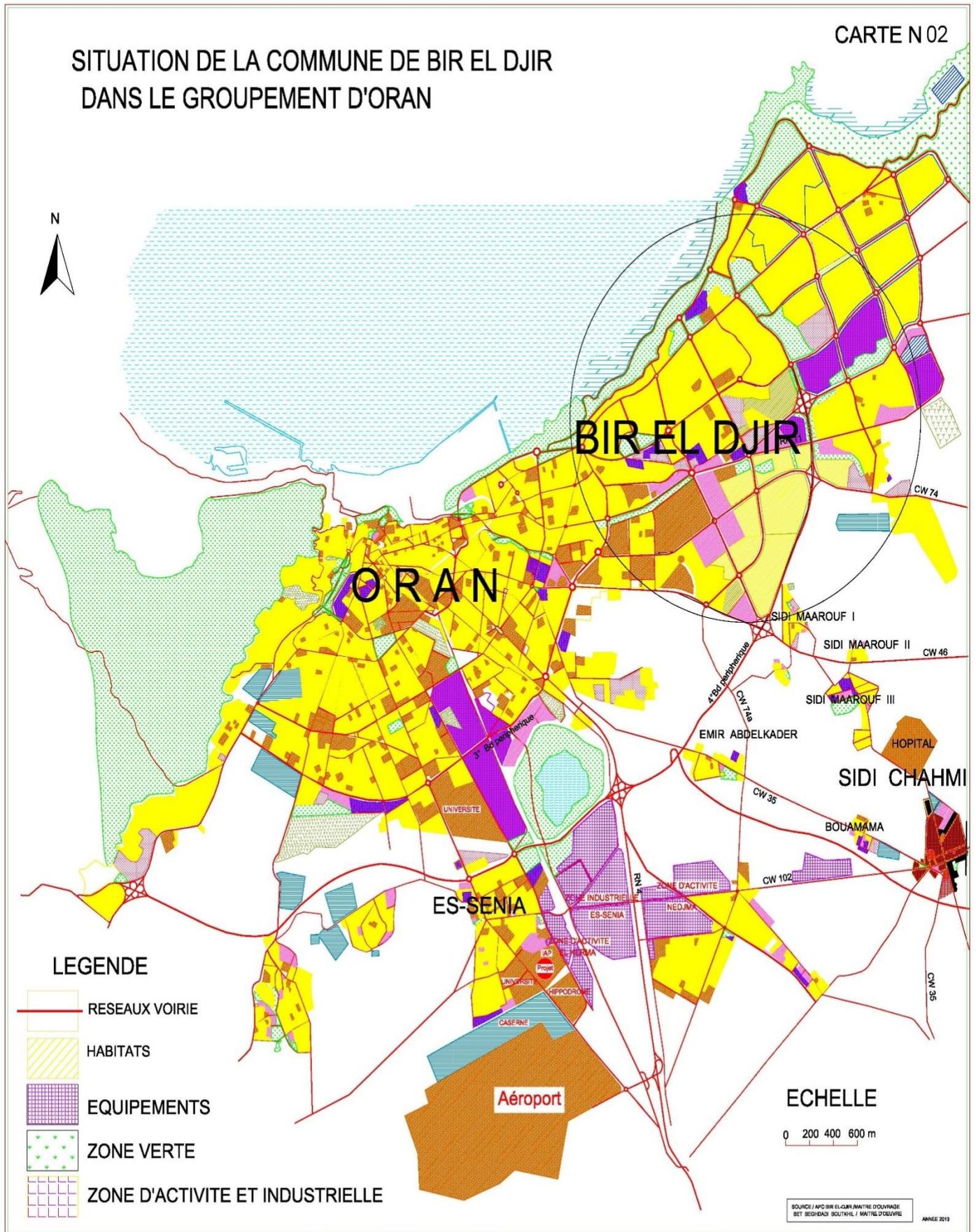
Le groupement urbain d'Oran représente le noyau de la dynamique urbaine de la wilaya. Il concentre la plus part des infrastructures et demeure l'espace le plus attractif particulièrement au plan démographique et économique.

Sa position géographique maritime, Oran et son territoire disposent d'atouts réels, qui méritent d'être revitalisés. Une ville historique et des territoires au passé reconnu, une masse de population qui dépasse le un million et demi d'habitants, des infrastructures qui se

²Maouia Saidouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, casbah 2001

renforcent (maillage routier, ferroviaire, aéroportuaire et portuaire), une ville universitaire et de recherche, un important centre de service et une industrie bien présente et enfin l'ambition de voir Oran expérimenter le processus de métropolisation.

Par ailleurs Oran ne peut ignorer les innombrables problèmes induits par le développement urbain qui se sont accumulés des années jusqu'à constituer un véritable handicap à surmonter en priorité.



2- LA COMMUNE DE BIR EL DJIR DANS LE GROUPEMENT D'ORAN

Ses limites correspondent aux limites communales, à l'Est et au sud, à la cote littorale et au 3eme Bd périphérique, respectivement au nord et à l'ouest, il se caractérise par :

- ✓ le fait qu'il constitue une continuation en tache d'huile de l'agglomération Oranaise.
- ✓ Une dynamique d'urbanisation très forte.
- ✓ Une absence de structure du fait de l'état des tissus en formation.

Les caractères climatiques de la commune qui sont ceux de la wilaya ont été analysés depuis longtemps par différents auteurs. Ses effets contraignants sur la vie économique, sociale ou sur le milieu naturel, ont été bien montrés.

C'est un régime méditerranéen, avec une opposition nette de deux saisons bien distinctes : Une saison entièrement sèche et chaude avec des surchauffements estivaux et une saison fraîche et pluvieuse. Avec des précipitations qui se s'étalent pour trois quart entre les mois de novembre à de mai.

La moyenne des maximas des températures est observées en août et dépasse les 28°C. la moyenne des minimas en janvier descend rarement au dessous de 8°C.

L'influence maritime, se traduit aussi par des précipitations occultes brouillards et rosées. En résumé, il s'agit d'un climat de type semi aride, à été sec et hiver pluvieux.

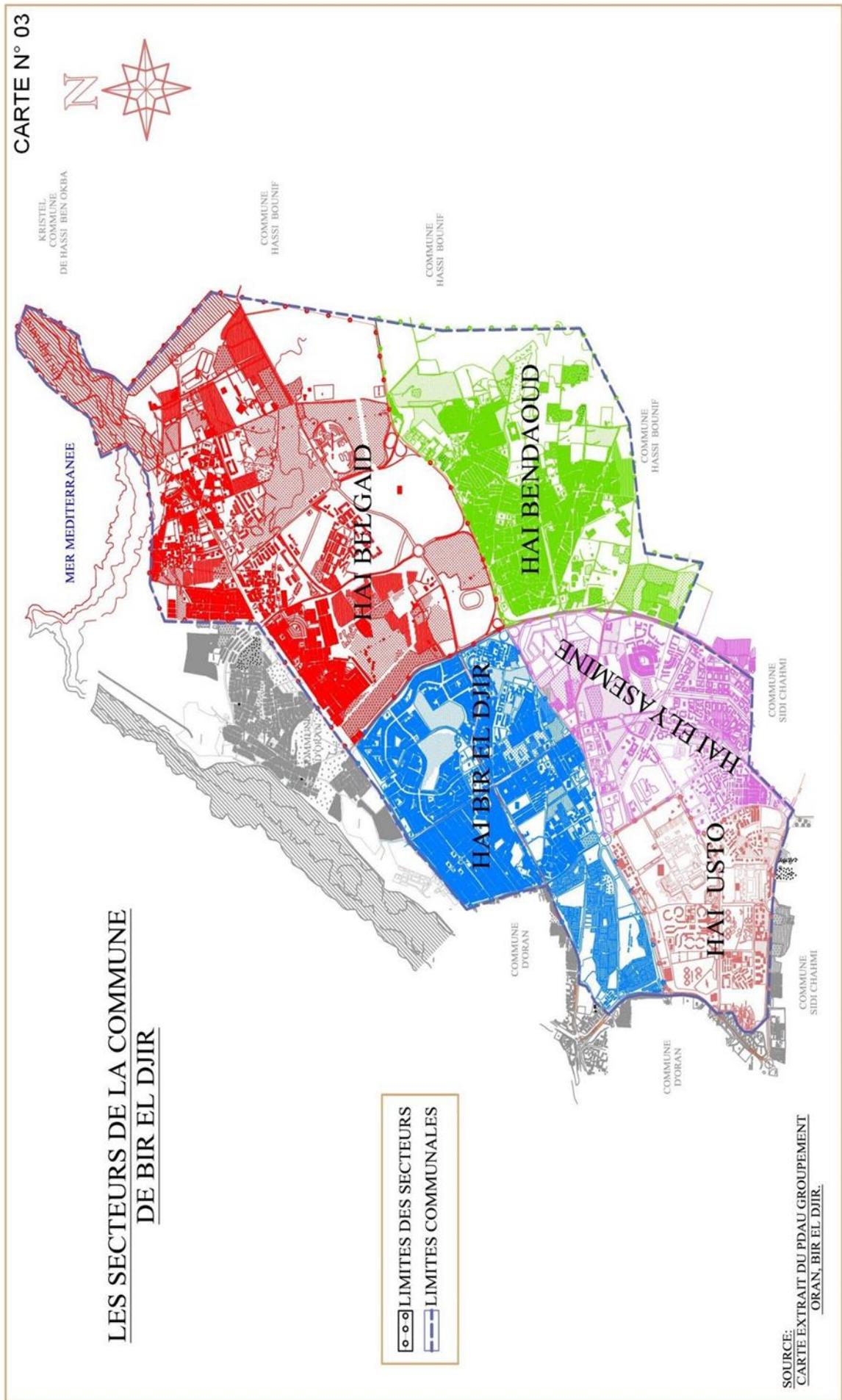
L'occupation du sol de la commune est variée, on y trouve des espaces agricoles, des unités urbaines et des terrains improductifs.

Son espace est constitué de terres agricoles dominé par des cultures annuelles, essentiellement la céréaliculture, des cultures maraîchères, des vergers (agrumes, pépinières et oliveraies qui n'occupent qu'un espace réduit.

Les terres non utilisées par l'agriculture, tels que parcours, landes, forêts, occupent une grande partie de l'espace de la commune.

Son espace urbain est composé de :

- Hai khemisti, qui constitue en fait la continuité du tissu urbain d'Oran à l'Est.
- Hai Bendaoud, qui est à l'origine, un ensemble de deux Douars, devenu Sidi Bachir et qui à connu une croissance spatiale effrénée, à la fin des années 1980.
- Hai Douar Belgaid qui une petite agglomération, dont la croissance à été lente relativement à l'ensemble des agglomérations du groupement. Ceci est du à son statut juridique privé, et son éloignement d'Oran.
- Hai Enour (USTO) constitue la ZHUNUSTO.
- Hai Emir AEK
- Hai Sabah, Yasmine (logement collectives).



Elle regroupe le chef lieux et les deux agglomérations secondaires Sidi el Bachir (Bendaoud) et Belgaid .Elle occupe la partie nord est du GUO, s'étend du nord au sud, sur une distance de 5 Km .Au nord ouest, elle est séparé de la mer par une bande de la commune d'Oran, qui s'étend sur une largeur ne dépassant pas 1Km (Canastel) elle s'étend sur une superficie de 40,35km².

Du point de vue administratif, elle est délimitée à l'ouest par la commune d'Oran au nord par la mer, au nord Est par la commune de Hassi ben Okba, au sud par la commune de Sidi Chahmi.

Bir el Djir est un chef lieux de daïra,qui administre les communes de Bir el Djir, Hassi Bounif et Hassi ben Okba.

Bir el Djir est limité par à l'ouest par le 3eme boulevard périphérique et par l'Est la rocade (le futur 5éme boulevard périphérique) .l'agglomération est traversée par trois principales , la CW 75 au nord , la CW46 au sud ,la voie expresse RN 11 d'Est à l'ouest ,obéissant à la forme radio concentrique , imposée par la ville d'Oran , qui structure ce territoire.

Boulevards et pénétrantes : Bir el Djir est ceinturé du 3éme BD périphérique a l'Ouest et le futur 5éme BD (2éme rocade) par l'Est et le 4éme BD qui traverse la commune du Sud au Nord et même temps qui représente la limite communale avec Sidi Chami. Les boulevards à grande circulation sont le boulevard : de Millenium I, II, USTO, des platanes, Yasmine, de pépinière, et le boulevard des sièges.

Le tracé général de ce territoire demeure cependant orthogonal, même si la trame est difficilement décelable, en dehors de l'agglomération chef lieu à cause de la formation du tissu.

- Chemins communaux : 13 Km
- Chemins de wilaya : 19 Km.
- Route nationale : 08 Km.

3- EVOLUTION DE LA POPULATION ET CONTEXTE

L'extension, de la ville d'Oran s'est fait essentiellement sur Bir el Djir, , qui est passé de 7000 habitant à 158000 habitant entre 1977et 2008, soit, pour elle seul,prés de 30% de l'accroissement global de l'agglomération.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution au cours de la période 1987 – 2008.

TABLEAU 02 EVOLUTION DE LA POPULATION PAR DISPERSION ET PAR RGPH

Communes	Populations				TAAM %	
	RGPH 1987	RGPH 1998	RGPH 2008	Estimation 2013	87/98	98/08
Oran	612240	634106	609014	596500	0,32	-0,4
Bir El Djir	20742	73029	152151	188300	12,12	7,61
Es-Senia	34749	64797	96928	112700	5,82	4,10
Sidi Chahmi	17011	58857	104498	129400	11,94	5,90
El Kerma	8835	13637	23163	29500	4,02	5,44
Groupement	693577	844426	985754	1064400	1,80	1,56

Source : ONS 2008

Durant la période 1987-1998, la population de la commune de Bir el Djir est passée de 20742 à 73029 habitants. Le volume de population a été multiplié par trois et demi sur une période de 11 ans avec un taux d'accroissement de 12.12 %. Cette attractivité s'explique par la concrétisation des options d'urbanisation de Bir el Djir au profit de la population de la commune d'Oran. La période 1998-2008 le volume de la population est passé à 152151 habitants avec un taux d'accroissement de 7,61%, largement supérieure à la moyenne de la wilaya et du groupement. La baisse du rythme de croissance démographique enregistré par la commune d'Oran plus particulièrement entre 1998-2008 avec un taux d'accroissement négatif de -0,4% s'explique par le redéploiement de la population vers les communes du groupement notamment Bir el Djir.

Les Flux migratoires intercommunaux, ayant été des éléments participant à la croissance démographique des autres communes.

Durant les périodes 1987 et 1998 le périmètre du groupement d'Oran a enregistré 76 243 entrées en provenance des communes de la wilaya contre 113 365 sorties à destination de ces communes soit un solde migratoire de 37122 personnes³. Malgré le fort taux de croissance démographique de Bir el Djir, le TOL en 2013 y dépasse légèrement ce lui de la moyenne de wilaya.

³ ONS2008

Le mouvement migratoire a été très intense entre les communes qui composent le groupement d'Oran. Les entrées sont essentiellement des communes d'Arzew, Hassi Bounif, Oued Tlelat, et Mers el Kebir.

Il est important de noter que la plupart des entrées dans le groupement s'installent dans la périphérie urbaine d'Oran (quartiers illites essentiellement). A l'inverse, le nombre des personnes qui ont quitté les communes du groupement vers les communes de la wilaya est évalué⁴ à 29 461 personnes, et comme destination principale les communes de Hassi Bounif, Ain Turk, Gdyel et Messerghine.

⁴ PDAU1998

TABLEAU : 03 REPARTITION DU TOL PAR COMMUNE

COMMUNES	Estim. Pop 2013	NBRE LOGTS 2013	TOL
Oran	663549	136255	4,9
Es Senia	114941	18068	6,4
El Kerma	31761	21592	1,5
Sidi Chami	143985	27040	5,3
Bir El Djir	232117	46590	5,0
HassiBounif	71561	10223	7,0
Hassi Ben Okba	15772	2912	5,4
Gdyel	42688	11053	3,9
Hassimefsoukh	15366	2645	5,8
Boutlelis	26610	4728	5,6
Misserghin	30471	5258	5,8
Ain El Kerma	7757	1563	5,0
Oued Tlalat	22137	6438	3,4
Tafraoui	12679	1914	6,6
El Braya	7446	1418	5,3
Boufatis	12650	2376	5,3
Ben Freha	26581	3992	6,7
Arzew	87732	13513	6,5
Sidi Ben Yebka	8638	1495	5,8
Bethioua	19639	4467	4,4
Marsat E Hadjadj	14349	2915	4,9
Ain El Bia	35023	6016	5,8
Mers El Kébir	41110	10430	3,9
Bousfer	19361	2871	6,7
El Ancor	13059	4494	2,9
T/Wilaya	1738962	353192	4,9

Source : Annuaire Statistique de la Wilaya

La nouvelle politique foncière instaurée après 1990 consacre la rupture avec le modèle volontariste et socialiste. Les communes cessent de détenir le monopole du patrimoine

foncier. Les deux éléments majeurs de la nouvelle politique sont : la loi de l'orientation foncière (90-25 du 18/11/1990) et la loi de l'aménagement et de l'urbanisme (90-29 du 01/12/1990).

Dans tout cela, la question foncière est centrale. En vue des grandes opérations d'urbanisme, le coût et la rareté du foncier sont déterminants dans les formes d'urbanisation. Le foncier considéré comme contrainte à la mise en application peut aussi être un facteur contrariant à l'élaboration des POS, surtout le foncier à caractère privé.

CONCLUSION :

Dans ce chapitre nous avons pu voir les atouts relatifs à la zone d'étude, avec ses bonne accessibilité , grâce à une bonne déserte en réseaux de voirie, un relief ne posant pas de difficultés particulières , une proximité au centre de la ville d'Oran et un plateau surplombent la mer. La nature juridique à dominance publique et le potentiel agricole moyen ont facilité le choix d'extension de cette zone, les différentes contraintes liées au déficit d'irrigation, mitage, rendent insignifiante la part de l'agriculture dans le groupement urbain d'Oran.

La wilaya d'Oran se caractérise par une diversité paysagère qui constitue une véritable mosaïque dans son environnement régional, où se succède une zone littorale connue par sa corniche, des massifs forestiers proches des pôles urbaines et des zones humides. De sa position centrale dans la wilaya le groupement urbain d'Oran qui réunit quatre communes Oran, Bir el Djir, Es Senia, Sidi Chahmi, totalise trois Daïra et quatre chef lieu de commune.

L'extension vers Bir el Djir du GUO a été caractérisée par une occupation chronologique. Deux zones se distinguent. La première zone d'extension, étant comprise entre le 3^{ème} et le 4^{ème} boulevard périphérique, et destinée à l'urbanisation au court et moyen terme (SU, SAU), la seconde est comprise entre la 4^{ème} BD périphérique et la limite du périmètre d'urbanisation du GUO, destinée à l'urbanisation futur (SUF). A partir de l'année 1990 l'espace urbain intérieur au 3^{ème} BD arrive à saturation.

Bir el Djir représente principalement une zone de l'extension de la ville d'Oran, une zone qui a vu une accélération d'urbanisation incontrôlée. Elle a été l'issue de secours pour tous les problèmes et les situations d'urgence qu'avait connu Oran. Ainsi les besoins en logements, infrastructures et équipements se sont accrus avec le temps. Mais aussi des besoins nouveaux apparaissent tels que tranquillité, sécurité et loisirs. Bir el Djir s'est transformé, d'un simple village à une agglomération secondaire.

CHAPITRE II

LES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME CONTEXTE LEGISLATIF ET PROCEDURES D'ELABORATION A BIR EL DJIR

INTRODUCTION

La situation actuelle est problématique car les villes sont confrontées à plusieurs problèmes

Un développement urbain qui a pris, dans plusieurs cas, le caractère informel qui s'explique par un volume de population qui dépasse leur capacité d'accueil, une croissance urbaine démesurée qui a entamé presque la totalité du portefeuille foncier, une politique foncière floue qui a abouti à la dilapidation et à la gestion non rationnelle du patrimoine foncier.

Le ministère de la ville propose « d'instituer de nouveaux mécanismes opératoires permettant aux collectivités locales de mettre en œuvre des programmes cohérents de développement urbain, le respect rigoureux de la réglementation urbaine et une utilisation rationnelle des ressources. »

L'Etat vise à associer le citoyen par une politique de communication et de sensibilisation aux différents programmes de la politique de la ville.

L'objectif étant de faire du citoyen un acteur central et actif dans la politique de promotion des villes.

La planification spatiale peut s'exercer à différents échelles¹

- 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 comme celle de France²

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

¹Pierre Merlin, Françoise Choay « le dictionnaire d'urbanisme et d'aménagement » presses universitaires de France Lér, édition Mars 1988, p501, p502.

² Jean Paul Lacaze « introduction à la planification urbaine » imprécis d'urbanisme à la Française, édition du moniteur, mars 1979, p200.

Territoire(SNAT) qui définit les grandes orientations en matière d'utilisation de l'espace national, et le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire(SRAT) pouvant couvrir plusieurs wilayas, une wilaya ou une partie de wilaya, les prescriptions d'occupation de l'espace et le Plan d'Aménagement de wilaya(PWA).

Entre autre un nouveau type de document qui a été défini par la loi par les recommandations et qui est le Schéma d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine d'Oran (SDAAM), son objectif est d'assurer la cohérence entre l'aménagement du territoire et les métropoles.

Le SDAAM est un document qui s'applique à une urbaine et il ne s'agit pas du SRAT et encore moins du PDAU.

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 et d'Urbanisme(PDAU) et les Plans d'Occupation des Sols(POS) à l'échelle de la commune, groupements de communes, ou à l'échelle de l'agglomération ou une partie de l'agglomération c'est-à-dire à l'échelle locale.

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) on doit distinguer entre aménagement de 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.

Le véritable enjeu consiste à appliquer l'instrument d'urbanisme efficacement sur le terrain.

1- LES INSTRUMENTS D'URBANISME, OUTILS DE GESTION URBAINE ET DE PLANIFICATION.

Les instruments d'urbanisme sont dans la juridiction Algérienne, le plan d'occupation des sols (POS) et le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), tels que définis par la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990 et les décrets exécutifs n°91-177 et n°91-178 du 28 mai 1991.

Ces deux instruments se situent en aval de la planification. Ils sont précédés par les instruments d'aménagement des territoires national, le (SNAT) schéma national

d'aménagement du territoire; et le (SRAT) schémas régional d'aménagement du territoire, avec le (PAW) plan d'aménagement de wilaya.

Le PDAU et le POS et les règlements qui les régissent, sont opposables aux tiers. Ils fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme. Ils définissent plus particulièrement, les conditions permettant d'une part, de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites, les paysages; d'autre part de prévoir les zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logements. Ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels.

2- LE PDAU ET LE POS COMME OUTILS DE GESTION URBAINE ET DE PLANIFICATION ET LEURS CARACTERISTIQUES :

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'état au niveau local. Ces derniers font partie de la commission de suivi et concertation des études de POS et PDAU, l'adoption des orientations assignés au document, vont avoir un aspect d'un règlement.³

A la différence du PUP, élaboré sur la base de perspectives de croissance assorties de ratios de calcul des besoins (TOL, TOP, nombre d'emplois à créer), le POS et PDAU n'ont pas d'obligation institutionnelle, la ville se transforme directement à partir des choix.

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

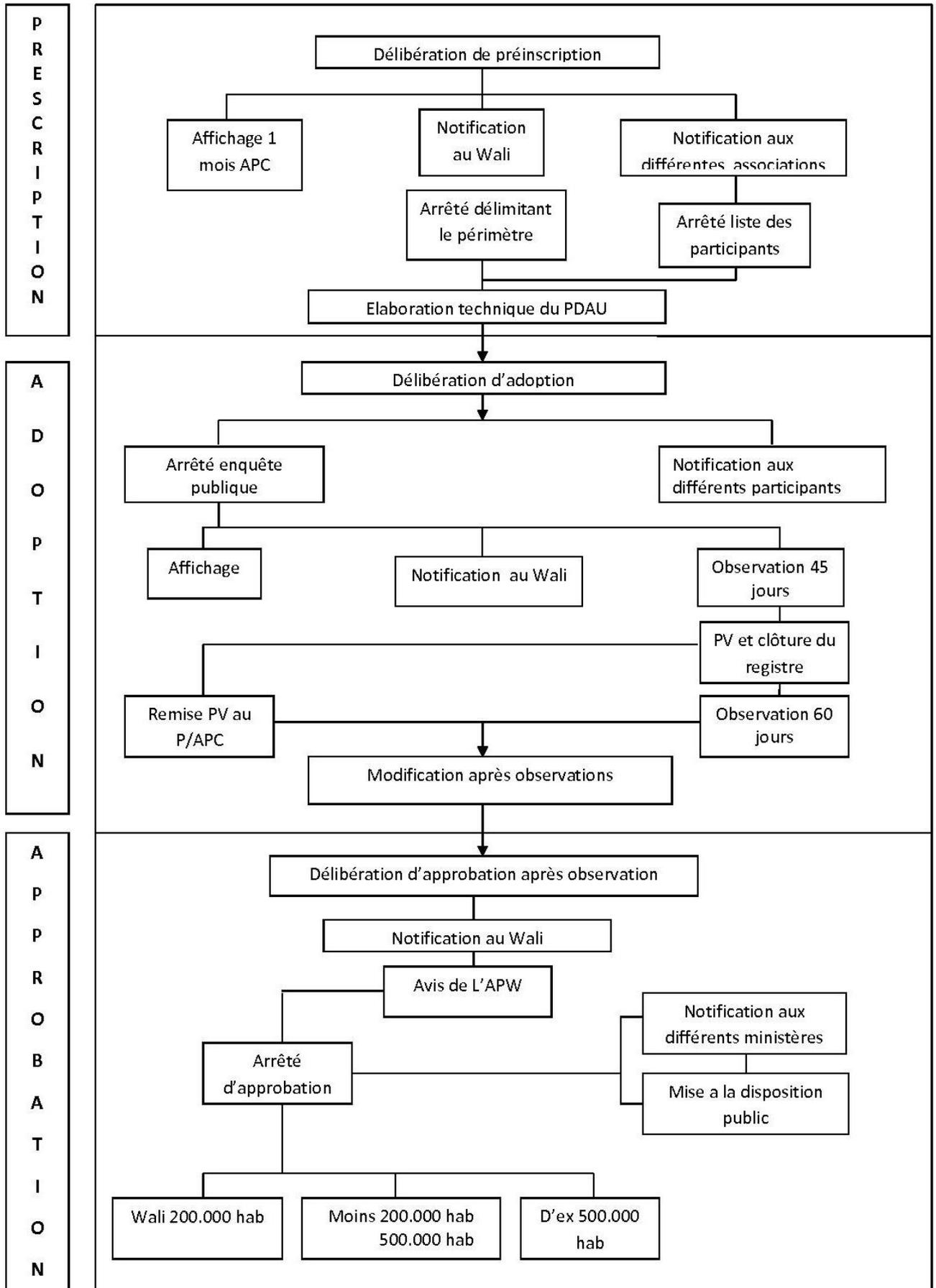
- décret exécutif n°91-177 du 28 mai 1990 fixant la procédure d'élaboration et d'approbation et le contenu des documents y afférents.

Tout PDAU passe par des phases et de processus d'adoption et d'approbation plus au moins long. Cette règle s'applique sur tout instrument d'urbanisme à caractère réglementaire. La démarche comprend trois phases :

- La phase de mise en place et état de fait.

³Maouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme édition Casbah, 2001, p 88

- La phase concertation et d'adoption.
- La phase d'approbation et la mise à disposition du public.



A l'échelle Nationale, la grande partie des PDAU a été finalisée en moins de cinq ans. Mais vu les délais importants séparant l'approbation des instruments d'urbanisme et leur réalisation, le terrain est occupé par plusieurs acteurs et également pour loger dans l'urgence des populations sinistrées par exemple rendant ces instruments caducs.

3- LE PERIMETRE DU PDAU DU GROUPEMENT URBAIN D'ORAN

Dés Septembre 1943 un arrêté gouvernemental instituant le groupement d'Oran constitué par les communes, d'Oran, Mers el Kebir, Ain el Turk, La Senia, Arcole, Valmy et Sidi Chami. En 1959, à l'occasion de l'établissement d'un plan d'urbanisme directeur l'idée du groupement est reprise. Aux communes qui le composaient sera rattaché Bousfer, par arrêté du 11 Avril 1958. C'est la même démarche qui sera repris encore une fois dans les années 1970 par le bureau d'études ECOTEC chargé de l'établissement du premier plan directeur d'Oran après l'indépendance. Plusieurs communes seront regroupées en un seul périmètre d'étude (GUO). Aujourd'hui encore, les données du terrain imposent un tel groupement.⁴

Le PDAU étant un instrument de planification à l'échelle communale ou regroupent plusieurs communes (exemple le groupement d'Oran), doit être initié par le ou les assemblées populaires communales (APC) par délibération de création qui doit être affichée au siège de l'APC pendant une durée d'un mois.

Par ailleurs, s'agissant d'un groupement de quatre communes, qui couvre une superficie de 25057ha, la gestion du PDAU impose la création d'un établissement intercommunal ou d'une structure Ad Hoc de gestion et de suivi.

Après la délibération, l'APC notifie l'ensemble des acteurs impliqués dans la concertation du PDAU y compris le wali de sa démarche.

Par la suite le wali établit l'arrêté portant la délimitation du périmètre d'étude dans le cas où ce dernier regroupe deux ou plusieurs communes. Suite à cela, le processus d'élaboration du PDAU est mis en marche.

Vient ensuite l'étape de la concertation, avec tout ce qu'elle comporte comme la collecte des avis, les recommandations, les levées de réserves des services publics de l'état. Sur cette base, l'adoption est prononcée et l'enquête publique entre en vigueur encadré par un commissaire – enquêteur qui notifie dans un procès-verbal tous les avis et objections émis par les citoyens sur les différentes projections du PDAU et prend fin dans un délai de 45 jours.

⁴ Le plan directeur du groupement d'Oran 1998

La dernière phase est l'approbation et la mise à disposition de cet instrument qui, pour avoir la force de lois doit être approuvé par l'administration par arrêté du wali pour la commune de moins de 200.000 habitants.

- par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme pour une population entre 200.000 et moins de 500.000 habitants
- par décret exécutif pour les communes de plus de 500.000habitants. enfin ce document n'aura de caractère définitif qu'après son approbation.

3-1- L'ETUDE DE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU) ET SES ORIENTATIONS

D'après l'article n°17 du décret 91-177du 28 mai 1991 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 et des emplois et l'aménagement retenu selon **un règlement qui** est le moyen juridique approprié pour imposer aux actions en matière d'urbanisation le respect de ses orientations. Le règlement fixe les règles applicables pour chaque zone (SU, SAU, SUF, SNU) globalement, il comprend deux dispositions ; générales et particulières.

D'après l'article 5 du PDAU, tous les documents et périmètresurbanisables provisoires approuvés réglementairement antérieurs à l'approbation de ce règlement estabrogé.

Il est également élaboré un document graphique comprenantles plans (état de fait, d'aménagement, périmètre d'intervention, servitude, plan de voirie et réseaux divers).

Par ailleurs, 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 ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune, ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leur sont assignés.

La révision du PDAU ne peut également être envisagée que si les secteurs d'urbanisation sont en voie de saturation. La révision du nouveau plan directeur d'aménagement et d'urbanisme doit être approuvée dans les mêmes formes que celles relatives à l'élaboration et l'approbation du plan initial.

Partant du constat actuel (défaillance et décalage avec la réalité), la nécessité de réviser le PDAU du groupement d'Oran établi en 1998 semble nécessaire avec en premièrement un meilleur encadrement de la planification urbaine dans un nouveau contexte économique et en deuxièmement une prise de conscience des dérives du passé et du fait urbain lui même.

3-2- LES OBJECTIFS PRINCIPAUX DU PDAU DU GUO :

- 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, ainsi les aménagements, et les interventions dans les tissus urbains.
- La délimitation des zones des POS.

Le PDAU divise le territoire en différents secteurs

- les secteurs urbanisés SU. Sur 5 ans
- Les secteurs à urbaniser SAU. Sur 10 ans
- Les secteurs d'urbanisation future SUF. sur 20 ans
- Les secteurs non urbanisables SNU

Les secteurs urbanisés(SU) 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, et représente 8860 ha pour tout le GUO .

Dans le cas de la commune de Bir el Djir ces secteurs sont localisés essentiellement au chef lieu et toute la partie Ouest c'est à dire incluse entre le CW46 et le chemin de wilaya CW75, à l'exception du secteur urbanisé (SU27) et (SU28) localisé à Belgaid et le (SU29) de Bendaoud.

Les secteurs à urbaniser(SAU) incluent les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen termes (10ans) selon l'article 21 de la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990. C'est un secteur appelé à connaître une forte urbanisation dans les 5 à 10 ans avenir, une forte pression s'exerce au niveau de ce périmètre. Représente la zone actuellement appelé Hai el Yasmine, USTO et du côté de la zone d'activité. Superficie totale de 718 ha de l'ensemble du GUO.

Les secteurs d'urbanisation future (SUF) incluent les terrains destinés à être urbanisés à long termes, à un horizon de (20ans) .Tous les terrains situés dans les SUF sont frappés d'une servitude temporaire de *non aedificandi*⁵.

Elle n'est levée aux échéances prévues que pour les terrains entrant dans le champ d'application d'un plan d'occupation des sols POS approuvés. Vu l'option choisi par le PDAU du GUO que l'extension sera à l'Est, ainsi tout les SUF sont localisé à Bir el Djir, au-delà du

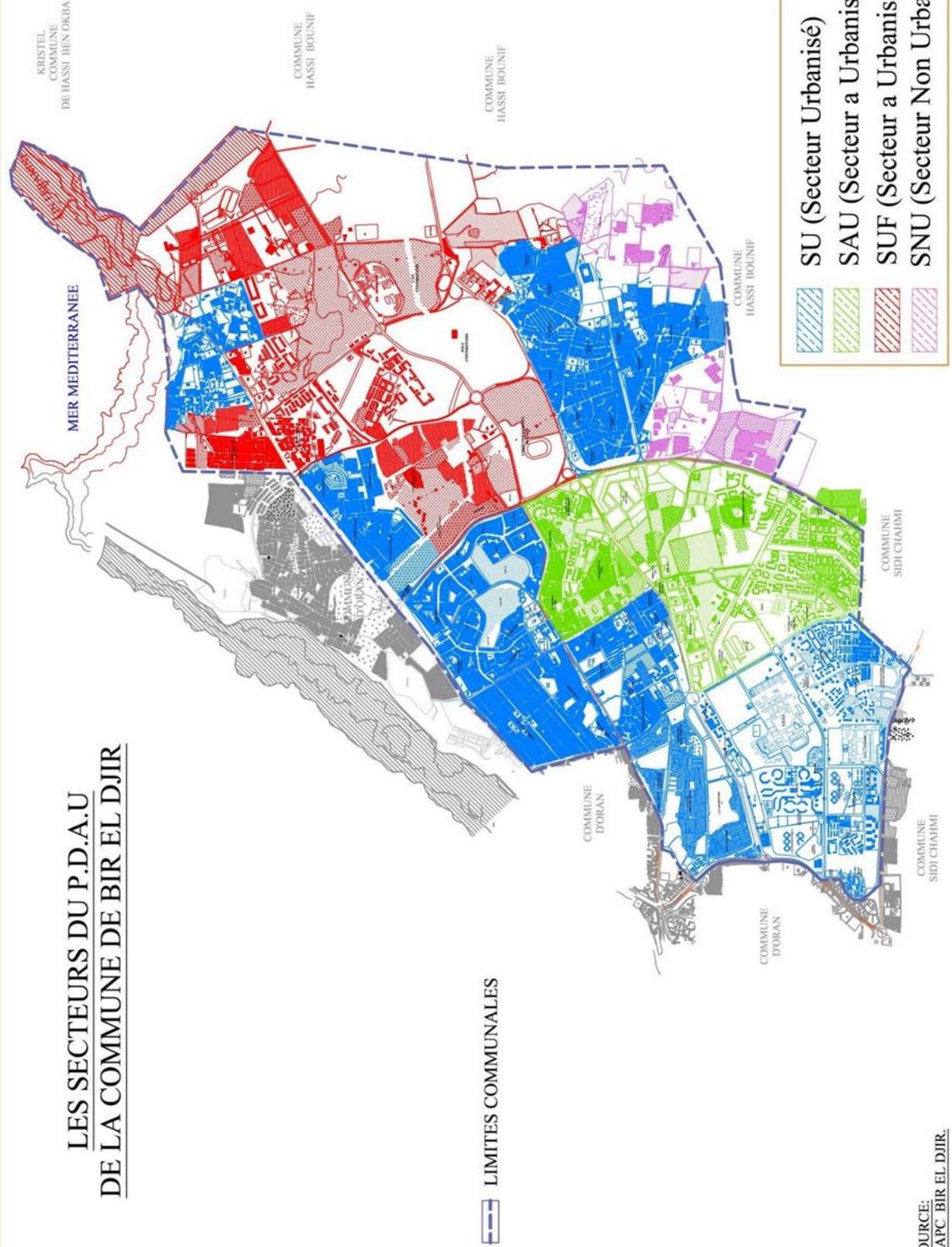
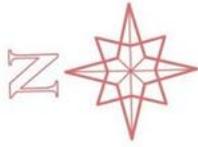
⁵ Loi 90-29 du 1 décembre 1990

4ème boulevard périphérique et la limite du périmètre urbanisable avec une assiette de 900 ha.

Les secteurs non urbanisables (SNU) se sont des secteurs du territoire urbain qui ne sont pas destinés à l'urbanisation :

- Zone à protégée(ZAP) en nombre de sept 07 localisé dans le (POS21, POS 49, POS 27, POS 29, SUF 3, SUF 4) ou à potentialité agricole.
- Exploitation minières.
- Paysage de grande qualité.
- Les forêts.
- Parcs naturels.
- Zones à risque et servitudes.

CARTE N° 04



**LES SECTEURS DU P.D.A.U
DE LA COMMUNE DE BIR EL DJIR**

 LIMITES COMMUNALES

	SU (Secteur Urbanisé)
	SAU (Secteur a Urbanisé)
	SUF (Secteur a Urbanisation Futur)
	SNU (Secteur Non Urbanisable)

SOURCE:
APC BIR EL DJIR.

Localisé dans la partie Est de Hai Bendaoud, essentiellement des terres accession à la propriété foncière agricole (APFA).

Aussi sont ceux dans lesquels des droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans de propositions limitées, compatibles avec l'économie générale des territoires de 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 dument autorisées par le wali sur demande motivée du président de l'APC après avis de l'assemblée populaire communal.⁶

4- BIR EL DJIR ET SES PLANS D'OCCUPATION DES SOLS (POS) :

Les études des plans d'occupation des sols 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 êtres 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 ou une partie de territoire communal, à moyen terme (5 à 10 ans). En général les principales objectifs d'un plan d'occupation de sol 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 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).

⁶L'article 22 de la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990

- Préciser les quartiers, rues, monuments à protéger, à rénover et à restaurer.

Actuellement en 2015 le PDAU du GUO est en révision, parce que celui de 1998 (voir tableau N° 05) à été difficile à mettre en application, car les stratégies urbaines à l'époque se basaient sur des hypothèses de satisfaction des besoins basiques selon une grille théorique et ce, dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Les autres sont appelés POS de restructuration à l'intérieur des agglomérations.

4-1- LE PLAN D'OCCUPATION DE SOL (POS) PROTOCOLE D'ELABORATION :

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. Voici les pièces administratives nécessaires que l'APC devra établir :

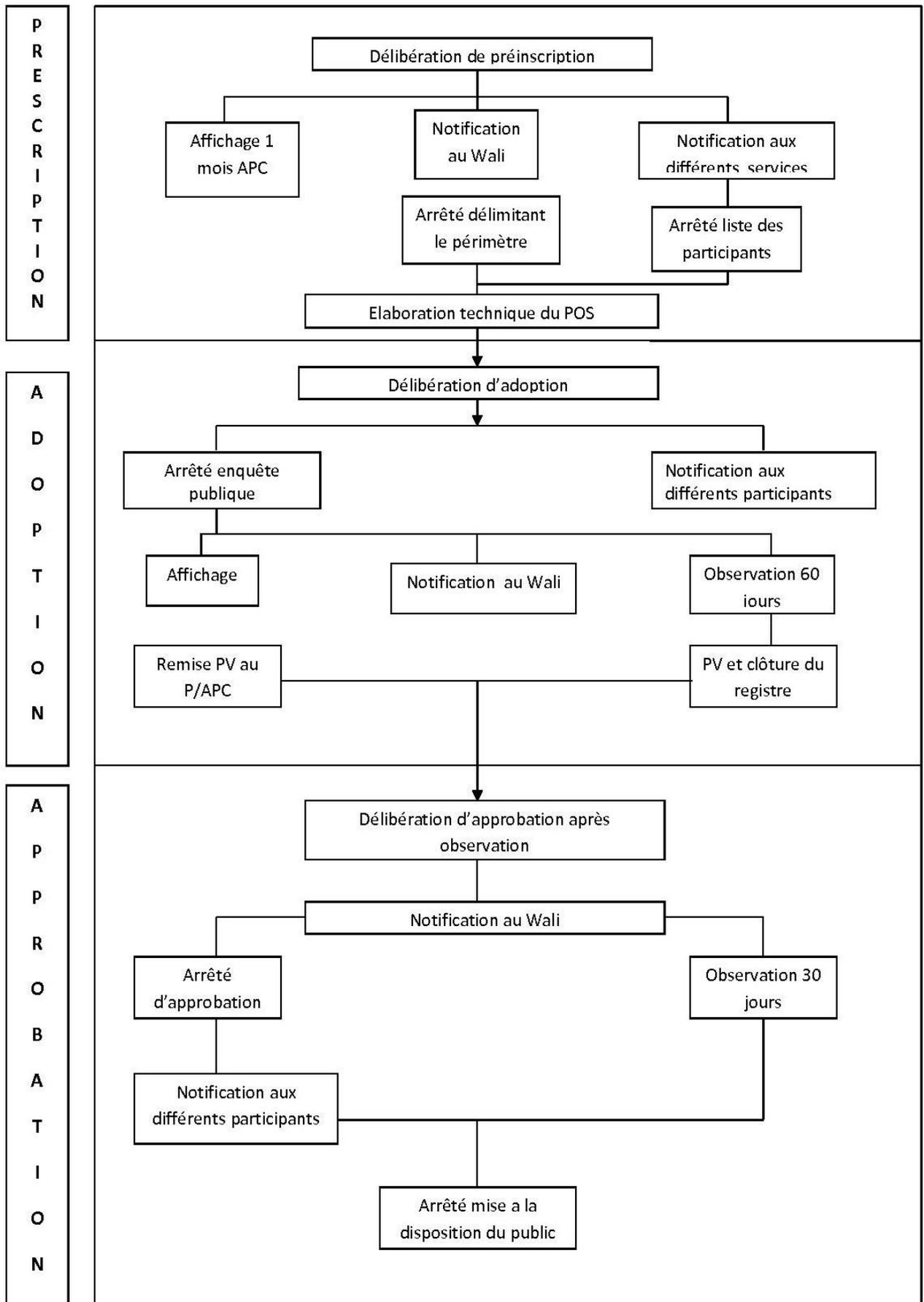
- (P1) Délibération de création du POS.
- (P2) Arrêté portant délimitation du périmètre d'étude.
- (P3) Arrêté portant liste des participants à la concertation.
- (P4) Délibération d'adoption du POS.
- (P5) Arrêté portant ouverture de l'enquête publique et nom du commissaire enquêteur.
- (P6) Délibération d'approbation.
- (P7) Arrêté portant mise à la disposition du public.

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 tout 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'assemblée populaire communale, ce dernier prend un arrêté de mise à la disposition du public (p7).

Le plan d'occupation des sols adopté est soumis à enquête publique par le président de L'APC pendant une durée de soixante (60) jours .Après enquête le POS éventuellement modifié pour

tenir compte , s'il y a lieu , des conclusions de l'enquête publique , est approuvé par délibération par l'assemblée communale.(voir figure n°02)



Le POS se traduit par un règlement accompagné de document graphique de référence.

Tout POS approuvé doit contenir :

Une notice descriptive

Un règlement qui précise :

- Les conditions de l'occupation du sol en matière
- l'accès et la voirie
- la desserte par les réseaux
- les caractéristiques des terrains
- l'implantation des constructions (voie, emprise, limite séparatives
- hauteur et aspect extérieur des constructions
- stationnement
- espaces libres et plantations

➤ **Les plans graphiques :**

Les documents graphiques se composent notamment de :

- ✓ Plan de situation (échelle 1/2000 ou 1/5000).
- ✓ Plan topographique (échelle 1/500 ou 1/1000).
- ✓ Plan nature juridique (échelle 1/500 ou 1/1000).
- ✓ Plan géotechnique (échelle 1/500 ou 1/1000).
- ✓ Plan d'état de fait (échelle 1/500 ou 1/1000).
- ✓ Plan d'aménagement (échelle 1/500 ou 1/10.00)
- ✓ Zones homogènes.
- ✓ Tracé des voies et réseaux dives.
- ✓ Plan de composition urbaine (échelle 1/500 ou 1/1000) axonométrie.

Les POS ne peuvent être révisés que dans les conditions suivantes :

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

Les révisions des POS sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration des PDAU.⁷

Parmi les objectifs du PDAU, c'est la détermination des périmètres d'intervention des POS. A cet effet le PDAU a procédé à un découpage du secteur de Bir el Djir en zones homogènes, identifiées à partir d'une carte d'occupation du sol.

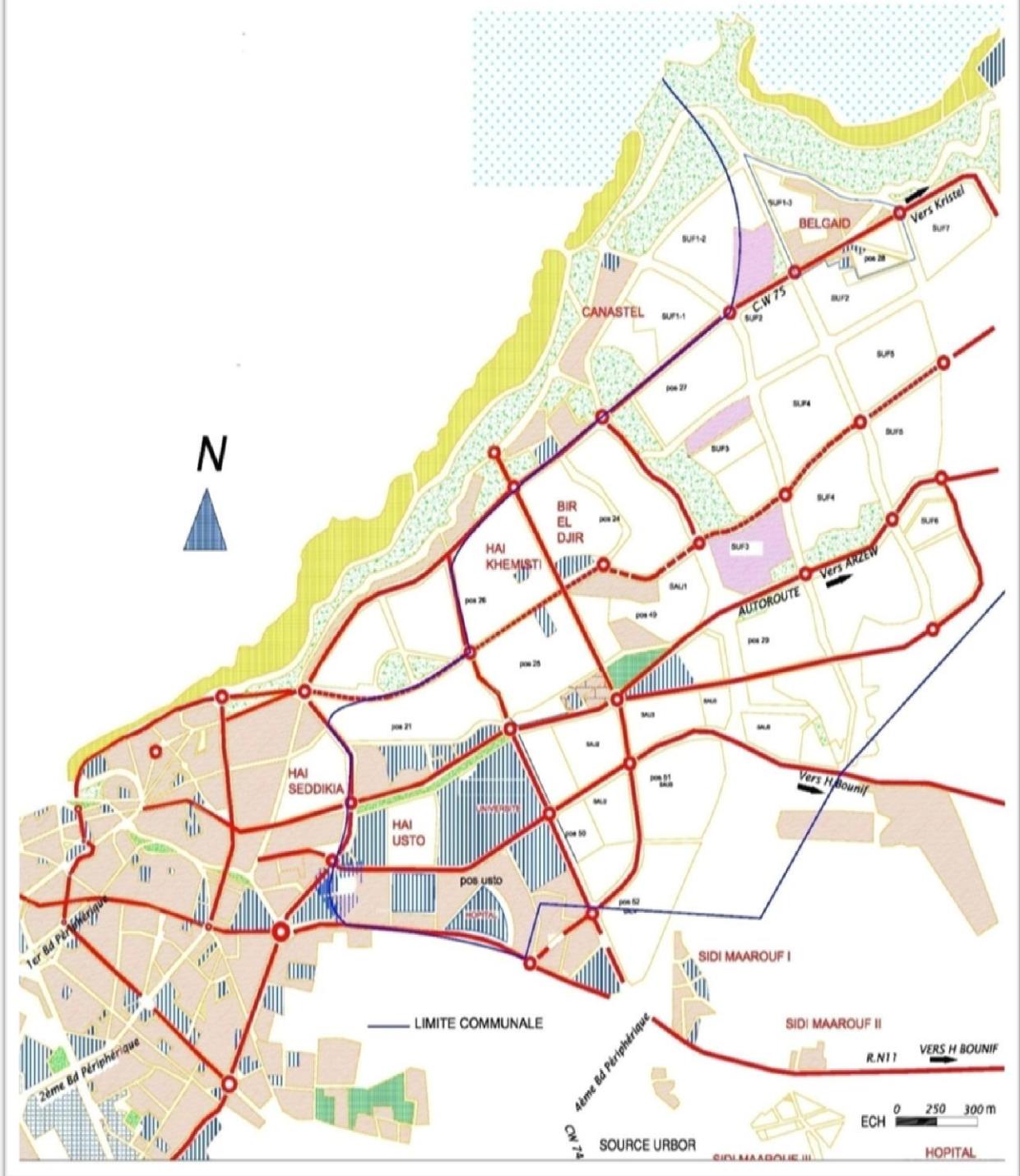
Le territoire de la commune de Bir el Djir est divisé en 18 zones ce qui correspond à 18 plans d'occupation de sol qui sont arrêtés. Cette délimitation est souvent effectuée suivant le réseau urbain primaire.(voire carte 05)

Cependant, une minorité de ces POS ont été approuvés.

⁷ Loi 90-29 du 1 décembre 1990

CARTE N° 05

PERIMETRES DES POS DE BIR EL DJIR



**TABLEAU : 04 POINT DE SITUATION SUR LES PLANS D'OCCUPATION DU SOL(POS)
DE BIR EL DJIR**

N° D'ordre	POS inscrits par PDAU	Année de création	POS Bir el Djir			Observation
			POS non élaborés	POS en cours d'élaboration	POS approuvé	
01	POS 51	2000			X	En cours de révision
02	POS 52	2000			X	En cours de révision
03	POS USTO	1996			X	
04	POS 28 et SUF 1-3	2003			X	
05	POS 21	1996		X		1 ^{er} phase
06	POS 24		X			
07	POS 50	2000		X		Enquête public achevée
08	SUF 04	2003		X		Phase finale
09	SUF 02	2011		X		Enquête public
10	POS 25	1996		X		2eme phase
11	SUF 29	2011		X		2emephase (Enquête public)
12	SUF 07	2009		X		1 ^{er} Phase
13	SUF 27	2007		X		1 ^{er} Phase
14	SUF 26		X	X		
15	SUF 03	2005		X		1 ^{er} Phase
16	POS 49	1996		X		1 ^{er} Phase
17	SUF 06	2014		X		1 ^{er} Phase
18	SUF 01-02	2003		X		1 ^{er} Phase
Total	18	16	02	12	04	

Source : APC Bir el Djir 2104

TABLEAU : 05 ETAT D'AVANCEMENT DES ETUDES DE POS A BIR EL DJIR

Total des POS	POS approuvés	POS en cours d'élaborations	POS non élaborés
18	04	12	02

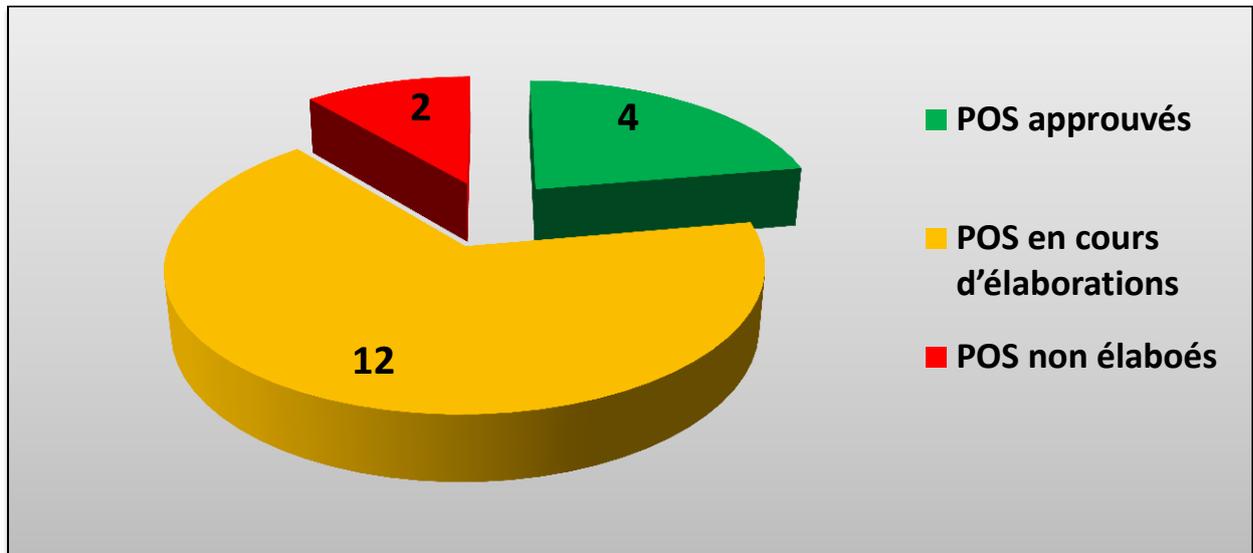


Figure 03

Source : APC BIR EL Djir2014

Malgré le non approbation des POS ou de leurs études en cours, le foncier est presque entièrement urbanisé.

TABLEAU : 06 ETAT DE CONSOMMATION DES SECTEURS DU PDAU DE 1998

Secteur	N° POS	Superficie initiale prévu par le PDAU	Superficie consommée	Superficie consommée hors périmètre (SNU)	Superficie d'extension prévue
SAU 1	POS 49	55,92 ha	55,92 ha	43,68 ha	1415 ha
SAU 2	POS 50	169,65ha	169,65ha		
SAU 3	POS 51	101,12 ha	101,12 ha		
SAU 4	POS 52	41,65 ha	41,65 ha		
SUF 1- 2	POS SUF 1-2	175 ha	163 ha		
SUF 2	POS SUF 2	122,27 ha	122,27 ha		
SUF 3	POS SUF 3	188,71 ha	188,71 ha		
SUF 4	POS SUF 4	189,82 ha	189,82 ha		
SUF 5	POS SUF 5	140,48 ha	140,48 ha		
SUF 6	POS SUF 6	86,06 ha	86,06 ha		
SUF 7	POS SUF 7	58,09 ha	58,09 ha		
SU 21	POS 21	140 ha	138 ha		
SU 25	POS 25	124 ha	122 ha		
SU 27	POS 27	181 ha	176 ha		
SU28SUF1-3	POS 28	103 ha	97 ha		
SU 29	POS 29	282 ha	271 ha		
SU 24	POS 24	112 ha	112 ha		
SU 26	POS 26	204 ha	193 ha		
TOTAL		1414,91 ha	1414,91 ha	43,68 ha	

Source : (révision) PDAU du GUO 2015

4-2-LES POS ET LEUR DYSFONCTIONNEMENT A BIR EL DJIR

Pour ce qui est de notre zone d'étude, les principales interventions consistent pour :

- La zone du POS20 (USTO) à recevoir des équipements structurants liés à la fonction universitaire et un technopôle à l'échelle régionale (374ha).

- Hai Emir AEK le POS 21 zone à vocation résidentielle et toute construction est interdite sans étude de POS préalable (126ha).

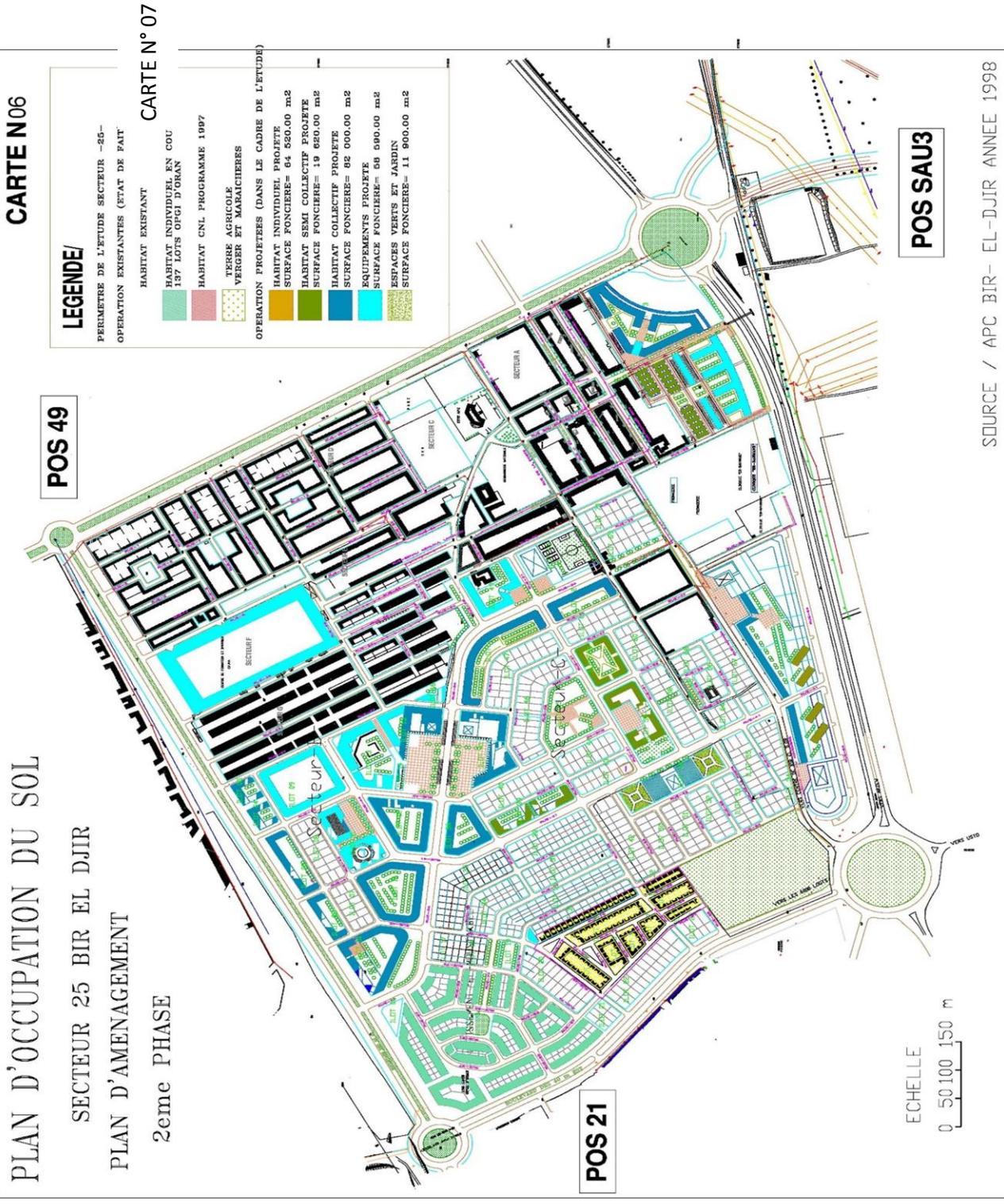
CARTE N° 06



- SU 24 Hai Khemisti, ancien noyau constitué d'habitat individuel (112ha) non encore élaboré.

- Le POS25 c'est l'agglomération de chef lieu (ex Arcole), tout changement de vocation des terres agricoles est interdit (124ha).
- Le POS26 il comprend la zone des 2000 lots à caractère résidentiel (204 ha).
- Pour le POS27 ou la zone des 18 coopératives immobilières, sont espace boisé existant est à protégé et c'est un POS qui englobe deux communes Oran et Bir el Djir (181 ha).
- Le POS28 de Belgaid (Dour Belgaid) est situé à l'extrémité Nord-est du groupement, sur une bande littorale. Il se caractérise par d'importantes potentialités foncières de nature juridique privée. Etant donnée de sa position dans l'agglomération Oranaise, cette zone est destinée à acquérir un caractère urbain. Le coefficient d'occupation du sol autorisé est deux.
- Le POS29 de Bendaoud (Sidi el Bachir) l'option retenue est de bloquer, de restructurer et d'intégrer l'agglomération à celle d'Oran, qui s'étend sur 282 ha. Cette agglomération a fait l'objet d'une étude de restructuration qui est restée en phase d'étude.
- Le secteur à urbanisé 49(POS), sa partie Sud-ouest est agricole à protégé, destiné à recevoir de l'habitat et des équipements de quartiers et inter quartiers (80 ha).
- Le POS 50 correspond à la zone d'extension SAU2 destiné à recevoir un ensemble d'habitat individuel et semi collectif, de préserver la fonction universitaire et le technopôle.
- Le SAU3 (POS51) il occupe une superficie de 145 ha traversée, par une conduite de gazoduc de 150m d'emprise et des lignes électriques hautes tensions avec 90m d'emprise, destiné essentiellement du collectif.
- Le POS52 son territoire est partagé avec la commune de Sidi Chami, une ligne haute tension qui passe au son milieu à vocation habitat collectif et individuel avec équipements intégrés (150ha).

PLAN D'OCCUPATION DU SOL
 SECTEUR 25 BIR EL DJIR
 PLAN D'AMENAGEMENT
 2eme PHASE



LEGENDE/

PERIMETRE DE L'ETUDE SECTEUR -25-
 OPERATION EXISTANTES (ETAT DE FAIT)

HABITAT EXISTANT

HABITAT INDIVIDUEL EN COU
 137 LOTS/ OPCL D'OKAN

HABITAT CNL PROGRAMME 1997

TERRE AGRICOLE
 VERGER ET MARAICHERES

OPERATION PROJETEES (DANS LE CADRE DE L'ETUDE)

HABITAT INDIVIDUEL PROJETE
 SURFACE FONCIERE= 64 520.00 m²

HABITAT SEMI COLLECTIF PROJETE
 SURFACE FONCIERE= 19 620.00 m²

HABITAT COLLECTIF PROJETE
 SURFACE FONCIERE= 82 000.00 m²

EQUIPEMENTS PROJETE
 SURFACE FONCIERE= 56 090.00 m²

ESPACES VERTS ET JARDIN
 SURFACE FONCIERE= 11 900.00 m²

CARTE N° 07

CARTE N°06

POS 49

POS 21

POS SAU3

ECHELLE
 0 50 100 150 m

SOURCE / APC BIR- EL-DJIR ANNEE 1998

TABLEAU : 07 RECAPITULATIF DES SURFACES EQUIPEMENTS ET HABITAT ET REGLEMENT(EXEMPLE)

N° Ilot	Sup. Ilot (m2)	Sup. bati (m2)	Surf. Plancher	AFFECTATION	C.E.S Max.	C.O.S	Haut.	Nbre Logt	Pop. (Hab.)	Densité Logts/ha	Surf. Commer
A	21266	3663	113553	Habitat Collectif Haut	0.17	5.34	R+30	300	1800	141	3663
B	4599	1200	20400	Habitat Collectif	0.26	4.43	R+16	64	384	140	1200
C	10442	849	4245	Equipement Administratif	0.08	0.4	R+4				
05- 27	6189	1728	17280	Habitat Collectif LSP AADL	0.28	2.8	R+9	152	912	246	1728
20	3677	2539	7617	Equipement (APC+Sureté)	0.69	2.07	R+2				
23	14482	2669	8007	Equipement(Lycée)	0.18	0.55	R+2	-	-	-	
25	3010	864	8640	Habitat Collectif	0.28	2.8	R+9	76	456	253	864
26	1606	432	4320	Habitat Collectif	0.27	2.7	R+9	38	228	237	432
28	2739	1454	14540	Habitat Collectif	0.53	5.3	R+2	128	768	468	1454
31	1013	511	1533	Equipement (Salle de soins)	0.5	1.5		-	-	-	
32 -35	2947	1704	5112	Equipement (parking A)	0.57	1.73		-	-	-	
33-34	718			Espace Vert Projet				-	-	-	
36	1127			Equipement (Terrain de							
37	1112			Equipement (Crèche)			R+1				
38	1277	732	2196	Equipement (salle de soins)	0.57	1.72	R+2	-	-	-	
39	3410	2700	8100	Equipement(E.F.E) existant	0.8	2.4	R+2	-	-	-	
40	2633	2049		Equipement (Marche)	0.8		R+1				
41	1662	1308	13080	Habitat collectif LSP AADL	0.78	7.8	R+9	54	324	325	1308
42	2684	1170	11700	Habitat collectif LSP AADL	0.43	4.3	R+9	103	618	384	1170
48	3766	1350	4050	Equipement (Ecole primaire	0.35	1.07	R+2				
50	3511	1160	11600	Habitat Collectif LSP AADL	0.33	3.3	R+9	103	618	294	1160
56	4322	1502	15020	Habitat Collectif LSP AADL	0.34	3.4	R+9	92	522	213	1502
TOTAL	98192	29584	270993					1110	6630		14481

Source : POS USTO 2005

RECAPITULATION GENERALE	
SURFACE DES ILOTS	9,81ha
SURFACE VOIRIE	4,19
SURFACE Totale d'intervention	14ha

Ainsi le POS indique aux acteurs de l'urbanisme et de la construction (public et particuliers), ce qui est autorisé, et ce qui est interdit, et les principales conditions et caractéristiques de l'urbanisation et de la construction

-Le POS51 et le POS52 destiné à recevoir de l'habitat et équipements d'inter quartier, de quartier et de voisinage. Est interdite toute activité nuisant, polluante et non intégré.

Concernant la zone des secteurs d'urbanisation futur(SUF) ; aménagement d'un pôle sportif et 10600 logements dans le SUF2, dans le SUF3 un pôle d'affaires et de services avec 10500 logements, un pôle d'affaires et intégration du Douar Belgaid dans le SUF4 et une zone d'expansion touristique (ZET) dans le SUF7.



Le POS se veut un instrument opérationnel et de composition urbaine. Il s'applique à la commune ou une partie de la commune et permet de prendre en charge, en plus des actions d'urbanisation nouvelle, des opérations urbaines spécifiques (rénovation, réhabilitation, densification et restructuration) à l'échelle du quartier ou l'identité urbaine.

Bien que le POS ne soit pas obligatoire (notamment quand les modalités d'application des règles générales d'urbanisme ont été définies avec l'Etat, quand la commune a une faible demande de permis de construire ...), par exemple : en France, plus de la moitié du territoire est soumis à ce mode de planification qui présente des avantages certains quand il est utilisé.

5- QUELLE EST LA PART DE LA QUESTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE REGLEMENT DU POS? :

La question de l'environnement en Algérie est l'une des domaine qui doit être revue en matière législatif et de control à cause de la dégradation écologique de nos villes, suite aux facteurs humain, pollution atmosphérique, poudriers de la voirie non bitumé, les gaz des zones industrielles et celles des différents moyens de transports et aussi la pollution sonore liée essentiellement aux embouteillage. Le constat actuel est ce lui de non concordance entre la ville et l'environnement et pour quoi y a-t-il ce manque d'intégration du facteur environnement dans la planification urbaine ?

Le POS doit être un instrument de protection de l'environnement naturel :

- garantissant la pérennité des exploitations agricoles ;
- assurant la sauvegarde des espaces et paysages ;
- limitant le mitige périurbain ;
- interdisant l'urbanisation dans les zones de nuisances ou de risque.

Par contre en Algérie ce n'est pas le cas, on se contente de délimité les zones de servitudes et les zones à protégés très souvent des terres agricoles qu'il s'agit, sans pour autant s'élargir à protégé par exemple la faune et la flore, déterminer les zones de nuisances (auto route, voie ferré, zone d'activité ou industrielle, identifiant les zones inondables, séismiques..., les décharges sauvage) qui doivent êtres pris en considération avant de faire l'objet d'urbanisation.

Seulement voila et Pour revenir à la question des zones séismiques, l'état a mis en place une nouvelle loi(la 04-05 du 14 août 2004)promulguée, modifiant et complétant la loi 90-29 relatives à l'aménagement et l'urbanisme, juste après le séisme de Boumerdes en mai 2003, notamment , entre autre, les dispositions de l'article 11 qui fixe les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels et technologique.

Les terrains exposés aux risques résultant de catastrophes naturelles, glissements de terrains sont identifiés au moment de l'élaboration de ces instruments, qui vont des mesures de limitation, ou d'interdiction de construire. Mais cette loi est loin d'être prise en considération dans tous les POS lancés après 2004 ou plus précisément après la sortie de décrets exécutoires.

Il s'agit aujourd'hui de réaliser une carte de vulnérabilité des zones aux risques naturelles du groupement concernant l'aléa sismique, inondation, incendie, glissement de terrain... Ce type de carte permettra de localiser les zones à risque et sera un outil de travail pour définir les mesures à prendre pour assurer la sécurité de la population, ou tout simplement la réalisation d'une carte réglementaire des zones inconstructibles et zones constructibles avec conditions, pour ce la il faudra réviser les instruments d'urbanisme et de les faire respecter pour orienter la croissance urbaine et de ne pas compromettre l'avenir de nos villes.

Le POS reste une garantie juridique qui détermine, pour une durée, les règles générales et servitudes que la commune veut assurer dans l'utilisation de ses sols, celles-ci étant opposables aux tiers (aspect extérieur des constructions, tracé des voies de circulation, emplacements réservés ...).

Le document graphique du POS permet de visualiser les zones urbaines, les zones naturelles, les secteurs à préserver pour des raisons esthétiques, historiques, écologiques.

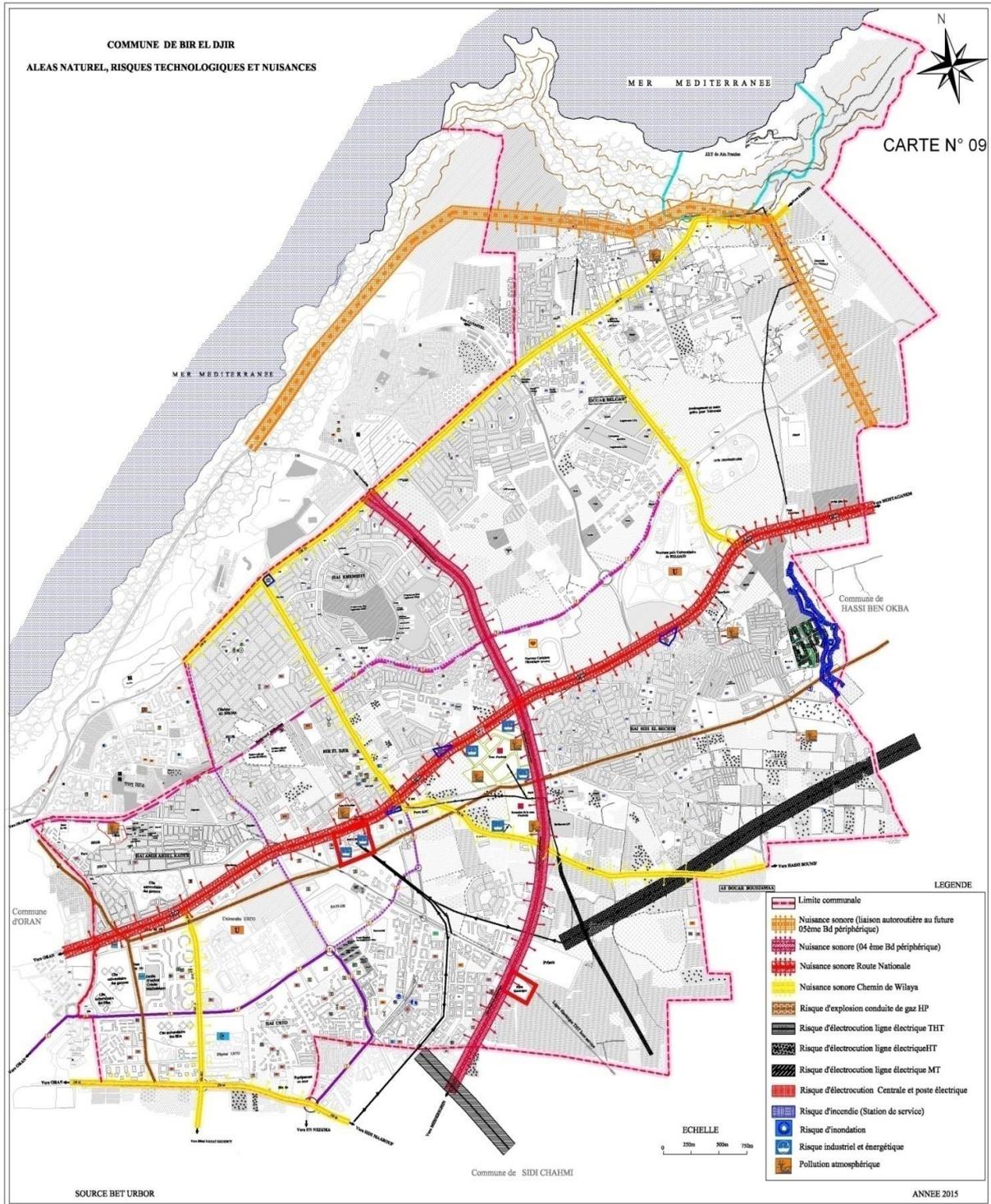
Le règlement du POS complète le zonage en déterminant l'affectation des sols : leur usage, leur densité, les activités utilisées ou interdites.

Les annexes du POS doivent présenter entre autres, certaines servitudes environnements :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol et portant sur la conservation du patrimoine naturel et culturel, sur la salubrité publique, sur la soumission au régime forestier de certains bois ou forêts.
- les servitudes relatives aux lois d'aménagement et d'urbanisme : construction dans les zones de bruit des aéroports, protection et aménagement des zones de montagne, protection et aménagement du littoral.

- des plans de réseaux d'eau et d'assainissement, et exploitations sur les emplacements futures de captage, d'installation de traitement et stockage pour les eaux de consommation et eaux usées, sur les usines de traitement des déchets.

Le constat actuel est ce lui de non concordance entre la ville et l'environnement et pour quoi y a-t- il ce manque d'intégration du facteur environnement dans la planification urbaine ?



5-1- LE BRUIT, UNE NUISANCE DU AU TRAFIC AUTOMOBILE

Le bruit est placé au premier rang des nuisances de la vie urbaine, les sources du bruit sont multiples et ses perceptions différentes selon les lieux et les personnes, une music peut être agréable pour certains et insupportable pour d'autre, en revanche le bruit du trafic routier, ferroviaire ou aérien est incommodant pour tous.

La nocivité est en fonction de la durée, l'intensité, de la répétition, de l'horaire d'émission. On peut aussi constater une inégalité devant le bruit du point de vue social : les ménages modestes vivant dans des logements mal localisés et mal insonorisés qui ne peuvent quitter ou améliorer, les ouvriers travaillant devant des machines bruyantes sont plus touchés.

Ainsi, le bruit a sa place dans les études urbaines, car il est un composant important de notre environnement.

En France , depuis le décret n°82-538 du juin 1982 portant création du conseil national du bruit et les lois , décrets , arrêtés, circulaire et codes non cessaient d'être publier , si des tolérances sont admises , personne n'est autorisé à importuner son voisinage en faisant du bruit , de jour comme de nuit (même avant le « légendaire » 22h) .

Les limites maximales fixées par la législation concernant le bruit en France sont de :

- ✓ 55,6 db le jour,
- ✓ 40,0 db la nuit,
- ✓ 85,0 db sur le lieu de travail.

Le niveau d'un son est exprimé en décibels (db) à titre d'exemple :

- ✓ 0 db : silence
 - ✓ 20 db : bruissement de feuilles
 - ✓ 35 db : intérieur d'un appartement
 - ✓ 65 db : conversation animée (seuil de gêne et fatigue).
 - ✓ 85 db : klaxon (seuil de risque pour l'audition)
 - ✓ 95 db : discothèque (seuil de danger)
 - ✓ 120 db : marteau-pilon (seuil de douleur).
- La fréquence d'un son est exprimée en Hertz (hz) distinguant les sons graves et les sons aigus.
- L'évaluation d'un son est perçue durant la durée d'un son en leq, donnant la moyenne de l'énergie acoustique perçue durant la durée d'observation.

Les principales sources de bruit :

- les bruits de voisinage, c'est-à-dire provenant des établissements industriels, des chantiers, des activités de loisirs, des activités domestiques.
- les bruits liés aux transports, surtout routiers, mais aussi aériens et ferroviaires.
- les bruits sur les lieux de travail.

Le bruit entraîne une fatigue auditive (déficit provisoire d'audition) ou entraîne un effet de masque (bruit gênant de conversation ou signaux particuliers) ou encore entraîne une perte d'audition.

Troubles de système cardiovasculaire, du système digestif, du psychisme.

Comme exemple à Contrario, le centre d'information du bruit relate une usine de tissage dans laquelle le rendement s'est accru de 12% après que le niveau sonore soit passé de 96 db à 86 db.

Maintenant on peut considérer que les voies les plus bruyantes dans le territoire de la commune sont ; la route nationale n°11(Oran –Mostaganem), le 3ème et le 4ème BD périphérique et le chemin de wilaya n°75 reliant Oran à Kristel.

5-2- LES ACTIONS DE RATTRAPAGE :

- Isolation acoustique des bâtiments par des matériaux isolants et absorbants.
- Isolation acoustique des salles des fêtes et des établissements assimilés.
- Isolation acoustique des voies routières ou voies ferrées existantes et proche des habitations, par des murs antibruit.
- Les locaux scolaires dont les cantines, les équipements sportifs, les gymnases et piscines, souvent mal insonorisés, doivent faire l'objet de travaux d'amélioration acoustique.
- Contrats d'objectifs avec les bailleurs et les gestionnaires d'activités bruyantes comportant des mesures techniques de diminution de bruit.
- Adoption des communes d'arrêtés antibruit.

Enfin, citons une mesure tant de prévention, que de rattrapage, en France, les préfets ont eu deux ans, à compter du 30 mai 1996, pour élaborer un classement des voies bruyantes routières et ferroviaires réparties sur les territoires, les zones affectées doivent s'inscrire dans cinq catégories exigeant des travaux d'isolation acoustique, et doivent figurer dans le POS afin d'informer le public (notamment en cas de permis de construire).

6- LES DECHETS MENAGERES ET LES DECHETS ENCOMBRANTS ET LEUR GESTION A BIR EL DJIR

La loi 01-19 du 12 décembre 2001 relative à la gestion, au control et à l'élimination des déchets est le cadre de référence de la nouvelle politique en matière de déchets municipaux, a permis de réalisé des schémas directeurs de gestion de déchets et la création des centres d'enfouissement technique(CET).

La modernisation de la gestion de déchets répond à une demande écologique et sociale ; celle de voir cesser les pollutions de l'air, de l'eau, et des paysages dues aux décharges traditionnelles. Les déchets constituent un sujet qui devient chaque jour de plus en plus d'actualité.

Les communes doivent assurer l'élimination des déchets ménagers et autres , 70 % des déchets pris par les collectivités , les 30% restants sont composés des résidus de nettoyage des rues et marchés , des déchets d'espace vert publics, des résidus du commerce et enfin des déchets de l'assainissement.

Le plastique, le papier et les agrégats de construction représentent la majeure partie des déchets.

La commune est tenue d'organiser la collecte des déchets , ce service est assuré par les collectivités ou par des entreprises privés rémunérées selon un contrat de prestation de service , ces déchets peuvent être mise en décharge contrôlée , ou bien incinérée , ou la valorisée.

les décharges ou centres d'enfouissement, il s'agit du nivellement des ordures recouvertes de couches de sable ou de terre en surveillant notamment les infiltrations d'eaux de pluie qui polluent et la fermentation interne de la décharge qui entraîne des biogaz malodorants , nocifs , inflammables , devant être captés et brûlés.

Ces décharges (contrôlées) constituent évidemment un mieux par rapport aux décharges (sauvages).

De part ces pouvoirs de police, le maire est tenu de faire cesser l'activité des décharges non autorisées par des mises en demeures.

6-1- BIR EL DJIR GESTION LOCALE DES DECHETS

Les communes doivent inciter leurs citoyens à « jeter intelligemment », et pour cela les informer sur les déchets et les conséquences néfastes sur la santé, la faune et la flore.

Cette information doit s'accompagner de mesures en faveur d'une meilleure gestion des déchets :

- installation de bacs pour une collecte sélective.
- Passage de camions de déchets spéciaux.
- Mise en place de déchèteries.
- Mise en place de taxe.
- Lieu de déchets verts.
- Mise en place de centre de tri et de transfert.
- Utilisation de produits recyclés dans les établissements publics.

Le Lancement officiel sur une expérience de tri sélectif des déchets ménagers à été lancer à Oran le 25 avril 2015 en partenariat avec la direction de l'environnement et l'organisation R20⁸, dans deux quartiers de la ville D'Oran, le quartier Akid Lotfi et la cité AADL1377 dans la commune de Bir el Djir. L'événement à été marqué par l'inauguration de la première chaine de tris sélective au sein du Centre d'Enfouissement Technique(CET) de Hassi Bounif, les premiers résultats sont très encourageants, de plus en plus de ménages adhèrent à la pratique du tri à la source.105 tonnes est la quantité totale collecte des déchets potentiellement recyclables depuis le lancement e l'opération (le 25 avril 2015^e jusqu'à 20 août 2015 d'après les données du CET.

L'étude de révision PDAU du groupement urbain d'Oran lancé en 2015 a pris en considération l'environnement et les risques naturels (inondation) et technologique. Il a localisé les périmètres de sécurité de différentes installations et les zones de servitudesde diverselignes électriques et réseaux divers.

A Bir el Djir concernant le risque d'explosion est localisé à la centrale à turbine à gaz au niveau du POS 50 et tout le long du tracé du gazoduc qui traverse la commune de l'Est à l'Ouest, le risque d'inondation dans le POS 49 à coté de la station de service sur la RN11.

⁸region of climate action, r20 med

CONCLUSION :

Les instruments d'urbanisme en été mis en œuvre en tant que démarche susceptible de corriger toutes les distorsions, de lutter contre les dysfonctionnements qui affectent le territoire et de rétablir des dynamiques qui lui assurent croissance et développement.

L'aménagement du territoire quant à lui doit être l'antidote de ces graves mutations inscrites dans le cours de l'évolution interne et externe du pays. Cependant, la gouvernance locale peut mettre en péril ces instruments.

En conclusion ces instruments ne doivent pas devenir de simples répliques des vieux PUD. Ils doivent atténuer les effets négatifs 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 incitant à produire une urbanisation de qualité.

Le POS plus que le PDAU, 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'identité locales.⁹

Bien que la loi sur l'aménagement et l'urbanisme ait subi très peu de transformations depuis 1990, rien n'empêche d'utiliser le POS pour répondre aux préoccupations de la population et aux nouvelles tendances et pratiques d'urbanisme. et de l'accompagner d'une politique particulière qui contribue à sa mise en œuvre.

Compte tenu de la finalité du plan d'occupation du sol, il y a lieu d'éviter de compliquer les démarches à leurs élaborations.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme du groupement d'Oran approuvé en 1998 a déterminé dix-huit (18) POS. Tout juste après une série d'études relatives à l'élaboration des POS ont été engagés. Tous les secteurs étaient concernés y compris les SUF. L'absence d'une prise en charge de ces études par ces différents acteurs intervenants (la commune, la DUC, l'agence foncière) et les enjeux financiers ont fait que sur les 18 POS définis par le PDAU 16 sont en cours d'élaboration, quatre seulement sont approuvés.

De la lecture de la procédure juridique d'élaboration et d'approbation des instruments d'urbanisme (PDAU et POS), on peut conclure que bien que ces instruments soient des outils de maîtrise de l'espace et du développement urbain ils vont être confrontés à une série de contraintes d'ordre technique de gouvernance, administratif et foncier.

⁹Maouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme édition Casbah, 2001, p167

Chapitre III

**L'URBANISATION PLANIFIEE ET L'URBANISATION
OBSERVEE SUR TERRAIN. EST –CE L'ECHEC DES POS OU
LES POS D'ECHEC ?**

CHAPITRE III

INTRODUCTION :

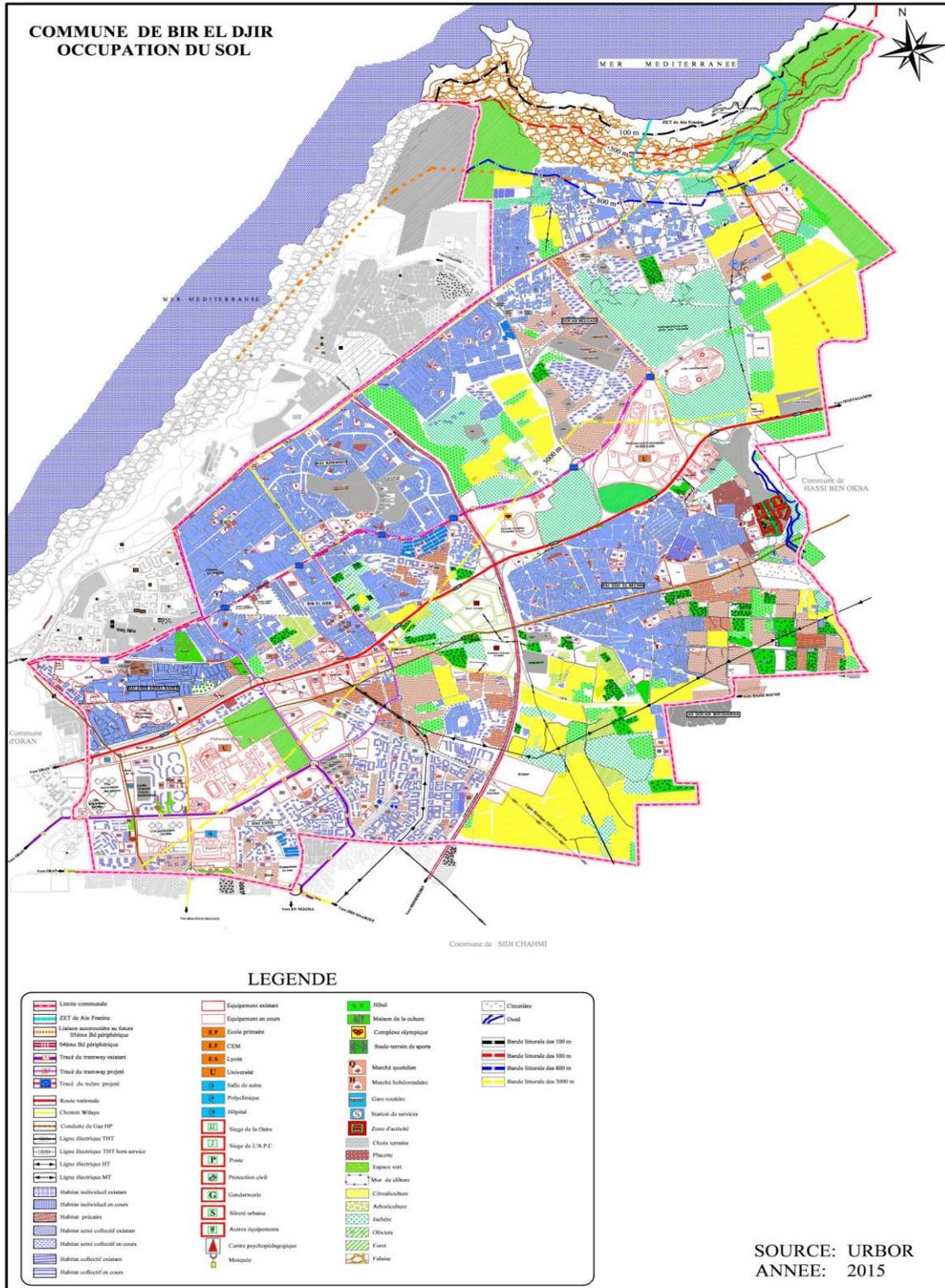
Le PDAU et le POS, sont deux instruments qui ont le mérite de combler un vide juridique évident, parce qu'ils constituent des outils de maîtrise du fait urbain. Cependant, les études ont montré que leur apport, potentiellement efficace, est entaché de lacunes à cause d'une part de l'absence réelle d'une véritable vision d'un projet urbain qui, devrait déterminer au préalable le rôle des POS, et d'autre part des contraintes de leur mise en œuvre.

Ce chapitre représente la réalité pratique des plans d'occupation des sols, ce qui se passe vraiment sur le terrain, les contraintes qui entravent le bon déroulement y compris dans la phase d'élaboration comme celle de l'application de ces orientations. Ce chapitre nous permet de comprendre ce décalage entre ce qui est prévu par les études de plan d'occupation de sol et ce qui est réellement concrétisé sur terrain, ce chapitre met l'accent sur la question de l'environnement qui caractérise les nouvelles tendances et pratiques d'urbanisme de la part des pouvoirs publics.

D'après les observations du terrain et le quotidien vécu, le POS approuvé est un POS réussi, même s'il est en contradiction avec les orientations d'autres instruments tel que le PDAU du fait qu'il a une logique d'approche. Son application n'est toujours pas facile mais ce qui compte le plus est que les affectations, les alignements, les servitudes soient respectés. Les autres écarts par rapport par exemple aux coefficients d'occupation de sol, aux coefficients d'emprise au sol, aux façades restent plus au moins gérables. Par contre les POS encore en phase d'élaboration constituent une entrave à l'urbanisation réglementaire. Si par exemple les POS inscrits à partir de 1998 avaient été approuvés en temps voulu et devenus opposables aux tiers dans les temps, on n'aurait pas agi dans le désordre. Le législateur a laissé quand même une marge de manœuvre (article : 37 de la loi n° 90-29 du 01 décembre 1991), pour donner la possibilité aux décideurs de réviser avant terme ces pos car continuer à intervenir sur l'espace urbain sans repères et sans outils aboutiraient à des résultats plus désastreux que ceux d'un POS approuvé et mal adapté.

Bien que la loi sur l'aménagement et l'urbanisme aient subi très peu de transformations depuis 1990, rien n'empêche d'utiliser le POS pour répondre aux préoccupations de la population et aux nouvelles tendances et pratiques d'urbanisme. Rien non plus de l'accompagner d'une politique particulière qui contribue à sa mise en œuvre.

CARTE 10



1- LES PRATIQUES ET PROCÉDES ET LA MISE EN APPLICATION DES INSTRUMENTS DE LA MAITRISE URBAINE A BI EL DJIR

L'absence de choix clair quant à la politique urbaine que doit mener la commune, fait que les propositions en matière d'équipement ou de logement sont souvent inadéquates avec les moyens de la commune et leur capacité de réalisation.

La commune est une infrastructure politique et un pôle de développement. A sen tenir à l'Afrique noir francophone, on observe que l'empreinte du modèle français demeure dans l'ensemble des systèmes administratifs locaux, seule l'appellation de circonscriptions administratives existantes semble avoir changé. Toutefois en Algérie, les concepteurs de la réforme des collectivités locales ont investi la commune d'une mission politique et économique¹.

La nouvelle institution communale APC (assemblée populaire communale) et le code communal repose sur la naissance de décentralisation en fonction des impératifs de notre option politique et économique c'est-à-dire la participation directe et permanente de la commune à l'action révolutionnaire et les textes de la charte nationale et le code communal régissent la fonction politique.

L'essentiel de la réforme communale en Algérie les communes sont désormais pleinement compétentes en matières économique et sociale, par rapport à la commune de la période coloniale française qui n'avait pas la faculté d'intervenir dans les affaires économiques. La commune Algérienne se voit ainsi reconnaître d'importantes missions à l'effet de mener à bien les tâches de développement économique. Dont celle clairement établie par l'article 135 du code communal : « dans la limites de ses ressources et des moyens à sa disposition L'APC élabore son programme d'équipement local, elle définit

¹L'évolution politique de l'Algérie fait ressortir le dualisme du régime communal pendant la période coloniale. Il s'agit de distinguer d'une part le « territoire civil » qui était composé des communes adaptés à des lois municipales françaises de 1837 , 1855 et 1867 et d'autre part le « territoire militaire » qui était administré par les bureaux arabes.

« *Collectivités artificielles ne correspondant à aucune réalité sociologique ou économique* ». Ces institutions n'ont été utilisées uniquement comme un instrument exclusif de l'administration qu'elle fut civile ou militaire, en vue de répondre aux intérêts de la minorité européenne en particulier française.

conformément au plan national de développement, les actions économiques susceptibles d'assurer le développement communal et prévoit les moyens de les réaliser ».

Pour ce faire la nouvelle commune doit être une entité ayant la capacité de concevoir et d'appliquer un projet à ambition politique reflétant la volonté des élus locaux .Or les élus locaux s'avèrent être les intermédiaires grâce auxquels la collectivité se rattache au programme national de développement. En outre, les élus sont perçus comme une partie du pouvoir central dont ils se reproduisent au niveau local. Les élus apparaissent comme des recrues du régime plutôt que des représentants de la population.

Dans l'ensemble, dans les missions de la commune , l'intervention de l'Etat se manifeste notamment en ce qui concerne l'élaboration , la gestion et l'exécution des plans communaux de développement , vu la faiblesse de la commune en moyens humains , financiers et techniques car il est vrai que les communes ne disposent toujours pas de moyens nécessaires qu'on leur refuse ou qu'on limite parce que les administrations centrales ne respectent pas réellement l'autonomie locale et entravent les initiatives communales .

Les élus locaux aujourd'hui ne réclament plus la décentralisation avec tous ses transferts, où les élus deviennent responsables de tout tant juridiques que symboliques, surtout en ce qui concerne les communes pauvres.

L'Etat au contraire s'est désengagé petit à petit des ces responsabilités face aux problèmes sociaux et économiques qui s'accroissent mais il s'est désengagé dans le domaine de la production de l'habitat avec sa politique de l'auto construction, l'arrêt de la politique du logement sociaux , la promotion immobilière privée et enfin la création des agences foncières qui gèrent le patrimoine foncier des communes , et ces derniers temps il est en train de se rattraper avec les diverses formules d'acquisition de logements.

2-LES PLANS D'OCCUPATION DE SOL A BIR EL DJIR, TYPOLOGIE ET PROBLEMES DE GESTION

2.1. LA TYPOLOGIE DES PLANS D'OCCUPATION DE SOL A BIR EL DJIR

Du le lecteur du plan d'assemblage de tout les POS inscrits dans le territoire de la commune et en prenant en considération les contraintes qui entravent l'élaboration et l'aboutissement des plans d'occupation de sols on a fait ressortir la typologie des POS comme suit :

2.1.1. POS COUVRANT DE TERRITOIRES DE DEUX COMMUNES :

Comme exemple le POS 52(SAU) de Hai el Yasmine qui englobe la commune de sidi Chami, qui est approuvé, et le POS SU27 de Belgaid en cours d'élaboration et qui chevauche avec la commune d'Oran. Pour ce qui est du POS 52, son approbation a pris beaucoup de temps malgré que ce dernier a nécessité toute l'attention des autorités locales à l'époque, suite à son approbation dans chacune des deux communes. Pour le POS 27 il est à l'arrêt en 1^{er} phase. (La contrainte de la coopération intercommunale).

2.1.2. POS A DOMINANCE STATUT JURIDIQUE PRIVÉE :

Le POS 28 SUF 1-3 de Belgaid qui illustre cette typologie, sur les 103 Ha plus de 71 ha soit à peut près 75% est à caractère privée. Le statut juridique a laissé son empreinte dans le choix de la variante retenue. La prédominance de l'habitat individuel dans la partie privée et l'implantation des équipements dans les zones à nature juridique domaniale elle visible.

2.1.3. POS EN COURS D'ÉLABORATION ET TERRITOIRE DÉJÀ CONSOMMÉ :

La zone englobe le POS 25 ce lui de chef lieu de commune, le POS 49 et 21 et la zone des SUF (SUF5, SUF4, SUF3) de Belgaid est constituée de zones urbanisable et les zones à urbanisées et les zones à urbanisation futur, mis à part le POS 25 de chef lieu ainsi que le 21 et 49, les autres étaient pratiquement non construit et a faible valeur foncier. Les 900 hectares pour la zone des SUF qui abritent le pôle universitaire, le stade et le village olympique ainsi que le programme LPA et LPL.

2.1.4. POS COUVRANT UN TERRITOIRE D'UNE AGGLOMÉRATION SECONDAIRE A CARACTÈRE SPONTANÉE ET ILLICITE :

Dans le secteur urbanisé POS 29 de Hai Bendaoud plus précisément la partie sud sur une superficie de 90ha a été réalisé le SU 29-1 ce, en contradiction avec les objectifs et les priorités fixé par l'APC.

D'autres secteurs plus problématiques tel que la partie Est, qui concentre de l'habitat précaire avec tout ces aspects ont été écartés. Ce POS a été consacré à la promotion immobilière et c'est le promoteur qui assuré le bon déroulement de l'élaboration du POS.

2.1.5. POS A FORTE VALEUR FONCIÈRE :

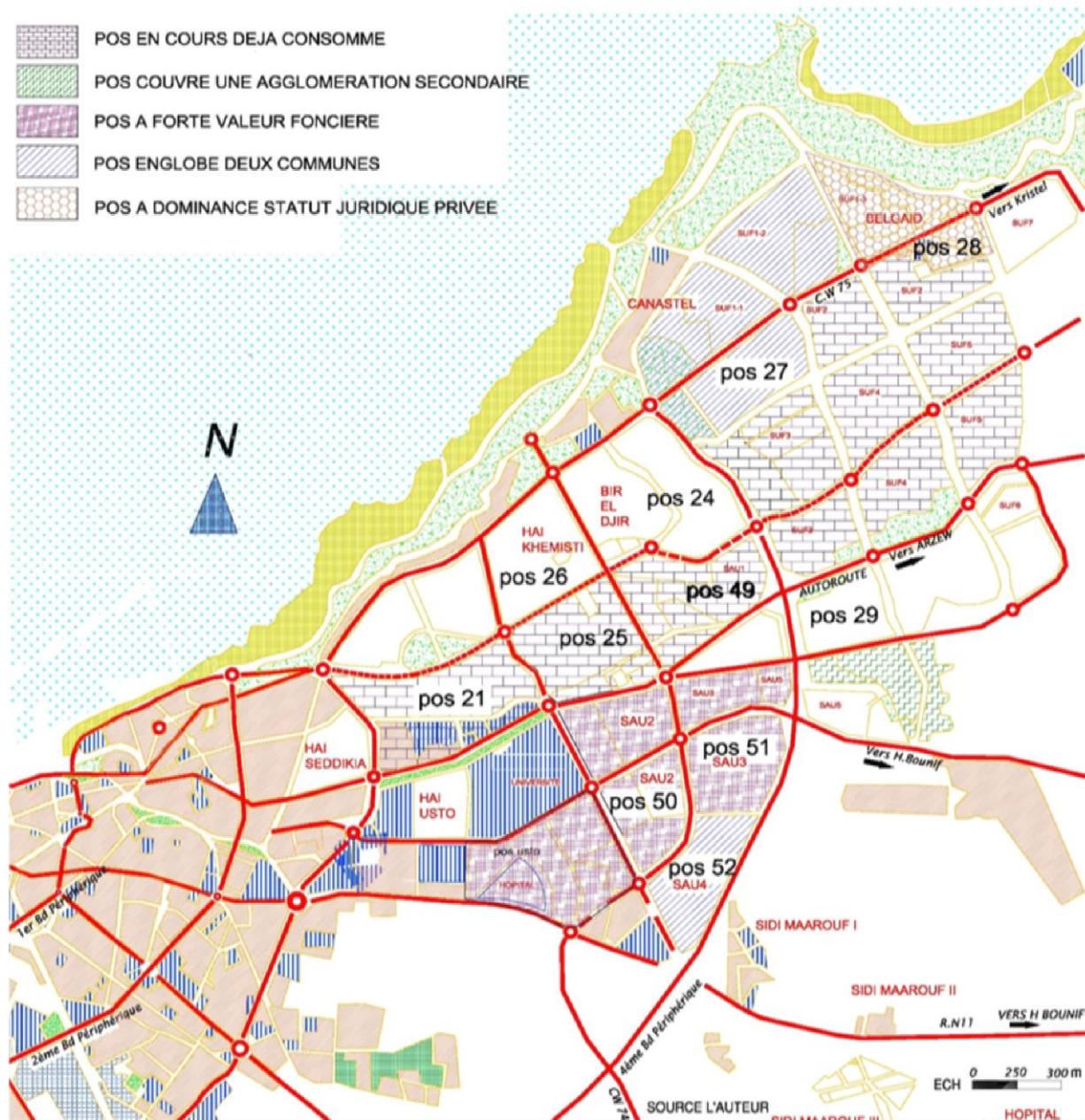
Actuellement les enjeux en matière d'aménagement et d'appropriation de l'espace se jouent autour de ses POS et sont ceux qui déclenchent tous les passions. Le POS 50, USTO et le POS 51 ces trois POS qui caractérisent cette catégorie, pour le POS 51 la ou' se situ la

promotion HASNAOUI avec plus de 25 hectare, la zone d'activité et la majeure partie des nouveaux programmes de logements promotionnels dans le cadre du CLPIREF.

Le POS 50 est toujours en cours d'élaboration bien que l'enquête publique date de 2003, cette dernière figure parmi les POS qui sont restés le plus longtemps dans les bureaux des décideurs. Pour ce qui est du POS USTO il a été confié à l'agence nationale d'amélioration et de développement de logement AADL pour son programme logement de la formule location-vente et le logement social participatif LSP, il s'agit d'un POS approuvé, mais les plans d'aménagement sont en contradiction avec ce qui est entrainé de se réaliser.

TYPLOGIE DES POS LANCES A BIR EL DJIR

-  POS EN COURS DEJA CONSOMME
-  POS COUVRE UNE AGGLOMERATION SECONDAIRE
-  POS A FORTE VALEUR FONCIERE
-  POS ENGLOBE DEUX COMMUNES
-  POS A DOMINANCE STATUT JURIDIQUE PRIVEE



3-LES PROGRAMMES D'URGENCES RESTENT PARMIS LES FACTEURS MAJEURS QUI ENTRAVENT LA REALISATION ET L'APPROBATION DE DIFFERENTES ETUDES DE POS.

La vision initiale change ainsi à chaque fois que viennent s'injecter d'autres Programmes, cette contrainte elle est présente dans l'élaboration comme dans l'application des orientations.

Ces programmes sont de deux sortes :

3-1- LES PROGRAMMES DE TAILLE AVEC EFFET BOULEVERSSANT DE L'ETUDE :

Il est vrai que la forte poussée démographique et l'exode rural ont créé des pressions insupportables sur des villes comme Oran peu préparées à en amortir les effets. C'est dans un climat d'urgence que les pouvoirs centraux et locaux se sont efforcés à faire face à des demandes sociales plus particulièrement en matière de logement.

Chez nous on fait le choix de mégaprojets, ensuite on s'encline de chercher leur implantations et souvent, il y a une incohérence quant à leurs dimensions, quant à leurs échelles et surtout quant à leur intégration à l'ensemble du paysage urbain.

Ces dits programmes se constituent essentiellement de « LOGEMENT » avec toutes ses formules : opération dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire, d'autre part dans le cadre de l'éradication et le relogement des constructions illicites, mais aussi le cas des sinistres et les catastrophes naturelles.

TABLEAU : 08 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS PAR COMMUNE

Commune	RGPH 1987	RGPH 1998	RGPH 2008	RGPH 2014
Oran	96061	106465	129826	136997
Bir El Djir	2941	17691	38076	47783
Es-Senia	5185	11315	19045	18086
Sidi Chahmi	2781	10102	22045	21744
El Kerma	1509	2578	4827	7152
Groupeement	108477	148151	213819	231762
Wilaya	153881	224480	309945	-
National	3602146	5021974	6685675	-

Source : ONS 2008/ DLEP Oran2015

Dans la plupart du temps ces programmes sont injectés et réalisés avec de simple procès-verbal de commission de choix de terrain soit à l'échelle de la Daïra (commission de Daïra).

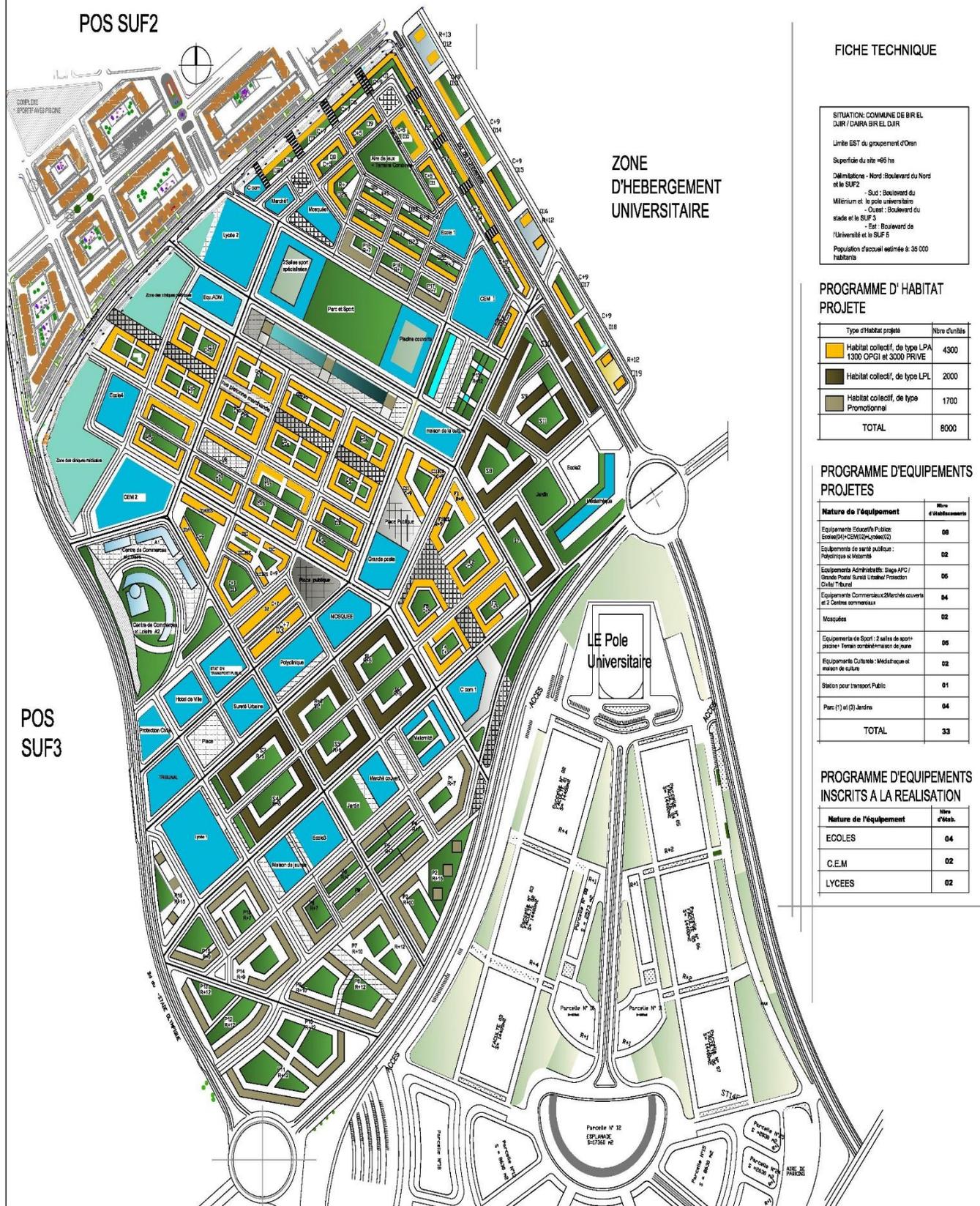
Soit à l'échelle de la wilaya (commission de wilaya) sans acte de propriété et sans permis de construire.



Photo : 01 programme LPA-LPP-LPL dans le SUF4 et SUF2

Le caractère d'urgence de ces programmes fait qu'ils sont souvent confrontés aux entraves du terrain, ce qui conduit à des écarts financiers non prévus initialement, et ce pour palier à des solutions de « coup parti ». A titre d'exemple, les 5000 logements publics locatifs (LPL) dans le SUF2, l'OPGI est surpris par la déclaration du BET chargé de la viabilisation, qu'il s'agit d'une zone inondable et le projet risque d'être abandonné. La solution a été de réaliser une galerie de 12m de profondeur et de 3m de diamètre pour le réseau d'évacuation non prévu au plan.

Plan d'Occupation des Sols / P.O.S S.U.F4



FICHE TECHNIQUE

SITUATION: COMMUNE DE BIR EL DJIR / DARA BIR EL DJIR
 Limite EST du groupement d'Ora
 Superficie du site = 495 ha
 Délimitations - Nord : Boulevard du Nord et le SUF2
 - Sud : Boulevard du Millénum et le pôle universitaire
 - Ouest : Boulevard du stade et le SUF 3
 - Est : Boulevard de l'Université et le SUF 5
 Population d'accueil estimée à 35 000 habitants

PROGRAMME D'HABITAT PROJETE

Type d'habitat projeté	Nombre d'unités
Habitat collectif, de type LPA 1300 OPGI et 3000 PRIVE	4300
Habitat collectif, de type LPL	2000
Habitat collectif, de type Promotional	1700
TOTAL	8000

PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PROJETES

Nature de l'équipement	Nombre d'équipements
Equipements Educatifs Publics: Scolaires (N=12500) (P=10000)	08
Equipements de santé publique: Polytechnique et Médecine	02
Equipements Administratifs: Siège APIC / Centre Postal / Santé Urbaine / Protection Civile / Théâtre	05
Equipements Commerciaux: 2 Marchés couverts et 2 Centres commerciaux	04
Mosquées	02
Equipements de Sport: 2 salles de sport-pléine / Terrain couvert-maison de jeune	05
Equipements Culturels: Médiathèque et maison de culture	02
Station pour transport Public	01
Parcs (1) et (3) Jardins	04
TOTAL	33

PROGRAMME D'EQUIPEMENTS INSCRITS A LA REALISATION

Nature de l'équipement	Nombre d'éq.
ECOLEES	04
C.E.M	02
LYCEES	02

Ce phénomène pousse lourd sur les perspectives de la commune, puisque ça consiste à résoudre les problèmes de l'ensemble de la wilaya d'Oran ; ce qui rend plus difficile la tâche du service public en matière de collecte des ordures, l'éclairage public et le service d'état civil et dont ils ne sont pas en mesure de maîtriser ce flux de population ; et le plus important dans tout ça l'épuisement du porte feuille foncier.

Ces programmes sont implantés dans des sites déjà habités et viabilisés avec une capacité définie par exemple en réseau d'assainissement où les débits étaient calculés sur le nombre d'habitants. Changé carrément de l'individuel au collectif (le cas du POS52) on est certain à l'avance de l'ampleur du désastre.

D'autres formules qui rentrent dans le cadre de l'urgence en matière de logement, l'habitat destiné aux personnels de différentes institutions de l'état telles que la wilaya, l'université, AADL...etc.

TABLEAU : 09 ETAT D'AVANCEMENT DU PROGRAMME DE LOGEMENTS DANS LE GROUPEMENT

	LSP		LPA		LPL		LV		LPP	
	achevé	En cours	achevé	En cours						
Oran	408	226	-	-	3502	98	-	-	-	-
Bir-El-Djir	5361	956	632	4168	858	6162	-	-	-	-
Es senia	-	218	-	-	200	3560	-	1000 0	-	-
Sidi Chahmi	975	5	-	-	-	-	-	-	-	5035
El kerma	1909	665	-	-	140	120	-	-	-	-
Total	8653	2070	632	4168	4700	9940	-	1000 0	-	5035
Total par type	10723		4800		14640		10000		5035	

LSP : Logement Social Participatif

LPA Logement Public Aidé

LPL : Logement Public Locatif

LV : Logement Public Promotionnel

Source : DLEP

LPP : Location – Vente

Le pôle universitaire en particulier dans le SUF4, initialement faisait partie de l'ensemble du SUF4 qui été programmer à être le future centre urbain d'Oran.

Il est vrai que ces équipements sont indispensable à la vie urbaine, mais la manière et le choix de leurs implantation qui contesté. Autre exemple la caserne de la protection civile de chef lieu, édifié en plein emprise du boulevard des platanes dans le POS51, réalisé sans permis de construire.



Photo : 02 bâtiments de protection civile en plein emprise du boulevard des platanes.



Photo : 03 le pole universitaire de Belgaid non prévus par l'instrument d'urbanisme.

Les programmes présidentiels ; la formules des 100 locaux professionnels, qui vise à réaliser pour chaque commune dans le territoire national 100 locaux, pour compensé le déficit, la commune de Bir el Djir seul à vue la réalisation de 520 locaux professionnels, et c'est toujours avec le même procédé un PV de choix de terrain.

Cette catégorie et autre d'équipements qu'il faut les placés dans un cadre planifier, en l'occurrence le PDAU et le POS, parce qu'ils n'assurent pas uniquement la fonction de proximité mais à une échelle plus grand. L'exemple de la gare multimodale dans le POS SUF2 à Belgaid, choisi par PV de choix de terrain et repris par le BET chargé du POS.

Le pôle universitaire de Belgaid(SUF4) et le stade olympique (SUF3) s'est deux projets qui en vraiment changé la projection urbaine de toute la ville. C'est des méga projets qui devaient êtres planifiés à une échelle plus grande (SRAT, PDAU).

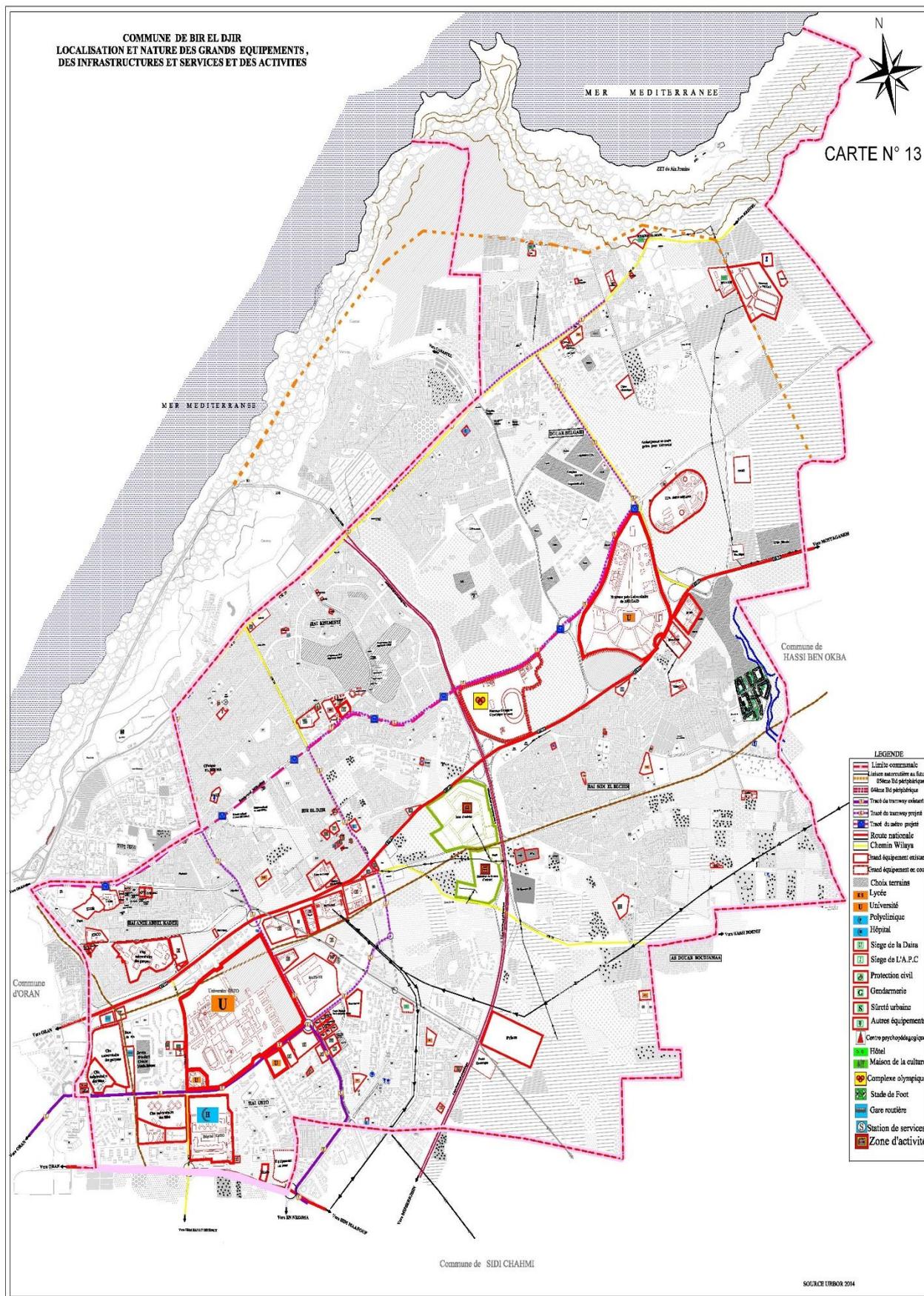




Photo : 04le stade olympique de Belgaid au SUF3, prévu par le PDAU de 1998 au SUF1

La centrale électrique à turbine dans le POS 50, parallèle à la route nationale RN11, la centrale a été inaugurée avant même la finalisation de l'étude d'impact, cette dernière a dévoilé dans le rapport final que les habitations sont incluses dans le périmètre de sécurité



Photo: 05la centrale à turbine à gaz (SONELGAZ) en plein tissu urbain (périmètre de sécurité non respecté).

Les instruments d'urbanisme c'est les outils de planification et de projection d'équipements, d'infrastructures et d'habitats mais le procédé est toute autre ; les bureaux d'études chargés des POS par exemple s'appuient en premier sur les différents affectations retenus par les commissions de choix de terrain, même ceux non encore édifiées pour adapter leurs vision ; ils sont donc dès le départ pas tout à fait libre de leur réflexion.

3-2- LES PROGRAMMES SANS INCIDENTS SUR L'ETUDE :

Cette catégorie de programme touche uniquement les affectations à l'échelle de l'ilot sans que ce dernier ait changé de forme.

Parmi les programmes d'urgence il ya les équipements, citons a titre d'exemple les tribunaux (trois en cours de construction à la commune), les sûretés de Daïra et suretés urbaines, les écoles, les mosquées et le programme présidentiel concernant les locaux professionnelles.

Cette formule vise à réaliser pour chaque commune 100 locaux professionnels. A elle seul la commune de Bir el Djir a bénéficié de 520 et c'est toujours avec le même procédé du procès-verbal de commission de choix de terrain. Mémé si ces implantations ne sont sans pas significatives à l'échelle du périmètre du POS (en général des programmes de 20 locaux construits en R+1 avec des emprises réduites). À l'échelle de la commune ils peuvent devenir un sujet à caution du fait soit que les élus locaux les approuvent facilement ou au contraire du fait qu'ils doivent se plier à des décisions de l'administration centrale.

En effet les instruments d'urbanisme c'est les outils de planification et de projection d'équipements, d'infrastructures et d'habitats mais le procédé est toute autre ; les bureaux d'études chargés des POS par exemple s'appuient en premier sur les différents affectations retenus par les commissions de choix de terrain, pour adapter leurs vision ; ils sont donc dès le départ pas toute à fait libre de leurs réflexion.

On construit dans l'urgence pour répondre à une demande sociale importante, et même temps on a créer d'autres problèmes, il faut arrêter de construire dans l'urgence pour donner plus de temps à la réflexion aux concepteurs pour pouvoir créer un habitat qui répond aux besoins spécifiques et culturels des Algériens.

4- RAPPORTS CONFLICTUELS ENTRE LES APC, LES SERVICES DE L'ETAT CHARGES DE L'URBANISME ET LES AGENCES FONCIERES :

Les municipalités (APC) en tant que maîtres d'ouvrage initient les études du POS soit par ordre déjà arrêté par le PDAU c'est-à-dire en commençant par les secteurs urbanisables (SU) puis les secteurs à urbaniser et en respectant l'ordre de priorité des POS , (5 ans pour SU, 10 ans pour le SAU et 20 ans pour les SUF). Mais cet échelonnement est loin d'être respecté. Généralement se sont ceux qui financent ces études comme la direction de l'urbanisme et de la construction(DUC) et les agences locales de la régularisation foncière de daïra qui choisissent les POS à lancer

La notion de gouvernance locale revient toujours. Ainsi il ya des cas où un organisme prend en charge et finance un POS avec l'apport des souscripteurs sans même qu'il soit encore propriétaire du sol. Les enjeux financiers priment dans ces cas sur l'aménagement.

Dans ces cas l'APC n'est sollicitée que pour faire établir les pièces administratives nécessaires pour l'élaboration des POS. D'autres POS posent problèmes tels que ceux dont l'étude est en cours depuis l'enquête publique de 2003 car la vision n'est pas claire et dans ce cas, on préfère ne pas approuver le POS pour pouvoir avoir plus de marges de manœuvres.

Il est vrai que prendre un peu de temps dans l'élaboration du POS laisse la possibilité de corriger ou carrément changer de projection car une fois approuvé, ce POS ne sera pas opposable aux tiers.

Parmi ces POS à Bir El Djir, le POS 28 SUF 1-3 de Belgaid à nature juridique privée, a été vraiment un POS prématuré et il n'aura jamais du être lancé si l'APC avait été consultée et son avis respecté. Compte tenu de son caractère nature foncier, va sans doute amener à la question de l'expropriation est par conséquence à négocier l'indemnisation avec les propriétaires privée d'où l'APC préalablement n'est pas en mesure de satisfaire.

L'expropriation pour cause d'utilité publique est une opération administrative par laquelle l'Etat et les collectivités locales obligent un particulier à céder une partie ou la totalité d'un immeuble, ou d'une parcelle bâtie ou non dans le but d'utilité avec une indemnisation.²

L'étude du POS de Belgaid SU 28 SUF 1-3 elle est mise au point selon le décret 91/178 du 08/05/91 relatif au plan d'occupation de sol, arrêté par le PDAU du groupement d'Oran élaboré par le BET URSA, et approuvé par décret n°98/286 du 30/05/98. La convention à été établie avec la DUC est comporte trois phases (diagnostique, analyse - aménagement et règlement – mise en forme du document final).

Les grandes contraintes du site elles d'ordre juridique, ainsi le statut juridique des terrains est à dominance privée, la superficie totale du POS est de 103 ha (POS 28 73 ha et SUF 1-3 30 ha).

Une fois les terres sont urbanisées ou urbanisables, un droit d'expropriation est appliqué pour intérêt général et utilité publique et un droit de préemption au profit de l'Etat et des collectivités locales pour l'acquisition des terrains afin de réaliser des projets de développement (équipements, infrastructures, protection du patrimoine naturel et culturel etc....).

Cette expropriation est conditionnée par l'existence des instruments d'urbanisme qui la justifient, car toute expropriation doit être juste, équitable en matière d'indemnisation de la valeur vénale du terrain.

En l'absence d'instrument d'urbanisme l'état doit négocier le prix si non elle s'oriente vers le patrimoine foncier public pour réaliser les projets d'intérêt général.

Le lancement des POS par contre a accentué la vente des terrains, tel le cas par exemple du POS 28 SUF 1-3 de Belgaid³ où en connaissance des orientations et de l'aménagement future prévue par le POS et avant même la finalisation de dernier, les grands propriétaires ont anticipé en vendant leurs biens dans l'indivision pour échapper à la réglementation et de crainte de n'être pas indemnisés à hauteur de la vraie valeur de leur terrains.

Cette situation a fait que ces grandes propriétés foncières de 10 000 m² ont été morcelées en bouts de terrains ne dépassant pas les 150 m² avec des voies de circulations de 6,00m de large alors que le POS prévoit des largeurs de 8,00m et plus.

²Wikipedia.

³Plus grave encore, on lance des POS dans des périmètres non couverts par le cadastre urbain (POS 28 SUF1-3).

Ceci ne dérange pas les nouveaux acquéreurs dans la mesure où le statut de propriétaire compense largement ces déficiences et surtout au pire des cas ils seront indemnisés sur le réel exproprié. Malgré cela les propriétaires initiaux conservent toujours les clôtures de 1000eurs propriétés dans le but d'une éventuelle indemnisation de la partie soustraite de leur bien pour la voirie prévue par le POS.

Il Reste cependant le problème important de l'indisponibilité de plans cadastraux qui précisent le statut du foncier urbanisable.

Les propriétaires sont rarement informés car l'enquête ménage se fait discrètement et par la plupart des Bureaux d'étude et par un affichage peu lisible dans les journaux locaux et ce, pour ne pas avoir de résistance c'est pourquoi une fois ces POS approuvés, les propriétaires souvent pris de court manifestent plus vigoureusement leur désapprobation car n'ayant pas été intégrés à des séances de concertation.

Cependant le foncier privé peut se révéler comme facteur accélérateur de l'approbation du POS. Ainsi en est il pour le cas du POS 28 de Belgaid qui Il est le premier POS ayant été approuvé dans un temps record (lancé en 2003 et approuvé en 2007) et ce uniquement pour régulariser des occupations du sol de lots de terrain ayant été vendus légalement par leurs propriétaires à des particuliers.

5 -LA PARTICIPATION DES CITOYENS AU PROJET URBAIN AU NIVEAU COMMUNAL :

Le thème de la participation des citoyens relève en principe beaucoup plus de la science administrative que du droit ; toutefois il demeure important d'analyser quelques problèmes. A cet égard dans le cadre d'une approche institutionnelle⁴ L'Etat vise à associer le citoyen par une politique de communication et de sensibilisation aux différents programmes de la politique de la ville.

L'objectif étant de faire du citoyen un acteur central et actif dans la politique de promotion des villes. En droit administratif algérien, la participation des administrés à l'action administrative n'est pas représentative lorsqu'il s'agit des projets urbains et avec certain institutions et collectivités locales.

L'évolution économique, sociale et institutionnelle a mis en relief l'importance et l'utilité de la participation des habitants, associations et société civile dans la réalisation des objectifs. L'efficacité implique nécessairement le soutien et la participation active des citoyens, des associations, des syndicats.

La participation des habitants est structurante de la démarche de gestion urbaine, cette participation peut se situer à différents niveau : l'information, la consultation, la concertation,

⁴J.E. Godchot, «la participation de administrés à l'élaboration des plans et des projets d'urbanisme » annales de faculté de droit Istanbul. 1967. p121

la coopération ou la Co-construction. Le processus de participation doit être adapté à la dynamique sociale de chaque quartier

5-1- L'IMPLICATION DES HABITANTS DANS LA POLITIQUE URBAINE COMMUNALE ; HABITANT EXPERT ET ACTEUR DE SON TERRITOIRE :

L'amélioration durable de la qualité du service rendu aux habitants ne peut s'envisager sans eux. Il est nécessaire de connaître leurs attentes. L'habitant est par essence le premier *expert* de son territoire, et il détient une légitimité réelle pour s'exprimer à ce sujet. Il est porteur d'une expérience vécue de son territoire, et il doit être acteur des solutions.

L'habitant doit être concerté, écouté et acteur de son territoire. Il appartient aux professionnels et les collectivités locales d'instruire le problème, de concilier les différents points de vue et d'esquisser les solutions en intégrant cette exigence.

La question urbaine est indissociable de la citoyenneté, elle doit s'appuyer sur la participation des habitants de manière individuelle ou collective. A titre d'exemple, le nombre d'associations n'a pas cessé d'augmenter depuis 1991 après l'ouverture au multipartisme. Selon le ministère de l'intérieur, le nombre d'associations est passé de 30.000 en 1992 à 58.000 en 2001, avant d'arriver à 75.000 en 2003 pour atteindre les 81.000 associations en 2008⁵. Ce chiffre renferme toutes les associations à caractère politique, sociale, culturelle, sportive, cadre de vie, l'environnement, voire d'urbanisme. Ces associations combien sont réellement actives? Combien prouvent de l'intérêt pour le devenir de la ville? Ce silence face à la violation de l'espace témoigne d'un sommeil de la société civile.

⁵Najet Mouaziz, Benchentouf, Le mythe de la gouvernance urbaine en Algérie, cas d'Oran 2009

5-2- PROBLEME DE PARTICIPATION ET DE LA REPRESENTATION AU NIVEAU LOCAL :

Depuis l'adoption de la loi relative à l'urbanisme et l'aménagement du territoire (90/29) et en raison de la complexité de l'aménagement urbain, l'Etat ne peut pas utiliser les modalités traditionnelles de son action.

Cette loi qui prévoit une étape de consultation. Il s'agit de l'enquête publique auprès des habitants prévue par l'article 10 pour le PDAU et POS.

Ce dernier précise que « le plan d'occupation des sols » est soumis à l'enquête publique pendant soixante (60) jours et quarante cinq (45) jours pour le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. 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
- Définissent les modalités de déroulement de l'enquête publique.

Les observations émises par cette enquête sont examinées par le commissaire enquêteur alors qu'il est plus pratique que l'analyse se fait par l'assemblée communale, avant d'être soumises à l'administration.

À la lecture de l'article 10 de la loi 90/29 paraît clairement que le législateur a purement et simplement transposé l'enquête en matière d'expropriation, préalable indispensable à la déclaration d'utilité publique, à l'approbation des plans d'occupation des sols et plans d'aménagement.

En effet, ceci se justifie du fait que les plans d'aménagement sont opposables aux tiers que ce soit pour l'Etat, les collectivités locales, les établissements publics ou pour les citoyens et élités privés. C'est la raison pour laquelle la loi relative à l'aménagement et l'approbation des plans vaut déclaration d'utilité publique.

5-2-1 - LES INSUFFISANCE DE MOYENS ET D'INFORMATION :

Le délais de soixante (60) jours prévus par la lois est plus au moins suffisant pour le déroulement de l'enquête publique ,mais ce qu'on remarque que cette dernière n'est pas véritablement préparée ni suivi d'une campagne d'information et de sensibilisation pour mettre en évidence l'importance des documents d'urbanisme et de planification urbaine qui n'ont d'autre la réalisation des attentes des citoyens.

Les assemblés communales peuvent utiliser à cet égard les procédés modernes notamment les moyens audio-visuels, la technique des expositions au sein des municipalités et portes ouvertes, le procédé des prospectifs. Les communes peuvent aussi recourir aux sondages et pourquoi pas au référendum même si la législation ne le permet pas. Mais ce contenté d'une petite annonce dans un journal locale avec une seule apparition c'est sure que le registre de l'enquête publique va porter que la mention RAS (rien à signalé).

Même si 'il ya une volonté d'amélioré l 'enquête publique le retour de l'information n'est jamais véritablement organisé ; les observantins et les doléances des individus et des associations sont enregistrées mais il n'y a pas de réponse directe des autorités aux écrits émanant des citoyens individuellement ou collectivement.

Pour finir l'information régulière de la population en lien avec la ville ; opération sur les marchés avec plans et dessins, réunions publiques régulières, expositions permanent, mise au point d'outils de visualisation des opérations en 3D ...toute une panoplie d'outils pour que les habitants s'approprient un projet qui bouleverse leur cadre de vie.

5-2-2- LES INSUFFISANCES EN MATIERE D'EFFICACITE DES HABITANTS :

L'apprentissage de la citoyenneté ainsi que la participation au débat public implique processus d'apprentissage pour la pratique de la citoyenneté active .que ce soit des individus ou des groupes ce processus peut être dicté comme un auto-apprentissage de l'action collective et Du jeu des institutions.

Cet apprentissage peut se faire dans n'importe quelle communauté, à l'école, dans une association sportive, culturelle ; reste le niveau local le plus approprié pour cet apprentissage.

Participé au débat public suppose que chacun soit en mesure de s'exprimer et de faire valoir ces droits. S'exprimer en public (oralement ou par écrit) est un exercice difficile pour la plupart des habitants .Ceci suppose à la fois la volonté et la maitrise des techniques

d'expressions appropriées .devenir citoyen suppose en plus de se mettre à l'écoute des autres et de savoir reconnaître la légitime de besoins .Cette aptitude n'est pas très rependue.

Si les habitants d'un quartier ne sont plus des sujets passifs mais des citoyens actifs et organisés, cela bouleverse les conditions d'exercice du pouvoir local. Bon gré mal gré, élus et techniciens voient leurs missions se changer et ils sont amenés à faire circuler l'information, et à rendre des comptes et les experts à faire la traduction du langage scientifique en langage accessible à tous.

6 - LA LENTEUR DE PROCEDURES ADMINISTRATIVES, ENTRAIVE A LA CONCRETISATION DES POS :

Le POS avant qu'il n'ait la force de loi, passe les phases d'études, par un assez long processus. Le cas de tout instrument d'urbanisme à caractère réglementaire. Chacune des trois phases que comprend le POS a un temps a respecté dicter par la loi par exemple la délibération de création doit être affiché pendant un mois, 60 jours de l'enquête publique, les 15 jours du procès-verbal de clôture de l'enquête, les 45 jours pour approbation du wali. Mais restent les délais de la concertation et la programmation des délibérations au niveau de l'assemblée populaire communal et leurs approbation par la Daïra qui constitue la du lion de ce retard.

Mise à part les délais fixés par la loi, la majeure partie du temps écoulé est du au manque d'information des élus sur l'importance et l'utilité d'un instrument comme le POS pour la gestion communale, le reste du temps est consacré à des problèmes d'ordre technique (complexité du site, levé des réserves défaillance des bureaux d'étude etc.).

Un POS doit fixer la vocation d'un terrain, comment utiliser l'espace et chaque commune établit son POS qui reflète les atouts locaux, ce dernier apporte un progrès considérable au processus d'urbanisation surtout dans les zones d'extension des villes dont le foncier est l'objet d'une intense spéculation.

Un POS évolue mais les procédures sont lentes et lourdes. Il est pratique de comprendre les débats qui se déroulent au niveau local face à un plan très strict qui gêne en même temps les habitants et les responsables.

Globalement la durée d'approbation d'une étude de POS n'est pas arrêté par décret , mais si en se référent à l'article (Art 45 de la loi 90/29) qui précise qu'une demande de permis de construire peut faire l'objet d'une décision de sursis à statuer par décision de l'autorité compétente et elle est prononcée lorsque le terrain concerné par la construction est compris

dans le périmètre d'une étude d'aménagement et d'urbanisme encours , prescrite au titre de la législation et réglementation en vigueur. La décision de sursoir à statuer intervient dans un délai fixé pour l'instruction. La durée de sursis à statuer ne peut excéder une (1) année.

Par conséquent on peut considérer que la durée d'approbation d'une étude de POS doit se faire dans une (1) année après avoir délibéré la création du POS . Maintenant la réalité est toute autre, déjà l'assemblée communale doit délibérer pour trois(3) délibérations, celles de création, d'adoption et d'approbation et qui dit délibération dit aussi approbation de cette dernière par la tutelle qui est la Daïra. Le code communal prévoit que l'assemblée se réunit tous les deux (02) mois, (ordinaire) et extraordinaire à chaque fois si nécessité exige sur demande du P/APC⁶. Mais rarement qu'une étude de POS a acquise cette place.

Aussi l'absence de coordination entre les intervenants comme exemple URSA présente un PDAU en contradiction avec le S.R.A.T et les POS en contradiction avec le PDAU, et chacun conserve pour soi ses informations, sa cartographie, ses analyses et ses propositions.

Le blocage constaté dans les assemblées populaires communales elles même composées de plusieurs partis politiques, ces conflits ne restent pas personnels mais ça se répercute sur l'intérêt général.

La rédaction d'un POS repose sur une procédure très lourde qui exige du temps et du travail de concentration. L'urbaniste prépare les documents : ceux –ci demandent de la recherche, l'aide à la décision devient essentielle et pendant que les services prennent leurs temps à étudier les plans des quartiers sont édifiés sur des espaces libres par l'état et l'informel.

Ainsi le POS constitue un outil remarquable, mais les décisions doivent être durables et résister aux lobbies. Les solutions seraient souhaitables : Instituer un délai minimum pendant le quel une révision de POS serait juridiquement impossible (sauf circonstances exceptionnelles). Parce qu'un POS approuvé opposable aux tiers ne va pas arranger tout le monde.⁷

⁶Loi 11-10 du 22 juin relative à la commune

⁷loi 11-10 du 22 juin 2011 relative à la commune.

7 - LES BUREAUX D'ÉTUDE CHARGÉ DU POS : CRITÈRES DE CHOIX ET COMPÉTENCES :

Les études d'aménagement concernant les villes sont à la fois nombreuses, diverses et menées dans le plus grand désordre suivant les spécialistes et chercheurs. L'étude urbaine est par définition pluridisciplinaire, avec comme objectif principal la qualité de l'espace vécu et le développement.

Pendant longtemps d'ailleurs urbaniste et architecte ont la même formation. Les architectes ont cependant toujours été les principaux maîtres d'œuvre. Peu à peu s'impose l'idée que la ville est un système spatial global et que l'architecte, seul ne peut pas concevoir le plan d'ensemble, ni prévoir l'impact de ces constructions et en définitive deviner les effets pervers.⁸

La complexité croissante des villes exigea de plus en plus de spécialistes, travaillant en équipe (juristes, sociologues, géographes, paysagistes etc..). toute fois l'architecte est toujours l'acteur central de la ville. l'urbanisme devient cependant une discipline fondamentale qui se différencie très nettement de l'architecture.

Pour tout projet d'urbanisme y'a pas de méthodologie précise d'élaboration des prévisions. Cela 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 compétence, les méthodes de travail et les références théoriques et pratiques sont différentes.

Actuellement les études de POS attire de moins en moins les bureaux d'études qui ne s'aventurés pas à réaliser ce type de mission, principalement à cause de l'impact financier (3 DA/M2), prix dérisoire par rapport à l'effort fourni et le facteur temps (à aucun moment un POS à été achevée dans ces délais ; la moyenne est de huit ans à Bir el Djir afin qu'un POS puisse être a la disposition du public.

Cette faiblesse des dépenses consenties à l'étude à été soulevé par le ministre de l'habitat et de l'urbanisme lors d'un colloque." consacrer 3DA/m2 à l'étude de POS est l'équivalent de l'achat d'une voiture de casse. Il n'a ya pas de s'étonner ensuite qu'elle n'offre pas les prestations d'une voiture neuve."⁹

L'élaboration des études de POS est soumise aux règles de la concurrence. Le moins offrant par rapport aux autres décroche le projet d'étude. L'enveloppe financière débloquée

⁸Michel Bassand, Enjeux de la sociologie urbaine, presses polytechniques et universitaires romands,2001

⁹ M Moussa, ministre de l'habitat et de l'urbanisme (colloque 2011 Alger)

est calculé par rapport à la surface du périmètre sans tenir compte de spécificité et la complexité de chaque site.

Ce deux critères (le facteur prix et temps) font que les bureaux d'études (BET) qui soumissionnent pour ces études sont des BET sans expérience ou nouvellement créés , ou bien des BET qui n'ont un plan de charges suffisamment important, donc pour couvrir les dépenses ils sont obligés d'accepter au détriment de la qualité du travail présenté . Ceci est constaté lors de concrétisation sur le terrain. En plus du privé ya aussi les bureaux d'études étatique ces derniers ont plus de liberté vis-à-vis l'administration et peu soucieux des délais et de fiabilité et de cohérence des études.

Ainsi au moment des présentations des POSil est constaté le peu d'effort et de réflexion de la part des bureaux d'études. La réglementation prévoit que les bureaux d'études sont tenus de présenter plusieurs variantes, et qu'une seule soit retenue, mais généralement ces études se résument sur deux variantes.Le maitre d'œuvre se base uniquement sur une variante qu'il impose à la commission de concertation.

La pluparts des bureaux d'étude procèdent de ce principe et ils sont préparés à l'avance du choix de la variante qu'elle sera retenue.

Les réunions de présentation de différentes phases² d'élaboration sont très souvent déclarées par PV de carence suite aux absences ou remportées ultérieurement pour complément d'information ou bien prononcées avec réserves. Il est vrai que seul l'administration est capable de réunir les experts de plusieurs disciplines mais la pluridisciplinarité est bien la chose la plus difficile à mettre en action à Bir el Djir.

Ces bureaux d'étude et lors d'élaboration des POS, leurs vison, ce limitent au périmètre d'étude c'est-à-dire s'ils ont 85ha à aménager, ils ne cherchent pas à savoir ce qui ce passe chez les voisins. Le résultat est que la voie qui s'épart deux POS, elle sera réglermenter de part et d'autre différemment. Ces cas sont fréquents et l'APC à plusieurs reprises a exigé que tous les boulevards puissent avoirs un réglermentés particulier et que l'étude du POS qui doit s'adapter.

8 - LES EQUIPES TECHNIQUES DE L'ADMINISTRATION CHARGÉES DES POS :

Conformément à l'article 8 du décret exécutif n°91-177 du 28 mai 1991 portant procédures d'élaboration et d'approbation du POS le président de l'assemblée populaire communale prend un arrêté précisant la liste des administrations publiques, organismes et services publics qui sont les suivants :

- De l'urbanisme.
- De l'agriculture.
- De la régulation économique.
- De l'hydraulique.
- Des travaux publics.
- Des transports.
- Des monuments et sites.
- Des postes et télécommunications.
- Les organismes et services local chargés de : la distribution d'énergie, et d'eau.

Suivant la loi c'est à la commune que revient la tâche d'initiative du projet d'un POS et c'est à elle de financer l'étude, mais la réalité est toute autre les services de l'état chargé de l'urbanisme (DUC) de planifié les lancement a travers la wilaya et d'en assuré la finalisation parce que c'est elle qui finance et qui veille au respect des règles d'urbanisme, mais il est inconcevable qu'on puisse chargé un seul architecte pour tout les POS de la wilaya.

Ce qui ai constaté à Bir el Djir lors des présentations est que le même personnels des différents services publics qui assistent et intervient pour tout les POS. Ces techniciens doivent être assisté par leurs responsables supérieurs ou décideurs dans ces présentations pour prendre de décision, parce que le technicien ne peut pas s'engagé sur par exemple l'étude prévoie un déplacement d'un réseau d'assainissement il donne un avis technique, mais la décision et le coût qui va être débloquent pour ce déplacement, c'est au décideur et à lui seul de s'engagé.

Mise a part les services publics dictés par loi (Art 8) que doivent être obligatoirement consultés, les autres services publics ne peuvent qu'exprimer leurs besoins et en aucun ne peuvent être associés aux réunions de concertation sauf pour les cas des projets qui rentrent dans leurs prorogatif.

Une autre contrainte est s'elle d'incompétence. Mais aussi le fait que le personnel administratif n'est pas préparé à temps pour qu'il puisse prendre en charge ces mutations.

Le peu de motivation des ingénieurs et techniciens dans ces missions et du consacré uniquement à une tâche précise (spécialisé aux études des POS). Au fait que la quasi totalité de ces techniciens se considèrent comme des fonctionnaires de l'Etat qui assurent les huit heures. Ils ne s'investissent pas suffisamment dans les présentations des POS. La plupart ne sont pas conscient qu'ils sont quelque part responsables sur l'avenir de tout un quartier ou même maître en cause la cohérence de toute une ville.

En outre alors que les POS doivent être en conformité avec les grandes orientations nationales et régionales ces derniers ne sont pas connus même des maitres d'œuvres.

On pourra noter aussi que durant l'élaboration du POS la contribution des acteurs consultés est très minime ou parfois absente et se résume en une simple donnée d'information. Pendant les séances de concertations de chaque phase les maitres d'œuvre (BET) et les services concernés, dont certains dans le plus souvent absents on se contente de réserves très formelles.

Ce déroulement n'est pas généralisé pour tout les POS, il en existe des plans d'occupation très convoités et très sollicités surtout par les acteurs du domaine de la promotion immobilière et les lobbies du foncier, le personnel technique subissent dans ce genre des cas de fortes pressions de la part de leurs supérieurs hiérarchiques. Le POS 27 est le parfait exemple l'objet des 36 lots de l'Ex agence foncière de daïra de Bir el Djir prévu par le PDAU comme espace boisé et que toute la problématique du POS été basé sur son intégration .

En conclusion pour un meilleur résultat l'Etat doit montrer plus de motivation que ça soit financier, avantages dans la carrière professionnelle ou bien des formations de recyclage et de mise à niveau et pourquoi pas récompensé pour chaque POS approuvé

9 - DE LA DIFFICILE COOPERATION INTERCOMMUNALE ENTRE LES COMMUES DU GROUPEMENT :

L'intercommunalité avant d'être une notion juridique est d'abord une notion de géographie économique. A l'encontre du PUD qui reste une affaire communale, alors que la réalité actuelle imposera la coopération et la solidarité des communes agglomérées pour résoudre des problèmes de gestion urbaine irréalisable par les propres moyens de chaque commune.

La nouvelle vision de l'aménagement urbain adapté par l'Algérie, l'influence Française est clairement apparente ; le PDAU rappelle le SDAU, mais aussi le contexte de la solidarité intercommunale.

En France, trois lois ont modifié en profondeur les compétences des collectivités ainsi que l'approche de l'organisation des territoires :

- 1- La loi de 25 juin 1999, relative à l'aménagement et au développement durable du territoire dite « loi Voynet »
- 2- La loi de 12 juillet 1999, relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale dite « loi Chevènement ».
- 3- La loi du 12 décembre 2000, relative à la solidarité et renouvellement urbain dite « loi SRU ».

Ces trois lois incitent fortement au développement de l'intercommunalité et favorise la conception d'un aménagement renouvelable du territoire.

Tout d'abord, elles jouent un rôle important au territoire du pays et de l'agglomération ; ceux-ci nécessitent des structures publiques de réflexion et de gestion, notamment pour les formes de coopérations qui imposent de forte délégation de compétences, enfin elles encadrent les marges de manœuvre des collectivités.

En Algérie l'article 5 de la loi 90/29 dit que 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 prévue aux articles 9 et 10 de la loi 90/08 relative à la commune.

Le reproche fait jusqu'ici à la décentralisation est en effet d'avoir été trop longtemps administrative et gestionnaire, c'est pourquoi de nouvelles pratiques sont aujourd'hui développées.

9-1- SUR LE PLAN DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN :

Concernant l'ambition du projet, on peut distinguer des projets techniques et des projets politiques, les premiers visent à régler des problèmes d'ampleur circonscrits pour la mise en œuvre de solutions techniques ; les seconds donnent voir une vision de la société locale et conduisent à mettre en scène des actions pour la collectivité.

A Bir el Djir par exemple deux (02) POS chevauchement entre deux communes le POS 52 avec la commune de sidi Chahmi Daïra d'Es Senia et le POS 27 avec la commune d'Oran Daïra d'Oran.

CARTE N 17

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS SAU4 POS 52

COMMUNES S/CHAHMI ET B/DJIR

PLAN PARCELLAIRE



ECHELLE
0 50 100 150 m

LEGENDE	
	Limite du POS 52
	Limite Communale
	Limite du Bati
	Limite de la parcelle
	Numero de la parcelle
	Numero d'ilots
	Chemin Piéton
	Axe commercial
	Rangées d'arbres (Allées Publiques)

SOURCE / APC BIR- EL-DJIR ANNEE 2003

Le fait que lors du déroulement de l'élaboration du POS, chaque commune doit délivrer son propre arrêté de périmètre d'étude et la liste des participants et avec les différentes délibérations d'inscription, d'adoption et d'approbation ces mêmes délibérations qui nécessitent par la suite l'approbation par la tutelle qui est la Daïra(Oran et Bir el Djir) ; plus encore la présentation se fait dans chaque commune à part. Tout ce temps perdu fait que le POS soit dépassé par les événements et la variante retenue change à chaque fois avant qu'il soit approuvé.

Aussi, il n'y a pas de cohérence entre les quartiers de la ville, ni de vision globale. « Il faudra arrêter de travailler avec des POS par quartier et aller vers des POS intercommunaux pour avoir cette cohérence de la ville. »¹⁰

La création et la mise en œuvre d'une institution intercommunale, pourrait rendre la gestion des villes, d'après toujours M, Semmoud «Oran à deux défauts, il n'y a pas d'institution de gestion métropolitaine, et on a du mal à étudier ce qui se passe à l'intérieur de la ville. Cette institution va permettre d'instaurer la coordination entre les différents communes, mais il faut éviter la domination d'Oran ». ¹¹

L'absence de matérialisation des limites communales et les plans cadastraux détaillés rend plus difficile encore le fonctionnement de ces opérations.

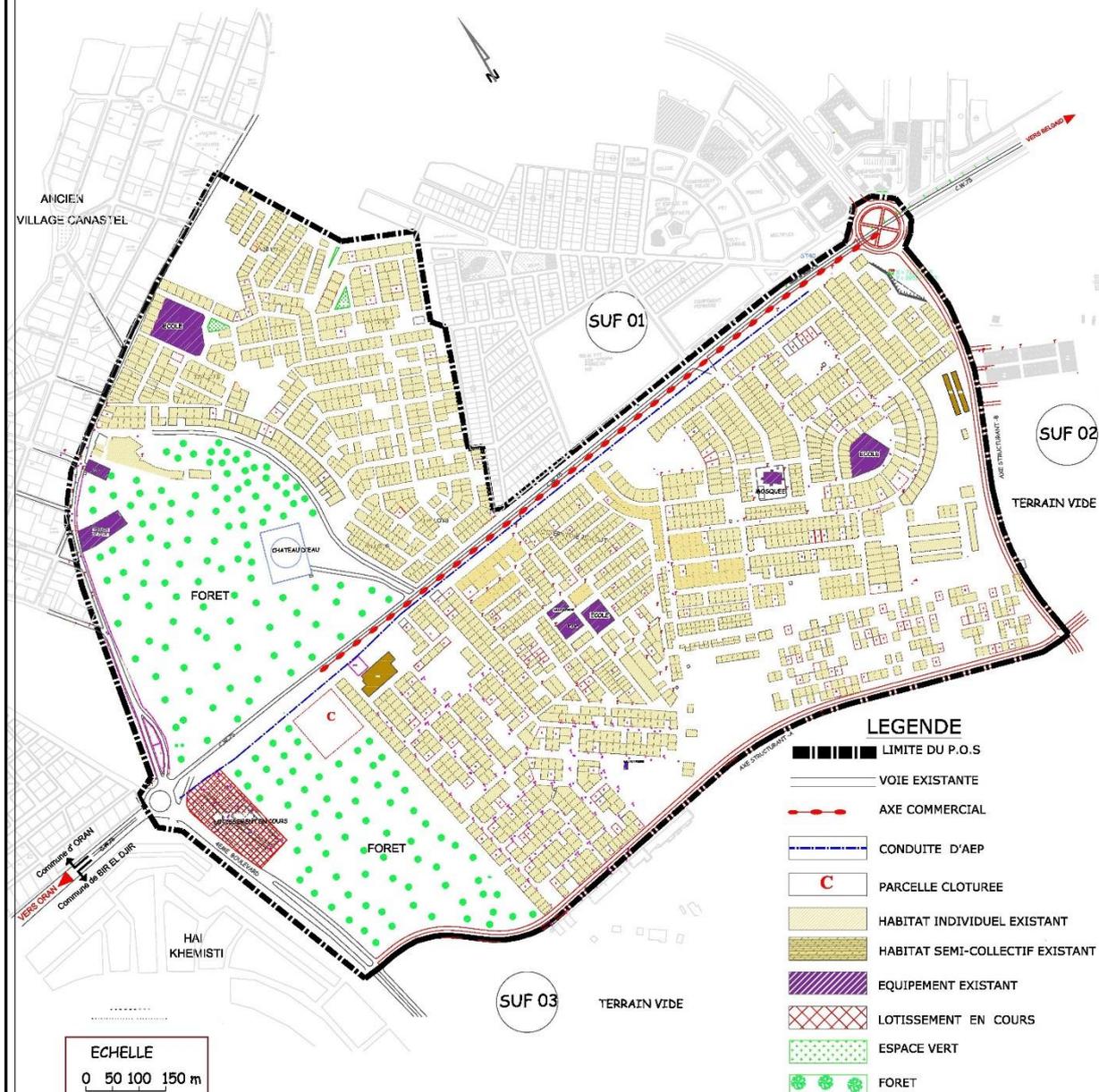
¹⁰Semmoud, 2005.Colloque sur la fabrication de la ville, journal le quotidien d'Oran

¹¹Semmoud, 2005.Colloque sur la fabrication de la ville, journal le quotidien d'Oran

CARTE N° 17

P.O.S. SU27 BIR-EL-DJIR

ETAT DE FAIT : OCCUPATION DES SOLS



ECHELLE
0 50 100 150 m

Affectation	Habitat	Equipements	Voirie	Terrain vide	Forêt	Espace vert	Total
%	34.88	02.10	27.56	10.12	25.13	00.20	100 %

SOURCE / APC BIR-EL-DJIR 2007

La complexité est surtout à l'état civil l'impôt et bien sur les études d'aménagement.

La complication au niveau de Hai Emir AEK avec la commune d'Oran et au niveau et de Hai Sabah (POS 52) avec la commune de sidi Chahmi et avec la commune de Hassi Bounif. Le flou qui caractérise la limite communal séparent Bir el Djir et Hassi Bounif rend difficile les opérations de la lutte contre l'habitat illicite, chacun des maires renvoi le bal dans le camp de l'autre (voir carte)

« Les habitants de la cité 350 logements ne savent plus à quel saint se vouer. De plus près de trois 3 ans, ils ne savent pas de quelle commune ils dépendent.¹² En se présentant à l'OPGI à Oran pour s'acquitter de leurs loyers, ils ont été informés de le faire désormais au niveau de l'OPGI de Bir el Djir. Ces citoyens continuent à se déplacer jusqu'à Oran pour ce faire délivrer des pièces administratives. En cas de plainte, ils doivent s'adresser aux services de la gendarmerie de sidi Chahmi. Le comble, pour constituer leur comité de quartier ils se sont heurtés à une nouvelle contradiction qui est celle d'aller déposer leurs dossiers au niveau de la Daïra d'Es-Senia. Les répliques de l'urgence sont rapidement apparues.

Pour ce qui est des 350 logements, programme qui à été réaliser sans permis de construire, ni titre de propriété et après livraison des logements, il s'est avéré que le programme chevauche entre deux commune (Bir el Djir et Sidi Chahmi) et par coïncidence la limite communale passe au milieu d'un bâtiment. A cette instant la question posée a été de savoir laquelle des deux communes prendra en charge cette situation?

10 - LES ACTES D'URBANISME ET LE PLAN D'OCCUPATION DE SOL :

Le décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 fixe les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme qui sont les suivants :

- Le certificat d'urbanisme
- Le permis de lotir
- Le permis de construire
- Le permis de démolir

¹²Une cité sans adresse » à Hai es Sabah. Paru dans le « quotidien D'Oran » du 22-02-2003

- Le certificat de morcellement
- Le certificat de conformité
- Le certificat de viabilisation

Ces actes d'urbanisme sont le quotidien du service de l'urbanisme de la commune. Lors du déroulement d'une étude de POS, l'administration devient plus prudente pour délivrer ces actes, plus particulièrement pour les terrains libres. Le législateur a laissé une issue aux collectivités (article 45 du décret 176-91). Le sursis à statuer, c'est-à-dire que la commune se donne le temps de statuer dans des délais ultérieurs et il n'y a ni refus ni accord pendant un temps donné sans que ce lui-ci dépasse une année.

Les procédures d'expropriation et préemption ainsi que les POS sont les plus concernés, parce que ça va être un changement prévisible du règlement d'urbanisme. Bon gré malgré l'APC doit statuer sur ces actes d'urbanisme, dans les périmètres couverts par des POS en cours, même si ça va être à contre-courant de l'option d'aménagement. Ce qui donne que plus vite un POS soit finalisé mieux ça sera le résultat.

Ce qu'il faut savoir que cet instrument représente un outil de travail, indispensable pour cadrer les services de l'État chargés des traitements de ces actes d'urbanisme. C'est faux de considérer un POS comme un projet à réaliser, c'est-à-dire quand l'enveloppe financière est disponible, entreprise choisie, terrain désigné on entame la réalisation, le POS est tout autre : un outil.

Le sursis à statuer, un est moyen que le législateur a mis en place mais ça reste limité dans le temps, plus le délai d'approbation du POS est court, moins les décisions aléatoires sont présentes. Ce référer aux orientations du PDAU, la différence d'échelles avec le POS elle est assez importante pour donner un avis précis et exact. Les caractéristiques sont aussi difficiles à interpréter, à titre d'exemple l'article 174 du PDAU dit que la hauteur autorisée est de R+4 au minimum sur les axes principaux, mais qui va déterminer que cet axe est principal si il n'y a pas de classification préalablement établie.

Autre exemple les terrains qui se situent le long de la limite du périmètre d'urbanisation (coté Bendaoud et Belgaid) le service d'urbanisme de la commune trouve du mal à situer ces projets (endossés ou à l'intérieur du PDAU) à cause des limites du PDAU qui ne sont pas matérialisées ni naturellement ni artificiellement, d'ailleurs c'est parmi les reproches à l'encontre du PDAU.

10-1- LES INFRACTIONS EN MATIERE D'URBANISME, UN AVERTISSEMENT DE DEFAILLANCE DU POS :

Le décret 94-07 du 28 mai 1994 ; le droit de construire est attaché à la propriété du sol, il s'exerce dans le respect stricte des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation et l'utilisation du sol. Ce droit est obligatoirement soumis au permis de lotir, permis de construire, démolir...

Le volet contrôle est très important dans la gestion de la ville. Sans contrôle et sans sanction ces règlements, ne seront pas crédibles .Un POS approuvé qui est sensé opposable aux tiers en matière d'affectation et aspect architectural (la conformité des actes d'urbanisme avec l'orientation du POS) sans le contrôle sur le terrain, on arrive à un résultat que tous les efforts fournis par l'Etat pour ces études seront sans impact.

les infractions susceptibles rencontrées sur le terrain est l'édification de constructions sans permis de construire sur terrain relevant du domaine public, privé national, et sur terrain appartenant à tiers, ainsi que l'édification de construction sans permis de construire avec titre de propriété. Le dépassement du coefficient d'occupation des sols(COS) et d'emprise au sol, modification de façade, empiètement sur propriété d'autrui, sont très visibles. Le défaut d'opposition de panneau indiquant les références du permis de construire, de déclaration d'ouverture de chantier.

TABLEAU10 : LES DIFFERENTES SERVITUDES DU PDAU

Désignation	Emprise	
	En agglomération	Hors agglomération
Bd périphérique (1, 2, 3 ,4 &5)	-	100 m
Route nationale (2, 2A, 4, 11)	-	100 m
Chemin Wilaya (46, 35,35A, 73,83 ,75)	-	50 m
Chemin de fer	100 m	100 m
Ligne électrique THT	-	140 m
Ligne électrique HT	10 m	50 m
Ligne électrique MT	06 m	30 m
Ligne souterraine énergétique	03 m	03 m
Conduite gaz	-20 m construction -20 m au bord de la route -30 m rail ferroviaire -06 m ligne souterraine énergétique	-40 m terrassement <5 -80 m terrassement > 5 -140 m risque d'incendie
Installation de production électrique	20 m	-
Canal	10 m	10 m

Source : PDAU 1998



Photo : 06 en l'absence d'instrument d'urbanisme pas de respect des hauteurs

La réglementation exige qu'un procès-verbal doit être dressé par l'inspecteur d'urbanisme ou toute autre agents habilité condamnant le contrevenant à une amende et de ce maitre en conformité dans un délai précis faute de quoi il fera l'objet de poursuite judiciaire.

Pour lutté contre ce fléau l'Etat mis en en place la police d'urbanisme et de la protection de l'environnement la PUPE, sont rôle répressive est de veillé au respect de la réglementation et éradiqué l'expansion du phénomène des constructions illicites les violations des lois d'urbanismes, et un rôle préventive de sensibilisé et d'informé.



Photo : 07 Idem

La lutte contre l'urbanisation sauvage et tout l'arsenal législatif et réglementaire qui a été produit à cet effet. Comment expliquer alors cette incapacité des pouvoirs publics à dissuader les contrevenants? Ces derniers effectivement ils sont propriétaires du terrain mais pas de la bâtisse. La procédure fixée par la loi ayant perdu de leur efficacité au cours d'une décennie, il a fallu l'amender en avril 2004.



Photo : 08 Idem

L'amendement de la loi 90-29 après le dernier séisme du 21 mai 2003 de part les dégâts qu'il à causé, à rendu nécessaire l'adaptation des dispositions en matière de construction et d'urbanisme pour prendre en charge de manière préventive les risques naturels. Parmi les amendements introduits dans la nouvelle disposition celle qui concerne le contrôle des constructions en restaurant l'autorité administrative en matière de démolition pour les constructions érigées sans permis de construire. Le recours à la décision de justice est prévu en cas de non-conformité des travaux de construction.

Parmi les objectifs du PDAU est de définir les servitudes de sécurité, d'hygiène et de confort. (Voir tableau servitudes). L'agression et l'empiétement des servitudes est omni présent ; le chemin de wilaya n°75 (50m d'emprise) au niveau de Belgaid village est à 25m (voir photo), le gazoduc (150m d'emprise) qui traverse l'agglomération de Bendaoud jusqu'au 3ème BD périphérique, des constructions sont édifiées à des distances bien inférieur aux normes, identique pour ce qui est des lignes électriques.



Photos : 09 l'empiétement du CW75 au niveau de Belgaid.



Photos : 10 la balise du gazoduc à moins de 20 m des constructions.

Face à l'ampleur du phénomène de l'illicite, même après l'amendement de la loi sur l'urbanisme, l'Etat décide de régulariser ces constructions réalisés avant 2008 (l'amnistie urbaine), en adaptant une nouvelle loi la 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de la mise en conformité des constructions et de leurs achèvements. Cette loi qui prend fin dans un délai de 5 ans, mais le commencement réel de l'application ne s'est effectué qu'à partir de juin 2010 après l'apparition des décrets exécutoires. Encore une fois la présente loi n'a pas réussi l'objectif attendu (-de 50%), elle a été prolongée jusqu'à 2016.

La loi 04-05 du 14 Août 2004 instaurée après le tremblement de terre de 2003 (Boumerdes) a résumé ou a mis dans un seul cadre tous les infractions en matière d'occupation de sol dans cette rubrique « construction réalisée sans permis de construire, construction non conforme au permis de construire ».

La quasi-totalité des infractions concernent des constructions sans permis de construire, le reste concerne la non-conformité des plans approuvés du permis de construire. Faisant suite à ces constats le directeur général de l'urbanisme et de l'architecture du ministère de l'habitat,

fait remarquer que beaucoup d'insuffisances en matière de contrôle notamment le taux faible d'exécution de démolition, la lenteur des décisions de justice et les procès-verbaux qui ne sont suivis d'effet.

312.103 dossiers de mise en conformité et d'achèvement des constructions ont été déposés aux niveaux des communes. 170.671 ont été transmis aux directions d'urbanisme de wilaya (DUC). Pour les retardataires la date limite de dépôt du dossier de régularisation est arrêtée au mois d'Août 2016.

Pour ce qui est des constructions publiques, le ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville à donner un ultimatum (fin 2014) pour régulariser tous le parc, on est fin 2015 et aucun édifice (le cas de Bir el Djir) n'été régularisé.

L'utilisation d'internet a rendu central l'usage de la photo satellite, la question qu'es qui empêcherai les services chargés du contrôle et de la lutte contre les constructions illicites de se privés de ce moyen efficace de surveillance ?

CONCLUSION DU CHAPITRE III

Les plans d'occupation des sols, sont des outils d'intervention son caractère réglementaire laisse croire que toute est régi, cadré par la loi, la réalité est pourtant toute autre.

Le PDAU du groupement urbain d'Oran a été initié en 1995 et approuvé en 1998 par décret, tout juste après une série d'études d'élaboration de plan d'occupation de sol sont lancé; le POS 25,21 et 49 malgré qu'ils soient les premiers à être prescrit, mais jusqu'à aujourd'hui ils sont toujours pas approuvés. Au début(1999) il y'a avait cette détermination de la part des pouvoirs publics, de rationalisé et de réglementé l'espace en s'appuyant sur ce nouveau instrument d'urbanisme. Ces trois POS ont été pris en charge financièrement par l'ex agence foncière de Daïra, dans le but de régularisé des lotissements promotionnelles cédées avant même acquisition de l'assiette foncière, une fois ces lotissements sont intégrés dans le POS ce dernière est abandonné.

Le POS 52 de Hai Yasmine est le premier POS à être approuvé dans la commune de Bir el Djir, dont il a fait l'objet d'un projet pilote de viabilisation; deux aménageurs(AMENAL) ont été désignés par arrêté du wali 'n°552 du 16 mai 2004) pour une wilaya qui n'a vu jusqu'a présent que la réalisation des cités sans viabilisation, ni aménagement. Une charte à été définit pour livrer des cités avec toutes les commodités.

Par la suite les pouvoirs locaux ne s'intéressaient qu'aux sites encore nu, c'est-à-dire se dirigé vers les SUF, ce qui n'a pas empêché les autre secteurs (SU, SAU) de ce densifié anarchiquement par les déférentes affectations dans le cadre des commissions de choix de terrains ainsi que la prolifération de l'illicite.

Le POS USTO approuvé en 2005, l'aménagement préconisé par le POS n'a rien avoir avec ce lui réalisé sur terrain, pourquoi? La réponse est pour en profité au maximum du terrain en surélévation et on le réservant uniquement à l'habitat collectifs, vu l'emplacement stratégique.

Pour ce qui est du POS 51, il demeure le parfait exemple du respect des orientations du POS, du fait que plus de 30ha à été cédé à un promoteur privé(Hasnaoui) qui à adapté son projet par rapport au règlement du POS. Cependant les pouvoirs publics on procédés à des modifications à titre d'exemple la partie prévu pour l'extension de la zone d'activité a été changé de vocation pour abrité de la promotion immobilière.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Vingt cinq 25 ans après l'adoption de la loi relative à l'aménagement et urbanisme (loi 90-29), elle est en vigueur encore de nos jours, malgré toute cette anarchie et manque de cohérence dans la ville. Le PDAU et le POS, qu'on est il à l'épreuve des réalités, si ils sont initiés par les collectivités locales, ont été potentiellement efficace, ils sont restés quand même impuissant pour la maîtrise de l'urbanisation et la transformation effective du paysage urbain, à l'intérieur comme à l'extérieur des agglomérations, pire encore ils contribuent d'avantage par le peut des organisations générés par des extensions périphériques.

Les années 1990 ont été marquées par un processus de détérioration généralisée du mode de vie communautaire aussi bien au plan socio-économique, qu'urbanistique. Les conditions de vie dans les zones périphériques marginalisées ont été révélatrices de la difficulté d'assurer la gestion urbaine d'une partie de la métropole qui a mal évolué. L'insécurité, l'appauvrissement, l'exclusion sociale et spatiale à prendre en compte.

Le PDAU sera lancé dans cette conjoncture difficile et complexe. Son élaboration n'a pas empêché les coopératives immobilières de se multiplier et d'occuper des terrains non encore affectés. On peut faire le même constat pour les équipements édifiés là où ils n'étaient pas prévus (le nouveau pôle universitaire de Belgaïd et le stade olympique, et les programmes LSP de L'USTO, la centrale électrique à turbine inaugurée avant approbation de l'étude d'impact).

Notre appréciation ce qu'on évolue sous la pression des urgences et en recherchant des solutions d'urgence, ainsi on n'a fait que déplacer le problème en le compliquant n'étant pas en mesure de maîtriser les stratégies des acteurs.

La situation actuelle semble bien différente des périodes précédentes. On interdit l'illicite, on tente de rattraper les retards accumulés sur le plan des équipements, de la viabilité, de l'environnement, on reconsidère le rôle de la ville et l'importance de l'urbanité. On reconnaît à Oran, et c'est important, la place qui doit lui revenir en tant que métropole, et au réseau urbain qui compose l'aire urbaine la nécessité de revaloriser ses fonctions, on procède à la révision du PDAU (2^{ème} phase), même avec son aspect plutôt de régularisation.

À l'échelle nationale les avis diffèrent, entre ceux qui critiquent la législation elle-même, qu'elle est inspirée de la réglementation française, sans tenir compte de l'identité et caractéristiques nationales et qui semblaient tous désignées pour fonctionner en Algérie. "Le

droit Algérien de l'urbanisme étant lui-même plus au moins rattaché à l'évolution du droit française de l'urbanisme"¹³.

Les pouvoirs publics à l'époque étaient de mettre en place rapidement un moyen de maîtriser le développement urbain efficace du vide juridique. C'est ainsi que le SD allaient devenir les PDAU et les POS garder la même appellation.

La réalité d'incohérence constaté par tous amène beaucoup d'entre-nous à conclure que les instruments d'urbanisme tels fixés par la loi, sont inefficace et manque de fiabilité (défaillance et décalage avec la réalité). Rien n'est moins sûr car l'inefficacité de ces instruments n'est que la conséquence de la manière de leurs utilisations, car ils ne sont qu'après tout que des documents techniques.

D'autres experts disent au contraire que l'Algérie possède un arsenal considérable en textes législatifs et réglementaire, mais la défaillance est constatée dans l'application sur le terrain. Le décalage observé entre mauvaise gouvernance ou lenteur bureaucratique n'est pas un simple dysfonctionnement, il est le résultat de contradictions entre des choix de planification souvent abstraits qui s'avèrent incapable de contenir la réalité.

Le cas à Bir el Djir ce présente autrement, les plans d'occupation des sols, sur les 18 prévue et arrêté par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, ya que quatre approuvés (USTO; POS51, POS52, POS28) le POS 51 et 52 sont en révision, ce dernier n'aurai du pas être révisé parce qu'il ne rempli pas les conditions cités dans le décret exécutif 91-177 du 28 mai 1991 puis ce que son objectif a été atteint, mais les lobbies de la promotion libérales, pour donner l'impression du respect du droit d'urbanisme, le cas du POS 52 (changement de tout l'habitat individuel au collectif) sont assez puissant de tout mettre en cause, même s'il faut avoir des dérogations à l'échelle ministérielle.

Le cas du POS 51 est en révision pour régulariser l'ensemble des affectations de programmes de logements promotionnelles dans le cadre du CALPIREF (comité d'assistance, de la localisation, de la promotion de l'investissement et régulation foncière). La question qui vienne à l'esprit comment peut on laisser douze 12 POS en souffrance et révisé d'autres déjà approuvés?

La question de la défaillance des instruments d'urbanisme est tôt de le généralisé sur le territoire de la commune de Bir el Djir, le fait que les 12 POS sur 18 ne sont pas encore

¹³Aziz Bachir Bensalem introduction à la connaissance du droit de l'urbanisme en Algérie, politologue.

approuvés donc leurs inefficacité n'est pas encore prouvé. Les problèmes constatés est dû que les POS n'ont jamais été adopté mais pendant ce temps la commune est livrée à elle-même, ou du moins au bon sens de la direction de l'urbanisme(DUC) trop occupé par les divers programmes de logements.

Seulement voila la relance de ces POS en cours d'élaboration depuis des dizaines d'années doivent êtres misent à jour avant approbation, parce que la vision à changer après les divers affectations et programmes injectés.

Sans doute (une fois les POS misent à disposition) le cas de Bir el Djir comme ce lui des autres périphéries des grandes villes d'Algérie ne sortira pas de la règle et l'opinion national sur leurs inefficacité. Les questions sont alors, est il top tard pour rattrapé ces incohérences?, "Faut' il alors un débat national immédiat pour une réflexion critique sur l'état et l'évolution du droit de l'urbanisme en Algérie, ou d'abord la mise en place effective de procédures permettant d'achever le processus engagé en matière de prévision et gestion urbanistique"¹⁴.

En conclusion cette attitude ou ce préjudice envers la défaillance des instruments d'urbanisme, est le résultat essentiellement à cette incertitude et le manque de vision du devenir des villes de la part des décideurs et ce problème de continuité dans ce rythme des opérations en cours, ces derniers qui à chaque fois sont misent en cause ou revues par chaque mouvement des walis. Aussi y a cette contrainte liée aux compétences des élus comme des fonctionnaires de l'état.

Les reproches envers les textes législatives sont insignifiantes par rapport aux décisions prissent par les autorités qui restent les premiers responsable dans ce dysfonctionnement de

¹⁴ « Quel avenir pour les instruments d'aménagement et d'urbanisme en Algérie »article revue de presse vitamine DZ. 2011

LES RECOMMANDATIONS

AU NIVEAU DE LA PHASE D'ELABORATION DU POS

- Un allégement des procédures d'élaboration en matière des délibérations de création, d'adoption, et d'approbation, et se contenté d'une délibération celle de l'adoption qui représente le choix de la variante.
- Lancer simultanément études de POS et étude relatives aux aléas naturels et technologiques.
- Mettre un terme à la pratique et le procédé des commissions de choix de terrains.
- Les allègements en matière de temps .Fixé un délai a ne pas dépassé pour l'aboutissement d'un POS, passer ce délai le POS est réputé caduc.
- Restitué aux communes le droit de choisir la priorité desancements des études de POS.
- Revoir les honoraires des bureaux d'études chargées des pos et les conditions de sélection. et les closes des cahiers des charges.
- Elargir la commission de concertation en associant les différents acteurs publics et la société civile.
- La création d'un comité permanant de la concertation (CPC) qui est un organe consultatif dont le rôle consiste à organisé et pérenniser un processus de négociation publique entre toutes les parties (créé par le maire de Paris en 1997, en référence à la charte de la concertation du ministre de l'environnement.
- Amélioré la qualité de l'information du public et de ne pas ce contenter des annonces des journaux et d'engagé plus de moyen à l'information.
- Préparé et formé les citoyens à l'esprit de participation pour qu'ils soient plus efficaces lors de recueillement des objections et des critiques de l'enquête publique.

- L'amélioration de la consultation, la possibilité d'adopter l'enquête publique par audition .C'est le cas de l'Espagne, Portugal, et des pays anglo-saxons* j.l.boussard. « l'enquête publique en grande Bretagne »
- Faire associer les universités, les instituts et les écoles supérieurs dans les différentes phases d'élaboration des POS.

- Concrétiser la notion de la coopération et de l'intercommunalité dans les visions d'aménagement plus précisément dans les communes limitrophes.
- Limiter la gérance de nos villes dans le contexte de l'urgence en anticipant les déficits en matière d'habitat et d'infrastructures.
- Une analyse profonde portant sur le développement d'une procédure parallèle au dossier d'exécution du pos pour permettre aux opérateurs publics de prendre en charge les projets d'intérêts publics en allégeant la procédure de l'expropriation, par une programmation lors de la dernière phase de l'étude.
- Intégrer la question de l'environnement, écologie, et les énergies
- Renouvelables dans le contexte d'élaboration des instruments de planification.
- La formation des élus locaux sur les différents instruments de planification et d'urbanisme, en mettant l'accent sur leurs objectifs, leurs utilités et leurs procédures d'élaboration et mise en application.

AU NIVEAU DE LA PHASE D'APPLICATION

- La coordination avec tous les secteurs et services publics, en mettant à leur disposition toute l'étude du POS avec le dossier d'exécution.
- L'application et le respect des orientations du POS ne doit pas se limiter au niveau des communes et de la direction de l'urbanisme, mais tous les services de L'Etat doivent se conformer à ces directives.
- Les commissions de choix de terrain que ce soit à l'échelle de la Daïra ou de la wilaya sont tenues d'être informées des projections du POS et de se soumettre à ces orientations.
- La délivrance des actes d'urbanisme (permis de construire, permis de lotir, certificat d'urbanisme...) doit être conforme avec les prescriptions du POS.
- Le contrôle sur le terrain des actes d'urbanisme (la conformité des travaux par rapport aux plans approuvés).
- Procéder en priorité à la couverture du périmètre de la commune par le cadastre urbain avant toute étude de POS.
- Etablir la coordination, l'agencement, les approches et les solutions proposées entre les instruments d'intervention (SNAT, SRAT, PAWT, PDAU, POS).
- La mise à la portée du public du document final de l'étude de POS et être accessible, pour quoi pas dans les librairies et sur internet.
- La création d'un comité de pilotage pour le suivi des opérations de gestion urbaine : APC, associations de quartier, organisme public, EPIC..

- L'équipe technique chargée des POS il faut qu'elle soit pluridisciplinaire (géographe, urbaniste, sociologue, juriste, paysagiste...)
- Revoir la procédure réglementaire de révision POS et PDAU en les allégeant encore et qu'elle ne soit pas la même procédure que celle d'élaboration en procédant à l'adaptation des nouveaux PDAU, POS par rapport aux anciens.
- Création de médiation de voisinage, qui donne aux habitants la possibilité d'être acteurs dans la recherche de solutions pour résoudre leurs propres problèmes.

BIBLIOGRAPHIE

LES OUVRAGES

- **Dominique TABUTIN**, la ville et l'urbanisation dans les théories du changement démographique, 2007, université catholique de Louvain.
- **BOUCHEMEL S.**(2006), « la production de l'urbain en Algérie : entre planification et pratiques » sans éditeur.
- **THOMAS O** (2002), « démocratie participative et gouvernance urbaine : la permanence d'un mythe », sans édition.
- **OBLET T**, (2005), « gouverner la ville », PUF le lien social.
- **TESSA A**, (2007), « l'Algérie, histoire d'une construction spatiale 1960-2005 », Casbah édition.
- **Najet MOUAZIZ-Bouchentouf**,(2009) « le mythe de la gouvernance en Algérie, le cas d'Oran » HALL archives ouvertes.
- **BOUTALEB K**, (2005)« la problématique du développement socio-économique et les objectifs d'une authentique réforme de l'Etat en Afrique » 11 assemblée générale du Codesria.
- **Maouia Saidouni**, « éléments d'introduction à l'urbanisme », histoire, méthodologie, réglementation, « édition Casbah, Alger 2000, 268 pages.
- **Jean Paul Lacaze**, « introduction à la planification urbaine » imprécis d'urbanisme à la française urbaine, édition Dunond, Paris, 1979, pages.
- **George Daniel Narillia**, « les pouvoirs du maire », édition Broger-levrand 2001.
- **Maurice Bourjol**, « le problème de la coopération intercommunale » 1993.
- **Marc Cote**, « l'Algérie ou l'espace retourné » édition, Média-plus, 1996.
- **Marc Cote**, « l'Algérie, espace et société » édition Masson/Arnold, 1996.
- **Marc Cote**, « pays, paysages, paysans d'Algérie », édition CNRS, 1996.
- **Claude Gilbert** « le pouvoir en situation extrême », édition Harmattan, 1992.
- **Raymond Dedrut**« sociologie urbaine » édition PUF, 1979.
- **Oditte Benoit-Guilbot** « esprit des lieux : quartiers dortoirs ou quartiers villages ? » édition CNRS, 1986.
- **SYLVIE Biarez**« le pouvoir local », édition Economica, 1989.
- **Michel Crozier** « à quoi sert la sociologie des organisations ? », tome 1, 2, édition Seli Azslan, 2000.

- **SEMMOUD B.** « les stratégies d'appropriation de l'espace urbain en Alger », éd, l'Harmattan, 2001.
- **VERON J,** « l'urbanisation du monde » éd, la découverte, 2006.
- **LACASE JP,** « introduction à la planification urbaine : imprécis d'urbanisme à la française » éd, presse de l'école national des ponts et chaussées, 1995.
- **DAMON J,** « vivre en ville » éd, PUF, 2008.
- **DERYKE PH,** « penser la ville ; théories et modèles », éd, Anthoropos, 1996.
- **BOUIMAZA Nadir,** « villes réelles, villes projetées : villes maghrébines en fabrication » éd, Maisonneuve- Larose, 2005.
- **Le Gales P,** « du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine, revue Française des sciences politique, vol 45/1, 1995, p57, 95.
- **Insaniyat,** revue Algérienne d'anthropologie et de sciences sociales, n°44-45,2009, « réflexion sur la gouvernance urbaine à Alger, prérogatives institutionnelles et monopoles politiques ».

TEXTES LEGISLATIFS : LOIS ET DECRETS EXECUTIFS

- Loi 90-25 du 18 novembre 1990, portant orientation foncière.
- Loi 90-29 du 1 décembre 1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme
- Loi 90-30 du 1 décembre 1990, portant loi domaniale.
- Loi 01-20 du 12 décembre 2001, relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.
- Loi 08-15 du 20 juillet 2008 relative à l' 'achèvement des constructions et à la mise en conformité.
- Loi 06-06 du 20 février 2006, portant orientation de la ville.
- Loi 11-02 du 17 février 2011relative aux aires protégées dans le cadre du développement durable.
- Décret exécutif 91-175 du 28 mai 1991, définissant les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et de construction
- Décret exécutif 91-176 du 28 mai 1991, fixant les modalités de délivrance du certificat d'urbanisme, permis de construire, permis de lotir, permis de démolir, certificat de conformité.
- Décret exécutif 91- 177 du 28 mai 1991, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

- Décret exécutif 91-178 du 28 mai 1991, fixant les procédures et l'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols.
- Décret exécutif 90-405 du 22 décembre 1990, fixant la création des agences locales de gestion et de régulation foncières.

MEMOIRES ET THESES

- **Bouraoui Ibtissem**, croissance des petites villes algériennes, cas d'El Harrouch, thèse de magister, département d'architecture, 2007, université de Constantine.
- **Agharmiou Naima**, la planification urbaine à travers les PDAU –POS et la problématique de la croissance et de l'interaction villes /villages. références empirique à la wilaya de Tizi –ouzou, thèse de doctorat, département de sciences économique, 2013.
- **Nedjai Fatiha**, « les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application : cas de la ville de Batna » thèse de magister département d'architecture, 2008.
- **Bendjaballah O**, Impact des instruments d'urbanisme sur le développement de la petite ville de Zighoute Yousef, thèse de magister, université de Constantine.

COMMUNE DE BIR EL DJIR

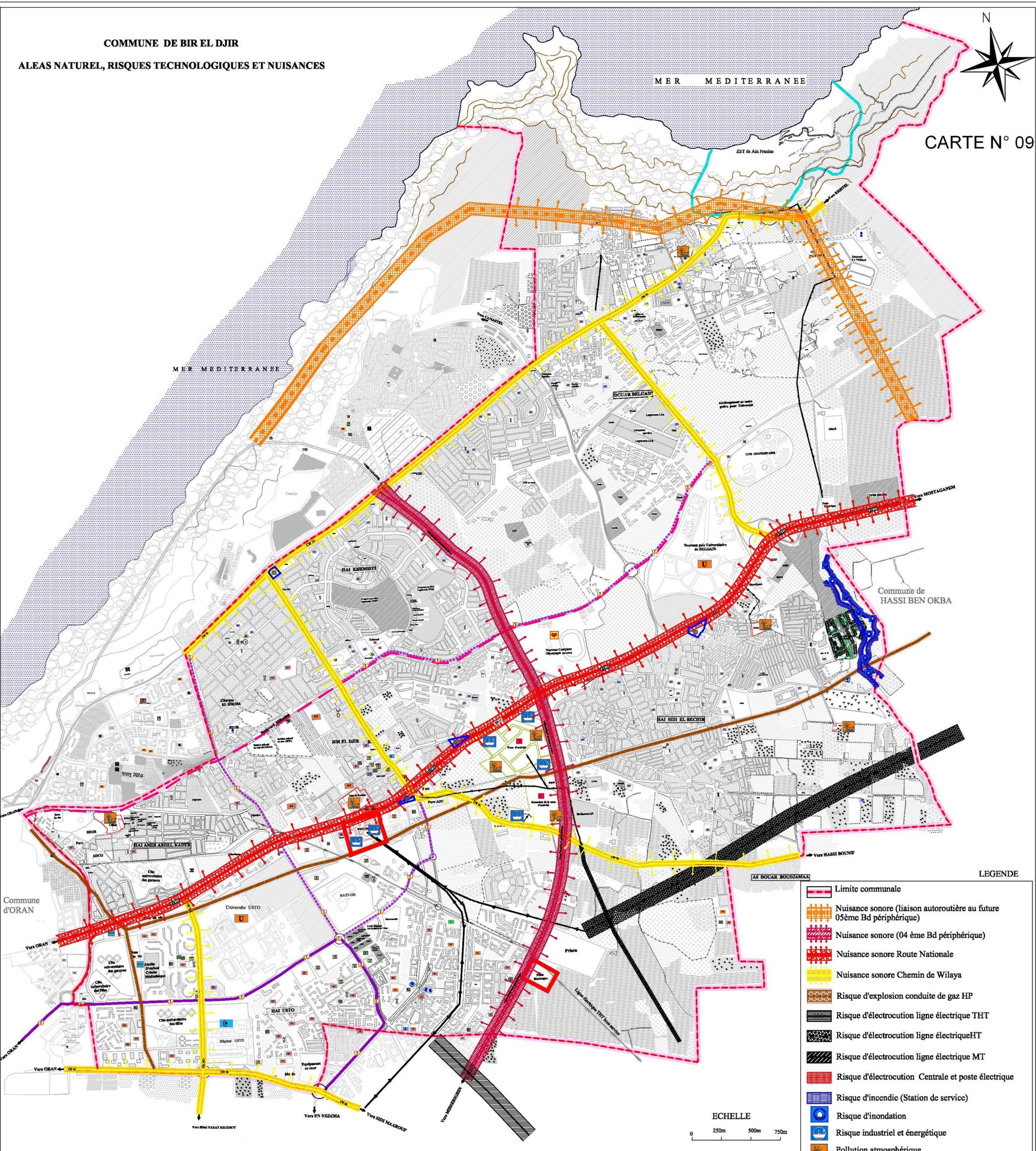
ALEAS NATUREL, RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES

MER MEDITERRANEE



CARTE N° 09

MER MEDITERRANEE



Commune de HASSI BEN OKBA

Commune d'ORAN

LEGENDE

- Limite communale
- Nuisance sonore (liaison autoroutière au future 05ème Bd périphérique)
- Nuisance sonore (04 ème Bd périphérique)
- Nuisance sonore Route Nationale
- Nuisance sonore Chemin de Wilaya
- Risque d'explosion conduite de gaz HP
- Risque d'électrocution ligne électrique THT
- Risque d'électrocution ligne électrique HT
- Risque d'électrocution ligne électrique MT
- Risque d'électrocution Centrale et poste électrique
- Risque d'incendie (Station de service)
- Risque d'inondation
- Risque industriel et énergétique
- Pollution atmosphérique

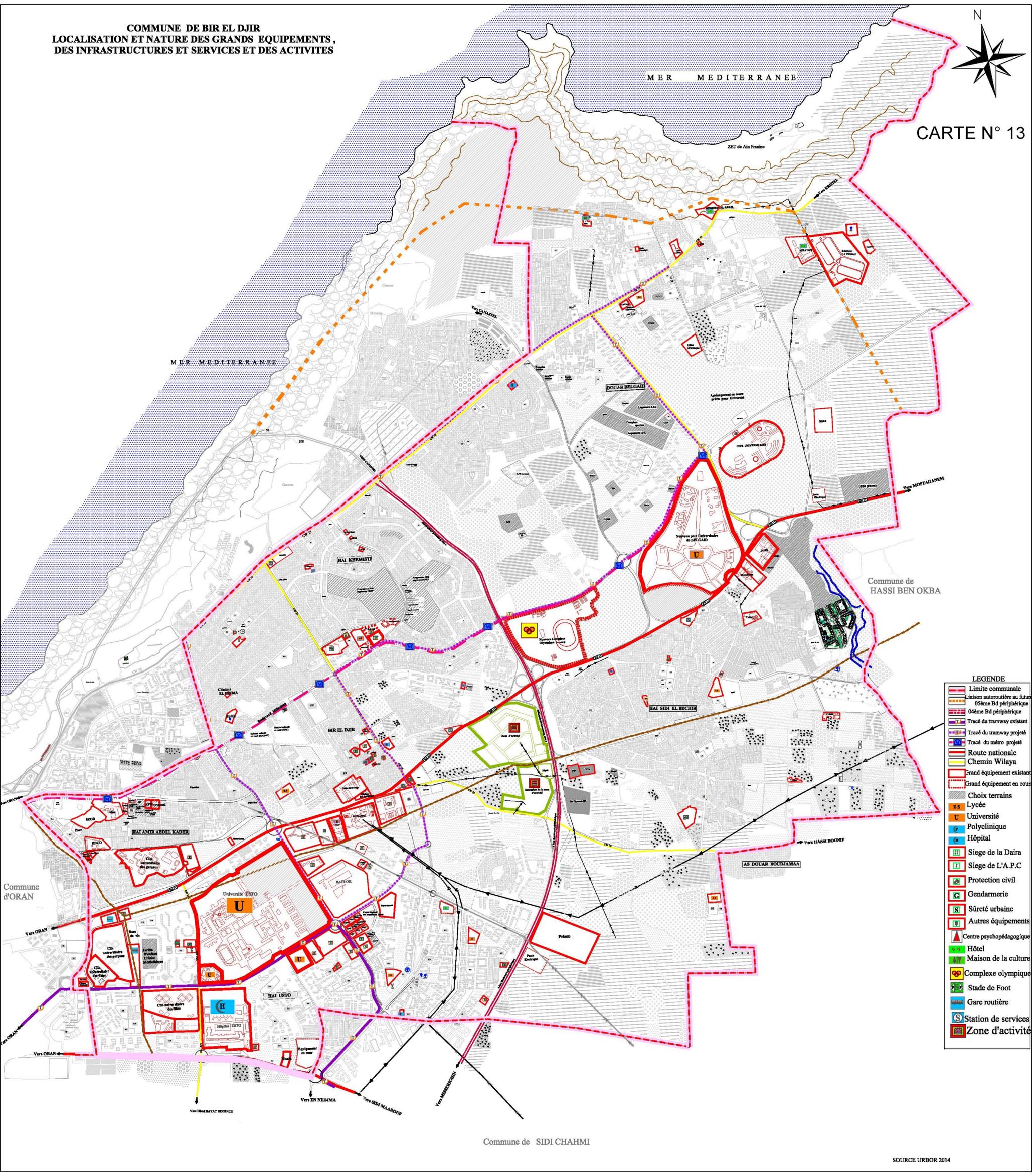
ECHELLE
0 250m 500m 750m

Commune de SIDI CHAHMI

**COMMUNE DE BIR EL DJIR
LOCALISATION ET NATURE DES GRANDS EQUIPEMENTS,
DES INFRASTRUCTURES ET SERVICES ET DES ACTIVITES**



CARTE N° 13



LEGENDE

- Limite communale
- Liaison autoroutière au futur
- 05ème Bd périphérique
- 04ème Bd périphérique
- Tracé du tramway existant
- Tracé du tramway projeté
- Tracé du métro projeté
- Route nationale
- Chemin Wilaya
- Grand équipement existant
- Grand équipement en cours
- Choix terrains
- Lycée
- Université
- Polyclinique
- Hôpital
- Siège de la Daira
- Siège de L.A.P.C
- Protection civil
- Gendarmerie
- Sûreté urbaine
- Autres équipements
- Centre psychopédagogique
- Hôtel
- Maison de la culture
- Complexe olympique
- Stade de Foot
- Gare routière
- Station de services
- Zone d'activité

Commune de SIDI CHAHMI

SOURCE URBOR 2014