

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



**Université d'Oran II Mohamed Ben Ahmed
Faculté des Sciences de la Terre et de l'Univers
Département de Géographie et Aménagement du Territoire**

Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de Master

Option :

Gestion des Villes et Développement Durable

Intitulé du sujet :

**Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme,
mise en œuvre et jeux d'acteurs
« Cas de la ville de Béni Saf (wilaya de Ain Témouchent) »**

Présenté par :

MERABET Yamina et BAKHTI Nejwa

Soutenu le : 03/07/2018

devant le jury :

Mr. MAACHOU Hadj Mohammed Pr : Président

Mr. OTMANE Tayeb Pr : Rapporteur

Mr. YOUSFI Badreddine MCA..... : Examineur

Oran 2018

Remerciements

Nous tenons tout d'abord à exprimer notre gratitude envers le Bon Dieu Tout Puissant pour nous avoir donné la force et la patience d'aller jusqu'au bout de notre démarche.

A nos familles respectives et plus particulièrement à nos parents pour leur amour et leur soutien inconditionnels sans lesquels nous n'aurions rien pu accomplir.

Nous tenons à adresser nos profonds remerciements et notre entière reconnaissance à notre encadreur Monsieur OTMANE Tayeb pour ses précieux conseils et son orientation tout au long de notre recherche.

Nos vifs remerciements vont aux membres du jury pour l'intérêt qu'ils ont bien voulu porté à notre travail, en acceptant de l'examiner et de l'enrichir avec leurs connaissances.

Aux responsables des différents services administratifs qui nous ont ouvert leurs portes.

Nous n'oublierons pas l'ensemble des professeurs qui ont œuvré durant notre cursus universitaire afin de nous dispenser le meilleur enseignement possible

Un spécial remerciement à Monsieur Kraimeche pour son aide précieuse, sa bienveillance et sa disponibilité.

Nous profitons de cette occasion pour témoigner également nos remerciements à monsieur HITA Mohamed, l'ex-directeur de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction de la wilaya d'Ain Témouchent.

A nos cher(e)s ami(e)s qui se reconnaîtront et dont les encouragements n'ont cessé de nous motiver jusqu'à l'aboutissement de ce travail.

Et nous remercions également toute personne ayant contribué de près ou de loin à la réalisation de ce modeste travail.

Dédicace

Je dédie ce modeste travail :

A la mémoire de mon cher père **Miloud**,
qu'Allah l'accueille dans son vaste paradis.

« Papa, tu es dans mon cœur et tu le resteras toujours, sache que je ferais mon possible
pour honorer ta mémoire... »

A celle que personne ne peut compenser les sacrifices
Qu'elle a consentis pour mon bien être : ma chère mère.

Yamina

Sommaire

Introduction générale.....	1
Problématique.....	2
Méthode d’approche.....	3
Structure travail.....	4
Zone d’étude.....	4
Objectif de l’étude.....	5
CHAPITRE I : Béni Saf d’un village d’activité minière et portuaire au deuxième pôle urbain après le chef lieu de wilaya.....	6
Introduction.....	7
1- La ville de Béni Saf dans son contexte géographique et historique.....	7
1-1 La situation géographique de la ville de Béni Saf.....	7
1-2 L’activité minière au cœur du développement du village de Béni Saf.....	9
2- Un site contraignant pour l’urbanisation.....	10
2-1 Un relief accidenté.....	10
2-2 Un site exposé aux risques naturels et technologiques gageant l’urbanisation.....	11
2-2-1 Les glissements de terrain	11
2-2-2 Les éboulements.....	11
2-2-3 Liquéfaction des sols.....	11
2-2-4 Les risques miniers.....	12
2-2-5 Le passage de réseaux énergétiques.....	12
2-3 Le couvert végétal.....	12
2-4 La pollution atmosphérique une contrainte pour le choix des secteurs d’urbanisation.....	13
3- Une évolution urbaine effrénée et fragmentée.....	15
3-1 La croissance de la ville de Béni Saf et les transformations du tissu urbain...	15
3-2 Le réseau de communication.....	19
3-2-1 L’axe principal.....	19
3-2-2 Les axes secondaires.....	19

3-2-3 Les axes tertiaires.....	19
3-2-3 L'axe périphérique.....	19
3-2-4 Les programmes à lancer.....	20
3-2-5 Le chemin de fer.....	20
3-3 Une structure urbaine très marquée par une topographie contraignante.....	22
3-4 Un parc logement important dominé par le type individuel.....	24
3-5 Un niveau d'équipements satisfaisant, mais en inadéquation avec le potentiel touristique de la ville.....	29
3-6 L'économie urbaine de Béni Saf : un moteur de l'étalement spatial.....	30
3-6-1 Le tourisme balnéaire.....	30
3-6-2- Une activité de pêche de réputation régionale.....	30
3-6-3 L'activité minière et de production, un support économique de la ville.....	31
Conclusion.....	32

CHAPITRE II : Le rôle de la planification urbaine dans le développement de la ville de Béni Saf.....33

Introduction.....	34
1- Les orientations des instruments d'aménagement du territoire à impact urbain.....	35
1-1 Les orientations du plan d'aménagement de la wilaya.....	35
1-2 Les orientations du schéma directeur d'aménagement touristique de la wilaya d'Ain Témouchent.....	36
1-3 Les grands projets sectoriels.....	36
2- Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD), l'instrument de base dans l'orientation du développement de la ville de Béni Saf.....	37
2-1 L'urbanisme opérationnel à Béni Saf est orienté par le PUD.....	40
2-1-1 La Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle (ZHUN).....	40
2-1-2 La zone d'activité.....	40
2-1-3 Les lotissements.....	40
2-2 Les insuffisances du PUD de Béni Saf.....	41

2- Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU), le passage d'un instrument imposé à un instrument participatif	42
3-1 Qu'est ce qu'un PDAU ?.....	42
3-2 Qu'est ce qu'un POS ?.....	43
2-2-1 Les objectifs du POS.....	43
3-3 Les procédures d'élaboration et d'approbation d'un PDAU.....	44
3-3-1 La procédure administrative.....	44
3-3-2 Les démarches à suivre.....	44
3-3-3 L'adoption du PDAU.....	45
3-3-4 L'approbation du PDAU.....	45
3-3-5 Le contenu du PDAU.....	45
3-3-6 Les conditions de révision du PDAU.....	46
4- Les caractéristiques des PDAU et POS.....	46
4-1 La décentralisation.....	46
4-2 La liberté dans la projection.....	46
4-3 La démocratie.....	46
5-4 La rapidité dans l'élaboration.....	47
5- La cohérence et la complémentarité entre le PDAU et le POS.....	47
6- Le PDAU de 1998, un instrument de référence pour l'urbanisation à Béni Saf.....	48
6-1 Inscription de l'étude du PDAU du groupement de communes « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader ».....	48
6-2 Le PDAU intercommunal est-il justifié ?.....	49
7- Orientations d'aménagement du PDAU du groupement de communes « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader » de 1998.....	50
7-1 Les objectifs d'aménagement et d'urbanisation à l'échelle intercommunale.....	50
7-2 Le parti d'aménagement retenu pour la ville Béni Saf.....	51
8- Les implications sociales et spatiales du PDAU de 1998.....	51
8-1 Les perspectives démographiques ; Un taux de croissance de la population surestimé.....	51
8-2 Les besoins en logements et en foncier urbanisable dégagé par le PDAU 1998.....	52
8-2-1 Les secteurs dégagés par le PDAU pour la ville de Béni Saf.....	52

8-3 Les équipements projetés par le PDAU 1998.....	56
8-4 Les termes de référence des POS programmés par l'étude du PDAU.....	57
9- L'amendement de la loi 90-29 relative à l'Aménagement et à l'Urbanisme ; l'Etat acteur principal.....	59
10- Interventions sur le secteur urbanisé.....	60
10-1 La restructuration.....	60
10-2 La rénovation urbaine.....	60
10-3 La réhabilitation.....	61
11- Evaluation de la mise en œuvre du PDAU sur le terrain.....	61
11-1 Evaluation des perspectives démographiques ; un taux de croissance surévalué.....	61
11-2 Evaluation du foncier urbanisable en 2005.....	61
11-3 Bilan des POS réalisés au niveau de la ville Béni Saf	64
11-3-1 POS programmés dans le cadre du PDAU.....	64
11-3-2 POS réalisés à l'initiative de la DUAC.....	72
Conclusion.....	76
CHAPITRE III : La révision du PDAU du groupement de communes (Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader), pour quels motifs ?.....	77
Introduction.....	78
1- Une révision prématurée du PDAU 1998	79
1-1 Motifs de révision du PDAU du groupement de commune « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader ».....	79
1-2 Objectifs de la révision du PDAU du groupement de commune « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader ».....	80
2- Inscription de l'étude de révision du PDAU du groupement de commune « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader ».....	80
3- Perspectives de développement et d'aménagement du PDAU révisé.....	80
3-1 A l'échelle intercommunale.....	80
3-2 A l'échelle urbaine du groupement.....	81
3-3 A l'échelle de la ville de Béni Saf.....	82
3-4 Schéma de structure proposé.....	82
4- Les implications sociales et spéciales de la révision du PDAU.....	83
4-1 Les perspectives démographiques.....	83

4-2 Les besoins en logements et en foncier urbanisable dégagé par le PDAU révisé.....	84
4-2-1 Les secteurs dégagés par le PDAU révisé pour la ville de Béni Saf.....	84
4-3 Les équipements projetés par l'étude de révision du PDAU, une étude non détaillée.....	87
4-4 Les POS programmés par l'étude de révision du PDAU.....	87
4-5 Interventions sur le secteur urbanisé.....	87
5- Evaluation de la mise en œuvre du PDAU sur terrain.....	89
5-1 Evaluation des perspectives démographiques.....	89
5-1-1 Evolution de la population.....	89
5-2 Evaluation du foncier urbanisable.....	90
5-3 Bilan des POS réalisés dans le cadre de la révision du PDAU au niveau de la ville Béni Saf.....	92
5-3-1 POS Nouveau Boukourdan (SAU1).....	92
5-3-2 POS Sidi Sohbi (SAU5).....	93
5-3-3 POS Béni Khaled (SAU4).....	94
6- La consommation du foncier urbanisable en 2005 et en 2015.....	94
7- La réalisation de la voie d'évitement, une concrétisation des orientations du PDAU.....	95
8- Les impacts positifs du PDAU.....	96
8-1 La maîtrise du développement urbain.....	96
8-2 Les effets socio-économiques.....	96
8-3 Les effets sur l'environnement.....	96
8-4 La conciliation entre le développement durable et l'aménagement.....	96
8-5 Les effets sur l'aspect architectural et urbanistique.....	96
9- Les insuffisances du PDAU.....	97
10- La deuxième révision du PDAU, une révision peu pertinente.....	98
11- Parti d'aménagement retenu par l'étude de la deuxième révision du PDAU.....	99
11-1 A l'échelle intercommunale.....	99

11-2 A l'échelle de la commune.....	99
11-3 A l'échelle de la ville de Béni Saf.....	100
Conclusion	101
Conclusion générale.....	102
Liste des abréviations.....	104
Bibliographie.....	106
Liste des cartes.....	108
Liste des tableaux.....	109
Liste des photos.....	110
Annexe.....	111

Introduction générale

La succession de plusieurs civilisations a procuré à la ville algérienne une richesse inestimable en lui permettant d'évoluer selon des rythmes effrénés.

Après être passée par une longue période d'urbanisation coloniale, est venue une brève période consécutive à l'indépendance de l'Algérie, qui s'est caractérisée par un faible rythme d'urbanisation dont l'objectif était surtout de répondre dans l'immédiat aux besoins de la population.

Ce n'est qu'à partir de 1970 que nous assistons à la création d'une industrie nationale qui a eu un impact sur l'urbanisation. Un plan triennal de développement (1967-1969) est suivi par deux plans quadriennaux, ceux de (1970-1973) et (1974-1977). Et c'est avec le deuxième plan quadriennal que l'Etat exprime sa grande préoccupation en matière d'urbanisme à travers une première génération d'instruments de planification tels que le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD), Plan d'Urbanisme Provisoire (PUP), Plan Communal de Développement (PCD), Plan de Modernisation Urbaine (PMU). L'urbanisme opérationnel se traduit à cette période par des opérations telles que les Zones d'Habitat Urbaines Nouvelles (ZHUN), les lotissements, les Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) etc. (LAKHDAR HAMINA Y., ABBAS L., 2015)

Au début des années 1980, l'aménagement du territoire prend place via plusieurs outils d'aménagement (Le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT), le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire (SRAT) et le Plan d'Aménagement de Wilaya (PAW) jusqu'en 1988 où la crise économique s'est répercutée sur la politique d'aménagement.

Voulons palier aux insuffisances de la première génération d'instruments de planification les nouveaux instruments tels que (le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation du Sol (POS) sont munis d'une force juridique à travers la loi 90-29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. En quête d'un urbanisme de qualité, une nouvelle vision de l'aménagement du territoire est instaurée via plusieurs lois promulguées à la même année.

Le PDAU a comme vocation la réorganisation de l'espace et la maîtrise de son développement. A travers cette étude nous allons nous consacrer au PDAU du groupement de communes « Beni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader » relevant de la wilaya d'Ain Témouchent, et plus précisément à l'agglomération chef-lieu de la commune de Béni Saf.

Problématique

Le développement urbain ne peut se faire qu'à travers la bonne application des instruments de planification urbaine.

L'agglomération de Béni Saf est née à l'époque coloniale sous un statut de ville minière et portuaire avec des équipements d'un certain niveau. Vu la topographie et l'accessibilité du site ainsi que l'indisponibilité du foncier, notre zone d'étude a connu une croissance urbaine fragmentée en plusieurs entités urbaines isolées. Y a-t-il une relation entre ce mode de croissance et la planification urbaine adoptée au niveau de cette ville ?

Après la promulgation de la loi 90-29 du 01/12/1990, le PDAU est considéré comme l'instrument de base de la planification urbaine à l'échelle locale. Ce dernier a comme objectif de préciser et de développer les orientations arrêtées pour la commune ou bien les communes concernées et d'en déduire pour le territoire communal, les actions et les règles qui concernent l'utilisation du sol et cela sur un échéancier de 20 ans.

En 1994, la commune de Béni Saf a bénéficié d'une étude de PDAU dans le cadre d'un groupement de communes « Beni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader », une étude où la participation de la population était insignifiante et qui a connu deux révisions prématurées, la première entamée en 2005 et la seconde lancée en 2015, et dont l'approbation annoncée en 2018 reste mitigée.

Sachant que la ville de Béni Saf assure à la fois une fonction résidentielle, balnéaire, industrielle, de pêche et de services. A cet égard la croissance urbaine et le développement économique et industriel préconisés au niveau de cet espace doivent s'inscrire dans l'option de préservation et de développement du littoral.

Quelles orientations ont été prévues par les deux PDAU de Beni Saf (1998 et 2011) et qui sont les intervenants dans leur élaboration ?

Cette double révision du PDAU avant les délais prévus nous pousse à nous interroger également sur ses motifs.

Il est difficile de mesurer l'efficacité d'un instrument d'aménagement et de mettre en évidence ces éventuelles insuffisances sans établir un bilan des réalisations sur le terrain.

Méthode d'approche

1- Recherche bibliographique

La recherche bibliographique a consisté à collecter le maximum de données concernant notre thème à savoir le PDAU de Béni Saf et les instruments d'urbanisme en général mais également toutes sortes d'informations sur notre zone d'étude. Nous nous sommes appuyées sur un certain nombre de thèses de doctorat, de mémoires (de différents niveaux d'études), articles de presse, cours dispensés lors de notre cursus universitaire...etc.

Ajoutant à cela des recherches sur internet, nous avons pu constituer un support théorique essentiel pour entamer notre étude.

2- Collecte des données auprès des administrations concernées

Une collecte de documents (PDAU et POS de Béni Saf, différents rapports, pièces écrites, statistiques...etc) s'est faite auprès des services suivants : La commune de Béni Saf, la DUAC d'Ain Témouchent, l'agence foncière, plusieurs bureaux d'études, la conservation des forêts d'Ain Témouchent, la DTP, la DPSB et la direction des transports.

2-1 Organisation des entretiens

Nous avons pu nous entretenir avec différents responsables dans le secteur public au niveau de la wilaya d'Ain Témouchent en l'occurrence monsieur le chef de service de l'Urbanisme (DUAC), monsieur le chef de bureau des infrastructures routières (DTP), un des responsables chargés de l'élaboration du PDAU 1998 (ANAT Tlemcen), le chargé des dossiers administratifs d'approbation des instruments d'urbanisme (DRAG) et quelques membres des services techniques (commune de Béni Saf). Les entretiens se sont déroulés d'une manière ouverte sous forme d'un débat et échange d'idées.

2-2 Enquête sur terrain

Afin de compléter notre étude, une enquête sur terrain était nécessaire, celle-ci avait comme objectif de comparer les actions planifiées avec celles réalisées sur le terrain.

Structure du travail

Notre travail est organisé en trois chapitres :

Premier chapitre ; intitulé « Béni Saf d'un village d'activité minière et portuaire au deuxième pôle urbain après le chef-lieu de wilaya » est consacré à la présentation de la ville dans son contexte historique et géographique ainsi qu'à ses principales caractéristiques (potentialités et contraintes liées à son évolution).

Deuxième chapitre ; intitulé « Le rôle de la planification urbaine dans le développement de la ville de Béni Saf » nous introduit aux instruments d'urbanisme et plus particulièrement au PDAU 1998 du groupement de communes « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader », nous nous intéresserons à ses orientations, au bilan de ses réalisations à travers les différents POS programmés et aux principaux acteurs concernés.

Troisième chapitre ; porte sur les motifs de la révision du PDAU du groupement de communes « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader ». Etant donné que l'étude du PDAU a été révisée avant les délais impartis, c'est tout au long de ce chapitre, que nous analyserons les raisons qui ont motivées cette première révision, que nous évaluerons le bilan de sa mise en œuvre et que nous aborderons la deuxième révision actuellement en cours d'approbation.

Zone d'étude

Notre zone d'étude se limite à la ville de Béni Saf et nous faisons appel aux éléments de l'étude du groupement de communes « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader » dont elle fait partie, selon les besoins de l'analyse.

La ville de Béni Saf occupe une position privilégiée dans la région ouest à des distances modestes des grands pôles urbains (30 km d'Ain Témouchent, 65 km de Tlemcen, 75 km de Maghnia, et 100 km d'Oran et de Sidi Bel Abbes).

Elle se situe dans la partie nord ouest de la wilaya d'Ain Témouchent en zone littorale et à l'est de l'embouchure de l'oued Tafna.

L'évolution spatiale de la ville de Béni Saf montre que malgré les différentes contraintes (site accidenté, forêt, zones à risques...etc.) cette dernière connaît une extension urbaine importante mais de façon fragmentée en plusieurs entités urbaines isolées les unes des autres.

Cette zone d'étude représente le 2^{ème} pôle urbain le plus dynamique après le chef-lieu de wilaya.

Objectif de l'étude

L'objectif de notre travail est l'analyse de l'application du PDAU du groupement de communes « Béni Saf – Sidi safi – Emir Abdelkader » au niveau de la ville de Béni Saf et l'identification des intervenants et leurs rôles, ainsi que les contraintes rencontrées.

**CHAPITRE I : Béni Saf d'un village d'activité
minière et portuaire au deuxième pôle urbain après
le chef-lieu de wilaya**

Introduction

L'urbanisme se présente comme la science de l'organisation spatiale des agglomérations et comporte une double face, une théorique et l'autre pratique.

Avant de pouvoir nous consacrer à l'objectif premier de cette étude, qui est l'analyse de la mise en œuvre d'un instrument d'urbanisme, le cas du PDAU du groupement de communes « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader » qui englobe notre zone d'étude. Il est important de connaître la ville de Béni Saf sous différents aspects.

C'est à travers ce chapitre que nous aborderons l'histoire et la géographie de cette ville. Dans un premier temps nous allons présenter le site étudié, découvrir ses différentes étapes d'évolution et caractériser la structure de la ville et son économie urbaine.

Ce chapitre nous permet de contextualiser l'espace sur lequel ont agit les instruments de planification récents.

1- La ville de Béni Saf dans son contexte géographique et historique

1-1 La situation géographique de la ville de Béni Saf

Béni Saf est une ville côtière située au nord-ouest de la wilaya d'Ain Témouchent limitée au nord par la Mer Méditerranéenne, au sud les piémonts de Djebel Skhouna, à l'ouest par la colline de Boukourdan et à l'est par le plateau de Sidi Safi. Cette ville est bâtie sur des collines de 90 à 150 mètres d'altitude, coupées de ravins et de falaises creusées par les oueds. Elle s'étale sur plus d'un kilomètre depuis la plage du puits à l'ouest jusqu'à celle de sidi Boucif à l'est. (Carte n°1)

Carte



 Zone d'étude

Echelle : 1/500000

Source : Carte topographique (INCT 1997)

1-2 L'activité minière au cœur du développement du village de Béni Saf

Au début de la colonisation française, en 1836, est décidé l'installation d'un camp militaire dans l'île de Rechgoun ainsi que des postes de surveillance allant de Rechgoun jusqu'à Tlemcen (Remchi, Hennaya,...etc.). Cette implantation provoque le soulèvement de la tribu d'Oulhaça, conduite par Mohamed El Bouhmidi allié de l'Emir Abdelkader qui mène une grande offensive militaire dans la région.

L'exploitation du minerai de fer hématite Fe_2O_3 par des prospecteurs isolés et de petites sociétés a commencé dès 1850.

En 1867, intervient l'extraction à ciel ouvert du minerai Ghar El Baroud et Dar Rih par la compagnie « Sommam El Tafna » qui fusionnent avec la société « Mokta El Hadid » L'entreprise chargée de l'exploitation minière et de la construction du port emploie un millier de personnes passant à 5000 en 1912.

La pose de la première pierre du village de Béni Saf date de 1874, ce village évoluera en amphithéâtre sur un site escarpé entre Oued Ahmed et Oued Boukourdan. La localité d'abord rattachée à la commune de Montagnac (Remchi actuellement), est promue chef lieu de commune en 1883. Sa population passe de 1659 à 4862 habitants en 1882 pour atteindre les 11500 habitants en 1911.

C'est entre 1876 et 1880 que le port de Béni Saf a été construit à l'embouchure des deux Oueds pour transférer le minerai vers l'Europe. Le transfert du minerai atteint son pic en 1928 avec 750000 tonnes pour disparaître vers 1960 avec le tarissement des ressources.

Durant la période 1950 – 1960 le port de commerce est reconverti en port de pêche qui devient le premier port de pêche du pays assurant le quart de la production halieutique, ce qui a conduit à la création d'un plan d'eau de 20 ha et au développement des activités annexes (usine de salaisons d'anchois, conserverie de sardines, école de pêche...etc.). Béni Saf a évolué jusqu'à devenir un des grands points d'ancrage de la région nord ouest sur la Mer Méditerranée.

Une évolution qui contraste avec un site naturel hostile et qui ne présentait à priori aucun attrait pour motiver une implantation humaine : relief chahuté, absence d'eau, faiblesse des terres cultivables, difficultés de communication avec l'arrière pays, récifs rocheux sur la façade maritime, mise à part la petite baie de Rechgoun.

Mais cette terre a un long passé à l'issue des écrits et de certaines découvertes d'où l'existence des sites préhistoriques datant de l'époque néolithique (10000 à 5000 ans avant notre ère) à El Bradj, Béni Saf et dans l'île de Rechgoun.

2- Un site contraignant pour l'urbanisation

2-1 Un relief accidenté

Le territoire communal d'une superficie de 61.36 km² est bordé au nord par la Mer Méditerranéenne qui représente une barrière physique naturelle, au sud, par la chaîne de Skhouna (un ensemble collinaire de pentes dépassant les 15%), dernier prolongement du massif montagneux de Sebâa Chioukh, à l'ouest par l'Oued Tafna et à l'est par le plateau de Sidi Safi. Dans cet espace très contrasté s'insère la ville de Beni Saf.

La frange littorale est une baie d'une longueur de 16 Km délimitée à l'ouest par le Cap Acra et à l'est par la plage de Sidi Ali. Elle se compose de falaises rocheuses abruptes d'origine volcanique d'une hauteur pouvant atteindre 100 à 150 m (Djorf Lakehal, Djorf Sidi Boucif) qui tombent à pic dans la mer, entrecoupées par des plages et des criques.

Au large de la baie de Beni Saf, on aperçoit l'île de Rachgoun ou l'île de Leila située à 2,5 km de la côte. L'île d'une superficie de 27 ha (900 m x 300 m) est d'origine volcanique. Elle est constituée de roches basaltiques et de grés pliocènes.

Vers le sud, le territoire est marqué par un relief ancien (chaîne du Skhouna), marqué par des ravins et des talwegs très encaissés dont la vocation principale ne peut être que forestière associée à l'arboriculture rustique. Les points culminants sont Djebel Skhouna (405 m), Djebel Ben Ghanem (376 m), Djebel Magramen au sud-ouest (262 m). La forêt est très présente et répartie sur les sites les plus sensibles (Skhouna- Ghar El Baroud-Oued Ahmed-Oued Medah-Sidi Mehdi...etc.).

La ville de Béni Saf est localisée sur un réseau de fractures très dense formant un réseau conjugué orienté nord-est / sud-ouest et nord-ouest / sud-est. Ces réseaux de fractures sont représentés par le réseau hydrographique assez dense de cette ville. Les directions de ces vallées semblent correspondre à des fracturations anciennes sur lesquelles, aucun indice d'activité tectonique active en relation avec des séismes n'a été détecté par « l'étude des aléas sismiques et microzonage de la région de Ain Témouchent (2004) ». Selon cette étude, ces fractures pourraient être associées à des phénomènes de diaclases des niveaux calcaires formant la couverture pliocène de cette zone.

2-2 Un site exposé aux risques naturels et technologiques gageant l'urbanisation

Les outils mis en œuvre pour prévenir les problèmes dans les territoires exposés aux risques sont la loi 04-20 du 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et la gestion des catastrophes, dans le cadre du développement durable et la loi 90-29 du 01 décembre 1990, relative à l'aménagement et à l'urbanisme complétée et modifiée par la loi 04-05 du 14 août 2004. La loi sur la prévention des risques majeurs dans son article 09 qui assimile les risques géologiques comme risques majeurs y compris les terrains soumis à des risques de mouvement provoqués par les carrières souterraines.

La loi du 14 août 2004 relative à l'aménagement et à l'urbanisme a intégré la prévention et la gestion des risques et interdit toute construction sur une parcelle exposée directement aux risques naturels et technologiques. A ce titre, les terrains exposés aux risques doivent faire l'objet de mesures de limitation ou d'interdiction de construire qui sont définies par voie réglementaire dans le cadre du PDAU.

La ville de Béni Saf, de par les caractéristiques de son site est fortement concernée par les risques naturels majeurs tels que les glissements de terrain, les éboulements, la liquéfaction des sols ; situation aggravée par la présence d'une grande concentration de galeries souterraines.

2-2-1 Les glissements de terrain : Les glissements de terrain sont des instabilités de sols pouvant être déclenchés par des événements naturels exceptionnels tels que les séismes, les tempêtes ou les pluies diluviennes. Dans les secteurs urbains situés sur les sites à forte dénivelée, proches des talus non stabilisés. Les forces d'inertie induites en cas de séisme peuvent déclencher des mouvements dont les conséquences seraient des déplacements qui endommageraient les constructions et les infrastructures et c'est notamment le cas du nord-est de Boukourdan.

2-2-2 Les éboulements : Les éboulements se manifestent au niveau des masses rocheuses instables, comme c'est le cas à Sidi Boucif, le long de la falaise où plusieurs éboulements se sont produits après des épisodes orageux.

Dans les zones instables, les deux phénomènes peuvent se conjuguer lors d'un séisme.

2-2-3 Liquéfaction des sols : Dans la zone du port, les caractéristiques du terrain (sable de plage et limons fins) et la présence d'une nappe d'eau à faible profondeur laissent penser à l'existence d'un fort potentiel de liquéfaction.

2-2-4 Les risques miniers : A Béni Saf, durant la période coloniale, l'exploitation du gisement d'hématite a fortement marqué la ville. Si les premières exploitations se faisaient à flanc de falaise : Camérata à l'ouest, Dar Rih (Sidi Boucif), c'est à l'intérieur des terres, à Ghar El Baroud que l'activité minière va prospérer.

Le site est marqué d'excavations, au terme d'exploitation par foudroyage et se caractérise par une grande concentration de galeries souterraines.

Cette situation très complexe (fourmilière) peut engendrer des instabilités de diverses natures susceptibles d'induire des risques (de tassement, d'affaissement ou d'effondrement) pour les personnes et les biens situés dans l'emprise de cet ancien gîte minier.

2-2-5 Le passage de réseaux énergétiques : présente une contrainte pour la continuité du tissu urbain, tel que :

L'électricité : La ville de Béni Saf est alimentée en électricité à partir de trois lignes qui traversent l'agglomération du sud vers le nord entre Sidi Sohbi et Ouled Boudjemâa et qui représentent une ligne de rupture dans l'urbanisation de ces deux zones.

Aussi, une ligne de moyenne tension passant non loin de Sidi Sohbi dessert la ville. Les deux autres sont des lignes de haute tension alimentant la cimenterie.

Parallèlement au couloir de la ligne à haute tension, une ligne à très haute tension est projetée pour combler les besoins urbains et industriels.

Le gaz de ville : La ville de Béni Saf est alimentée en gaz à partir d'un piquage sur la conduite Relizane-Maghnia qui passe au sud de Aïn Bessal (commune Emir AEK). Une autre conduite passe par le poste de détente de Sidi Sohbi pour aboutir à la Zone Industrielle ce qui représente une contrainte pour le choix des secteurs d'urbanisation. En plus de celle projetée le long de la future pénétrante (de l'autoroute est / ouest) vers la cimenterie.

2-3 Le couvert végétal

Le couvert végétal appartenant en quasi-totalité au patrimoine forestier de la commune de Béni Saf est évalué à plus de 2225 ha représentant un taux de couverture de 36%. La forêt dense et claire occupe une superficie de 2074,10 ha contre 151 ha de maquis et de broussailles. La principale essence est le pin d'Alep. Sur l'ensemble de ce couvert forestier, la commune dispose d'une seule forêt récréative, la forêt de Rachgoun d'une superficie de 13,47 hectares.

L'importance de la couverture forestière se justifie par la nature du milieu physique très fragile et la nécessité de mesures de protection de la zone côtière contre l'ensablement. En plus de sa vocation protectrice, la forêt est un écosystème pour beaucoup d'espèces animales et pourrait jouer un rôle important dans la promotion du tourisme par le développement des activités de détente et de loisirs. La partie qui est au contact de la ville joue un rôle protecteur contre les inondations.

2-4 La pollution atmosphérique une contrainte pour le choix des secteurs d'urbanisation

Avec l'exploitation de la pouzzolane et la présence de carrières de calcaire et d'argile sur le plateau de Sidi Safi, la commune de Béni Saf a bénéficié dans le cadre du développement industriel du pays, d'une cimenterie à la fin des années 1970. L'activité est implantée sur la RN 96 loin de la ville, mais avec l'évolution de celle-ci vers l'est, certains quartiers se sont retrouvés à proximité de la cimenterie (Sidi Sohbi et Ouled Boudjema) sous la menace de la pollution atmosphérique.

La cimenterie de Beni Saf est classée comme la principale unité potentiellement polluante à travers l'espace littoral de la wilaya d'Ain Témouchent et serait à l'origine d'atteintes préjudiciables pour l'environnement et la santé publique.

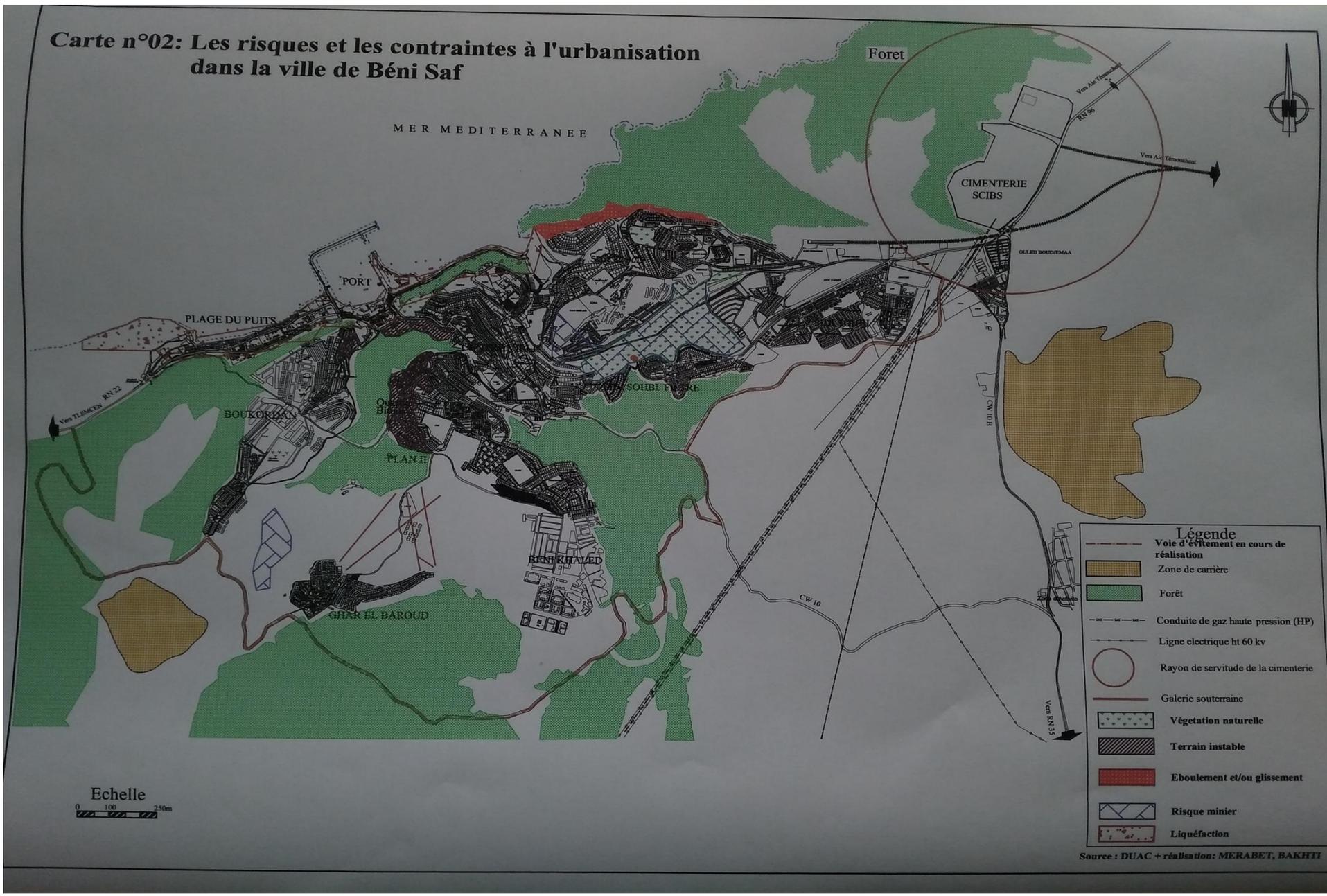
Elle représente une contrainte à l'urbanisation car elle impose un rayon de servitude de 1000 mètres en plus des nuisances qu'elle cause par un champignon de fumée et de poussière qui se dégage de sa cheminée.



Photo n°1 : Cimenterie de Béni Saf

La société SCIBS a été tenue de réduire par de nouveaux procédés les problèmes de nuisances générées par son activité en mettant en place des filtres à manche de dernière génération en remplacement du système d'électro-filtres installé en 1980, considéré aujourd'hui comme peu performant.

Carte n°02: Les risques et les contraintes à l'urbanisation dans la ville de Béni Saf



Légende

- Voie d'évitement en cours de réalisation
- Zone de carrière
- Forêt
- Conduite de gaz haute pression (HP)
- Ligne électrique ht 60 kv
- Rayon de servitude de la cimenterie
- Galerie souterraine
- Végétation naturelle
- Terrain instable
- Eboulement et/ou glissement
- Risque minier
- Liquéfaction

Source : DUAC + réalisation: MERABET, BAKHTI

3- Une évolution urbaine effrénée et fragmentée

3-1 La croissance de la ville de Béni Saf et les transformations du tissu urbain

Situé en bordure de mer, à une trentaine de kilomètres d'Ain Témouchent dont elle est rattachée par la RN 96, la ville de Béni Saf représente le deuxième pôle urbain de la wilaya avec une population estimée à plus de 45000 habitants (selon les estimations de la DPSB 2017).

Si aujourd'hui, la ville est reconnue par son port de pêche, sa création et son développement originel sont essentiellement liés à la mine du fait de l'importance des gisements de pouzzolane sur le site et des possibilités de son exportation vers les aciéries françaises par la mer.

L'évolution du tissu urbain de la ville s'est faite selon les étapes suivantes :

De 1874 à 1880 Apparition du noyau initial

La création du noyau initial à Sidi Boucif à proximité de l'exploitation minière Dar Rih avait comme objectif d'accueillir une main d'œuvre à majorité espagnole destinée au travail de la mine. Un autre noyau d'habitations occupé par la population autochtone prend forme à Ghar El Baroud (en 1876, c'est le début des opérations minières à ciel ouvert par la société « Sommam El Tafna »).

De 1880 à 1900 : Début de l'urbanisation de la ville de Béni Saf

Après l'achèvement de la construction du port en 1880, l'exportation du minerai de fer par la compagnie Mokta El Hadid a commencé. Cette période est également marquée par la réalisation de quelques équipements tels que le siège de la mairie, des écoles...etc. ainsi que par une urbanisation sélective qui se traduit par la création d'une zone d'habitat et d'équipements au niveau de Sidi Boucif pour les européens d'une part, et d'autre part l'implantation d'une cité de recasement au niveau du plateau de Boukourdan pour la masse ouvrière.

De 1900 à 1930 : Une urbanisation accélérée

L'exploitation minière et les activités commerciales ont atteint leur apogée. Le site initialement choisi au niveau de Sidi Boucif était arrivé à sa saturation. Les nouvelles populations européennes se sont donc installées sur la rive droite de l'Oued « El Ançor » ainsi qu'au niveau du port. Pour la masse ouvrière une nouvelle cité de recasement a été créée au niveau du Plan II. Durant cette période, nous assistons également à la réalisation de la voie ferrée Béni Saf – Tlemcen, de quelques équipements et à l'occupation de la plage du puits.

De 1930 à 1962 : La création du Centre Ville de Beni Saf

Cette période se caractérise par l'extension de la ville vers l'ouest et la création d'une plate forme propice au développement des activités économiques et équipements (marché couvert, siège de la poste, activités annexes du port, hôpital, ...etc) , du réseau routier (et mise à l'arrêt du chemin de fer Béni Saf – Tlemcen en 1947), du Port de pêche et de commerce ainsi que la création d'un centre de regroupement Ouled Boudjemâa à 04 km, à l'est de la ville.

De 1962 à 1974 : Ralentissement de l'urbanisation

Ceci est dû essentiellement à la disponibilité de logements vacants suite au départ des européens et au faible taux de croissance de la population enregistré durant cette période (migration).

De 1974 à 1998 : Béni Saf connaît un nouvel essor

A partir des années 1970, la politique volontariste menée par l'Etat était axée sur l'industrialisation et comme dans la plupart des villes algériennes, Béni Saf a connu un développement de ces infrastructures et ce à travers :

- L'implantation d'une zone industrielle intégrant une cimenterie d'importance régionale et une unité de menuiserie ;
- La création de la zone d'activités ;
- La réalisation de la ZHUN Sidi Boucif et des programmes de lotissements à travers plusieurs quartiers de la ville ;
- Le développement des carrières de Pouzzolane ;
- La réalisation de la voie de chemin de fer « Béni Saf – Ain Témouchent » ;
- La création de la route Béni Saf – Ain témouchent – Sidi Bel Abbas ;
- Le raccordement en électricité (02 lignes à haute tension qui alimentent la zone industrielle) et en gaz naturel.

De 1998 à nos jours : Urbanisation quantitative

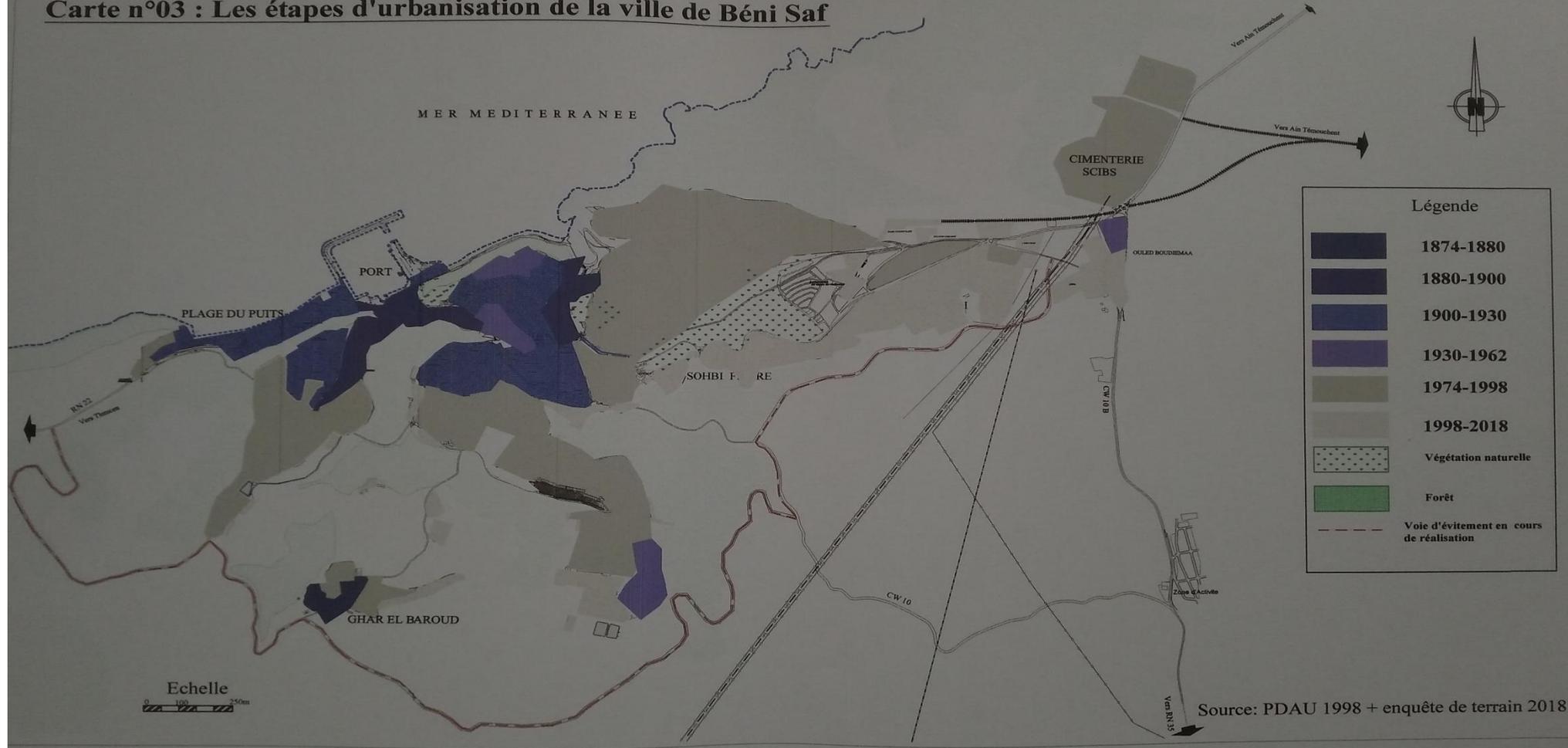
Cette urbanisation n'a tenu compte que de la réalisation des différents programmes de constructions sans se soucier du développement et de la croissance cohérente du tissu urbain. Nous assistons dans bien des cas au non-respect des instruments et des règles générales d'urbanisme.

La ville s'est étendue, de plus en plus, là où les pentes l'autorisaient et là où la mine ne menaçait pas les terrains d'effondrement.

La priorité est donnée à l'habitat collectif et au renforcement des équipements inhérents à son rôle de chef lieu de daïra.

Cette évolution montre qu'en dépit de toutes les contraintes, la ville reste attractive même si elle s'est fragmentée en plusieurs entités. Le port et le centre-ville intimement liés constituent le centre névralgique de la ville. Le reste du tissu urbain se compose de secteurs isolés les uns des autres présentant peu de liaisons avec les grands axes et cela à cause du relief très accidenté, il s'agit des secteurs : Plage du Puits, Boukourdan, Plan II et Béni Khaled, Sidi Boucif, Sidi Sohbi et Ouled Boudjmâa.

Carte n°03 : Les étapes d'urbanisation de la ville de Béni Saf



Source: PDAU 1998 + enquête de terrain 2018

3-2 Le réseau de communication

La ville de Béni Saf est insérée au réseau routier national et local à travers quelques axes qui sont des éléments essentiels de sa structure urbaine.

La RN 96 représente l'axe d'accès à la ville par le côté est et délimite le quartier Sidi Sohbi par le nord.

La RN 22 relie la ville de Béni Saf à Tlemcen via Rechgoun et passe au sud du quartier plage du puits pour rejoindre le port.

Le CW 10 est un axe d'importance locale qui passe par le centre-ville pour rejoindre le port. Le CW 10B constitue, quant à lui, la limite est de la ville au niveau du quartier Ouled Boudjemaâ.

A l'intérieur de la ville, nous pouvons distinguer les axes suivants : (Carte n°4)

3-2-1 L'axe principal

Il longe la ville d'est en ouest en prenant naissance à partir de Ouled Boudjemaâ, il passe par Sidi Sohbi et le centre-ville pour aboutir à Plage du Puits. Cet axe inclut plusieurs tronçons des routes suivantes : la RN96, la CW10 et la RN22.

3-2-2 Les axes secondaires se dessinent entre les ilots et permettent l'accessibilité aux différents quartiers, les plus importants :

- L'axe secondaire « Béni Khaled, Plan II et Boukourdan » traverse la ville du sud vers l'ouest et aboutit à la RN 22 au niveau de la station d'essence de Plage du Puits.
- L'axe secondaire Sidi Boucif prend naissance au niveau du rond point de Sidi Sohbi, longe le secteur de Sidi Boucif, d'est en ouest, pour aboutir au centre-ville.

3-2-3 Les axes tertiaires, sous forme de rues, ruelles et même impasses, épousent les pentes du terrain et assurent la circulation à l'intérieur des quartiers de la ville.

3-2-4 L'axe périphérique assure l'accès au port en passant par le nord de la ville.

Aussi, une voie d'évitement est en cours de réalisation au sud de l'agglomération. Elle prendra naissance à Sidi Sohbi et Ouled Boudjemaâ, entrecroise le CW 10 et longe la ville par le sud en traversant Béni Khaled et l'AS Ghar El Baroud. Elle longe Boukourdan pour aboutir à la RN 22 vers l'ouest.

3-2-5 Les programmes à lancer

La ville de Béni Saf est fortement impliquée dans le nouveau programme de développement du réseau routier. Ceci concerne :

- La réalisation de la pénétrante afin de relier par l'est, le port de Béni Saf à l'autoroute est-ouest. Au niveau de la ville de Béni Saf, ce passage nécessite la réalisation de traversées pour perpétuer les liaisons entre Sidi Boucif et les criques environnantes.
- La concrétisation de la rocade côtière issue du schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) qui relira d'est en ouest tout le littoral du pays.

3-2-5 Le chemin de fer

La ville de Béni Saf a bénéficié de la voie de chemin de fer dès 1922, cette voie qui assurait la liaison avec Tlemcen via Remchi a été abandonnée en 1947 faute de rentabilité dans l'exploitation du réseau.

Dans le cadre du schéma national ferroviaire, la wilaya d'Ain Témouchent a bénéficié une infrastructure importante. Cette infrastructure s'est étendue jusqu'à Béni Saf qui a enregistré la réalisation d'une voie ferroviaire (limite nord-est) reliant cette ville à Ain Témouchent avec une gare de voyageurs.

Pour les perspectives, il est prévu la création et l'électrification du chemin de fer Béni Saf-Ghazaouet via Remchi dont l'extension est prévue jusqu'à Maghnia, son passage sera réalisé entre les quartiers Ouled Boudjemaâ et Sidi Sohbi.

Carte n°04: Le réseau de communication au niveau de la ville de Béni Saf



Légende

- Chemin de fer
- Axe principal
- Axe secondaire
- Axe périphérique
- Voie d'évitement en cours de réalisation
- Végétation naturelle
- Forêt

Source : DTP + réalisation: MERABET, BAKHTI

3-3 Une structure urbaine très marquée par une topographie contraignante

L'évolution spatiale de la ville de Béni Saf révèle qu'en dépit des différentes contraintes (sites accidentés, forêts, zones de foudroyage) l'agglomération connaît une extension urbaine importante.

Le noyau primitif Sidi Boucif est implanté sur un site aux pentes escarpées. Il s'est construit en terrassant les flancs de colline et en comblant les ravins par du remblai extrait des tréfonds de la mine. L'extension vers l'ouest (centre-ville actuel) se poursuit selon le même principe. Pour épouser la forme du terrain, la structure est disposée en gradins avec des rues parallèles donnant l'image d'un amphithéâtre où la circulation automobile s'effectue en colimaçon. Des escaliers raides d'une grande longueur relient les rues pour la circulation piétonne donnant un cachet particulier à la ville ancienne.

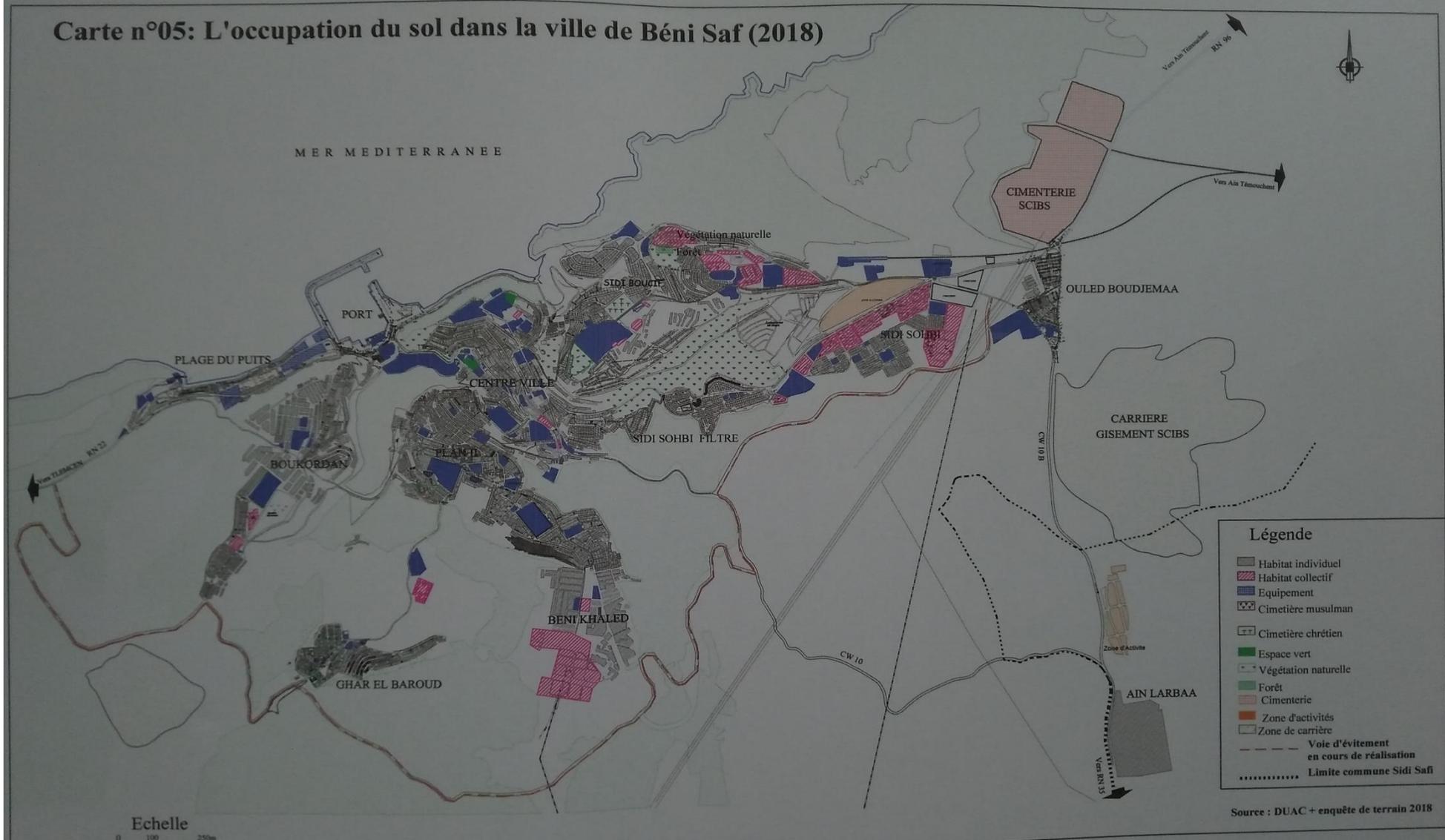
Au lendemain de l'indépendance, avec la réalisation des différents programmes d'habitat, Béni Saf s'est étendue partout où les pentes le permettent et où la mine ne menaçait pas les terrains d'effondrement. C'est ainsi qu'elle s'est retrouvée fragmentée en plusieurs entités urbaines isolées les unes des autres. A savoir, le centre-ville et le port qui constituent le centre actif et économique de la ville et les quartiers périphériques précédemment cités. Ce type d'urbanisation soulève du point de vue de la croissance de l'agglomération, deux problèmes majeurs :

- 1- L'absence de liaisons de ces nouvelles entités urbaines entre elles d'une part et la difficulté d'accès au centre-ville d'autre part. Cette situation est compliquée davantage par le relief très accidenté.
- 2- La répartition déséquilibrée des équipements due à cette urbanisation dite « quantitative » qui ne tient pas compte de la croissance cohérente du tissu urbain.

Il est important de signaler un manque flagrant d'espaces verts aménagés au niveau de la ville de Béni Saf, ne sont implantés qu'un seul jardin public et un espace vert aménagé au niveau du centre-ville.

La carte n°5 représente l'occupation du sol de la ville de Béni Saf en 2018.

Carte n°05: L'occupation du sol dans la ville de Béni Saf (2018)



- Légende**
- Habitat individuel
 - Habitat collectif
 - Equipement
 - Cimetière musulman
 - Cimetière chrétien
 - Espace vert
 - Végétation naturelle
 - Forêt
 - Cimetière
 - Zone d'activités
 - Zone de carrière
 - Voie d'évitement en cours de réalisation
 - Limite commune Sidi Saf

Echelle
 0 100 250m

Source : DUAC + enquête de terrain 2018

3-4 Un parc logement important dominé par le type individuel

En 2008, le parc logement de la commune s'élève à 10030 logements dont 95% est concentré au chef-lieu. Le nombre de logements réalisés après 2008 au niveau de la ville de Béni Saf est de 979 logements avec 98 logements individuels au niveau de Ouled Boudjemaa. Selon les estimations de la DPSB, le parc logement communal a atteint 12266 logements au 31/12/2017, dont 11329 logements au niveau de Béni Saf ville. Le tableau ci-après détermine la répartition du parc logement par dispersion au niveau de la commune Béni Saf.

Tableau 1 : Le parc logement au niveau de la commune Béni Saf entre 2008 et 2017

dispersion	Pop 2008	Nbr de Logts	Pop 2017	Nbr de Logts	TOL 2017
ACL	39749	9332	45104	11329	3,98
Total AS	2400	657	2724	896	3,04
Zone éparses	135	41	153	41	3,73
Total	42284	10030	47981	12266	3,91

Source : DPSB + DUAC

Sur le total de logements, 80% sont en individuel contre 15% en collectif. Le reste est composé d'habitations traditionnelles vétustes et de constructions précaires.

Pour le parc logement au niveau de la ville de Béni Saf seulement 8319 sur les 11329 logements recensés sont habités, ce qui nous donne un TOL réel de 5,42.

3-4-1 La typologie d'habitat : La ville de Béni Saf abrite les types d'habitat suivants:

L'habitat individuel regroupe :

- « **Les corons** » cités ouvrières avec des habitations très sommaires érigées entre 1890 et le début du siècle dernier pour accueillir une main d'œuvre principalement espagnole destinée au travail de la mine. Plusieurs cités ouvrières sont créées : ancien noyau de Sidi Boucif, centre ville, Plan II, Boukourdan.



Photo n°2 : Cité des ouvriers à Boukourdan (2018)

- « **L’habitat européen contigu** » typique de l’habitat des centres coloniaux : constructions sur deux niveaux avec commerces au rez de chaussée. Le tout présente une grande unité d’aspect, peu modifié par des transformations ou de nouvelles constructions. Ce type d’habitat s’observe que dans le centre-ville.



Photo n°3: Villa coloniale (2018)



Photo n°4 : Habitat individuel type colonial (2018)

- **L’habitat spontané érigé illicitement par les habitants eux même.** Nous distinguons dans cette catégorie, l’habitat précaire sur-densifié et dans un état précaire situé au Nord de Boukourdan et l’habitat en dur qui respecte les alignements que nous pouvons apercevoir à Béni Khaled et Boukourdan.

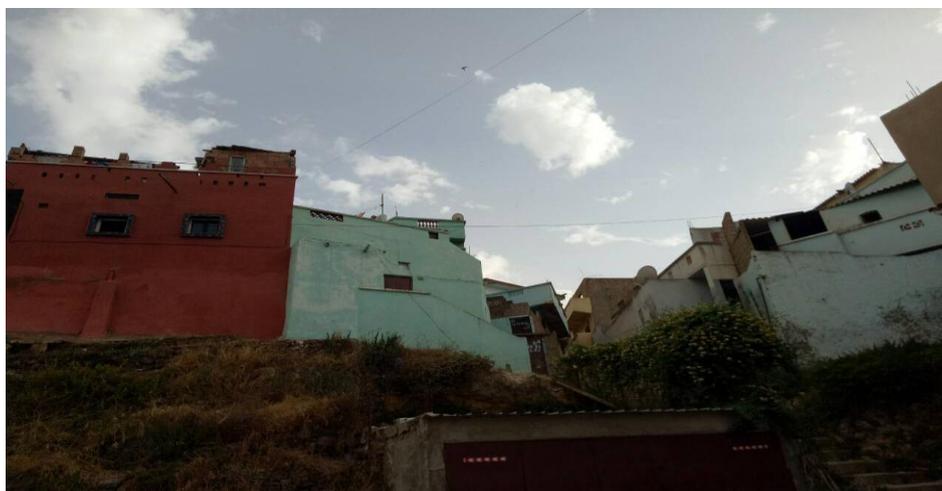


Photo n°5: Habitat individuel spontané au niveau de Boukourdan (2018)

- **Le recasement** qui correspond au noyau initial de Ouled Boudjemâa. Le programme est issu du plan de Constantine en 1959 dans un but de regroupement et de contrôle de la population rurale.

- **L’habitat individuel récent** (villas) qui est apparu dans les années 1980 sous l’action de vente par l’Etat de lots de terrains à des particuliers (lotissements). L’opération qui a pris forme à Sidi Boucif et a été étendue dans le Plan II et Sidi Sohbi. Aujourd’hui, ce modèle de logement est proposé sur les terrains privés qui sont intégrés dans le tissu urbain.



Photo n°6 : Habitat individuel récent au niveau du lotissement Plan II (2018)

L'habitat collectif regroupe :

- **L'habitat collectif colonial** (immeuble) dont la hauteur est comprise entre R+1 et R+3 et se localise au niveau du centre-ville.



Photo n°7: Habitat collectif colonial (2018)



Photo n°8: Immeuble colonial en état dégradé (2018)

- **L'habitat collectif récent** est réalisé sur des constructions en vertical sur des hauteurs maximales en R+4. Face à la demande sociale, il est devenu, à l'instar de toutes les villes algériennes, le seul modèle utilisé dans les programmes étatiques. Il se trouve principalement dans la ZHUN Sidi Boucif, à Sidi Sohbi et au Sud de Béni Khaled.



Photo n°9: Habitat collectif réalisé à Sidi Sohbi Conformément au POS (2018)



Photo n°10: Densification de la ZHUN Sidi Boucif, habitat collectif (2018)

3-5 Un niveau d'équipements satisfaisant mais en inadéquation avec le potentiel touristique de la ville

La ville de Béni Saf a bénéficié dans le cadre de ses fonctions de chef-lieu de daïra d'un important programme d'équipements et de services administratifs.

Ces établissements répondent aux besoins de la population locale ainsi qu'une partie de la population de la daïra de Béni Saf, cela concerne le domaine de la santé, la formation professionnelle et la culture.

Si la situation semble aisée, la problématique réside non seulement dans l'inadéquation des équipements existants avec le fort potentiel touristique de la ville mais également dans le déséquilibre de leur répartition à travers les quartiers de la ville. A l'instar des autres villes algériennes, les équipements se concentrent principalement au niveau du centre-ville.

Tableau 2 : Les principaux équipements existants dans la ville de Béni Saf (2018)

Secteur	Nature de l'équipement
Formation	Ecole de pêche EFTP, CFPA, annexe CFPA,
Santé	Hôpital 192 lits, centre d'urgence, centre d'hémodialyse, 3 polycliniques
Culture	Aquarium, bibliothèque municipale, musée, ancienne salle de fêtes
Jeunesse et sport	Centre omni sport, stade communal, stade de basket, maisons de jeunes
Protection sociale	Centre pour personnes assistées, centre pour les mouvements associatifs
Espace de détente	Jardin public
Services commerciaux et de transport	Marché couvert, abattoir, gare ferroviaire

Source : APC Béni Saf

Le détail des équipements existants par quartiers est en annexe.

3-6 L'économie urbaine de béni Saf : un moteur de l'étalement spatial

3-6-1 Le tourisme balnéaire : Les plages qui jalonnent la côte littorale confèrent à la ville une place de plus en plus importante dans le tourisme balnéaire. Deux plages surveillées (Sidi Boucif et la plage du puits) accueillent chaque année des milliers d'estivants. Ce flux important est constitué principalement des populations locales et des wilayas limitrophes. A l'est de la ville, il existe une crique sablonneuse non surveillée, celle de Sidi Ali fréquentée par la population locale. Néanmoins, les sites des plages surveillées sont saturés suite aux constructions pied dans l'eau entamées depuis l'époque coloniale.

Mais les potentialités et les paysages sont encore faiblement valorisés. En effet, il est à signaler que le réseau d'assainissement est partiel et qu'une partie du bâti est vétuste et dégradée au niveau de la plage du puits et de Sidi Boucif.

3-6-2- Une activité de pêche de réputation régionale : Le littoral de la commune de Béni Saf, à l'instar de toute la Wilaya de Ain Témouchent est largement ouvert sur la mer et il n'existe pas d'obstacle naturel pour la protection de la côte. La rupture du plateau continental s'effectue à 15 km environ de la côte.

Les ressources exploitables de la région sont estimées à 6500 tonnes de poissons blancs et 15.500 tonnes de poissons bleus alors que la production toute espèce confondue est évaluée à 7037 tonnes au niveau du port de Béni Saf contre 7594 tonnes à Bouzedjar. Les ressources en petits pélagiques sont concentrées en face de Beni Saf entre le rivage et les fonds de moins de 50 mètres, ainsi qu'à l'ouest (sur les fonds de moins 50 mètres) et à l'est de Bouzedjar (sur les fonds au-delà des 50 mètres). Les poissons blancs et crustacés se répartissent d'une manière hétérogène sur les fonds chalutables au-delà de 50 mètres.

L'activité portuaire à Beni Saf est centenaire. Les premiers travaux de réalisation du port ont commencé en 1877 pour transférer le minerai de fer vers l'Europe. Le port fut réaménagé entre 1925 et 1926 en port de commerce : construction de quais et de hangars servant au transit de produits agricoles et du vin de l'arrière pays.

De 1950 à 1960, avec l'épuisement du gisement de fer, le port de commerce est reconverti en un port de pêche et de commerce avec création d'activités annexes (usines de salaisons d'anchois-conserveries de sardines-école de pêche...). Le port de Béni Saf est alors classé premier port de pêche du pays assurant le ¼ de la production halieutique. En 1979, avec l'arrêt de l'activité minière, le port se spécialise exclusivement dans la pêche.

Les infrastructures portuaires sont constituées par :

- Le quai est de 200 mètres de long réservé à l'accostage des senneurs et des chalutiers.
- Le quai sud de 186 mètres de long réservé à l'accostage des senneurs et des chalutiers.
- Les petits métiers mouillent dans la partie ouest du bassin portuaire en raison de l'absence d'emplacement spécifique à cette catégorie de la flotte de pêche.

3-6-3 L'activité minière et de production, un support économique de la ville : L'activité minière est très développée dans la ville de Béni Saf avec l'exploitation du calcaire très présent sur le plateau de Sidi Safi et l'extraction de la pouzzolane qui a fait jadis la renommée de Béni Saf. L'extraction de la pouzzolane est pratiquée par l'unité de FHERPHOS sur le site de Bouhmidi (520 Ha) au Sud de Béni Khaled et Ghar El Baroud et sur le plateau de Sidi Safi (185 Ha). Avec l'épuisement des gisements, l'entreprise enregistre un déclin réel qui s'est manifesté par une baisse de la production et des effectifs. Actuellement, cette unité emploie 89 personnes et assure une production d'environ 609.577 tonnes. La Société de production de Ciment (SCIBS) exploite les carrières de calcaire et d'argile sur Daïet S'Ma 1 et 2 située sur les communes de Béni Saf et Sidi Safi.

Tableau 3 : La production minière en 2017 de la commune de Béni Saf.

Entreprise	Principaux produits	Unité de mesure	Capacité de production	Production réalisée.	Effectif
FERPHOS Bouhmidi	Pouzzolane	Tonne	350.000 T/jour	609.577 T	89
FERPHOS Rokbat Hassi	Pouzzolane	Tonne	5.000 T/an	Néant	
SCIBS Béni Saf	Calcaire	Tonne	1.050.000 T/an	1.325.222,75 T	31
SCIBS Béni Saf	Argile	Tonne	350.000 T/an	350.844,75 T	
SCIBS Béni Saf	Pouzzolane	Tonne	240.000 T / an	168.497,62 T	
EURL SACOA Béni Saf	Calcaire agrégats	M ³	100.000 T/an	176.107 m ³	31

Source : DPSB Ain Témouchent

Après l'activité minière, l'activité industrielle prend place avec l'installation de deux grandes unités :

- La cimenterie SCIBS créée en 1979 est spécialisée dans l'extraction du pouzzolane, du calcaire, et de l'argile, sa production annuelle a été estimée à 1.135.000 tonnes en 2015 mais cette unité industrielle de 42 hectares émet une pollution atmosphérique sous forme de poussières.
- La SIMOB créée en 1982 et spécialisée dans la menuiserie pour la fabrication de portes et fenêtres en bois, couvrant une superficie de 12 hectares.

Conclusion

La croissance de la ville est passée par plusieurs phases, à commencer par la création d'un noyau initial à Sidi Boucif à proximité de l'exploitation minière Dar Rih. C'est avec la construction du port en 1880 que commence l'urbanisation de Béni Saf qui s'accélère jusqu'à création d'un centre ville dans les années 1930. Vint ensuite la période postcoloniale caractérisée par le ralentissement de l'urbanisation qui a connu un nouvel essor avec l'avènement de l'industrialisation et le développement des infrastructures.

A partir de 1998, cette ville minière et portuaire au site très accidenté a connu une extension fragmentée en plusieurs entités urbaines insuffisamment connectées.

De par son statut de chef-lieu de daïra, Béni Saf dispose d'un certain niveau d'équipements mais ces derniers demeurent mal répartis et ne semblent pas en adéquation avec le fort potentiel touristique de la ville. Son port emblématique et sa façade maritime représentent des atouts majeurs pour la ville et lui offrent des possibilités d'enrichissement économique et de développement durable.

Beni Saf pourrait transformer ses handicaps, ses fragilités en atouts. Ce défi devra être concrétisé par les outils d'urbanisme que nous découvririons à travers les chapitres suivants.

CHAPITRE II :

Le rôle de la planification urbaine dans le développement de la ville de Béni Saf

Introduction

Au lendemain de l'indépendance, l'État a reconduit les lois françaises d'urbanisme. Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD), modèle français instauré en 1958, est adopté en 1960 en Algérie. Mais ce n'est qu'à la fin des années 1970 que les villes algériennes seront dotées de ces plans qui demeureront en vigueur jusqu'en 1990. (KADRI Y., MADANI M., 2015)

A partir de 1990, L'État réagit en commençant à remettre en cause les dogmes qui prévalaient auparavant en matière de planification urbaine. Ainsi, la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme entérine un nouveau cadre juridique de la planification spatiale en termes de règles fonctionnelles et de normes d'occupation du sol. Dans ce cadre, deux instruments d'urbanisme et d'aménagement sont appelés à la rescousse pour organiser l'occupation du cadre urbain : le PDAU, à l'échelle des agglomérations, et le POS, en tant qu'instrument de détail.

Un quart de siècle après leur adoption, les instruments mis en œuvre et la production urbaine réalisée sont l'objet de multiples critiques, dans un contexte d'urbanisation accélérée.

La ville de Béni Saf tout comme la majorité des villes algériennes observent cette croissance urbaine accélérée qui nécessite une grande consommation des ressources foncières (Cote, 1996).

Nous allons consacrer ce chapitre à la mise en œuvre du PDAU du groupement de communes « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader » approuvé en 1998, et plus précisément au niveau de la ville de Béni Saf et à l'intervention des différents acteurs concernés.

1- Les orientations des instruments d'aménagement du territoire à impact urbain

Les instruments d'aménagement se conjuguent à différentes échelles et échéances, et sont complémentaires. Avant de pouvoir nous consacrer à l'analyse du PDAU de 1998 au niveau de la ville de Béni Saf, il est essentiel de nous imprégner de ce qu'ont prévu les instruments d'aménagement en amont, notamment à l'échelle de la wilaya.

1-1 Les orientations du plan d'aménagement de la wilaya

Le plan d'aménagement de la wilaya (PAW) est un instrument d'aménagement et du développement à l'échelle de la wilaya, il est l'instrument phare qui éclaire le pouvoir décisionnel sur le plan des orientations majeures inhérentes à l'espace micro-régional. Sa position charnière entre les schémas nationaux et régionaux et les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) lui confère une force d'orientation des efforts locaux puisant dans les directives nationales et régionales et alimentant à son tour les tendances des wilayas et des communes.

L'étude du PAW d'Ain Témouchent approuvée en 2015, place la commune de Béni Saf au cœur de certains projets avec les orientations suivantes :

- Dynamiser la zone littorale ouest et des Monts des Trara orientales par le développement du tourisme, l'artisanat et l'industrie manufacturière avec Béni Saf comme ville motrice ;
- Développer pour la wilaya Ain Témouchent le Port de Béni Saf (pêche et commerce)
- Faire de l'axe piémont (Béni Saf, Sidi Safi, Sidi Ben Adda, Ain Témouchent, Chaabat El Leham, Oued Sebbah, Tamazoura) un axe de développement économique pour la wilaya.
- Renforcer les liaisons du sud et des hauts plateaux ouest vers la mer via le port de Béni Saf qui constitue l'exutoire le plus approprié.

Ces orientations supposent :

- Le renforcement de sa fonction portuaire de la ville de Béni Saf par la création d'un nouveau plan d'eau (13,6 ha) et terre-plein (6,7 ha) dont l'étude est achevée.
- La promotion de l'industrie agro-alimentaire et des activités dérivées de la pêche.
- L'amélioration de son niveau d'équipements et de services en tant que pôle d'encadrement de l'activité touristique.

1-2 Les orientations du schéma directeur d'aménagement touristique de la wilaya d'Ain Témouchent

La commune de Béni Saf dont 55% du territoire appartient au domaine littoral est fortement concernée par l'étude du schéma directeur d'aménagement touristique de la wilaya de Ain Témouchent (SDAT) dont les missions principales sont l'accompagnement et le développement touristique sur le territoire en faisant ressortir les zones naturelles à valoriser, identification des zones de vulnérabilité et classement du milieu côtier selon le degré de sensibilité par rapport à l'urbanisation.

Concernant le territoire communal de Béni Saf, les orientations d'aménagement du SDAT se déclinent comme suit :

- La zone naturelle située sur la bande littorale des 300 mètres regroupant la partie est de Beni Saf à Sidi Djelloul et la partie ouest de Beni Saf à Rachgoun a une haute valeur de sensibilité environnementale et doit être frappée de servitude de non aedificandie.
- Le reste du territoire communal présente une basse valeur de sensibilité environnementale et est susceptible d'être édifié.
- La création de prestations touristiques liées à la culture et au loisir (musées, parcs de détente, centres d'animation et de loisir.etc.) est à encourager par la réservation d'assiettes foncières dans le cadre des plans d'aménagement des PDAU et POS.
- L'amélioration de l'image de la ville est le complément indispensable pour le développement touristique. Elle passe par la rénovation et la restauration des bâtisses, l'amélioration de l'aspect visuel des entrées de la ville, un traitement paysager, etc.
- La reconstitution d'une réserve de potentiel foncier touristique est un élément incontournable à travers les actions, d'identification, de délimitation et de déclaration par voie règlementaire.

1-3 Les grands projets sectoriels

Conformément aux orientations du SNAT (2010), de grands projets sectoriels sont réalisés, en cours ou en voie de lancement dans la wilaya dont certains auront un impact direct sur la commune de Béni Saf confirmant ainsi sa grande place dans le développement de la wilaya.

Tableau 4 : Les principaux projets sectoriels dans la commune de Béni Saf

Secteur	Nature du projet
Port de pêche	Nouveau plan d'eau (13,6 ha) et terre-plein (6,7 ha)
Réseau routier et autoroutier	Pénétrante Béni Saf-Ain Témouchent vers l'autoroute est ouest Passage de la rocade côtière reliant le littoral d'est en ouest
Réseau ferroviaire	Voie ferrée Béni Saf-Ain Témouchent-Oran Gare ferroviaire Electrification du chemin de fer Béni Saf-Ghazaouet via Remchi (85 km) pour une vitesse de 220 km /h.
Eau et assainissement	Adduction en eau de dessalement à partir de la station de dessalement de Chatt El Hillal Projet d'une station d'épuration à Sidi Boucif
Energie	Ligne THT 220 KV Conduite gaz de Ø 12 pouces
Industrie	Expansion de la Société des Ciments de Béni Saf (SCIBS) pour une production de 3 millions tonnes/an
Tourisme	POS A.S Rechgoun (SAU) : 15 ha dont 8 ha à affecter (parc nautique-hôtellerie)

Source : PDAU 2018

2- Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD), l'instrument de base dans l'orientation du développement de la ville de Béni Saf

En Algérie, la création du plan d'urbanisme directeur (PUD) est intervenue après la promulgation du décret n°73-29 du 08/07/1973. Il est instauré par une simple circulaire interministérielle n°01181/PU/2174 du 16/10/1974, pour faire face à la consommation

abusive du sol urbain et permettre la maîtrise de la croissance urbaine qui est due au développement rapide.

Cet instrument s'efforce de prévoir et d'organiser dans la cohérence, le développement d'une ville. Il favorise le développement en proposant les moyens de retenir les habitants, éventuellement d'en attirer de nouveaux, d'assurer leurs emplois, de les loger et de répondre à leur besoins. Il maîtrise ce développement en fixant des objectifs, adoptés par tous, programmés dans le temps, en édictant des règles d'occupation du sol.

La nature du terrain à Béni Saf (accidenté), l'essor démographique, la poussée de l'urbanisation, l'implantation de l'industrie, l'activité grandissante du port et l'usage, ont soulevé de grands problèmes qui ne pouvaient trouver des solutions que dans le PUD lancé en 1980.

Du point de vue opérationnel, le PUD a joué un rôle prééminent dans la production de l'urbain au niveau de la ville de Béni Saf. (Carte n°6)

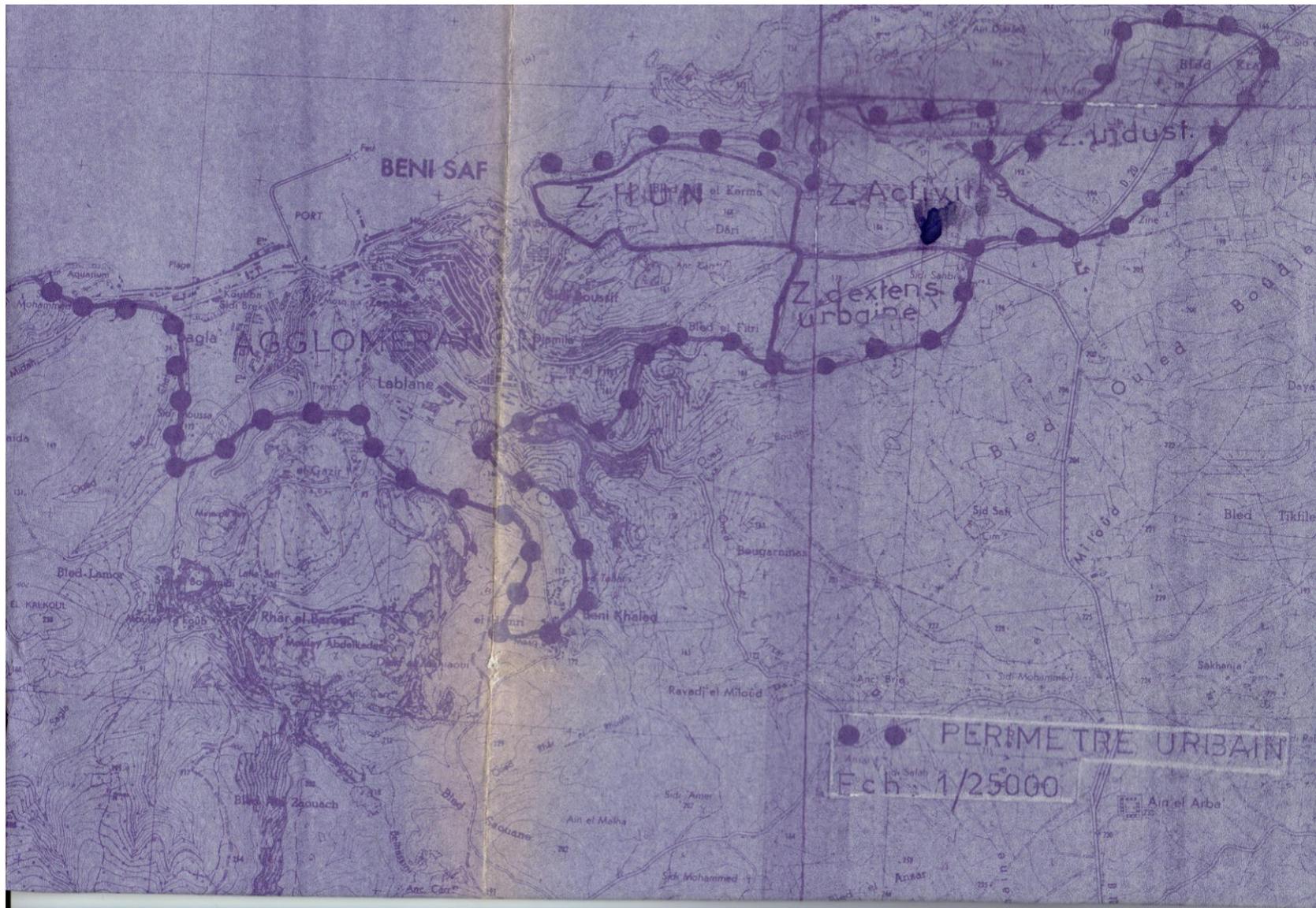
Le parti d'aménagement retenu dans la phase finale, consiste à la limitation de la taille urbaine de la façon suivante :

- Densifier les différents quartiers de l'agglomération Béni Saf à court terme par la réalisation seulement de lotissements programmés dans le cadre de l'opération des milles lots ;
- Créer la ZHUN (Sidi Boucif) à la même période ;
- Limiter l'extension sud-est du Plan II et finaliser le programme de lotissements qui était en cours.
- A partir du moyen terme et après saturation du chef lieu, le développement urbain était prévu dans la nouvelle zone urbaine de Sidi Sohbi pour une superficie de 60,5 ha, qui présente des capacités d'accueil (2270 logements) sans porter atteinte au développement équilibré de la ville ;
- Pour répondre aux besoins restants, création dès le moyen terme d'une zone d'urbanisation située au sud de Béni Khaled et au sud-ouest des sources d'El Ançor.

Ce choix a été arrêté par la commission technique le 27/10/1981 après que le site initialement prévu en phase III soit refusé par les autorités locales (site d'Ain Larbaa).



Carte n°06 : Les limites du périmètre urbain de la ville de Béni Saf arrêtées par le PUD (1984)



Source : PUD de Béni Saf 1984

2-1 L'urbanisme opérationnel à Béni Saf est orienté par le PUD

2-1-1 La Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle (ZHUN) : le PUD a servi à la création des ZHUN qui ont permis la réalisation de grands programmes de logements sociaux initiés de 1974 à 1985.

Face aux besoins pressants en matière d'habitat et d'équipements, une ZHUN a été programmée à Sidi Boucif d'une superficie de 64,58 ha (l'étude a été confiée au CNERU – URBAT/Tlemcen) avec un programme de 189 logements en semi-collectif et 146 en collectif, lancé en 1981.

Le PUD a pu également faciliter l'accès pour les constructions individuelles à travers l'application de l'ordonnance et des décrets concernant la cession des réserves foncières. Le PUD a aidé, en outre, à la réalisation des investissements publics, de toutes sortes.

2-1-2 La zone d'activité : créée en 1982 sur une superficie totale de 6,7 ha, elle est localisée sur la route nationale (RN) 96 en plein tissu urbain entre la ZHUN et Sidi Sohbi. Des parkings, deux unités de menuiserie ainsi que des locaux commerciaux occupent 5,5 Ha de la surface totale.

Le permis de lotir a dégagé 27 lots. Au delà de l'insuffisance de la superficie, la zone est mal localisée et dévoyée de sa vocation d'où la nécessité de créer une nouvelle zone pour répondre aux besoins de la commune.

2-1-3 Les lotissements : considérés comme un moyen d'urbanisation, qui visent la réalisation de noyaux d'habitat assez compacts, aérés par des espaces publics. Ce mode d'urbanisation est initié par la commune de Béni Saf au début des années 1980 dans le cadre des réserves foncières communales (ordonnance n°74-26 du 20/02/1974, portant création des réserves foncières communales, c'est un instrument législatif mis à la disposition des autorités locales pour promouvoir une politique planifiée d'aménagement et de développement des villes du pays). (ZUCHELLI Alberto, 1984)

Tableau 5 : Lotissements créés par la commune dans le cadre des réserves foncières communales au niveau de l'agglomération de Béni Saf

N°	Désignation	Superficie (ha)	Date d'approbation	Lots créés
01	Sidi Sohbi II	08,06	19/05/1990	205
02	Filtre	05	16/10/1990	96
03	Béni Khaled coté stade	0,12	26/11/1990	17
04	Béni Khaled coté CAPS	0,33	14/04/1991	21
05	Boukourdan	03,20	22/04/1991	105
06	Duplex	0,12	29/04/1991	08
07	Poudrière I	0,27	24/03/1992	14
08	Sidi Sohbi I	05,72	19/10/1992	113
09	Ghar El Baroud I	0,82	24/07/1994	54
10	Sidi Sohbi III	20,95	08/08/1994	436
11	Bouhmidi	0,45	29/10/1994	17
12	Dar Rih	-	-	238

Source : Agence foncière (Béni Saf)

2-2 Les insuffisances du PUD de Béni Saf

Pendant cette période du lancement et d'achèvement du PUD, la ville de Béni Saf était rattachée administrativement à la wilaya de Tlemcen. Elle était en même temps chef lieu de commune et de daïra.

Plusieurs agglomérations secondaires et villages qui faisaient partie du territoire communal de Béni Saf tels que : AS Sidi Safi, AS El Djeb (actuellement Béni Ghanem) et Ain Larbaa ont été touchés par le découpage administratif de 1984. Suite à cela les périmètres d'urbanisation initialement projetés au niveau de ces zones ne bénéficiaient plus à la ville de Béni Saf

Un retard est observé dans l'élaboration et l'approbation du PUD et parallèlement à cette situation, l'environnement urbain connaît une dynamique continue.

« Au circuit d'élaboration essentiellement public et administratif et à l'absence de réelle concurrence technique, s'ajoute la non opposabilité aux tiers qui « autorise » la transgression des dispositions du PUD, aussi bien, par les organismes publics que par les circuits d'urbanisation informelle difficilement contrôlables ». (SAIDOUNI Maouia, 2001)

La centralisation des décisions crée une distance entre les acteurs centraux et les acteurs locaux, d'où la faiblesse dans la mise en application des différentes procédures d'urbanisme.

Ces défaillances ont engendré la loi 90-29 du 01/12/1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme qui instaure le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) comme nouvel instrument d'aménagement succédant au PUD.

3- Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU), le passage d'un instrument imposé à un instrument participatif

L'intérêt général impose dans le domaine de l'urbanisme comme en d'autres domaines, un certain nombre d'orientations et de limitations qui se traduisent par des règles. L'application de ces règles donne lieu à un contrôle susceptible d'entraîner des sanctions et c'est pour cette raison que la réglementation de l'urbanisme vise principalement à faire valoir l'intérêt général sur les différents intérêts catégoriels. Les représentants de l'Etat et les élus locaux ont la responsabilité de mettre en place les différents dispositifs de contrôle destinés à assurer un certain respect de cette réglementation. Celle-ci regroupe un ensemble de normes législatives et réglementaires génératrices d'obligations, ces normes résultent des instruments d'urbanisme qui sont élaborés sous le signe de la concertation entre l'Etat et les collectivités locales.

« Les instruments d'urbanisme, sont constitués par le **Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU)** et le **Plan d'Occupation des Sols (POS)**, ces derniers sont opposables aux tiers. Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues par cette loi ». (Loi 90-29, art. 10). Ces instruments sont établis sur l'initiative du Président de l'Assemblée Populaire Communal et sous sa responsabilité, ils sont une obligation légale, conçus dans l'intérêt général.

3-1 Qu'est ce qu'un PDAU ?

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine fixant les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou les commune(s) concernée(s). (Loi 90-29, art. 16)

Cet instrument est indispensable au développement de la collectivité locale et joue un rôle important dans la rationalisation de l'utilisation des sols et leur prévision pour la satisfaction des besoins présents et futurs.

Chaque commune doit être couverte par un PDAU qui détermine la destination générale des sols, définit l'extension urbaine, la localisation des services et activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures. Il détermine ainsi les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger. (Loi 90-29).

Le PDAU divise le territoire auquel il se rapporte en plusieurs secteurs :

- Secteurs urbanisés ;
- Secteurs à urbaniser ;
- Secteurs d'urbanisation future ;
- Secteurs non urbanisables.

Les secteurs sont des fractions continues du territoire communal pour lesquelles sont prévus des usages généraux des sols et des échéances d'urbanisation fixées dans les cas des trois premières catégories. (Loi 90-29, art. 19).

« Les secteurs urbanisés incluent tous les terrains, même non dotés de toutes les viabilités, occupés par les constructions agglomérées, par leurs espaces de prospect et par les emprises des équipements et activités même non construits, espaces verts, surfaces libres, parcs et forêts urbains, destinés à la desserte de ces constructions agglomérées ». (Loi 90-29, art. 20). Ils incluent également les parties du territoire urbanisé nécessitant une rénovation, une restauration et à protéger.

« Les secteurs à urbaniser incluent les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen terme, à un horizon de dix (10) ans ». (Loi 90-29, art. 21).

« Les secteurs d'urbanisation future incluent les terrains destinés à être urbanisés à long terme, à un horizon de vingt (20) ans ». (Loi 90-29, art. 22).

Il définit ainsi les termes de référence du Plan d'Occupation des Sols (POS).

3-2 Qu'est ce qu'un POS ?

Le POS est un instrument d'urbanisme issu des orientations du PDAU qui fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction à la parcelle, et ce dans le respect des dispositions du PDAU. (Loi 90-29).

3-2-1 Les objectifs du POS (Loi 90-29).

Il précise pour le ou les secteurs concernés :

- La forme urbaine, les droits de construction ainsi que l'usage des sols ;
- La nature, l'usage et l'importance des constructions autorisées ;
- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ;
- La délimitation des espaces publics, des espaces verts, des emplacements des ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi les tracés des voies de circulation ;

- Les servitudes ;
- Les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer ;
- Les terrains agricoles à protéger et à préserver.

3-3 Les procédures d'élaboration et d'approbation d'un PDAU

Les procédures d'élaboration et d'approbation d'un PDAU ainsi que le contenu des documents y afférents sont fixées par le décret exécutif n°91-177 du 28 mai 1991, modifié et complété par le décret exécutif n°05-317 du 10 septembre 2005. Ces procédures se présentent comme suit :

3-3-1 La procédure administrative : concerne les documents à établir par l'APC ou les APC en cas de groupement de communes, à savoir :

- La délibération de prescription : l'APC ou les APC concernées établissent la délibération prescrivant l'établissement du PDAU, qui sera affichée pendant un (01) mois au siège de l'APC ou des APC et notifiée au Wali territorialement compétent.

- L'arrêté de délimitation du périmètre d'intervention du PDAU tel que prévue à l'article 12 de la loi 90-29 du 01/12/1990 pris sur la base d'un dossier comportant une note de présentation, un plan délimitant le territoire à couvrir et la délibération y afférente signée par le Wali , lorsque le territoire concerné couvre deux ou plusieurs communes relevant de la même wilaya et par le Ministre chargé de l'urbanisme conjointement avec le Ministre chargé des collectivités locales, lorsque le territoire concerné relève de wilayas différentes.

- L'arrêté de la liste des participants comprend les organismes devant être obligatoirement consultés, qui sont :

- Les services de l'Etat chargés au niveau de la wilaya de l'urbanisme, l'agriculture, la régulation économique, l'hydraulique, les transports, les travaux publics, les monuments et sites, les postes et télécommunication, l'environnement, la DPAT et le tourisme.
- Les organismes et services publics, chargés au niveau local de la distribution de l'énergie, des transports et la distribution d'eau.

3-3-2 Les démarches à suivre : Faire connaître par écrit la décision prescrivant l'établissement du PDAU aux organismes suivants : la chambre de commerce, la chambre de l'agriculture, organismes professionnels et associations locales d'usagers.

Leur réponse devra se faire dans un délai de 15 jours, dans le cas d'avis favorable, ils doivent désigner leurs représentants.

Après expiration du délai d'affichage de la délibération portant établissement du PDAU, le ou les présidents d'APC établissent un arrêté précisant la liste des administrations publiques et organismes ayant demandés d'être consultés. Cet arrêté doit faire l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de ou des APC, il sera également notifié aux différents services dont la consultation est obligatoire. Ces services disposent de 60 jours pour leurs exprimer leurs avis ou observations, passé ce délai leur avis est réputé favorable.

3-3-3 L'adoption du PDAU : Après choix du scénario d'aménagement, le projet du PDAU est adopté par délibération de ou des APC concernées, qui prennent un arrêté fixant le ou les lieux de consultation du projet, désignant le ou les commissaires enquêteurs, précisant les dates de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête publique et définissant ses modalités. Cette enquête d'utilité publique s'étale sur une période 45 jours.

Il est important de signaler que lors de cette enquête, la population de Béni Saf qui est un acteur incontournable dans l'élaboration du PDAU, n'a pas manifesté d'intérêt pour ce projet.

Suite à un déplacement au niveau de la DRAG, nous nous sommes entretenus avec le chargé des dossiers administratifs d'approbation des instruments d'urbanisme. Ce dernier nous a informé que la procédure administrative était conforme à la réglementation, seul contrainte l'absence de participation de la population à ce projet. (Copie du registre relatif à l'enquête publique PDAU Béni Saf 1998 en annexe)

En consultant le registre de l'enquête publique nous avons pu confirmer cette information.

3-3-4 L'approbation du PDAU : le PDAU accompagné de la délibération d'adoption, du registre de l'enquête d'utilité publique ainsi que du procès verbal de clôture de l'enquête, est transmis au Wali territorialement compétent qui recueille l'avis de l'Assemblée Populaire de Wilaya (APW) dans un délai de 15 jours (depuis la réception du dossier).

Le PDAU accompagné de l'avis de l'APW est approuvé, selon le cas, par arrêté du Wali ou du Ministre chargé de l'urbanisme conjointement avec le Ministre chargé des collectivités locales. (Loi 90-29, art. 27).

3-3-5 Le contenu du PDAU : le dossier technique du PDAU approuvé comprend : un rapport d'orientation, un règlement qui fixe les règles applicables pour chaque zone et des documents graphiques (article 17 du décret exécutif n°91-177 du 28/05/1991 modifié et complété).

3-3-6 Les conditions de révision du PDAU (Loi 90-29, art. 28)

Le PDAU ne peut être révisé que si :

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

Les révisions ou modifications du PDAU en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues dans son l'élaboration.

4- Les caractéristiques des PDAU et POS (NEDJAI Fatiha, 2014)

Les PDAU et POS comme outils de gestion urbaine et de planification ont certaines caractéristiques spécifiques qui se résument comme suit :

4-1 La décentralisation

L'état n'est plus seul habilité à élaborer un PDAU. Celui-ci doit être établi avec l'implication des élus communaux, mais aussi d'autres opérateurs sont également impliqués. Ces derniers sont représentés dans une commission de suivi du PDAU et POS, et sont partie prenante dans le processus de concertation officiel pour l'adoption des objectifs et des orientations assignées au document, que la loi rend opposables à toute initiative non conforme au plan adopté par la commune.

4-2 La liberté dans la projection

A la différence du PUD, élaboré sur la base de perspectives de croissance assorties de ratios de calcul des besoins (nombre de personnes par logement et nombre d'emplois à créer), pour ce qui est du PDAU et POS les acteurs n'ont pas d'obligation institutionnelle, la ville se transforme directement, à partir des choix croisés de tous les acteurs.

4-3 La démocratie

Les droits à construire sont assujettis à la propriété du sol, car si par exemple, l'état a besoin d'un terrain privé pour y édifier un ouvrage, il doit d'abord l'acquérir moyennant paiement. De plus, le propriétaire n'est pas soumis par le PDAU et le POS à l'obligation d'y réaliser quoi que ce soit, mais le cas échéant, il doit seulement respecter ses prescriptions réglementaires.

4-4 La rapidité dans l'élaboration

Pour l'ensemble des communes, la plupart des PDAU ont été réalisés en moins de cinq ans. C'était, en fait, une opération nationale, et en même temps une opération d'urgence, parce qu'il fallait pallier une urbanisation le plus souvent compromise. L'élaboration des POS a été faite par la suite, mais parfois parallèlement à celle des PDAU, ce qui a impacté la qualité de la projection des plans.

5- La cohérence et la complémentarité entre le PDAU et le POS (NEDJAI Fatiha, 2014)

Le PDAU fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire et d'urbanisme. Il donne les tendances et les intentions à court, à moyen et à long terme et sert de cadre de référence et de cohérence dans l'élaboration des POS relevant dans son territoire. Il trouve sa conclusion logique dans l'adoption d'un POS. Il est difficile de concevoir un POS qui ne s'appuierait pas sur un énoncé clair du PDAU. De même qu'un POS est efficace quand il permet la mise en œuvre des options du PDAU.

Le POS précise les tendances, les orientations et les intentions à long terme du PDAU par la gestion des droits d'usage d'utilisation des sols à court et moyen terme (10 ans), L'application de son règlement, conjointement aux règles générales d'urbanisme permet de délivrer des autorisations de lotir et de construire tout en réservant les espaces destinés aux ouvrages, aux voiries et réseaux divers et aux équipements publics.

Fruit d'un découpage de l'espace urbain, les POS sont de deux types. Il y a ceux qui sont dits d'aménagement et privilégiant les terrains vierges en situation de périphérie. Ils ont pour objectif premier de cerner et de réglementer l'entité urbaine en partant des contours d'une agglomération délimitée dans les termes du PDAU. Il peut s'agir aussi de POS d'extension, puisqu'il faut d'abord trouver des terrains urbanisables. Les autres sont appelés POS de restructuration et sont entrepris à l'intérieur de l'agglomération.

Les études de plans d'occupation des sols sont menées d'abord en partant de l'analyse d'un état de fait avec une enquête socio-économique exhaustive lorsque le terrain est occupé. La connaissance du territoire du POS concerne alors les données physiques, morphologiques et d'implantation humaine, pour pouvoir proposer des solutions d'aménagement en phase avec les orientations du PDAU, en concertation avec le maître d'ouvrage et en tenant compte des données du site et de la situation.

6- Le PDAU de 1998, un instrument de référence pour l'urbanisation à Béni Saf

6-1 Inscription de l'étude du PDAU du groupement de communes

« Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader »

Vers la fin de l'année 1993, une réunion s'est tenue au siège de l'APC de Béni Saf (19/12/93), présidée par le Délégué Exécutif Communal (DEC) de Béni Saf, ayant pour objet une prise de contact avec l'organisme qui devra réaliser l'étude du PDAU du groupement de communes « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader ». (PV de réunion du 19/12/1993 en annexe)

Pour cela, le directeur régional de l'agence nationale d'aménagement du territoire (ANAT) a présenté les véritables capacités dont dispose l'ANAT pour une telle réalisation. Des exemples concrets sur les communes du groupement ont été cités par le Directeur et ont permis à l'assistance d'avoir une vue d'ensemble sur les différents aménagements éventuellement réalisables.

L'étude du PDAU de Béni Saf a été prise en charge par l'APC dans le cadre du plan communal de développement (PCD), lors de cette rencontre le DEC de Béni Saf a abordé le côté administratif et financier de l'opération. Après des discussions, les deux parties signataires ont fixé le montant de la convention.

Pour les côtés réglementaire et technique, le directeur régional a insisté sur la nécessité de la collaboration technique de toutes les structures appartenant au groupement (services techniques des APC, Agence foncière, Sécurité sociale ...etc) pour mener à bien cette étude.

Nous avons pu obtenir une interview le 22/05/2018 avec un architecte ayant fait partie de l'équipe pluridisciplinaire qui a réalisé le PDAU du groupement de communes approuvé en 1998. (Liste des participants en annexe)

Selon l'interviewé l'étude s'est déroulée dans des conditions favorables malgré le climat d'insécurité qui régnait durant cette période. Les services concernés ont travaillé en étroite collaboration pour la réussite de ce projet pourtant désavantagé par un site fragile et contraignant (nécessité de préservation du littoral, présence de zones de foudroyages, de gisements et de forêts, proximité avec la cimenterie...etc.).

Il a tenu à signaler que le service technique de l'APC de Béni Saf a demandé une superficie supplémentaire en faveur de la commune de Béni Saf sachant qu'elle est chef lieu de daïra.

Le choix d'un site support dans le territoire communal de Sidi Safi, au niveau de l'agglomération secondaire Ain Larbaa (centre de gravité du groupement), a été une des solutions pour palier au manque de terrains. (Carte n°7, situation de l'AS Ain Larbaa)

Carte n°07 : La localisation de l'agglomération support d'Ain Larbaa



 Ain Larbaa

Echelle : 1/25000

Source : Carte topographique (INCT 1997)

6-2 Le PDAU intercommunal est-il justifié ?

« L'intercommunalité permet à deux ou plusieurs communes limitrophes de s'associer pour aménager ou développer en commun leurs territoires et/ou gérer ou assurer des services publics de proximité conformément aux lois et règlements, elle permet aux communes de mutualiser leurs moyens et de créer des services et établissements publics communs ». ¹

« Les actions inscrites dans le cadre de l'intercommunalité sont réalisées par conventions ou contrats, adoptés par délibérations ». ²

L'étude du PDAU initié en 1994 relative au groupement de communes « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader » a été inscrite dans le cadre du plan communal de développement (PCD) de l'année 1993 pour un montant 2.000.000,00 DA. ³

Ce PDAU se justifiait d'abord par la proximité et la continuité territoriale. Il se justifiait également par les liens historiques entre les établissements humains.

Plus tard ce sont les imbrications d'intérêts liées d'une certaine façon à un partage des rôles (la ville de Béni Saf comme centre principal administratif et de services et le reste du territoire intercommunal comme zone de production immédiate dotée de ses propres centres) ce qui a renforcé les interdépendances.

Le PDAU de 1998, cherchait ainsi à faire émerger l'intercommunalité en tant que système de planification et de gestion élargie (il est à signaler que le concept d'intercommunalité n'a été intégré dans la législation algérienne qu'à partir de l'an 2011 à travers la loi 11-10). C'était donc un objectif largement conforté par les évolutions récentes (mouvements migratoires internes, transport et mouvements pendulaires, fréquentation des équipements publics et de services etc.).

Le concept d'intercommunalité lancé dans ce PDAU portait sur une organisation rationnelle, fonctionnelle et une solidarité entre trois communes, mais le poids des habitudes a fortement contribué à diluer cette intercommunalité.

A titre d'exemple, les élus locaux au niveau de la commune de Sidi Safi ont refusé le projet relatif à la réalisation de logements en faveur des autres communes du groupement.

- 1 La loi 11-10 du 22 juin 2011 relative à la commune, article 215.

- 2 La loi 11-10 du 22 juin 2011 relative à la commune, article 216.

- 3 Délibération n°94-64 du 29/03/1994 .

Sept ans plus tard, une révision des PDAU a été lancée suite à l'avènement de la loi 04-05 précédemment citée et même si la culture de l'aménagement de l'espace a beaucoup évolué sur un plan théorique et que les relations entre les trois communes se sont amplifiées, il aurait été préférable de remettre en question le principe d'intercommunalité pour ce projet.

Le PDAU doit veiller à projeter des équipements de solidarité publics et privés et de services communs (un schéma directeur de transport intercommunal, un parc naturel intercommunal, un musée intercommunal, etc.).

7- Orientations d'aménagement du PDAU du groupement de communes

« Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader » de 1998

La ville de Béni Saf faisant partie du groupement de commune et assure à la fois une fonction résidentielle, balnéaire, industrielle, de pêche et de services. A cet égard la croissance urbaine et le développement économique et industriel préconisés au niveau de cet espace doivent s'inscrire dans l'option de préservation et de développement du littoral.

La conciliation entre développement durable et préservation de l'environnement doit constituer la principale règle en matière d'aménagement de ces espaces.

7-1 Les objectifs d'aménagement et d'urbanisation à l'échelle intercommunale

Le parti d'aménagement retenu répond aux exigences du scénario volontariste adopté par les autorités locales.

Ce scénario prévoit une stratégie dans l'occupation des espaces en tenant compte aussi bien des principales orientations en matière d'aménagement du territoire que des potentialités et des contraintes du groupement. Cette stratégie s'articule essentiellement sur :

- La valorisation et la protection des espaces littoraux dans la perspective de développement de la pêche et du tourisme balnéaire et de tirer profit de leurs retombées économiques et sociales ;
- La préservation des terres agricoles et à vocation agricole de toute forme d'occupation inappropriée ;
- Le développement des équipements et des services d'un niveau supérieur, permettant à Béni Saf d'assumer sa fonction de pôle régional en complémentarité avec les agglomérations de Sidi Safi et Emir Abdelkader ;
- La reconquête des espaces urbanisés ;

- La facilitation de l'accessibilité et des relations entre les différentes zones et plus particulièrement les entités urbaines de la ville de Béni Saf ;
- La modernisation et l'amélioration de l'accessibilité au port ;
- La préservation des milieux naturels et marins de tous les agents polluants (atmosphériques, eaux usées, décharges, etc.) ;
- Le report des urbanisations futures sur le plateau de Béni Saf – Sidi Safi ;
- L'organisation des aires d'activités (zone industrielle, zones d'activités, carrières).

7-2 Le parti d'aménagement retenu pour la ville Béni Saf

- Limiter la taille de la ville de Béni Saf et reporter ses urbanisations futures sur le plateau de Béni Saf – Sidi Safi;
- Transférer les activités nuisibles du centre ville et réaffecter les terrains à des équipements structurants ;
- Confirmer la vocation de pôle régional de l'agglomération de Béni Saf en la dotant d'équipements et de services lui permettant d'assurer pleinement cette fonction.
- Organiser les aires d'activités (zone industrielle, zone d'activités, carrières) ;
- Procéder à l'extension du port de Béni Saf ;
- Faciliter l'accessibilité et les relations entre les différentes entités urbaines de l'agglomération, notamment le port ;
- Engager des opérations de rénovation à l'intérieur du tissu urbain :
 - Restructuration de Boukourdan (ancien noyau) ;
 - Résorption de l'habitat précaire au niveau de Sidi Boucif et de Boukourdan.

8- Les implications sociales et spatiales du PDAU de 1998

8-1 Les perspectives démographiques ; Un taux de croissance de la population surestimé

L'évolution future de la population a été calculée selon un taux d'accroissement de 3,5%. Ce rythme d'accroissement élevé traduit la volonté de la commission d'urbanisme ainsi que les élus locaux de développer un pôle urbain sur le plateau Béni Saf – Sidi Safi, permettant le rééquilibrage de l'armature urbaine locale et régionale.

Tableau 6 : L'estimation de la population à l'échéancier 2015

Dispersion	R.G.P.H 1987	1995	Perspectives		
			2000	2010	2015
ACL Béni Saf	30749	37100	46500	65500	74000
Rechgoun	280	500	1000	1400	1600
Zone éparsé	1110	1400	1500	2100	2400
Total commune Béni Saf	32139	39000	49000	69000	78000
Total commune Sidi Safi	4528	5700	7800	11000	12500
Total commune Emir Abdelkader	2813	4000	6200	9000	10200
Total groupement	39840	48700	63000	89000	100000

Source : PDAU 1998

Selon ces estimations la population de Béni Saf devait atteindre 78.000 habitants pour le long terme. Soit un volume additionnel d'environ 46.000 habitants, plus que le double de la population dénombrée en 1987.

8-2 Les besoins en logements et en foncier urbanisable dégagé par le PDAU 1998

Le volume additionnel de la population prévu pour la commune de Béni Saf était de 39000 habitants à l'échéance 2015 (par rapport à 1995) et générerait un besoin nouveau en logement ; ce besoin a été évalué à 6500 logements calculé sur la base d'un TOL de 6.

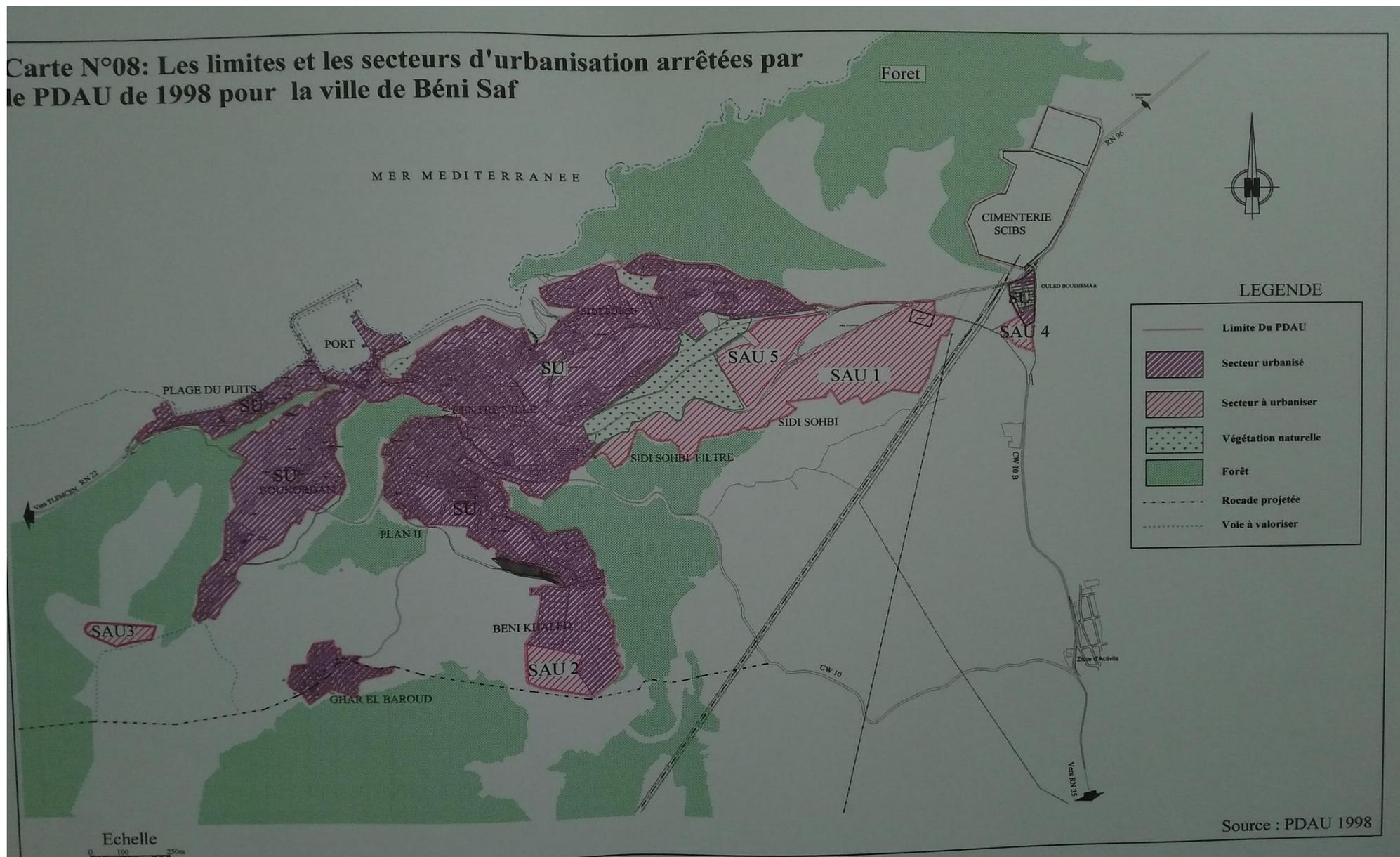
La comparaison de la demande projetée par rapport aux programmes lancés entre 1987 et 1995 fait ressortir que l'offre disponible n'a couvert que les deux tiers de cette demande et demeure un besoin de 2047 logements, dont une partie devra être transférée vers l'agglomération secondaire d'Ain Larbaa dans le plateau de Sidi Safi.

Sur la base des projections démographiques, les besoins en espace dégagés pour le groupement de communes étaient de 343 ha dont 100 ha pour la commune de Béni Saf, 145 ha au niveau de Sidi Safi et environ 98 ha pour la commune d'Emir Abdelkader.

8-2-1 Les secteurs dégagés par le PDAU pour la ville de Béni Saf:

Le PDAU a pour objectif la division du territoire en 04 secteurs réglementaires, à savoir le secteur urbanisé (SU), le secteur à urbaniser (SAU), le secteur d'urbanisation future (SUF) et le secteur non urbanisable (SNU). Pour la ville de Béni Saf, nous nous sommes intéressés aux trois premiers secteurs relatifs à l'urbanisation. Le PDAU de 1998 a dégagé pour Béni Saf les secteurs suivants : (Carte n°8)

Carte N°08: Les limites et les secteurs d'urbanisation arrêtés par le PDAU de 1998 pour la ville de Béni Saf



LEGENDE

-  Limite Du PDAU
-  Secteur urbanisé
-  Secteur à urbaniser
-  Végétation naturelle
-  Forêt
-  Rocade projetée
-  Voie à valoriser

Echelle
0 100 200m

Source : PDAU 1998

Le secteur urbanisé (SU) : Le tissu urbain de la ville de Béni Saf est d'une superficie de 386.7 ha et composé de 08 secteurs réglementaires urbanisés, qui sont :

- SU 01 : La zone portuaire, d'une superficie de 30 ha.
- SU 02 : Le Centre-Ville, d'une superficie de 60 ha.
- SU 03 : Boukourdan, d'une superficie de 56 ha.
- SU 04 : Plan II, d'une superficie de 75 ha.
- SU 05 : Sidi Boucif, d'une superficie de 95 ha.
- SU 06 : Ouled Boudjemaa, d'une superficie de 10 ha.
- SU 07 : La zone d'activité, d'une superficie de 6,7 ha.
- SU 08 : La zone industrielle, d'une superficie 54 ha.

Le secteur à urbaniser (SAU) : Le secteur à urbaniser pour la ville de Béni Saf comprend les entités suivantes :

- SAU 1 : Sidi Sohbi, d'une superficie de 46 ha destinés à recevoir 04 lotissements.
- SAU 2 : Béni Khaled, d'une superficie de 17 ha.
- SAU 3 : Boukourdan, d'une superficie de 15 ha.
- SAU 4 : O/Boudjemaa, d'une superficie de 2,5 ha.
- SAU 5 : Sidi Boucif, d'une superficie de 18 ha (lotissement privé programmé).

Il est d'une superficie totale de : 98,5 ha

Le secteur d'urbanisation future (SUF) : L'extension future de la ville Béni Saf a été prévue au niveau de l'agglomération d'Ain Larbaa, qui prendra en charge une partie des besoins futurs du groupement au niveau de son secteur d'urbanisation future composé de deux sous secteurs (SUF1 de 30 ha et SUF2 de 50 ha). (Carte n°9)

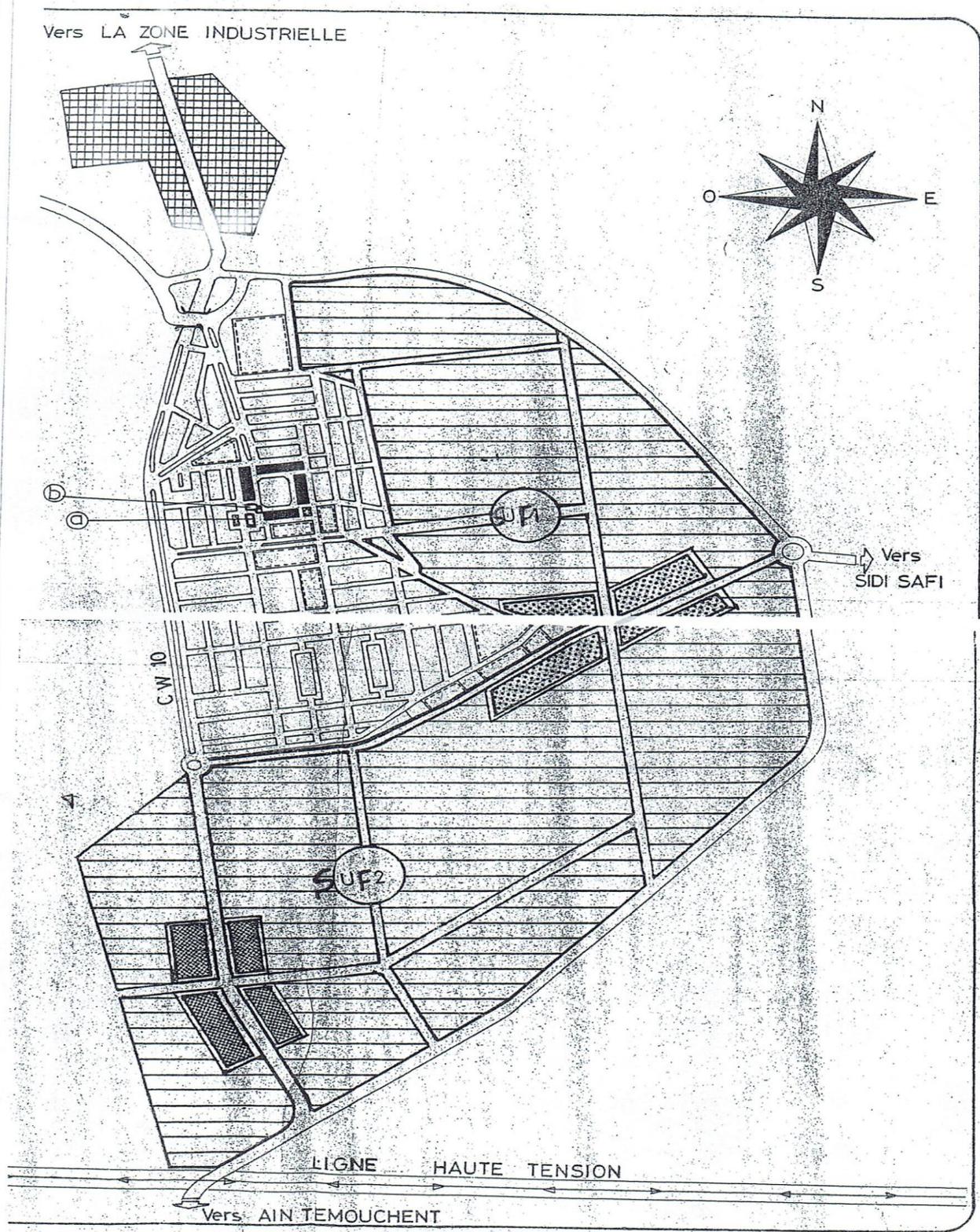
Le SUF est d'une superficie de 80 ha.

Tableau 7 : L'état des secteurs d'urbanisation au niveau de l'agglomération d'Ain Larbaa

Agglomération	SU (ha)	SAU (ha)	SUF (ha)	Total (ha)
Ain Larbaa	02	40	80	122

Source : PDAU 1998

Carte n°09 : Les secteurs d'urbanisation dégagés par le PDAU de 1998 au niveau de l'agglomération support d'Ain Larbaa



8-3 Les équipements projetés par le PDAU 1998

Tableau 8 : Les équipements projetés par le PDAU au niveau de la ville Béni Saf

Désignation	Type d'équipement	Nbr	Surface unitaire (m ²)	Observations
Bourourdan	Antenne postale	1	400	
	Maison de jeunes	1	1000	
	Centre de santé	1	800	
Extension Boukourdan	Ecole 1 ^{er} et 2 ^{ème} cycle (type 9 classes)	1	3000	
	CEM	1	10000	
	Salle de soins	1	5000	
	Antenne postale	1	400	
	Mosquée	1	1000	
	Marché couvert	1	1000	
Plan II	Marché couvert	1	1000	
	Antenne postale	1	400	
	Maison de jeunes	1	1000	
	Polyclinique	1	1500	
Sidi Sohbi	Ecole 1 ^{er} et 2 ^{ème} cycle (type 9 classes)	1	3000	
	CEM	1	10000	
	Centre de santé	1	800	
	Maison de jeunes	1	1000	
	Marché couvert	1	1000	
	Mosquée	1	1000	
	Antenne postale	1	400	
Sidi Boucif	Ecole 1 ^{er} et 2 ^{ème} cycle (type 9 classes)	2		
	Mosquées	2		
	Centres commerciaux	2		
	Antennes postales	2		
	Centre de santé	1		
	Siège APC	1		
	Sûreté urbaine	1		
	Jardin d'enfants	1		
	Crèche	1		
Centre ville	Salle omnisports	1	7000	Les enclaves ainsi que les surfaces occupées par les activités incompatibles avec la nature du centre ville doivent être libérées pour recevoir des équipements
	Cinéma	1	3000	
	Siège APC	1	2500	
	Centre commercial	1	2000	
Zone portuaire	Gare routière	1	10000	Les enclaves ainsi que les surfaces occupées par les activités incompatibles avec la nature du centre ville doivent être libérées pour recevoir des équipements
	Directions antennes administratives et divers	1	5000	
	Maison de culture	1	4000	
	Polyclinique	1	15000	

Source : PDAU 1998

Le taux de réalisation des équipements projetés par le PDAU de 1988 sera traité ultérieurement sous la rubrique « 10-3 Bilan des POS réalisés au niveau de la ville Béni Saf »

8-4 Les termes de référence des POS programmés par l'étude du PDAU :

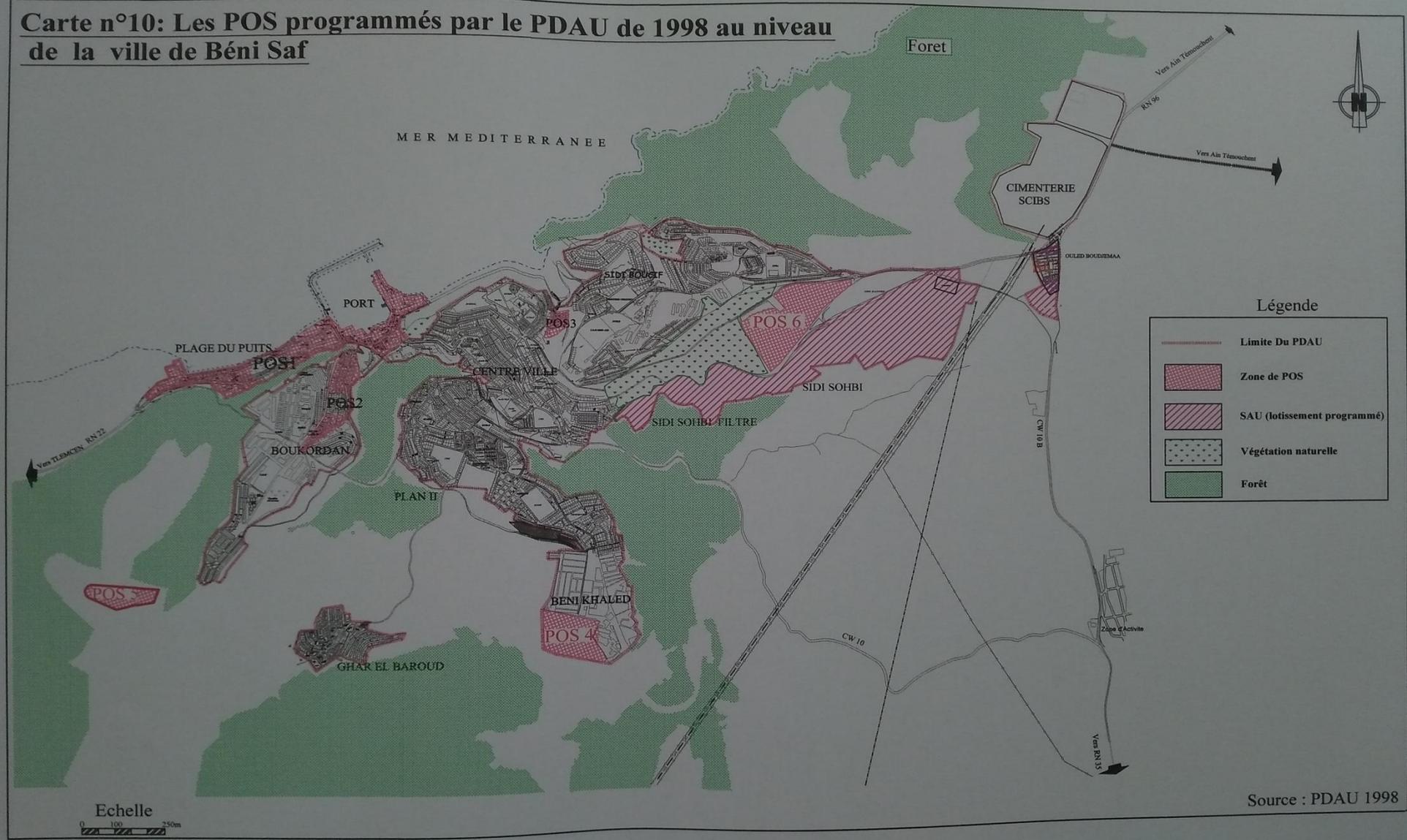
Le PDAU 1998 a programmé 06 études de POS dans le but de moderniser et d'améliorer l'accessibilité au port, de restructurer les quartiers vétustes et de résorber l'habitat précaire mais il vise également à aménager les nouveaux secteurs à urbaniser.

Tableau 9 : Les termes de références des POS programmés au niveau de la ville de Béni Saf

Secteurs	Localisation	Superficie (ha)	Objectifs	Termes de références
SU 1	POS n° 01 : Zone portuaire	30	Moderniser et améliorer l'accessibilité au port	0,7 <COS<0,9 La densité 50 logts/Ha Les constructions doivent avoir une hauteur minimale de R+3
			Renforcer la capacité d'attraction de la zone	
			Développer un pôle urbain à vocation touristique et services	
SU 3	POS n° 02 : Boukourdan (Ancien Noyau)	8	Restructuration de la zone	0,5 <COS<0,7 La densité 30 logts/ ha Les constructions doivent avoir une hauteur minimale de R+1
			Résorption de l'habitat précaire	
SU 5	POS n° 03 : Sidi Boucif (Ancien Noyau)	4	Restructuration de la zone Revalorisation des espaces publics et aménagement des espaces verts Projection des équipements	0,6 <COS<0,8 La densité 40 logts/ ha Les constructions doivent avoir une hauteur minimale de R+1
SAU 2	POS n° 04 : Extension de Béni Khaled	17	Aménagement de la zone	0,5 <COS<0,7 La densité 30 logts/ ha Les constructions doivent avoir une hauteur minimale de R+1
SAU 3	POS n° 05 : Extension de Boukourdan	15	Aménagement de la zone	0,5 <COS<0,7 La densité 30 logts/ ha Les constructions doivent avoir une hauteur minimale de R+1
SAU 5	POS n° 06 : Nord de Sidi Sohbi	18	Aménagement de la zone	0,5 <COS<0,7 La densité 30 logts/ ha Les constructions doivent avoir une hauteur minimale de R+1

Source : PDAU 1998

Carte n°10: Les POS programmés par le PDAU de 1998 au niveau de la ville de Béni Saf



Légende

	Limite Du PDAU
	Zone de POS
	SAU (lotissement programmé)
	Végétation naturelle
	Forêt

Echelle
 0 100 250m

Source : PDAU 1998

Concernant le site support Ain Larbaa (commune Sidi Safi), le PDAU a programmé les POS suivants :

Tableau 10 : Les termes de références des POS programmés au niveau de l'AS Ain Larbaa

Secteurs	Localisation	Superficie (hA)	Objectifs	Termes de références
SUF 1	POS n° 01 : Extension est de Ain Larbaa	30	Création d'un pôle urbain Programme d'habitat collectif	0,7 <COS<0,9 La densité 50 logts/ ha Les constructions doivent avoir une hauteur moyenne de R+3
SUF 2	POS n° 02 : Extension sud de Ain Larbaa	50		

Source : PDAU 1998

D'autres POS ont été initiés par la direction de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction (DUAC) : POS Sidi Sohbi (SAU1), POS Centre ville (SU), Ouled Boudjemaa (SU-SAU), Révision du POS Plage du puits (SU), Plan II (SU)

Ces POS avaient comme objectif la restructuration, la récupération et l'aménagement des assiettes disponibles et ce afin d'améliorer l'image urbaine de la ville.

Ils ont lancés dans le cadre de l'application de la loi 04-05 du 14/08/2004 modifiant et complétant la loi n° 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

C'est à travers cette loi que l'Etat a intervenu afin de délimiter les zones soumises aux aléas naturels et/ou technologiques provoquant ainsi la révision de la totalité des PDAU au niveau de la wilaya d'Ain Témouchent, il a également été question d'inscrire des études géotechniques d'urbanisation pour les POS relatifs aux secteurs à urbaniser.

9- L'amendement de la loi 90-29 relative à l'Aménagement et à l'Urbanisme ; l'Etat acteur principal

L'Etat est le garent de l'aménagement du territoire, le protecteur des droits de tout genre et entre autres ceux relatifs à l'urbanisme.

La gestion se fait par la promulgation des lois, par l'imposition des règles et peut aller jusqu'à la confection des codes (exemple : code de l'urbanisme).

Le séisme datant du 21 Mai 2003, de par les dégâts qu'il a causé aux constructions de la région algéroise, a rendu nécessaire l'adaptation des dispositions en matière d'urbanisme et de construction pour prendre en charge de manière préventive et rigoureuse les risques naturels et/ou technologiques.

Les amendements introduits dans la nouvelle législation concernent principalement :

- L'obligation de la délimitation des zones soumises aux aléas naturels et/ou technologiques par les instruments d'urbanisme;
- L'élaboration conjointe des dossiers des permis de construire par un architecte et un ingénieur agréés pour tout projet de construction quel que soit son lieu d'implantation ;
- La mise en place d'un dispositif coercitif de contrôle de la construction en restaurant l'autorité administrative en matière de démolition des constructions érigées sans permis de construire.
- Le recours à la décision de justice est prévu en cas de non conformité des travaux réalisés, en référence aux prescriptions du permis délivré.

Les amendements introduits ont comme objectif de mettre fin aux insuffisances constatées dans les dispositions en matière de prise en charge des risques naturels et technologiques et de la conformité des constructions.

10- Interventions sur le secteur urbanisé (Décret n°83-684, art. 2)

10-1 La restructuration : Elle consiste en une intervention sur les voiries et réseaux divers et une implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une destruction partielle d'îlots et une modification des caractéristiques d'un quartier par le transfert d'activités de toute nature et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation.

Les destructions sont limitées soit aux bâtiments vétustes ou ceux situés sur le passage obligé de réseaux. Leur but peut être l'implantation d'équipements collectifs, la restructuration ou l'amélioration du fonctionnement de l'agglomération.

Au niveau du centre-ville et du vieux Boukourdan des opérations de restructurations ont été programmées mais elles n'ont pas été réalisées à ce jour.

10-2 La rénovation urbaine : Elle constitue une intervention profonde sur le tissu urbain, avec destruction d'immeubles vétustes, suivie de reconstruction sur le même site d'immeubles, de même fonctions ou de fonctions différentes. L'objectif de ces opérations est d'accorder les tissus avec les normes minimales d'hygiène, ou de concrétiser la nouvelle conception de la ville, telle qu'elle a été retenue.

Ce type d'intervention concerne les anciens noyaux de Boukourdan, Béni Khaled et Sid Boucif ainsi que la partie ouest de Plan II mais aucune intervention n'a été concrétisée à ce jour.

10-3 La réhabilitation : Elle consiste en une revalorisation de bâtiments ou de tissus qui conservent leurs caractéristiques originales. Ces opérations impliquent :

- Des densifications ;
- Une régularisation des statuts juridiques en vue d'un apurement foncier ;
- Une amélioration des conditions d'habitation ;
- Une restauration des bâtiments ;
- Une mise en place des équipements collectifs et infrastructures nécessaires.

Concernant la ville de Béni Saf, l'objectif de la réhabilitation est de relever la valeur d'usage d'un cadre bâti qui doit être conservé. (Réhabilitation des édifices ayant une valeur architecturale au niveau du centre ville tels que (l'ancienne mairie, la maison de jeunes ...etc.).

Ces opérations concernent les anciens noyaux tels que : quartier Boukourdan, Sidi Boucif, Béni Khaled etc. bien déterminés à travers les études de POS à lancer.

11- Evaluation de la mise en œuvre du PDAU sur le terrain

L'évaluation de la mise en œuvre du PDAU sur terrain découlera de la vérification du processus de concrétisation et respect de cet instrument tant en ce qui concerne les orientations d'aménagement et affectations que le respect des échéances d'urbanisation arrêtées.

11-1 Evaluation des perspectives démographiques ; un taux de croissance surévalué

Selon le PDAU, l'évolution future de la population s'effectuerait selon un taux de 3,5. Cette hypothèse de croissance démographique était très forte et a eu de grandes implications sur le plan spatial. Elle est très loin des taux de croissance constaté entre 1987,1998 et 2008 qui étaient de 1,8 et 0,7 (Tableau 26).

11-2 Evaluation du foncier urbanisable en 2005

En 2005, lors de la révision du PDAU, l'état de consommation du foncier urbanisable est réparti comme suit :

Tableau 11 : Le Bilan de consommation du foncier urbanisable du PDAU de 1998 au niveau de la ville Béni Saf en 2005

Secteur	Localisation	Surface dégagée (ha)	Surface disponible (ha)	Observation
SAU 1	Sidi Sohbi	46	05	Terrain en majorité consommé, un POS en cours d'étude
SAU 2	Béni Khaled Sud	17	17	
SAU 3	Extension Boukourdan	15	15	
SAU 4	Ouled Boudjema Sud	2,5	2,5	
SAU 5	Partie Sud de la ZHUN	18	18*	Terrain non consommé mais il y a une contrainte de nature juridique privée
Total		98,5	57,5	

Source : révision PDAU

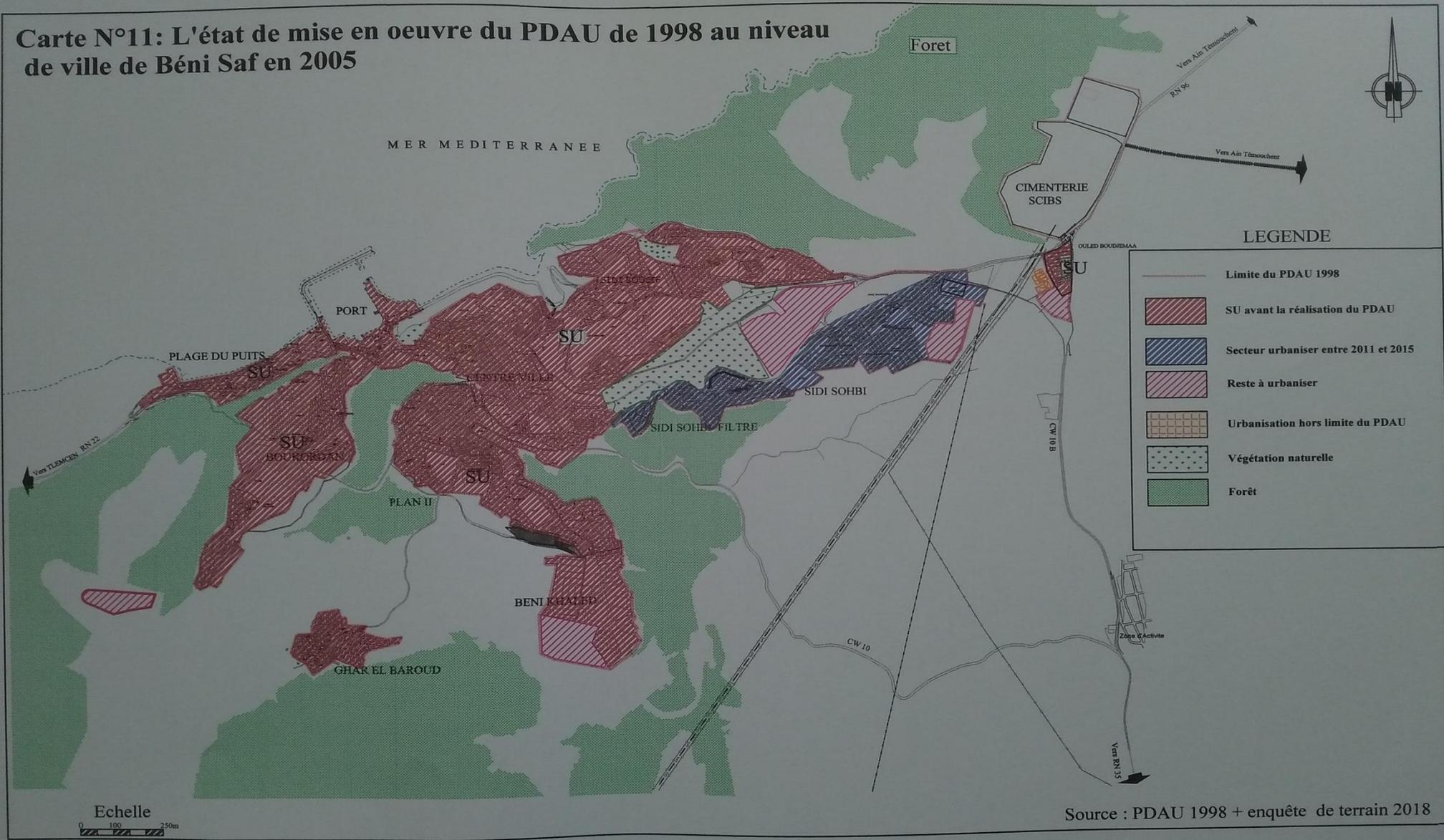
En analysant le tableau n°11 ci-dessus, il est possible d'en conclure que la consommation du foncier ne s'élève qu'à 41,6% pour les secteurs à urbaniser (Carte n°11). Un taux de réalisation mitigé qui se justifie par les raisons suivantes :

Le SAU 3 avec 15 ha de superficie qui n'ont pu être consommés car ils font partie du couloir de servitude de la carrière de Pouzzolane.

Le secteur SAU 05 dont la superficie est de 18 ha fait l'objet d'un permis de lotir qui n'est pas encore approuvé, toutefois les propriétaires du terrain ont déjà entamé les travaux de viabilisation (voirie non-conforme).

Concernant les secteurs SAU 1 et SAU 2, seules quelques parcelles demeurent non construites.

Carte N°11: L'état de mise en oeuvre du PDAU de 1998 au niveau de ville de Béni Saf en 2005



PLAGE DU PUIT

PORT

PLAN II

GHAR EL BAROUD

BENI KHALEP

SIDI SOHBI FILTRE

SIDI SOHBI

SU

SU

SU

SU

SU

CIMENTERIE SCIBS

GULED BOUDJEMAA

SU

B 01 (A)

Zône d'Activité

CW 10

Vers REBIA

Vers Ain Témouchent
RN 96

Vers Ain Témouchent



11-3 Bilan des POS réalisés au niveau de la ville Béni Saf

11-3-1 POS programmés dans le cadre du PDAU

Après l'approbation du PDAU en 1998, une série des POS a été lancée par la Direction de l'Urbanisme et de la Construction (DUAC), conformément aux orientations du PDAU.

Les premières études qui ont été lancées sont :

Le POS Plage du puits –Boukourdan : Le périmètre d'étude couvre une superficie de 23 ha (15 ha Plage du puits et 08 ha Boukourdan).

« Plage du Puits » est un ensemble de constructions datant de la période coloniale caractérisées par leur précarité.

« Boukourdan » est un ancien noyau, caractérisé par la spontanéité et la précarité de ses constructions.

Aménagement retenu :

Plage du puits, pour ce secteur l'aménagement est conçu de manière à lui conférer un caractère touristique dans le respect de la servitude du domaine public maritime (DPM) (100m). Le programme d'équipements retenu, se décline comme suit :

Tableau 12 : Les équipements projetés par le POS au niveau de la zone Plage du puits

Nature de l'équipement	Superficie (m ²)
Meuble de tourisme	3563
Jardin d'enfants	2100
Espace vert	2500
Aire de jeux	2519
Place publique	2519
Jardin public	1850
Espace de loisirs	1138
Zone d'embarquement	/
Espaces verts	/

Source : POS Plage du puits- Boukourdan + enquête terrain

Ce programme d'équipements n'a pas été réalisé, le POS a été révisé.

A Boukourdan, le parti d'aménagement retenu se traduit par une restructuration de ce secteur à travers les actions suivantes :

- L'ouverture d'une voie mécanique traversant le tissu urbain permettant à la fois le désenclavement du site et répondant également aux besoins dictés par la voiture.
- Pour arrêter la dégradation avancée des constructions, des opérations d'amélioration à des degrés différents sont proposées selon l'état du bâti ; allant d'une réhabilitation légère à la rénovation. 158 logements individuels projetés.
- Régularisation et élargissement des voies piétonnières.
- Ces opérations n'ont pas été réalisées à ce jour, et ce quartier reste un point négatif pour la ville de Béni Saf. Il y a aussi des extensions illicites (verticales et horizontales).
- L'injection d'un programme d'équipements pour améliorer le cadre de vie de la population, qui se présente comme suit :

Tableau 13 : Les équipements projetés par le POS au niveau de Boukourdan

Nature de l'équipement	Réalisation	Observation
Maison de jeunes	Réalisé	
Centre commercial	Réalisé	
<u>CEM</u>	<u>Réalisé</u>	<u>Hors limites du POS</u>
Antenne Postale	Non réalisé	
Placette	Non réalisé	
Espaces verts	Réalisé	

Source : POS Plage du puits- Boukourdan + enquête terrain

POS ZHUN-Sidi Boucif : Lancé en 1999, il concerne le SU 5 d'une superficie de 95 ha. Le PDAU a programmé le POS au niveau de l'ancien noyau sur 04 ha, mais les services de la DUAC ont intégré dans les limites du POS les nouveaux tissus urbains (La ZHUN et les lotissements).

Les actions prioritaires de ce POS visent les orientations d'aménagement dégagées par le PDAU :

- Restructuration du vieux bâti ;
- Densification du tissu urbain (ZHUN);
- Protection et valorisation des espaces verts et aménagement des espaces libres ;

L'aménagement retenu se résume comme suit : un programme d'habitat réparti entre de l'individuel, du semi collectif et du collectif, pour un total de 247 logements prévus dans le cadre de la densification du tissu urbain existant.

En matière d'équipements le POS ZHUN-Sidi Boucif a proposé les équipements suivants :

Tableau 14 : Les équipements projetés par le POS ZHUN Sidi Boucif

Type d'équipements	Nombre	Superficie m ²	Réalisations
Ecole 1er et 2ème cycle	1	4800	Réalisé
Centre de santé	1	900	Réalisé
Maison de la culture	1	820	Non réalisé
Protection civile	1	900	Réalisé
Antenne postale	1	900	Réalisé
Crèche	2	1276	Réalisé
Agence assurance	1	178	Réalisé
Agence bancaire	1	282	Réalisé
Parking	1	250	Réalisé
Aire de jeux	3	300	Réalisé
Station de services	1	1800	Non réalisé
Esplanade	1	8316	Non réalisé
Centre commercial	1	1760	Non réalisé
Total	16	22482	

Source : POS ZHUN Sidi Boucif + enquête terrain

Le taux de réalisation des équipements s'élève à 75%, l'affectation initiale des assiettes restantes n'a pas été respectée.

POS Béni Khaled (SAU2): Le périmètre d'étude du POS Beni Khaled est constitué d'une partie du secteur urbanisé (Vieux Béni Khaled).

Le PDAU a préconisé pour ce secteur :

- Projection d'une zone d'habitat par l'implantation de l'habitat collectif avec une densité maximale ;
- Création d'un axe structurant Nord-Sud permettant l'intégration de cette extension avec le reste de la ville.

Dans la zone urbanisée qui concerne le secteur du vieux Beni Khaled, les orientations sont les suivantes :

- La restructuration du secteur et l'entretien de la voirie ;
- La régularisation du foncier ;
- La rénovation des constructions vétustes.

Le bilan du programme d'équipements se présente comme suit :

Tableau 15 : Les équipements projetés par le POS Beni Khaled

Type d'équipements	Nombre	Superficie m ²	Réalisation
Equipement administratif	1	1641	Réalisé
Maison de jeunes	1	817	Réalisé
Centre commercial	1	1224	Réalisé
Crèche	1	1224	Réalisé
CEM	1	3250	Réalisé
Réserve équipement	1	260	Non réalisé
Espace vert	1	935	Non réalisé
Placette	2	2640	Non réalisé
Total	9	11991	/

Source : POS Béni Khaled + enquête terrain

En plus de ce programme d'équipements réalisé à 55 %, il a été projeté un programme d'habitat collectif constitué de 400 logements partiellement réalisé.

POS Ain Larbaa (SU-SAU-SUF1) : L'agglomération d'Ain Larbaa a bénéficié d'une étude de POS, lancée le 15/07/2008, couvrant les deux secteurs urbanisé et à urbaniser ainsi qu'une partie du secteur d'urbanisation future. Le programme d'aménagement retenu par le POS se résume comme suit :

- La projection de 2480 logement sur une superficie de 31 ha, à raison de 80 Logts/ha pour une population attendue de l'ordre de 12400 habitants.
- Ainsi qu'un programme important des équipements pour une superficie d'environ 24 Ha, à savoir :

Tableau 16 : Les équipements projetés par la POS Ain Larbaa

Type d'équipements	Nombre	Superficie m ²	Réalisations
Musée aquaculture	01	6546	Non réalisé
Hôtel	01	6543	Non réalisé
Restauration, cafétéria + piscine couverte	01	1143	Non réalisé
EFE	4	16044	Non réalisé
Brigade Gendarmerie	01	2237	Non réalisé
Mosquée	02	6711	Non réalisé
Equipement sportif	01	18738	Non réalisé
Espace de détente	02	25227	Non réalisé
Centre de repos	01	12835	Non réalisé
Polyclinique	01	7576	Non réalisé
CEM	02	12324	Non réalisé
Espace vert	4	10621	Non réalisé
Lycée	02	27201	Non réalisé
Place publique	01	3819	Non réalisé
Sureté urbaine	01	1941	Non réalisé
Siège APC	01	1684	Non réalisé
Antenne postale	01	1622	Non réalisé
Réserve pour équipement	7	27095	Non réalisé
Centre artisanal	01	5004	Non réalisé
Centre commercial	01	2169	Non réalisé
Centre culturel	01	3854	Non réalisé
Centre de santé	01	3277	Non réalisé
Protection civile	01	4552	Non réalisé
Crèche	01	1864	Non réalisé
Marché	01	4879	Non réalisé
Stade	01	6000	Non réalisé
Carrière à reboiser	01	5264	Non réalisé
Centre d'apprentissage polyvalent	01	6671	Non réalisé
Equipement de service	01	2648	Non réalisé
Abri de bus	01	2491	Non réalisé
Total	46	238580	

Source : POS Ain Larbaa + enquête terrain

Une décennie après son approbation, mis à part deux projets de logements, le POS situé en grande partie sur des terres privées a été annulé suite à l'opposition des propriétaires privés qui souhaitent réaliser leurs propres projets.

La population censée participer, de par son statut d'acteur principal, à la réussite des projets d'aménagement a constitué une contrainte dans la création du pôle urbain d'Ain Larbaa car absente au moment de l'enquête publique. (Carte n°12)

Tableau 17 : Bilan des POS programmés par le PDAU au niveau de la ville de Béni Saf

Secteurs	POS programmés par le PDAU	POS réalisé	Evaluation
SU 1	POS n° 01 : Zone portuaire 30 ha		Ces deux POS ont été jumelés dans une même étude, pour des raisons budgétaires. Lors de leur réalisation, le périmètre n'a couvert que la moitié de la superficie programmée pour la zone portuaire (15 ha au lieu de 30 ha). Les équipements projetés par le PDAU au niveau du secteur Plage du puits n'ont pas été pris en considération par le POS. Au niveau de Boukourdan, le POS a suivi les orientations du PDAU à l'exception du centre de santé
SU 3	POS n° 02 : Boukourdan (Ancien Noyau) 08 ha	POS Plage du puits –Boukourdan 23 ha	
SU 5	POS n° 03 : Sidi Boucif (Ancien Noyau) 04 ha	POS ZHUN-Sidi Boucif 95 ha	Le POS couvre en plus de l'ancien noyau les sites en cours d'urbanisation à Sidi Boucif (habitat collectif et lotissements) afin de réglementer et d'aménager les parcelles de terrain encore disponibles pour une utilisation rationnelle du foncier. Le POS a respecté la majorité des équipements projetés par le PDAU.
SAU 2	POS n° 04 : Extension Béni Khaled 17 ha	POS Béni Khaled (SU- SAU2) 17 ha	Le POS censé couvrir seulement le SAU 2 a également intégré le SU du vieux Béni Khaled et n'a pas respecté le programme d'équipements projetés par le PDAU (école, salle de soins, antenne postale et mosquée) ainsi que la hauteur des constructions (habitat collectif en R+4 au lieu du R+1)
SAU 3	POS n° 05 : Extension de Boukourdan 15 ha	Non réalisé	-
SAU 5	POS n° 06 : Nord de Sidi Sohbi 18 ha	Non réalisé	-

Source : PDAU de 1998 + enquête terrain

En ce qui concerne l'agglomération secondaire d'Ain Larbaa le bilan des POS se présente comme suit :

Tableau 18 : Bilan des POS programmés par le PDAU au niveau de l'agglomération d'Ain Larbaa

Secteurs	POS programmé par le PDAU	POS réalisé	Evaluation
SUF 1	POS n°01 : Extension est de Ain Larbaa (30 ha)	POS Ain Larbaa (SU-SAU-SUF1)	Le POS prend en considération les orientations du PDAU pour ce qui est des équipements et de l'habitat collectif. Seule exception l'intégration du SU et le SAU Ain Larbaa dans le périmètre du POS. Le PDAU n'a pas projeté un POS aussi du SAU du fait qu'un lotissement projeté disposait déjà d'un cahier des charges.
SUF 2	POS n°02 : Extension sud de Ain Larbaa	Non réalisé	

Source : PDAU de 1998 + enquête terrain

Le PDAU a dégagé pour la ville de Béni Saf 6 zones qui devront être couvertes par des études de POS. Sur les 6 POS cités dans le tableau n°9, 4 d'entre eux ont été réalisés.

Sur les 4 POS réalisés 3 ont subi des modifications de leur périmètre pour les motifs suivants :

- (POS Plage du puits - Boukourdan) : le port a été exclu du périmètre d'étude pour des raisons budgétaires et à afin de laisser la priorité à la zone habitée.
- (POS ZHUN-Sidi Boucif) : aménagement les espaces libres et rationaliser l'occupation du sol.
- (POS Beni Khaled) : restructuration du l'ancien noyau de ce quartier.

Le POS Extension de Boukourdan et le POS Nord de Sidi Sohbi prévus dans le PDAU n'ont pas été réalisés.

Concernant le site support Ain Larbaa qui a bénéficié d'une étude de POS ainsi qu'une étude géotechnique réalisée par le laboratoire universitaire IGAT, le site en question n'a pas pu être exploité suite à un refus de la population locale qui aurait souhaitée qu'il soit affecté à l'implantation d'habitat individuel (type lotissements), le refus des élus locaux était quant à lui justifié par le besoin de garder cette assiette foncière pour répondre aux besoins de la population de la commune de Sidi Safi et non pas de Béni Saf.

11-3-2 POS réalisés à l'initiative de la DUAC

POS Ouled Boudjema (SU-SAU), lancé le 18/01/2003 : Le quartier Ouled Boudjema est un ancien centre de regroupement datant de la période coloniale. L'étude du PDAU a prévu seulement 2,5 ha car l'extension de ce centre est confrontée à un ensemble de contraintes :

- Présence de la zone Industrielle au nord (causant une pollution atmosphérique) ;
- Présence d'un gisement de carrière à l'est ;
- Présence de terres agricoles à fort capital pédologique au sud et à l'ouest ;
- Passage des réseaux énergétiques (deux lignes électriques à haute tension et conduite de gaz) à l'ouest.

Concernant l'habitat, le POS a prévu 157 logements dont 17 lots individuels. Sur terrain, l'ensemble du programme est réalisé en habitat individuel.

L'objectif de cette étude de POS était d'établir un état des lieux et de renforcer le site par des équipements.

Tableau 19 : Les équipements projetés par le POS Ouled Boudjema

Type d'équipements	Nombre	Superficie m ²	Réalisations
Ecole primaire	1	3000	Réalisé
Bloc administratif	1	1300	Non réalisé
Marché couvert	1	1100	Non réalisé
Hôtels	1	3500	Non réalisé
Equipement socio-éducatif	1	1400	Non réalisé
Total	5	10300	

Source : POS Ouled Boudjema + enquête terrain

POS Sidi Sohbi (SAU1): L'aménagement du quartier Sidi Sohbi est censé répondre aux problèmes d'habitat et d'équipements. L'objectif étant d'améliorer le cadre de vie, et la requalification typo-morphologique. Le principe d'aménagement a porté sur l'augmentation de l'usage du sol par la densification et la récupération des enclaves et des potentialités inexploitées à l'intérieur du site.

Le périmètre du POS est composé de deux entités :

- Les lotissements d'un total de 763 logements.
- L'habitat collectif regroupant 1539 logements.

Vu l'importance de ce programme de logements, l'étude du POS s'est tracée comme objectif la projection d'équipements d'accompagnement et la création d'espaces verts et d'aires

de jeux. Ces équipements sont en conformité avec les orientations du PDAU à 44%.

Tableau 20 : Les équipements projetés par le POS Sidi Sohbi

Zone	Type d'équipements	Nombre	Superficie m ²	Réalisations
Lotissements	Mosquée*	2	2400	Réalisé
	Centre commercial	1	340	Non réalisé
	Centre de santé *	1	120	Réalisé
	Antenne administrative	1	2500	Réalisé
	Polyclinique	1	645	Réalisé
	Sûreté urbaine	1	860	Non réalisé
	Aire de détente et de loisirs	1	21500	Non réalisé
	Placette	1	1200	Non réalisé
	Aire de jeux	1	3100	Non réalisé
Habitat collectif	Stade combiné* + Aire de jeux	1	2000	Non réalisé
	Réserve équipements	1	200	Réalisé
	CEM*	1	6000	Réalisé
	Cantine scolaire	1	Extension école	Réalisé
	Centre commercial	1	2000	Non réalisé
	Brigade de Gendarmerie	1	55000	Réalisé
Total		16	97865	

Source : POS Sidi Sohbi + enquête terrain

*Equipements programmés par le PDAU de 1998

Nous constatons que les équipements projetés au niveau de secteur ont été réalisés à hauteur de 10 sur 16 projets soit 62%. Seuls les espaces publics demeurent non réalisés.

POS Centre-ville (SU): La problématique dégagée par l'étude du POS révèle :

- Un cadre bâti vieillissant où les espaces publics sont mal entretenus ;
- L'absence manifeste de centralité urbaine ;
- Une trame désordonnée qui dévalorise le paysage urbain ;
- L'omniprésence de l'habitat illicite ;
- L'existence d'activités incompatibles avec le caractère central du quartier (hangars de FERPHOS, Parc APC, Parc Sonelgaz etc.).

Les orientations d'aménagement pour le Centre-ville :

Pour assurer sa fonction, ce secteur doit se doter d'équipements et services à caractère central par la récupération des terrains après le transfert des activités incompatibles et la démolition de l'habitat précaire. Le Centre-ville doit aussi bénéficier d'opérations de réhabilitation et de rénovation du vieux bâti.

Afin d'améliorer l'image urbaine de ce quartier, des opérations d'entretien et d'aménagement des passages piétons, des voies de dessertes et des espaces publics ont été préconisées.

L'habitat : vu l'indisponibilité du foncier, le POS n'a pu prévoir que 48 logements en R+4 sur une surface de 2400m².

Le programme d'équipements projeté par le POS n'est pas conforme à celui préconisé par le PDAU à l'exception du parc de loisirs. (Le PDAU a prévu un parc urbain)

Tableau 21 : Les équipements projetés par le POS Centre Ville Béni Saf

Type d'équipements	Nombre	Superficie m ²	Réalisations
Complexe touristique	1	40000	non réalisé (Une partie du terrain est affectée à la réalisation de logements promotionnels qui est actuellement gelée)
Parking	1	1054	non réalisé
Extension école	1	463	non réalisé
Cantine scolaire	1	480	non réalisé
Extension ONA (Office National d'Assainissement)	1	172	non réalisé
Antenne Sonelgaz	1	1087	non réalisé
Parc de loisirs (Après désaffectation de parc APC et de l'école)	1	11453	non réalisé
Espace vert	4	2857	non réalisé
Aire de jeux	1	1419	non réalisé
Réserve équipement	1	444	non réalisé
Réserve équipement	1	272	réalisé (Aire de jeux)
Total	14	59701	/

Source : POS Centre ville + enquête terrain

Comme nous pouvons le remarquer, les équipements projetés non pas été réalisés pour leur grande majorité (1 / 14 projets) soit 7% de taux de réalisation.

Remarque : les POS de Sidi Sohbi et du centre ville ont été lancés en même temps que la révision du PDAU 1998 (le 06/06/2005).

D'autres POS ont été lancés durant la période de l'élaboration de l'étude de Révision PDAU à savoir :

Révision du POS Plage du puits (SU) : Lancé le 28/10/2009, le POS a préconisé de actions qui se résume comme suit :

- Restructuration et amélioration urbaine des espaces extérieurs ;
- Réhabilitation et amélioration de l'accessibilité au port afin de faciliter les activités portuaires ;

- Ouverture des percées visuelles le long des arcs pour bénéficier d'une vue panoramique sur mer ;
- Création des aires de jeux et d'attraction et des parkings ;
- Réorganisation de la voirie et amélioration de l'accessibilité ;
- Revalorisation et protection des espaces littoraux dans la perspective du développement de la pêche et du tourisme balnéaire (suivant les orientations de la loi 02-02 du 05/02/2002, relative à la protection et à la valorisation du littoral) ;
- Fixation de la hauteur minimale et maximale (donner une fourchette pour le COS) des constructions autorisées ;
- Récupération des enclaves pour la projection des équipements après la démolition des constructions jugées vétustes.

L'étude de révision du POS n'a prévu qu'une place publique d'une superficie de 1500 m² qui n'a pas été réalisée (Source enquête terrain)

POS Plan II (SU) lancé le 02/11/2009:

L'étude de ce secteur urbanisé à vocation résidentielle fait ressortir que la contrainte du sol est manifeste au niveau du quartier Bitour (qui est de 0,6 bar). Le plan d'aménagement propose :

- La rénovation des logements vétustes ;
- La création d'un mur de soutènement (coté du talus) ;
- L'implantation de 74 logements collectifs ;
- Une réserve pour équipement d'une superficie de 1400 m².

Ce programme n'a pas été réalisé et l'intervention de rénovation des logements ne se fait qu'à la demande des propriétaires.

Ce POS n'a pas pris en considération les équipements projetés par le PDAU, à savoir : le marché couvert, l'antenne postale, et la polyclinique.

Il est important de signaler que les POS initiés par la DUAC ont couvert de manière prioritaire les secteurs urbanisés de la ville mais n'ont pas respecté les orientations du PDAU préconisées pour ces secteurs sur le plan équipement.

Conclusion

Les orientations des instruments d'aménagement tels que le PAW et le SDAT viennent optimiser les potentialités de la ville sur un plan touristique, économique et industriel. Elles aspirent également à améliorer les liaisons entre ses entités urbaines et à augmenter le niveau d'équipements pour développer davantage cette ville qui bénéficie déjà d'une certaine attractivité.

Mais c'est le PUD de Béni Saf lancé en 1980 qui a été le premier instrument à orienter l'extension de la ville, même si ce dernier a réduit la crise du logement à travers la ZHUN et les lotissements, c'est avec l'avènement de la loi 90-29 du 01/12/1990, relative à l'aménagement et à l'urbanisme que le PDAU a été introduit comme instrument de planification et de gestion urbaine garant d'un urbanisme participatif, plus soucieux que le PUD de l'avis de la population.

Néanmoins cette population n'a pas été au rendez-vous lors de l'élaboration du 1^{er} PDAU du Béni Saf. Malgré l'absence d'un acteur essentiel, les orientations de cette étude de PDAU demeurent une référence dans l'aménagement de la ville de Béni Saf voire du groupement communal.

Il est important de rappeler que Béni Saf se caractérise par un site accidenté et fragile engendrant un manque dans les secteurs à urbaniser et que l'étude a prévu un scénario d'aménagement qui prend en considération les spécificités de la zone.

C'est à travers l'évaluation du PDAU que nous avons pu constater que seulement la moitié du foncier urbanisable dégagé par l'étude a été consommée, majoritairement en faveur des programmes d'habitat.

Le site support d'Ain Labraa (relevant de la commune de Sidi Safi) prévu pour accueillir un nouveau pôle urbain n'a pu être occupé, ce qui reflète une défaillance dans l'approche intercommunale, un manque d'engagement des élus locaux et une absence d'implication de la population.

C'est par des estimations de la population volontairement surévaluées, que cette étude prévoyait le renforcement du rôle de Béni Saf, en tant que chef-lieu de daïra, cette approche a provoqué un dépassement des limites administratives de la commune de Béni Saf sur le site support d'Ain Labraa.

Le bilan des POS nous mène à penser que le taux de réalisation des programmes d'équipements prévus par les études de POS reste insatisfaisant et que ces programmes ne sont pas en adéquation avec les orientations du PDAU de 1998.

CHAPITRE III :

La révision du PDAU du groupement de communes
(Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader), pour quels motifs ?

Introduction

L'aménagement d'un territoire ou d'une portion de ce territoire implique sa transformation ou sa promotion en respectant l'équilibre besoins/ressources, ce qui nécessite des choix, une volonté de rationalisation des actions à mener et une identification des projets porteurs et durables sur un espace donné.

Les principales raisons ayant conduit à la révision du PDAU sont d'ordre réglementaire, notamment la loi 90-29 du 01/12/1990, mais elles aussi sont dictées par les changements socio-économiques intervenus au lendemain de l'adoption du PDAU de 1998 le rendant en décalage avec les besoins exprimés et l'apparition de nouveaux acteurs.

La catastrophe naturelle (séisme de 1999) enregistré dans la région et la dégradation du cadre de vie ont conduit à reconsidérer certains aspects dans l'aménagement (risques majeurs, environnement, etc.) qui ont été précédemment négligés, d'où la nécessité de revoir le contenu de cet instrument, réalisé dans une conjoncture particulièrement difficile.

La révision du PDAU intercommunal a suivi le même principe que l'étude initiale, nous essayerons dans ce chapitre de mettre en avant les principaux acteurs concernés mais également de dresser un état des réalisations par rapport à ce qui a été programmé.

1- Une révision prématurée du PDAU de 1998

1-1 Motifs de révision du PDAU du groupement de communes « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader »

Le séisme de 1999 qui a touché Ain Témouchent a conduit à une prise de conscience et a surtout amené une politique de prévention des risques dans l'acte de bâtir, particulièrement après l'étude des aléas sismiques et microzonage de la région de Ain Témouchent (étude approuvée le 25/05/2004) et principalement dans les chefs-lieux de daïra dont Béni Saf fait partie. Cette catastrophe naturelle a aussi révélé la forte dégradation des tissus urbains anciens, rendant nécessaire leur rénovation.

La révision du PDAU est sans doute l'impératif de lier toute construction et toute action d'urbanisation aux conditions naturelles des sites (sismicité, inondabilité, glissement de terrain etc.) tel que recommandé par la loi 04-05 du 14/08/2004 qui modifie et complète la loi 90-29 du 01/12/1990.

En outre les documents d'aménagement et d'urbanisme ne sont plus en conformité avec le corpus des textes réglementaires publiés depuis l'approbation du PDAU (loi sur le littoral, loi sur l'aménagement durable du territoire, loi sur la gestion des déchets et loi sur les risques majeurs).

Le site de Béni Saf accidenté et contraignant à l'urbanisation a fait que la ville soit en quête de foncier pour satisfaire les besoins de sa population grandissante et répondre aux attentes des politiques qui souhaitent optimiser ses potentialités touristiques et économiques.

Le foncier reste un enjeu essentiel dans l'évolution de la ville qui n'a d'autre éventualité que celle de s'étendre sur les territoires limitrophes, dans le cadre d'un groupement de communes, même si l'expérience de l'intercommunalité n'a pas donné les résultats escomptés lors de la première étude du PDAU.

Les changements socio-économiques se sont traduits dans le groupement de communes, par des dynamiques urbaines et une amplification des concentrations humaines impliquant un accroissement des besoins et une concurrence tranchée dans l'usage du sol, déjouant en partie les projections et les échéanciers du PDAU.

La volonté des autorités locales de transformer les vocations de la wilaya (agriculture, pêche et tourisme) en véritables fondements de développement économique et social, implique que toute urbanisation ou action d'aménagement soit liée à ces mêmes fondements et faire de ce groupement de communes un pôle de compétitivité.

L'équilibre et la cohérence, tant recherchés dans les actions d'aménagement des territoires, deviennent alors le dénominateur commun des différents acteurs du développement, qu'ils agissent en milieu rural ou en milieu urbain.

L'intercommunalité, sans gommer les caractéristiques de chaque commune, s'apprête une nouvelle fois au pari de mise à niveau et d'intégration progressive de territoires inégalement développés.

1-2 1-2 Objectifs de la révision du PDAU du groupement de communes « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader »

- Prendre en charge les nouveaux dynamismes suscités par la relance économique (plan national de développement agricole, privatisations, etc.) ;
- Adapter le PDAU aux nouvelles lois en vigueur relatives au développement durable, la gestion des risques naturels et/ou technologiques et la gestion des déchets ;
- Inscrire le développement du groupement dans la perspective régionale et le nouveau contexte fondé sur l'ouverture et la compétitivité territoriale ;
- Créer un cadre de coopération et de concertation entre les communes pour régler les problèmes indissociables (alimentation en eau potable, assainissement, inondations, environnement etc.) ;
- Développer la solidarité intercommunale sur la base d'un projet porteur d'un développement territorial.

2- Inscription de l'étude de révision du PDAU du groupement de communes « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader »

Conformément aux nouvelles orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme, le bureau d'étude URBAT/Sidi Bel Abbes a été chargé par la Direction de l'Urbanisme et de la Construction de la wilaya d'Ain Témouchent de l'étude de révision du PDAU du groupement de communes Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader. Donc l'étude de révision du PDAU de la commune de Béni Saf a été aussi inscrite dans le cadre d'un groupement, mais cette fois sous la responsabilité de la Direction de l'Urbanisme et de la Construction chargée du suivi, de l'organisation des séances de concertation et du paiement

3- Perspectives de développement et d'aménagement du PDAU révisé

Compte tenu des enjeux et des préoccupations locales, le scénario d'aménagement pourrait s'articuler autour de la valorisation du potentiel naturel, de la prise en charge des établissements humains et de la création de richesses.

3-1 A l'échelle intercommunale

Les principes nettement affichés par la révision du PDAU sont les suivants :

- Développement des zones touristiques ;

- Aménagement du littoral ;
- Développement de la zone rurale en y injectant un minimum de commodités qui concourent à repeupler ces sites ;
- Faire de l'agriculture un élément moteur de l'aménagement ;
- Exploitation optimale et économique des potentialités du groupement ;
- Instauration d'une politique cohérente en matière hydraulique pour préserver la nappe phréatique de Sidi Safi ;
- Développement des établissements humains en les équipant davantage et en assurant une continuité dans le développement spatial et fonctionnel du tissu urbain du groupement, en s'appuyant sur les nouvelles orientations des autorités et services techniques, et en tenant compte des besoins futurs, des contraintes et potentialités qu'offre le site pour ce développement ;
- Favorisation des investissements productifs ;
- Densification de l'urbain et rentabilisation de l'occupation et de l'usage des sols ;
- Amélioration du fonctionnement des différentes agglomérations secondaires tout en veillant à leur intégration au reste des communes et cela par leur renforcement en infrastructure et services (désenclavement de ces agglomérations).

3-2 A l'échelle urbaine du groupement

L'étude de révision du PDAU s'est intéressée particulièrement à l'agglomération chef lieu de daïra Béni Saf, en tant que pôle de commandement, en dépit d'un site contraignant en proposant une extension vers l'ouest, elle a également recommandé le développement de l'agglomération de Sidi Safi dans sa partie Nord, pour équilibrer l'armature urbaine dans le groupement.

Viennent s'ajouter d'autres fonctions qui ont portés sur :

- Le passage à une économie de services et de l'information en multipliant les conditions d'accueil dans les tissus existants et nouveaux ;
- La création de sites d'accueil touristiques dans la commune d'Emir Abdelkader ;
- La promotion de la qualité de vie dans les agglomérations, qui doit être le principe de base à tout projet urbain qui s'articule à son tour autour de :
 - La revalorisation des anciens tissus en favorisant des rénovations et l'augmentation de l'usage du sol tout en diversifiant les fonctions urbaines.
 - L'amélioration du cadre de vie dans les tissus récents, par la valorisation des espaces publics à travers la création d'espaces verts, l'aménagement de lieux de rencontres, l'augmentation des services de proximité (culture, sport, commerces spécialisés, etc.) ;

- L'offre de meilleures conditions pour les déplacements à travers la mise en place d'un réseau viaire et des choix plus adaptés.
- L'occupation des servitudes prévues dans les instruments d'urbanisme par des espaces verts.

3-3 A l'échelle de la ville de Béni Saf

En plus des orientations édictées par le PDAU de 1998 pour la ville de Béni Saf, l'étude de révision de ce dernier a préconisé les actions suivantes:

- Le renforcement du rôle de Béni Saf en tant que chef lieu de daïra et en tant que noyaux urbain à caractère régional appelé à animer la zone Nord Ouest de la wilaya ;
- La mise en valeur de son cadre bâti par la réhabilitation et l'amélioration de son aspect général afin qu'il soit plus adapté à son statut ;
- L'exploitation maximale de son site à travers la densification du tissu urbain ,et ce, par la rationalisation de l'occupation des espaces libres et par l'extension verticale des constructions existantes et projetés
- Faire ressortir les dynamiques de transformation et de mutations des contextes territoriaux et les possibilités qu'ils permettent pour la prise en charge de leur aménagement actuel et prospectif.
- Faire ressortir également les facteurs limitatifs au développement, aux interventions dans les cadres bâtis, et à un éventuel redéploiement des activités et de la population en vue d'envisager des possibilités de développement local, de planification et de gestion de l'espace communal.

Dans cette perspective, la ville de Béni Saf devait recevoir un renforcement en matière d'infrastructures, d'équipements et d'habitat afin de répondre aux besoins de sa population, ainsi qu'à une partie importante de la population de la daïra surtout en matière d'équipements et de services.

Suivant le même principe du PDAU de 1998, sa révision a prévu le transfert des besoins de l'agglomération de Béni Saf vers les centres secondaires, notamment Ain Larbaa (initialement prévu), et Ghar El Baroud comme secteur à urbaniser. La révision prévoit aussi une densification du tissu existant et des interventions sur l'ancien cadre bâti.

3-4 Schéma de structure proposé :

L'évolution et la structuration du groupement devait conduire à l'émergence d'une aire urbaine (site support d'Ain Larbaa) dont l'impulsion dépasserait largement les limites

administratives communales.

Ce groupement est une unité spatiale continue ayant un rôle de commandement d'une wilaya où des déséquilibres persistent encore. Il offre à travers des relations intercommunales soutenues des occasions de solidarité et de complémentarité en mesure de réconcilier les citoyens de cet espace et avec leur territoire.

Le principe proposé est d'améliorer le schéma existant par :

- La création d'une voie de contournement qui prend naissance à Ain Larbaa en empruntant le CW 10 permet pour Béni Saf de faire la séparation des flux de circulation (urbaine et de transit) et la connexion de la zone Sud de la ville.
- L'animation des pôles de centralité et la réhabilitation urbaine.
- L'occupation et l'utilisation optimale du centre ville se feront par le biais du développement des services inhérents à une centralité principale, à travers la récupération des assiettes foncières des parcs et projection des projets urbains dans le cadre d'un renouvellement urbain.

4- Les implications sociales et spéciales de la révision du PDAU

4-1 Les perspectives démographiques

Les projections en matière de population ne peuvent s'effectuer selon la démarche classique qui se base sur une hypothèse pertinemment choisie à la lumière de la tendance observée (rythme de croissance entre les recensements), et mécaniquement appliquée, car nous sommes en présence d'un espace hétérogène fonctionnant à plusieurs vitesses.

Tableau 22: La projection de la population pour la commune Béni Saf entre 2005-2025 :

Année	2005	2010	2015	2025
Béni Saf	44798	49190	54014	65126
Groupement	56829	63023	69923	86179

Source : PDAU 2011

Selon l'hypothèse volontariste choisie lors des séances de présentation de l'étude de révision du PDAU en 2005, la commune de Béni Saf devrait atteindre, un volume de population de l'ordre de 65.126 habitants pour l'an 2025, correspondant à un taux d'accroissement moyen de 1,9% encore élevé par rapport à ceux enregistrés entre (1977-1987-1998). Cette hypothèse de croissance démographique était proche des taux de croissance proposés par le SRAT.

Concernant la commune de Sidi Safi, le taux a volontairement été surévalué entre 3,04 % pour le court terme et 3 % pour le moyen et le long terme afin d'encourager la création

du pôle urbain qui est programmé à Ain Larbaa à travers des investissements en matière de logements, d'équipements et d'infrastructures.

4-2 Les besoins en logements et en foncier urbanisable dégagé par le PDAU révisé

Béni Saf est toujours confrontée au problème du logement, que ce soit en nombre ou en qualité.

Comme un organisme vivant, l'agglomération suscite en permanence des besoins nouveaux et impose le renouvellement continu des structures existantes du fait de leur vieillissement et de l'évolution de la demande en matière de taille et de confort.

L'Etat et les collectivités locales ont une responsabilité particulière dans ce domaine par leur pouvoir d'incitation, par leur action d'aménagement (PDAU, POS, grands projets structurants) ou par les réalisations qu'elles prennent elles-mêmes en charge.

L'estimation des besoins en logements pour la commune de Béni Saf est calculée sur la base des perspectives de la croissance démographique avec un taux d'occupation par logement (TOL) de 05 personnes.

Tableau 23 : L'évaluation des besoins en logements aux différents horizons

Commune	Logement en 2005	Programme en cours	Total besoins en logements		
			2010	2015	2025
Béni Saf	6967	1484	878	965	2222
Groupement	9150	2213	1239	1380	3251

Source : PDAU 2011

Sur la base de ces besoins en logements et en considération de ses équipements d'accompagnement, les besoins en surface sont estimés à 189 ha pour la commune de Béni Saf contre 284 ha pour le groupement de communes et ce sur la base d'une densité moyenne de 30 logements/ ha.

Tableau 24 : L'évaluation des besoins en foncier urbanisable aux différents horizons

Commune	Besoins en surfaces (ha)			
	2010	2015	2025	Total
Béni Saf	35	32	74	189
Groupement	50	49	115	284

Source : PDAU 2011

4-2-1 Les secteurs dégagés par le PDAU révisé pour la ville de Béni Saf:

Du point de vue théorique, les besoins en surface sont estimés à 284 ha mais la superficie des terrains cédés par la direction des services agricoles a permis son augmentation à 333,85 ha à l'échelle du groupement. Un surplus de 49,85 ha par rapport aux besoins réels va servir de réserve.

Les secteurs d'urbanisation arrêtés pour la ville de Béni Saf sont répartis comme suit : (Carte n°13)

Le secteur urbanisé : Le tissu urbain de la ville de Béni Saf couvre une superficie de 531,7 ha, répartie sur 09 secteurs réglementaires comme suit :

- SU 01 : Plage du puits, d'une superficie de 30 ha.
- SU 02 : Centre ville, d'une superficie de 70 ha.
- SU 03 : Boukourdan, d'une superficie de 70 ha.
- SU 04 : Plan II, d'une superficie de 75 ha.
- SU 05 : Béni Khaled, d'une superficie de 50 ha.
- SU 06 : Sidi Boucif y compris la zone d'activité et le lotissement Mankouri, d'une superficie de 119,7 ha.
- SU 07 : Sidi Sohbi, d'une superficie de 41 ha.
- SU 08 : Ouled Boudjemaa, d'une superficie de 22 ha.
- SU 09 : Zone industrielle, d'une superficie de 54 ha.

Le secteur à urbaniser : Le secteur à urbaniser pour la ville de Béni Saf est d'une superficie de 98,8 ha et comprend les entités suivantes :

- SAU 1 : Extension site nouveau Boukourdan d'une superficie de 30 ha (dont 15 ha constitue le SAU3 de l'ancien PDAU).
- SAU 2 : Extension nord est A.S Ghar El Baoud d'une superficie de 10 ha.
- SAU 3 : Extension nord ouest A.S Ghar El Baoud d'une superficie de 18 ha.
- SAU 4 : Extension Sud Béni Khaled d'une superficie de 11 ha.
- SAU 5 : Extension est Sidi Sohbi d'une superficie de 05 ha.
- SAU 6 : Extension nord Est Sidi Sohbi d'une superficie de 15 ha.
- SAU 7 : Extension ouest Ouled Boudjemaa d'une superficie de 0,8 ha

Il est à signaler que dans le cadre de la révision du PDAU, une partie des surfaces à urbaniser est projetée au niveau de l'agglomération secondaire Ghar El Baroud sur 28 ha.

Le secteur d'urbanisation future : Comme il a été prévu par le PDAU, l'étude de révision a programmée l'extension future de la ville Béni Saf au niveau de l'agglomération secondaire d'Ain Larbaa, qui va prendre en charge une partie des besoins futurs du groupement au niveau de son secteur d'urbanisation future. Ce secteur est d'une superficie de 80 ha.

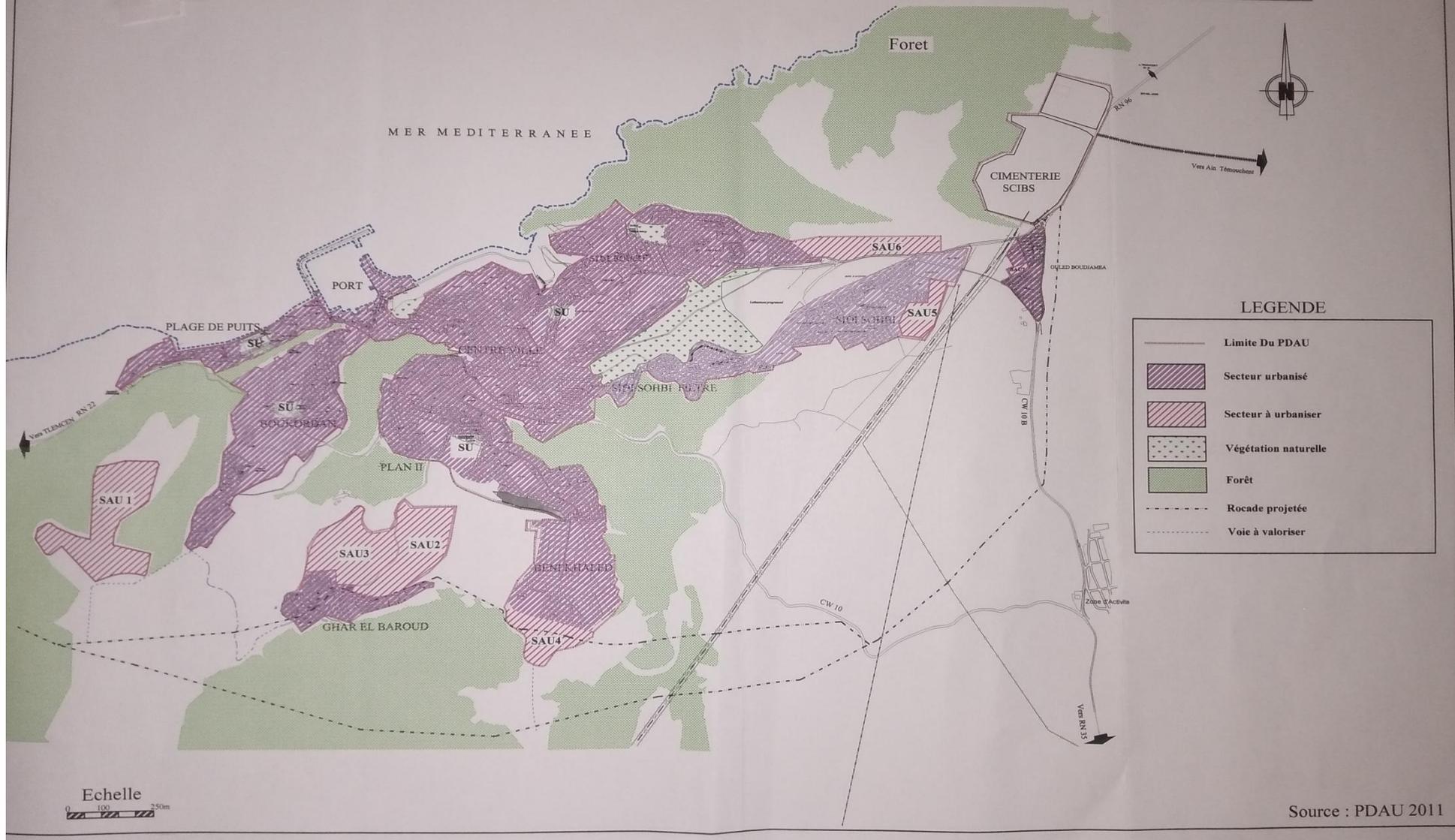
L'état des secteurs d'urbanisation au niveau de cette agglomération est la suivante :

Tableau 25 : L'état des secteurs d'urbanisation au niveau de l'agglomération d'Ain Larbaa PDAU révisé

Agglomération	SU (ha)	SAU (ha)	SUF (ha)	Total (ha)
Ain Larbaa	12	30	80	122

Source : PDAU 2011

Carte n°13: Les limites et les secteurs d'urbanisation arrêtés par le PDAU de 2011 pour la ville de Béni Saf



4-3 Les équipements projetés par l'étude de révision du PDAU, une étude non détaillée

Pour jouer son rôle administratif en tant que chef lieu de daïra et de commune, les équipements qu'ils soient administratifs ou de services, ont fortement marqué leur présence au niveau de la ville de Béni Saf.

Contrairement au PDAU initial, la révision n'a pas précisé la nature des équipements à programmer. Pour les équipements structurants, ils doivent être implantés au niveau des assiettes foncières récupérées après le transfert des activités incompatibles avec le centre- ville.

Concernant les nouveaux secteurs d'urbanisation, l'affectation détaillée du site est déterminée par les POS (typologie d'habitat, nature des équipements, espaces publics, voirie, etc.).

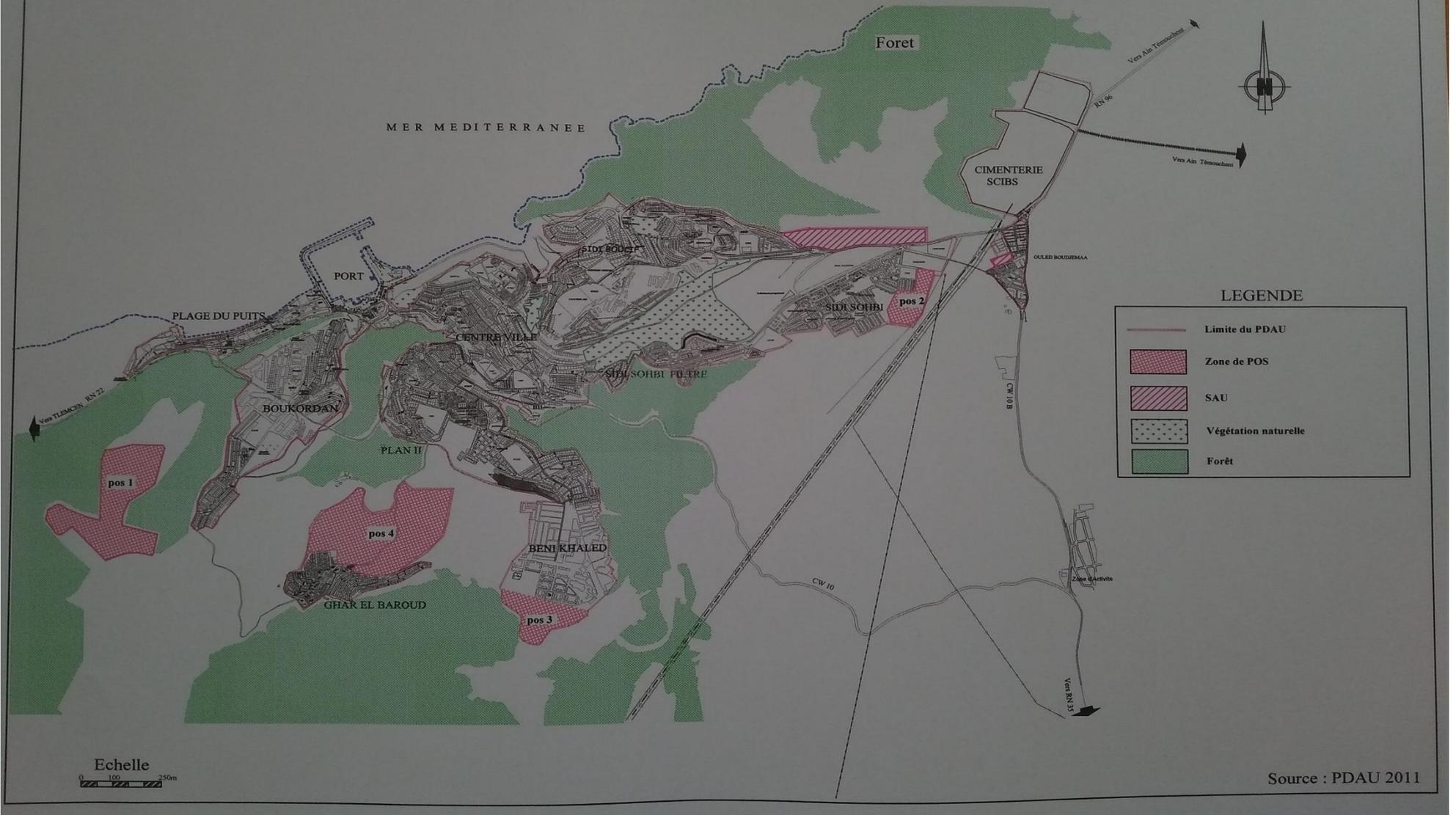
4-4 Les POS programmés par l'étude de révision du PDAU

Au moment de l'élaboration de l'étude de révision du PDAU du groupement de communes incluant Béni Saf, son agglomération chef lieu est presque couverte dans sa totalité par des POS. Par conséquent, le PDAU révisé n'a programmé que des POS au niveau des nouvelles extensions mais sans toutefois préciser le type d'habitat et la nature des équipements (contrairement à l'étude initiale). (Carte n°14)

4-5 Interventions sur le secteur urbanisé

Concernant les opérations d'intervention sur le tissu urbain, l'étude de la révision a programmé les mêmes opérations d'intervention que celles prévues dans l'étude initiale du PDAU de 1998. A savoir : La rénovation, la restructuration et la réhabilitation.

Carte n°14: Les POS programmés par le PDAU de 2011 au niveau la ville de Béni Saf



LEGENDE

- Limite du PDAU
- Zone de POS
- SAU
- Végétation naturelle
- Forêt

Echelle



Source : PDAU 2011

5- Evaluation de la mise en œuvre du PDAU sur terrain

5-1 Evaluation des perspectives démographiques

5-1-1 Evolution de la population : Regroupant 47.981 habitants en 2017 selon les estimations de la DPSB, la commune de Béni Saf connaît une croissance irrégulière de sa population. Après la chute du taux d'accroissement annuel moyen entre 1998 et 2008, nous remarquons une évolution de ce taux d'accroissement 1,39% durant la dernière période 2008-2017. Cela peut être expliqué par la réalisation de différents programmes d'habitats et des équipements. Une telle tendance confirme que la commune a repris son attractivité au cours de ces dernières années.

Tableau 26 : Evolution de la population de Béni Saf à travers les différents RGPH

Années	1977	TAA 66/77	1987	TAA 77/87	1998	TAA 87/98	2008	TAA 98/08	31/12/2017	TAA 08/17
ACL Béni Saf	23 341	4,10	30749	2,79	36938	1,68	39749	0,73	45 104	1,41
Commune	30 219	2,50	32139	0,61	39285	1,84	42284	0,73	47 981	1,39

Source : ONS+DPSB

L'autre fait marquant est la baisse de la population de la zone éparsée et la tendance au regroupement au niveau des agglomérations, et en particulier l'agglomération chef lieu car elle concentre les activités et les services.

La ville de Béni Saf abrite en 2017, plus de 94% de la population communale créant un déséquilibre certain dans la répartition de la population sur le territoire de la commune concernée.

En comparant les données du tableau n°22 et le tableau ci-dessus, nous pouvons conclure que la population de la commune Béni Saf estimée à 47 981 habitants n'a pas atteint les estimations faites à cours terme qui étaient de 54014 habitants pour l'année 2015 même si le taux d'accroissement a été revu à la baisse par rapport à l'étude initiale du PDAU.

5-2 Evaluation du foncier urbanisable

L'état des disponibilités foncières se présente comme suit : (Carte n°15)

Tableau 27 : Bilan de la consommation du foncier urbanisable du PDAU 2011 au niveau de la ville de Béni Saf

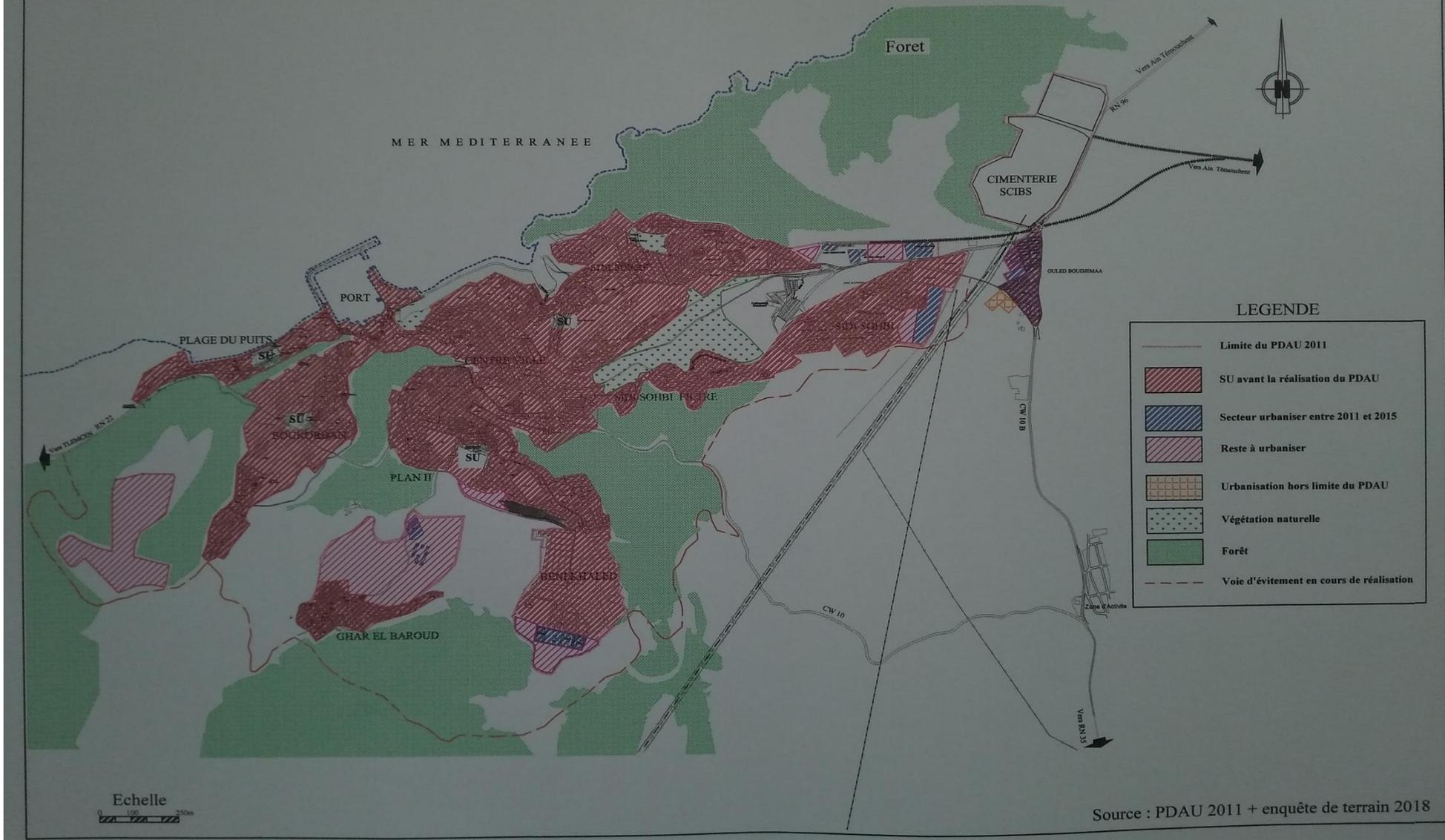
Secteur	Localisation	Surface dégagée (ha)	Surface disponible (ha)	Observation
SAU 1	Nouveau site Boukourdan	30	30	Site enclavé et topographie relativement contraignante pour les programmes d'habitat sociaux. 13 ha servitude du gisement.
SAU 2	Nord Est A.S Ghar El Baoud	10	08	(140 logts + lycée) réalisés même si les Terrains sont considérés comme non constructibles par l'étude géotechnique
SAU 3	Nord Ouest A.S Ghar El Baoud	18	18	Terrains considérés comme non constructibles par l'étude géotechnique
SAU 4	Béni Khaled Sud	11	3,4	En cours d'urbanisation
SAU 5	Zone Est Sidi Sohbi	05	0,6	En cours d'urbanisation
SAU 6	Zone Nord Est Sidi Sohbi	15	02	Terrain privé (héritiers) en partie consommé par des équipements d'utilité publique : Gare ferroviaire + passage du chemin de fer
SAU 7	Zone Ouest Ouled Boudjema	0,8	00	Terrain consommé
Total		89,8	62	
SUF	Ain Larbaa (commune Sidi Safi)	80	80	Contrainte de la nature juridique privée du foncier.

Source : DUAC

Sur les 62 ha disponibles du secteur à urbaniser, 13ha font partie de la servitude de la carrière de pouzzolane, 26 ha s'avèrent inconstructibles selon les études géotechniques et 02 ha font l'objet d'un morcellement privé. Ce qui contraint à revoir à la baisse la superficie disponible réelle qui est de 21 ha.

Pour le secteur d'urbanisation future, la superficie de 80ha reste non consommée. Il est important de signaler que les propriétaires privés n'ont pas adhéré au projet de la création du pôle urbain à Ain Larbaa. Ce type de contrainte est relativement fréquent lorsque l'urbanisation future dépend de terrains privés.

Carte n°15: L'état de mise en oeuvre du PDAU de 2011 au niveau de la ville de Béni Saf en 2018



5-3 Bilan des POS réalisés dans le cadre de la révision du PDAU au niveau de la ville Béni Saf

Après l'approbation de l'étude de révision du PDAU, la DUAC a procédé au lancement des études de POS dans le secteur à urbaniser où la nature juridique du foncier est domaniale ou elle fait partie du domaine privé de l'Etat.

5-3-1 POS Nouveau Boukourdan (SAU1) : Lancé le 01/12/2010, le périmètre du POS nouveau Boukourdan correspond au secteur SAU 1 d'une superficie de 30 ha, il est situé dans la partie Ouest de l'ancien quartier Boukourdan. La limite Nord du site coïncide avec la bande des 800 mètres du littoral (DPM).

Les principes d'aménagement sont définis comme des options d'orientation pour une meilleure urbanisation et un développement durable à travers :

- Projection d'un schéma de structure qui assure une cohérence et une relation logique et adaptée à l'environnement ;
- Animation des axes structurants par des commerces intégrés au rez-de-chaussée des logements collectifs ;
- Création d'une centralité principale autour d'une place publique ;
- Projection d'équipements de proximité pouvant prendre en charge les besoins de la population future.

Concernant l'habitat, le POS a programmé 1250 logements collectifs qui n'ont pas été réalisés. Le site du POS est encore inoccupé.

Le programme d'équipements projetés se présente comme suit :

Tableau 28 : Les équipements projetés par le POS Nouveau Boukourdan

Type d'équipements	Nombre	Superficie m ²	Réalisation
Mosquée	01	2538	Non réalisé
Lycée	01	9473	Non réalisé
Marché	01	1652	Non réalisé
Salle de soin	01	827	Non réalisé
Ecole primaire	02	10517	Non réalisé
CEM	01	6443	Non réalisé
Annexe APC	01	440	Non réalisé
Antenne postale	01	440	Non réalisé
Sureté urbaine	01	440	Non réalisé
Hôtel	01	2169	Non réalisé
Equipement de service	01	836	Non réalisé
Total équipements	12	35775	/
Terrain de cross	01	22028	Non réalisé
Aire de jeux	02	13837	Non réalisé
Espace vert	06	22760	Non réalisé
Total espaces publics	09	58625	/
Total général		94400	/

Source : POS Nouveau Boukourdan + enquête terrain

5-3-2 POS Sidi Sohbi (SAU5)

Lancé le 05/02/2012, le périmètre du POS se situe à l'est de l'agglomération de Béni Saf sur une superficie de 06 ha. C'est une zone urbaine en formation, composée actuellement d'un programme de logement en cours de réalisation (178 logements pour une superficie de 9332 m²) et d'autres projets totalisant 358 logements ont été programmés au niveau de ce site. Etant donné les programmes de logements préalablement prévus. Ce POS n'a projeté que 84 logements sur une superficie de 4553 m² qui font actuellement l'objet d'un choix de terrain. (Source enquête au niveau de la DUAC 2018)

Tableau 29 : Les équipements projetés par le POS Sidi Sohbi

Type d'équipements	Nombre	Superficie m ²	Réalisation
Ecole primaire	01	4068	Non réalisé
Mosquée	01	1098	Non réalisé
Salle de sport	01	2175	Non réalisé
Total général		6264	/

Source : POS Sidi Sohbi + enquête terrain

Aucun équipement projeté par ce POS n'a été réalisé.

5-3-3 POS Béni Khaled (SAU4)

Lancé le 04/07/2012, le périmètre du POS s'étend sur une superficie de 11 ha et fait partie de l'extension urbaine du quartier Béni Khaled à l'échéancier court et moyen terme.

Sur un programme de 570 logements, près de la moitié, soit 220 logement ont été réalisés.

Une partie du terrain (3,7 ha) est réservée à la zone des servitudes à savoir :

- Servitude de gaz Haute Pression (poste de détente + conduite) : 01 ha
- Servitude ligne électrique Moyenne Tension : 0,5 ha
- Voie d'évitement : 2,2 ha (dont le tracé a changé pendant la réalisation)

Tableau 30 : Les équipements projetés par le POS Béni Khaled

Type d'équipements	Nombre	Superficie m ²	Réalisation
Ecole primaire	01	4298	Non réalisé
Mosquée	01	1035	Non réalisé
Réserve pour équipement	01	1103	Non réalisé
Salle de sport	01	3420	Non réalisé
Centre de santé	01	1479	Non réalisé
Total général	05	11335	/

Source : POS Béni Khaled + enquête terrain

Aucun équipement projeté par le POS n'a été réalisé.

Il est à signaler que le POS Ghar El Baroud (prévu comme étant le nouveau site support) a été lancé mais étant donné les contraintes révélées par l'étude géotechnique, le projet d'urbanisation n'a pas abouti.

Le POS Boukourdan n'a pas été réalisé, quant à ceux de Béni Khaled et Sidi Sohbi, ils sont en cours d'urbanisation, le projet a priorisé les logements au niveau de Béni Khaled ou il reste quatre ilots disponibles sur les sept affectés aux logements collectifs. Concernant le POS Sidi Sohbi, seules les assiettes affectées aux équipements restent disponibles. (Source enquête auprès des services de la DUAC)

Aucun équipement projeté par ces POS n'a été réalisé.

6- La consommation du foncier urbanisable en 2005 et 2015

Tableau 31 : Tableau comparatif des secteurs d'urbanisation entre le PDAU et sa révision

Désignation	PDAU (Ha)				Révision PDAU (ha)			
	SU	SAU	SUF	Total	SU	SAU	SUF	Total
Béni Saf	386,7	98,50	-	455,50	531,7	89,80	-	621,5
Ain Larbaa (commune Sidi Safi)	-	-	80	80	-	-	80	80
Consommation du foncier	-	41	-	-	-	25,8	-	-

Source : PDAU + révision PDAU

A partir du tableau n°31, il est possible d'observer que la surface du périmètre urbain de la ville de Béni Saf a augmenté de 145 ha entre l'étude initiale et la révision.

Le secteur urbanisé estimé à 386,7 ha en 1998 a gagné en superficie pour atteindre 531,7 ha en 2011 suite à une consommation du foncier à urbaniser de 41 ha et l'intégration des parcelles qui ont été construites en dehors du périmètre d'urbanisation mais également des enclaves couvertes par la végétation naturelle situées à l'intérieur du périmètre urbain.

Le périmètre urbain du PDAU de 2011 s'est vu augmenté de 25,8 ha récupérés à partir du secteur à urbaniser au niveau de la ville Béni Saf et 3,7 ha relatifs aux équipements implantés en dehors des limites du PDAU ont également été récupérés, soit un total de 29,5 ha.

7- La réalisation de la voie d'évitement, une concrétisation des orientations du PDAU

Suite à un entretien en date du 29/05/2018 avec le chef de bureau des infrastructures routières au niveau de la DTP, nous avons pu obtenir les informations suivantes

Sur un linéaire de 14km allant de la sortie est de l'agglomération à la sortie ouest de la ville, la voie d'évitement prendra fin au niveau de la RN22 et va constituer un désengorgement pour la circulation du centre ville en particulier durant la période estivale par la déviation du trafic transitoire hors du tissu urbain ce qui va également diminuer la pollution atmosphérique et sonore (Passage camions poids lourd) et prévenir les dangers liés à ce type de trafic.

Vu l'extension de la ville vers le Sud (Boukurdan, Beni Khaled), cette voie d'évitement va représenter un bon choix pour transport poids lourd qui alimentera les chantiers relatifs aux POS en cours de réalisation ou à réaliser dans le futur.

La voie d'évitement telle qu'elle est conçue pourra donner naissance à d'autres pénétrantes orientées vers le centre et ceci en fonction des besoins futurs en terme d'aménagement urbain.

Cette voie favorisera la constitution d'un lieu de détente et de loisirs en faveur des familles et sportifs étant donné qu'elle traverse partiellement la forêt au sud de la ville.

Le tracé actuel de cette voie ne correspond pas à 100% à celui prévu par la révision du PDAU. Il a été modifié au niveau de Beni Khaled afin d'éviter son passage en plein milieu du tissu urbain et au niveau de la partie ouest de la ville pour desservir le site nouveau Boukurdan (SAU1).

Au niveau de la ville de Béni Saf, seul ce projet a été concrétisé parmi l'ensemble des orientations de la révision du PDAU.

8- Les impacts positifs du PDAU

8-1 La maîtrise du développement urbain

PDAU et POS sont deux instruments qui ont le mérite de combler un vide juridique patent, parce qu'ils constituent un moyen de maîtrise du développement urbain. Quand ils sont respectés.

8-2 Les effets socio-économiques

Le plan d'aménagement prévoit des programmes d'habitat et d'équipement qui permettront la reconquête de la zone par une nouvelle population avec un nouveau mode de vie.

L'économie urbaine une fois dynamisée se répercute sur la qualité des services et se diffusera à travers toute la ville de Béni Saf. Ces programmes vont animer davantage le secteur, et la création d'un nombre important d'emploi notamment dans le secteur tertiaire (activités commerciales, services, etc.).

8-3 Les effets sur l'environnement

La création des places publiques, des espaces verts contribue à l'amélioration de l'aspect environnemental de la ville.

Le plan d'aménagement stipule le transfert ou la reconversion des activités dont la présence est jugée incompatible avec les fonctions urbaines. Le règlement empêchera également l'utilisation abusive et anarchique des espaces publics à des fins lucratives.

8-4 La conciliation entre le développement durable et l'aménagement

Le PDAU constitue un instrument incontournable au service direct de la concrétisation des options d'aménagement, axées sur la préservation des ressources naturelles et l'exploitation optimale des potentialités socioéconomiques de la commune.

Il couvre la totalité du territoire du groupement de communes (Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader). A ce titre, le PDAU a recherché l'équilibre en urbanisation tout en respectant les espaces naturels et agricoles.

8-5 Les effets sur l'aspect architectural et urbanistique

L'introduction d'une architecture moderne servira de repère pour les nouvelles édifications. Une valorisation foncière et immobilière va se manifester par l'autorisation d'augmenter de manière conséquente les COS, notamment le long des axes principaux. A titre d'exemple : l'injection de l'habitat collectif au niveau de la ZHUN, Sidi Sohbi et Béni Khaled.

9- Les insuffisances du PDAU

Il existe un certain nombre de contraintes qui entravent la mise en œuvre de cet instrument notamment :

- Le non-respect de cet instrument dans son application. La mise en œuvre du PDAU dépend essentiellement du bon fonctionnement des administrations locales chargées des procédures de contrôle et d'application.
Nous citerons l'exemple à Béni Saf de la réalisation d'un lycée et d'un CFPA à Ouled Boudjemaa hors des limites du périmètre du PDAU.
- Manque de coordination entre les différents secteurs de la gestion et de la planification urbaine. A titre d'exemple : le conflit récurrent entre la DUAC d'Ain Témouchent et la Direction des services agricoles pour l'acquisition des terrains ou encore l'intervention des services de transports sur le secteur à urbaniser nord-est Sidi Sohbi pour la réalisation d'un chemin de fer.
- Il est à noter aussi que durant l'élaboration du PDAU la contribution des acteurs consultés est très minime ou parfois absente et se résume en une simple donnée d'informations. Nous rappelons l'absence de la population lors de l'enquête publique de la première étude et sa faible participation durant l'étude de révision.
- Pendant les séances de concertation en fin de chaque phase entre le maître de l'œuvre qui est le bureau d'études (URBAT Sidi Bel Abbas) et les services concernés, ces derniers sont dans la plupart des cas absents et se contentent de réserves écrites très formelles.
- Les acteurs présents se contentent de comprendre le PDAU sans réellement y contribuer, ainsi le PDAU devient une préoccupation du seul bureau d'étude concepteur.
- Pendant la phase de l'élaboration du PDAU le président de l'assemblée populaire communale arrête toutes mesures nécessaires à la bonne exécution ultérieure dudit plan, cependant la commune continue à délivrer les permis de lotir, les permis de construire en parallèle avec l'élaboration du PDAU sans concertation avec le bureau chargé de l'étude.
- Les délais d'études fixés sont généralement non respectés.

Selon le chef de service de l'urbanisme au niveau de la DUAC certaines contraintes d'ordre organisationnel et technique sont soulevées.

« Le foncier urbanisable doit être maîtrisé au préalable sur son aspect juridique et métrique avant d'être réglementé par le PDAU. Pour collaborer dans ce sens avec les services du Cadastre, des Domaines et de la Conservation Foncière, il est important de procéder

à une étude topographique géo-référencée avec enquête foncière avant d'entamer les études d'urbanisme opérationnel et ce avec des géomètres experts.

Les services des ressources en eaux, travaux publics et de l'énergie engagent des travaux dans les périmètres d'urbanisation sans respect des règlements d'urbanisme. Cette manière de faire entrave la mise en œuvre des POS qui sont programmés par le PDAU.

Les bureaux d'études publics (URB) détiennent maintenant le monopole pour les études d'urbanisme (PDAU et POS), avec un plan de charges qui dépasse leurs capacités surtout en matière de suivi. Pour la bonne maîtrise des POS en phase de mise en œuvre, il est souhaitable de désigner un BET spécialisé pour le suivi quotidien (implantation, plan de masse, plan cadastral, assistance, vérification, etc.).

La prise en charge de l'étude des viabilités primaires à partir des PDAU est difficile à réaliser. Afin d'assurer une viabilisation efficace et cohérente, il serait préférable d'alléger la procédure d'approbation des études d'urbanisme.

Il est nécessaire d'introduire une souplesse dans le règlement des POS et d'éviter de se lier par un règlement rigide surtout lorsqu'il s'agit des affectations des zones. Les services techniques se retrouvent parfois obligés de transgresser les POS pour implanter des équipements nouveaux. Des équipements sont projetés par les instruments (PDAU et POS) sans déterminer leur nature, ce qui ouvre la voie aux interprétations et aux changements d'affectation.

Lors de l'élaboration de l'étude, les membres de la commission de concertation désignés au préalable ne sont pas toujours les mêmes qui se présentent aux réunions ce qui crée des contraintes au bon déroulement de l'étude ».

10- La deuxième révision du PDAU, une révision peu pertinente

L'étude du PDAU est censée répondre aux besoins de la population sur une échéance de 20 ans. Toutefois une deuxième révision du PDAU initiée par la DUAC en 2015, et seulement 4 ans après la première révision qui elle-même était prématuré, n'a concerné que la commune de Béni Saf au lieu du groupement de communes «Béni Saf – Sidi safi – Emir Abdelkader » pour des raisons budgétaires. Cette étude approuvée seulement sur le plan administratif (arrêté d'approbation n°177 du 16/01/2018) n'a pu intégrer qu'une superficie de 14,7 ha destinée à l'habitat et aux équipements au lieu des 105 ha dégagés par le bureau d'études sur la base de la population estimée à 65000 habitants d'ici 2035. Dans ce cas de figure, les contraintes liées à l'indisponibilité du foncier

au niveau de la ville ne feront que s'accroître dans l'absence d'un site support.

Pour contourner la contrainte liée à l'indisponibilité du foncier au niveau de la ville de Béni Saf, le bureau d'études (URBAT) est revenu à l'idée de départ qui était de reporter l'extension de la ville vers l'agglomération secondaire d'Ain Larbaa (intercommunalité) qui ne figure plus dans le périmètre couvert par l'étude de la deuxième révision. Un nouveau site de 116ha situé au sud de l'ancien site support projeté par les deux études précédentes accueillera l'extension de la ville de Béni Saf.

lors de l'enquête publique, les élus de la commune de Sidi Safi ainsi que des propriétaires des terrains se trouvant sur le nouveau site support, toujours prévu au niveau d'Ain Larbaa, ont marqué leur opposition, ce qui a conduit la DUAC à lancer la révision du PDAU de la commune de Sidi Safi en parallèle à celle de Béni Saf. Cette initiative de la DUAC avait comme objectif de justifier les extensions projetées à Ain Larbaa et d'en faire bénéficier ses habitants des équipements structurants programmés au niveau de ce site.

11- Parti d'aménagement retenu par l'étude de la deuxième révision du PDAU

Le scénario retenu est le résultat d'une large concertation avec les collectivités locales et les services techniques, prônant un aménagement s'appuyant à la fois sur le renouvellement urbain, l'occupation des secteurs urbanisables ou jugés non exploitables par l'agriculture et sur l'intercommunalité ainsi que la préservation des milieux sensibles. Il se décline comme suit :

11-1 A l'échelle intercommunale

- Report d'une partie du programme logement sur la ville nouvelle d'Ain Larbaa dans la commune de Sidi Safi.

11-2 A l'échelle de la commune

- Intégration dans l'urbanisation, d'un terrain privé de 20 Ha situé entre la commune de Béni Saf et l'agglomération de Beni Ghanem (commune Emir AEK) après l'enquête publique. L'objectif est de dynamiser le côté Ouest de la commune et de renforcer l'armature communale pour faire baisser la pression sur le chef lieu.
- Proposition de création d'une ZET à l'Est de la plage de Madrid sur un terrain jugé de faible valeur agricole.
- Limitation de l'urbanisation sur les zones naturelles situées sur la bande littorale des 300 mètres.

11-3 A l'échelle de la ville de Béni Saf

- Occupation du POS Boukourdan en prenant en considération les contraintes géotechniques à l'Est et la zone de servitude de la carrière de pouzzolane, au Sud.
- Localisation des grands équipements (institut-hôpital-hôtel de luxe...) dans la nouvelle extension au Nord du POS Boukourdan.
- Récupération des grandes emprises sous utilisées ou mal occupées au centre ville).
- Affectation du terrain FERPHOS au secteur de la pêche (immeubles de bureaux-services) additivement au projet d'extension de l'infrastructure portuaire.
- Création d'une zone d'activité et de dépôt au Sud de Ouled Boudjemâa.
- Création d'un parc citoyen dans la zone inconstructible de Ghar El Baroud.
- Rénovation des tissus dégradés dans la ville : ancien Boukourdan- Béni Khaled- Ghar El Baroud, sidi boucif...
- Eradication de l'habitat illicite implanté dans les zones à risque (Béni Khaled, Ghar El Baroud...)
- Eradication de l'habitat implanté dans les zones à risque de Boukourdan.
- Protection des terrains en pente et soumis à la dégradation par le boisement.
- Prise en considération de la demande d'intégration des propriétés privées dont la vocation et l'aménagement sont compatibles avec le plan d'ensemble.

Conclusion

Le PDAU de 1998 a été révisé avant les délais impartis pour différentes raisons, nous retiendrons principalement la nécessité de se conformer aux nouvelles lois post-séisme de 2003 et de s'adapter aux changements socio-économiques que vivait la ville de Béni Saf.

Cette révision devait, entre autre, encourager l'intercommunalité, relancer l'économie de la ville et renforcer son rôle de pôle d'animation de la zone nord ouest de la wilaya. Cependant, certaines contraintes ont entravé la concrétisation de ces orientations.

Un site saturé, caractérisé par une urbanisation fragmentée, a conduit, encore une fois, au recours à un site support en dehors de la ville. Le choix a été porté sur le site d'Ain Larbaa qui était censé abriter un pôle urbain afin de créer une dynamique intercommunale et accueillir l'extension de la ville de Béni Saf ; cette option n'a pu aboutir par manque d'adhésion des élus locaux et en raison du refus des propriétaires privés de contribuer à ce projet d'aménagement.

Dans l'ensemble, les orientations d'aménagement fixées par le PDAU n'ont pas été suivies à l'exception de la réalisation d'une voie d'évitement.

C'est à travers l'évaluation des POS programmés par l'étude de révision que nous avons pu constater que les efforts ont été concentrés sur les programmes de logements sans pour autant les finaliser en totalité, et qu'aucun programme d'équipements n'a été concrétisé.

L'extension urbaine de Béni Saf est quasiment bloquée et le PDAU de 2011 est devenu obsolète face aux multiples contraintes naturelles et juridiques du site, ce qui a conduit les pouvoirs publics à implanter des équipements en dehors du périmètre urbain.

Ce sont les besoins croissants de la population de Béni Saf conjugués au non-respect des instruments d'urbanisme qui ont certainement suscité une deuxième révision du PDAU de 2011 (seulement quatre ans après la première révision) mais dont l'approbation demeure en suspens et les résultats hypothétiques.

Conclusion générale

La ville côtière de Béni Saf s'est développée depuis l'époque coloniale grâce à ses mines et à son port, pour devenir le deuxième pôle urbain après le chef lieu de wilaya. Son extension s'est faite de manière fragmentée en épousant les courbes des ravins et des falaises creusées par les oueds. Béni Saf est construite sur un site accidenté, contraignant pour l'urbanisation, mais riche en histoire et en potentialités.

La structure urbaine de la ville se distingue par un centre névralgique qui abrite son port emblématique, entouré d'entités urbaines isolées les unes des autres.

Le défi des outils d'aménagement étant d'optimiser les potentialités de la ville tout en respectant ses particularités. Le PUD lancé en 1980 a été le premier instrument à orienter le développement de la ville, succédé par le PDAU, plus participatif et qui a été initié par la loi (90-29 du 01/12/1990) pour pallier aux insuffisances du premier instrument. L'étude initiale du PDAU de 1998 et sa révision lancée en 2005 ont concerné le groupement de commune « Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader » dans l'esprit d'encourager l'intercommunalité et de créer un pôle urbain sur le plateau de Béni Saf -Sidi Safi censé combler les besoins fonciers de Béni Saf tout en développant une dynamique intercommunale.

D'autres orientations souvent inspirées des instruments d'aménagement du territoire ont été préconisées par le PDAU, telles que le développement du tourisme, de la pêche de l'industrie et des services, l'augmentation du niveau d'équipements, la préservation de l'environnement et la valorisation du littoral, la densification des secteurs urbanisés..etc. Même si sur un plan théorique ces orientations semblent satisfaisantes, la concrétisation des programmes a été confrontée à plusieurs contraintes d'ordre naturelles et juridiques.

Nous rappelons qu'à la suite du séisme de 2003, la loi (90-29 du 01/12/1990) a été modifiée, ce qui a impliqué la révision des études des PDAU en Algérie, et par conséquent celle du groupement de communes couvrant Béni Saf.

Cette première étude de révision (approuvée en 2011), soit avant l'échéance de 20 ans dont dispose l'étude d'un PDAU, devait assurer une conformité avec les nouvelles lois en vigueur, prendre en charges les dynamismes socio-économiques à l'échelle intercommunale et développer l'intercommunalité.

L'insuffisance du foncier urbanisable au niveau de la ville de Béni Saf a conduit les acteurs impliqués dans l'étude à maintenir l'option de transfert des besoins de la ville vers le site support d'Ain Larbaa (commune de Sidi Safi). Un projet qui n'a pu voir le jour en raison des revendications tardives des propriétaires de terrains privés, mais également du manque d'implication des élus locaux d'Ain Larbaa qui ont préféré conserver ce foncier au bénéfice de leur propre commune.

Même si quelques programmes de logements ont pu être réalisés au niveau de la ville de Béni Saf, la concrétisation des programmes d'équipements est très en deçà des résultats escomptés, il est également important de signaler que certains équipements ont été implantés dans l'urgence en dehors du périmètre couvert par le PDAU. Même si la ville de Béni Saf dispose d'un niveau d'équipement conséquent, les équipements ne sont pas équitablement répartis et ne sont pas en adéquation avec les fortes potentialités touristiques de la ville.

En dépit de l'existence d'un nombre conséquent d'outils législatifs et réglementaires ainsi que de nouveaux instruments d'urbanisme censés solutionner les problèmes urbains, les résultats n'ont pas forcément suivi les intentions. Le PDAU, et même si son impact sur la ville n'est pas négligeable, il n'a pu assurer pleinement la maîtrise et la gestion de l'urbanisation de la ville de Béni Saf, qui continue à être confrontée à l'insuffisance du foncier et aux résultats peu probants de l'intercommunalité dont certains acteurs freinent le développement.

La qualité des études est un facteur important dans la réussite d'un projet, la première révision du PDAU de 1998 entamée en 2005, et approuvée en 2011, s'est globalement limitée à une reprise des principes du PDAU de 1998, sans toutefois préciser les détails des affectations comme ce fût le cas dans l'étude initiale.

C'est à travers la deuxième révision du PDAU lancée en 2015, partiellement approuvée et se limitant à couvrir la seule commune de Béni Saf que les solutions qui n'ont pu être apportées par la première révision pour l'extension de la ville sont attendues.

Liste des abréviations

PUD : Plan d'urbanisme directeur

PUP : Plan d'urbanisme provisoire

PCD : Plan communal de développement

PMU : Plan de modernisation urbaine

ZHUN : Zone d'habitat urbain nouvelle

ZAC : Zone d'aménagement concertée

SNAT : Schéma national d'aménagement du territoire

SRAT : Schéma régional d'aménagement du territoire

PAW : Plan d'aménagement de wilaya

PDAU : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

POS : Plan d'occupation du sol

DUAC : Direction de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction

DTP : Direction des travaux publics

DPSB : Direction de la programmation et du suivi budgétaire

ANAT : Agence nationale d'aménagement du territoire

DRAG : Direction de la réglementation et affaires générales

RN : Route nationale

CW : Chemin de wilaya

Nbr. : Nombre

Logt. : Logement

Pop. : Population

TOL : Taux d'occupation par logement

TAA : Taux d'accroissement annuel

ACL : Agglomération chef lieu

AS : Agglomération secondaire

CFPA : Centre de formation professionnelle et d'apprentissage

SDAT : Schéma directeur d'aménagement touristique

DPAT : Direction de la planification et de l'aménagement du territoire

ONS : Office national des statistiques

APC : Assemblé populaire communal
APW : Assemblé populaire communal
DEC : Délégué exécutif communal
RGPH : Recensement général de la population et de l'habitat
SU : Secteur urbanisé
SAU : Secteur à urbaniser
SUF : Secteur d'urbanisation future
SNU : Secteur non urbanisable
COS : Coefficient d'occupation du sol
Ha : Hectare
Km : Kilomètre
IGAT : Institut de géographie et d'aménagement du territoire
DPM : Domaine public maritime
URBAT : Centre d'étude et de réalisation en urbanisme (Bureau d'études public)
URBOR : Centre d'étude et de réalisation en urbanisme (Bureau d'études public)
ZET : Zone d'expansion touristique
BET : Bureau d'études
DSA : Direction des services agricoles

Bibliographie

Les ouvrages :

- MESNARD André-Hubert, 1972 : « *La planification urbaine* », Vendôme, PUF, 95p.
- ZUCHELLI Alberto, 1984 : « *Introduction à l'urbanisme opérationnel* », Volume 3, O.P.U Alger, 480p.
- DAHMANI Mohamed, 1984 : « *Planification et aménagement du territoire : quelques éléments théoriques et pratiques* » Alger, OPU, 278 p.
- SAIDOUNI Maouia, 2001 : « *Eléments d'introduction à l'urbanisme* », Alger, Edition casbah 211p.
- TRIBILLON Jean-François, 2002 : « *L'urbanisme* », Paris, La Découverte, 123p.
- DIOP Amadou, MIOSSÉC Jean-Marie, 2011 : « *Comparatisme en aménagement du territoire : Mimétisme et spécialité. Afrique de l'Ouest, Maghreb, France* », Montpellier, 354p.

Les mémoires :

- LATRECHE Chafia, 2008 : [*La planification urbaine : entre théorie, pratiques et réalité. Cas de Constantine*], mémoire de magister, université de Constantine, département d'architecture et d'urbanisme, 302p.
- NEDJAI Fatiha, 2014 : [*Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application, cas d'étude : la ville de Batna*] mémoire de magister, université de Biskra, département d'architecture, 331p.
- MAROUF Hanane, SEDDIK Mama, 2015 : [*Entre passé industriel et renouveau culturel : revitalisation urbaine pour Béni Saf ville rencontre*], mémoire de master, université de Tlemcen, département d'architecture, 148p.
- KHIATI Fatiha, 2014 : [*Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme entre étude et réalisation, le cas de la ville de Sougueur*], mémoire de master, université d'Oran, département de géographie et d'aménagement du territoire, 83p.
- KADRI Youcef, MADANI Mohamed, 2015 : « *L'agglomération oranaise (Algérie) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation* », *EchoGéo*, 34/2015 du 15/12/2015,
- BEKKOUCHE Ammara, 2014 « *L'urbanisme en Algérie. Echech des instruments ou instruments de l'échech ?* », *Insaniyat / إنسانيات*, 63-64/2014, p.p109-112.
- LAKHDAR HAMINA Y., ABBAS L., 2015 : « *Évolution des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine en Algérie* », *Cinq Continents*, volume 5, n° 11, p.p104-129.

Documentation diverses

- Plan d'aménagement de la wilaya (PAW), 2015.
- Monographie de la wilaya d'Ain Témouchent (année 2017).
- Plan directeur d'urbanisme (PUD) de la commune de Béni Saf, phase I, II, III et IV.
- Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) du groupement de communes : Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader, 1998.
- Révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (R/PDAU) du groupement de communes : Béni Saf – Sidi Safi – Emir Abdelkader, 2011.
- Etude des aléas sismiques et microzonage de la région de Ain Témouchent, 2004
- POS Plage du puits -Boukourdan
- POS ZHUN-Sidi Boucif
- POS Béni Khaled (SU – SAU2)
- POS Sidi Sohbi (SAU1)
- POS Centre ville (SU)
- POS Ouled Boudjemaa (SU – SAU)
- Révision du POS Plage du puits (SU)
- POS Plan II (SU)
- POS Ain Larbaa (SU)
- POS Nouveau Boukourdan (SAU1)
- POS Sidi Sohbi (SAU5)
- POS Béni Khaled (SAU4)
- Loi 90-29 du 01/12/1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme.
- Décret exécutif n°91-177 du 28/05/1991, modifié et complété, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents. JO n° 26.
- Décret exécutif n°91-178 du 28/05/1990, modifié et complété, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents. JO n° 26.
- <https://fr.slideshare.net/soufianeB/les-instruments-durbanisme-en-algerie>

Liste des cartes

Carte n°1 : La situation géographique de la ville de Béni Saf.....	8
Carte n°2 : Les contraintes à l'urbanisation dans la ville de Béni Saf.....	14
Carte n°3 : Les étapes d'urbanisation de la ville de Béni Saf.. ..	18
Carte n°4 : Le réseau de communication au niveau de la ville de Béni Saf.....	21
Carte n°5 : L'occupation du sol dans la ville de Béni Saf (2018).....	23
Carte n°6 : Les limites de périmètre urbain de la ville de Béni Saf arrêtées par le PUD (1984).....	39
Carte n°7 : La localisation de l'agglomération support d'Ain Larbaa.....	48
Carte n°8 : Les limites et les secteurs d'urbanisation arrêtées par le PDAU de 1998 pour la ville de Béni Saf.....	53
Carte n°9 : Les secteurs d'urbanisation dégagés par le PDAU de 1998 au niveau de l'agglomération support d'Ain Larbaa.....	55
Carte n°10 : Les POS programmés par le PDAU de 1998 au niveau de la ville de Béni Saf.....	58
Carte n°11 : L'état de mise en œuvre du PDAU de 1998 au niveau de la ville de Béni Saf en 2005.....	63
Carte n°12 : L'aménagement proposé par le POS de l'agglomération secondaire Ain larbaa.....	69
Carte n°13 : Les limites et les secteurs d'urbanisation arrêtées par le PDAU de 2011 pour la ville de Béni Saf.....	86
Carte n°14 : Les POS programmés par le PDAU de 2011 au niveau de la ville de Béni Saf.....	88
Carte n°15 : L'état de mise en œuvre du PDAU de 2011 au niveau de la ville de Béni Saf en 2018.....	91

Liste des tableaux

Tableau 1 : Le parc logement au niveau de la commune Béni Saf entre 2008 et 2017.....	24
Tableau 2 : Les principaux équipements existants dans la ville de Béni Saf (2018).....	29
Tableau 3 : La production minière en 2017 de la commune de Béni Saf.....	31
Tableau 4 : Les principaux projets sectoriels dans la commune de Béni Saf.....	37
Tableau 5 : Lotissements créés par la commune dans le cadre des réserves foncières communales au niveau de l'agglomération de Béni Saf.....	41
Tableau 6 : L'estimation de la population à l'échéancier 2015.....	52
Tableau 7 : L'état des secteurs d'urbanisation au niveau de l'agglomération d'Ain Larbaa.....	54
Tableau 8 : Les équipements projetés par le PDAU au niveau de la ville Béni Saf.....	56
Tableau 9 : Les termes de références des POS programmés au niveau de la ville de Béni Saf.....	57
Tableau 10 : Les termes de références des POS programmés au niveau de l'AS Ain Larbaa.....	59
Tableau 11 : Le Bilan de consommation du foncier urbanisable du PDAU de 1998 au niveau de la ville Béni Saf en 2005.....	62
Tableau 12 : Les équipements projetés par le POS au niveau de la zone Plage du puits...	64
Tableau 13 : Les équipements projetés par le POS au niveau de Boukourdan.....	65
Tableau 14 : Les équipements projetés par le POS ZHUN Sidi Boucif.....	66
Tableau 15 : Les équipements projetés par le POS Beni Khaled.....	67
Tableau 16 : Les équipements projetés par le POS Ain Larbaa.....	68
Tableau 17 : Bilan des POS programmés par le PDAU au niveau de la ville de Béni Saf	70
Tableau 18 : Bilan des POS programmés par le PDAU au niveau de l'agglomération d'Ain Larbaa	71

Tableau 19 : Les équipements projetés par le POS Ouled Boudjemaa.....	72
Tableau 20 : Les équipements projetés par le POS Sidi Sohbi.....	73
Tableau 21 : Les équipements projetés par le POS Centre Ville Béni Saf.....	74
Tableau 22 : La projection de la population pour la commune Béni Saf entre 2005-2025....	83
Tableau 23 : L'évaluation des besoins en logements aux différents horizons.....	84
Tableau 24 : L'évaluation des besoins en foncier urbanisable aux différents horizons...	84
Tableau 25 : L'état des secteurs d'urbanisation au niveau de l'agglomération d'Ain Larbaa PDAU révisé.....	85
Tableau 26 : Evolution de la population de Béni Saf à travers les différents RGPH.....	89
Tableau 27 : Bilan de la consommation du foncier urbanisable du PDAU 2011 au niveau de la ville de Béni Saf.....	90
Tableau 28 : Les équipements projetés par le POS Nouveau Boukourdan.....	93
Tableau 29 : Les équipements projetés par le POS Sidi Sohbi.....	93
Tableau 30 : Les équipements projetés par le POS Béni Khaled.....	94
Tableau 31 : Tableau comparatif des secteurs d'urbanisation entre le PDAU et sa révision.....	94

Liste des photos :

Photo n°1 : Cimenterie de Béni Saf.....	13
Photo n°2 : Cité des ouvriers à Boukourdan (2018).....	24
Photo n°3 : Villa coloniale (2018).....	25
Photo n°4 : Habitat individuel type colonial (2018).....	25
Photo n°5 : Habitat individuel spontané (Boukourdan) (2018).....	26
Photo n°6 : Habitat individuel récent au niveau du lotissement Plan II (2018).....	26
Photo n°7 : Habitat collectif colonial (2018).....	27
Photo n°8 : Immeuble colonial en état dégradé (2018).....	27
Photo n°9 : Habitat collectif réalisé à Sidi Sohbi Conformément au POS (2018).....	28
Photo n°10 : Densification de la ZHUN Sidi Boucif, habitat collectif (2018).....	28

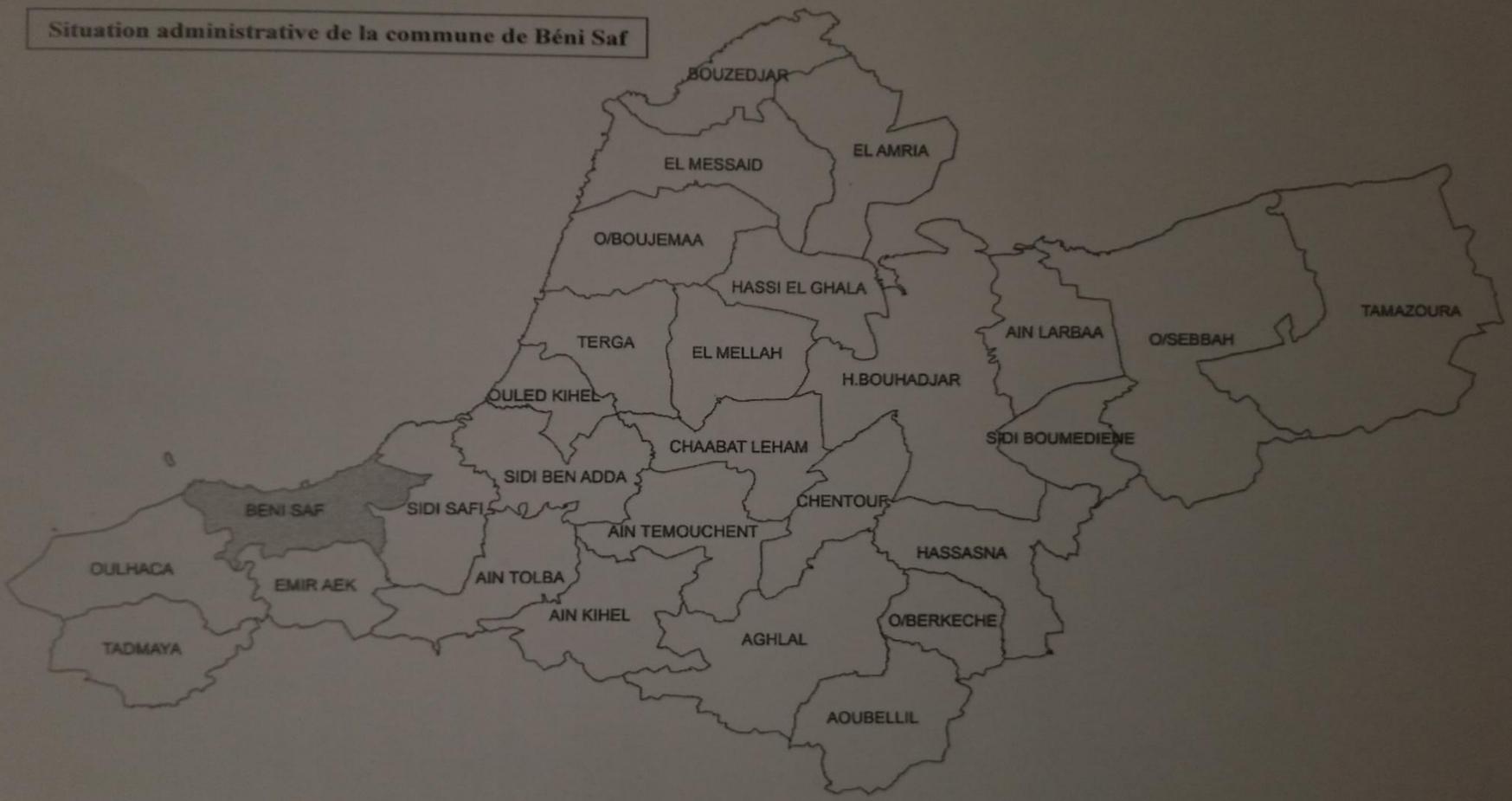
ANNEXE

Tableau des équipements existants au niveau de la ville de Béni Saf en 2017

Secteur	Nature d'équipement
Le port	<ul style="list-style-type: none"> - Port, ERIAD, services des Douanes, siège des Travaux Publics, Gendarmerie, unité de protection civile, Caserne, Direction des forêts, tribunal, FERPHOS - Ecole de pêche, lycée, - Salle de soins, - (02) mosquées, camp de jeunes, Hôtel SIGA, maison de jeunes, station de service,
Centre Ville	<ul style="list-style-type: none"> - 07 écoles, 01 CEM, 01 cantine scolaire, école de formation - Hôpital, polyclinique, centre de prévention, services des urgences - Siège Daïra, siège APC, annexe APC, sureté urbaine, Gendarmerie, Ex-protection civile, - Musée, bibliothèque, maison de jeunes, salle des fêtes, stade, jardin public, 03 mosquées - Siège services Télécom, caisse de sécurité sociale, subdivision de l'agriculture, EPEOR, SAA, 06 Banques, CNEP, agence Sonelgaz - Association (handicapés, protection de l'enfance) - Marché couvert, station service, abattoir - Parc Sonelgaz, parc APC, parking de transport, parc PTT - Hangars FERPHOS
Boukourdan	<ul style="list-style-type: none"> - Ecole, CEM - Salle de soins, polyclinique - Mosquée, maison de jeunes - Centre commercial - Station météorologique - Cimetière Sidi Moussa - 19 Locaux commerciaux
Plan II	<ul style="list-style-type: none"> - 03 écoles, 02 CEM, maison de jeunes, - 04 stades, - Salle de soins, centre de rééducation - 05 mosquées, - Parc APC, locaux commerciaux, - Agence PTT,
Béni Khaled	<ul style="list-style-type: none"> - Zaouia
Sidi Boucif	<ul style="list-style-type: none"> - 03 écoles, 01 CEM, 01 CFPA - Tribunal - Salle de soins, centre pour enfants assistés
Sidi Sohbi	<ul style="list-style-type: none"> - Ecole, groupe scolaire, lycée - Centre de santé, polyclinique - Gendarmerie Nationale, antenne PTT, sureté urbaine - Centre culturel, complexe sportif, mosquée - Centre commercial - 02 cimetières
Ouled Boudjemaa	<ul style="list-style-type: none"> - Lycée et CFPA en cours de réalisation

Source : Révision PDAU commune de Béni Saf

Situation administrative de la commune de Béni Saf



دائرة بني صاف

بلدية بني صاف

« نسخة »

من سجل مداورات المجلس الشعبي البلدي

رقم 164/94

1994 / 03 / 29

جلسة يوم

موضوع المداولة

1994 / 03 / 29

المتعلقة عنها نسخة يوم

تطبيق المخطط العام لتهيئة العمرانية

ام و ع و ت و ع المجموعة بلديات بني صاف

السيد يا صافي - الامير عبد القادر

من السنة الف وتسعة مئتين وتسعين في شهر مارس من سنة 1994

على الساعة العاشرة صباحا

بني صاف

بهاجرة البلدية لصدور في المواضيع المتعلقة بالاصول

بقية السادة

بالحضور السادة: بلهاشم محمد، عزاتي محمد، واعزاء

بما ان الاعضاء الحاضرين يكونون الاطراف التي

نص المداولة: مف توحسة

السيد علي سايح كاتب عام الإدارة تكلفه



العدد الرسمي لاصحة المجلس الشعبي البلدي
العدد الاعضاء الدائمين
العدد الاعضاء الحاضرين في المجلس
رئيس المجلس
مقرر المجلس

بكتابة الجلسة

السيد علي سايح كاتب عام الإدارة تكلفه

بكتابة الجلسة

السيد علي سايح كاتب عام الإدارة تكلفه

بكتابة الجلسة

السيد علي سايح كاتب عام الإدارة تكلفه

بكتابة الجلسة

السيد علي سايح كاتب عام الإدارة تكلفه

بكتابة الجلسة

السيد علي سايح كاتب عام الإدارة تكلفه

بكتابة الجلسة

السيد علي سايح كاتب عام الإدارة تكلفه

بكتابة الجلسة

السيد علي سايح كاتب عام الإدارة تكلفه

بكتابة الجلسة

السيد علي سايح كاتب عام الإدارة تكلفه

بكتابة الجلسة

السيد علي سايح كاتب عام الإدارة تكلفه

بكتابة الجلسة

== عرض ==

رئيس المندوبية التنفيذية البلدية علم اعضائه الحاضرين بان في اطار مخطط التنمية البلدي لسنة 1993، سجلت عملية معلونة بانجاز مخطط عام لتهيئة العمرانية (م.ع.ت.ع) لمجموعة بلديات بني صاف بن صاف سيدي صافي، الامير عبدالقادر، سجلت لصالح رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية بن صاف بخلاف مالي قدره 2 000.000.000 دج

كما ذكر لبيان دراسة هذا المشروع تم التفاهم على انجازه مع وكالة الوطنية لتهيئة الاراضي (و.و.ت.ا) تبعا لاتفاقية مورخة في 19/01/1994 المصادق عليها من طرف رئيس دائرة بني صاف 94.02.20

وبهذا الصدد اكد بأنه في اطار انجاز هذه الدراسة تخضاع هذه العملية بتبيين الشروط تبعا لتوجيه المبينة بالمادة رقم 91-177 المورخة في 28/05/1991 الموضحة لكيفيات تكوين وتحضير والمصادقة على المخطط العام لتهيئة العمرانية (م.ع.ت.ع) وبعد تبادل الاراء حول المشروع رئيس المندوبية قرر تسجيل العملية المذكورة وتطبيق التعليمات الآتية من اجل انجازه

1- الخاصة بتوجيهات المحددة برسم الخاص بالتهيئة

1- اكد على ضرورة احترام القواعد العامة لتمهية المبينة طبقا للقانون 10-29 المورخ في 1/12/1990 الخاص بالتهيئة العمرانية من اجل استعمال عقلائي لتماكن شاغرة والحفاظ على المحيط واخذ بعين الاعتبار الاراضي الخاصة بالنشاطات الاقتصادية المنفعة العامة وللبناء من اجل ارضاء الاحتياجات الحالية والمستقبلية في اطار التجهيز العمومي للمنطقة والنشاطات والسكن الخاص بكيفية مشاركة الادارات العمومية والدواوين والمصالح العمومية والجمعيات المتكونة وتحضير (م.ع.ت.ع)

ان رئيس غرفة التجارة والفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية رؤساء الجمعيات المحلية يتم اعلامهم بالقرار القاضي باعداد المخطط العام لتهيئة العمرانية (م.ع.ت.ع) باشعارات بامر اطلاق مكتب الدراسة في اعداد المخطط المذكور.

3- قائمة تجهيزات المنفعة العامة

اقترح عليهم الانجاز المستقبلي والمتبنا لتجهيزات العمومية / قائمة الملحقة (طبقا للمادة 13 من القانون 90-20 المورخة في 1/12/1990 الخاص بالتهيئة العمرانية.

4- المخطط المحدد للأرضية المعهنية بالمخطط العام بالتهيئة العمرانية

ان المحيط العمراني الحالي قد تم تفاوته ولهذا اقترح بقاط جديدة لتعمير لتأخذ بعين الاعتبار من طرف مكتب الدراسات كما ان الحدود المبينة بالمخطط الملحق

نسخة مطابقة عليه من سجل المداولات

بني صاف يوم: 15 MAI 1994

رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية

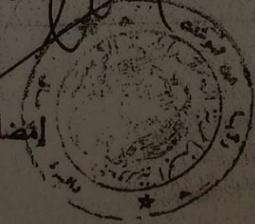


رئيس المندوبية التنفيذية البلدية
إمضاء: م. فقيه

منظور، محقق و مطبق

لقوانين وانظمة
31 MAI 1994
بني صاف في
رئيس الدائرة

إمضاء: سليمان محي الدين



COPIE CONFORME A L'ORIGINAL DU PROCE VERBAL DE LA REUNION
DU 17/12/1996 AU SIEGE DE LA WILAYA.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE AIN TEMOUCHENT
SECRETARIAT GENERAL
N° 13 S.G/T.M/M.F/97

L'an mille neuf cent quatre vingt seize et le dix sept du mois de
Décembre a neuf heures s'est tenue une réunion au siège de la wilaya
sous la présidence de Monsieur ZABOURI El Amine.

Etaient présents Messieurs

(Voir liste en annexe)

ORDRE DU JOUR

- Examen et adoption du projet du PDAU du groupement
des communes de BENI SAF - SIDI SAFI - EMIR
ABDELKADER

Après avoir ouvert la séance Monsieur le Secrétaire Général a
rappelé l'ordre du jour en soulignant que cette étude accuse un retard et
invita le bureau d'Etude à présenter le PDAU

Après un débat il ressort ce qui suit :

DIRECTION DES TRAVAUX PUBLICS

- De tenir compte du plan d'aménagement des voies projetées
- Préserver un couloir conformément à la réglementation qui
permettrait d'injecter les infrastructures de base.

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

- 1°) le BET est appelé à éclaircir le programme de développement
de ce groupement.
- 2°) Préserver la bande littorale

DOMAINES

- Donner la nature juridique des terrains

ENVIRONNEMENT

- Compte tenu de l'élévation de BENI SAF l'Inspecteur de l'Environnement souhaite que l'étude doit tenir compte des décharges publiques, l'élévation des eaux usées et de doter la zone touristique d'une station d'épuration.

TOURISME

- En ce qui concerne ce secteur, il est souhaitable de préserver les terrains aptes à recevoir des investisseurs en matière, le BET informe l'assistance qu'une parcelle à RACHGOUN de 06 Ha environ est de faible potentialité agricole peut être réservée à ce type d'investissement.

DIRECTION DE LA PLANIFICATION DE L'AMENAGEMENT ET DU TERRITOIRE

- Suite à l'existence d'une ligne de chemin de fer au niveau de BENI SAF, Le DPAT sollicite que cette infrastructure soit valorisée.

DIRECTION DES SERVICES AGRICOLES

- Ce secteur a émis des réserves pour préserver des terres agricoles exploitées par des E.A.C, E.A.I et des privés compte tenu de la potentialité agricole.

Après le débat Monsieur, le Secrétaire Général a informé l'assistance qu'une entreprise de production de ciment blanc veut s'installer dans cette zone de même il a invité le BET de prendre en considération et en premier lieu la vocation de cette région à savoir le tourisme et le commerce en associant les trois agglomérations.

- Et que la route fera l'objet d'un réexamen par le conseil exécutif de la wilaya.

CONCLUSION

L'assistance a approuvé la 3^{ème} phase du PDAU tout en tenant compte des propositions faites par les différents services

L'ordre du jour étant épuisé, la séance fût levée à 12 heures 30'.

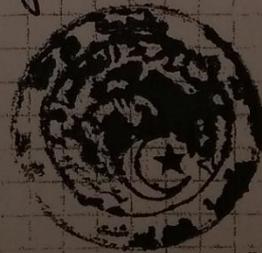
SIGNATURE LISIBLE
SECRETARIAT GENERAL
Mr ZABOURI El Amine

LISTE DES PERSONNES PRESENTES

BELGHORAF MOHAMED	D.R.A.G
MOFFOK ABDELMADJI	D.U.C
BOUDAHRI MOHAMED	CHEF DE SERVICE D.U.C
HIMEUR MESSAOUD	D.S.A
M'RAH AHMED	D.T.P
HAMEL MILOUD	D.T.P
BOUKLI HACENE	
ABDERRAZAK	D.P.A.T
SETTAOUI A.E.K	D.J.S
TOUIEB A.E.D	FORET
CHERIF ANTAR HABIB	DOMAINE
BARKAT SALAH EDDINE	CADASTRE
SEBAA ABDELATIF	ENVIRONNEMENT
BENAMMAR FARID MUSTAPHA	D.H.W
KLOUCHA AHMED	SONELGAZ
BELBACHIR NASR EDDINE	E.P.E.O.R
BEN YALLOUL AHMED	CHEF DAIRA BENI SAF
HADJ ALI MELIANI	CHAMBRE DE COMMERCE
MAGHNI DJAMILA	D.A.L
HADJ SAID FOUAD	D.A.L
OULED LAOUDJA SEDDIK	A.N.A.T ORAN
BOUZID MOHAMED	A.N.A.T ORAN
YOUSFI OMAR	D.TOURISME ET DE L'ARTISANAT
SAIM HADDACHE A.E.K	D.U.C
BOUKACEM	P/DEC EMIR AEK
DRICI ABDELKADJABAR	M/COMITE D'URBANISME
ZEMRAOUI MOHAMED	D.E.C BENI SAF
BENSAAD SAFI	D.E.C SIDI SAFI
BENSEDDIK ALI	A.N.A.T TLEMCEN
BERKANI BOUMEDIENNE	A.N.A.T TLEMCEN
KAHLDI FOUAD	A.N.A.T TLEMCEN

Nous Président de la Délégation Exécutive Communale
de Beni-Saf Certifie avoir coté et paraphé le
présent Registre destiné à consigner les observations
énumérées par les citoyens de la Commune de
Beni-Saf dans le Cadre du projet du :
PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT et D'URBANISME
P.D.A.U. Contenant CENT QUARANTE NEUF (149)
feuilles.

Beni-Saf le 21 SEPT 1996
le Président
de la Délégation Exécutive Communale



[Handwritten signature]

Après un coup d'œil sur le plan directeur
d'aménagement et d'urbanisme de la ville
de Beni-Saf, on a constaté une insuffisance
remarquable, il s'agit d'un site très fréquenté
surtout pendant la période estivale,
il s'agit de "la plage des puits".
Car, ce qui est mentionné sur le PDAU
est la plage des puits de la décharge (80)
et non pas de 1996.

BENI-SAF le 07 OCT 1996

MARIM BENAÏOUE

13 OCT 1996

1) Etat des faits:

L'état des faits de la ville de Beni-Saf non conforme. On peut citer à titre d'exemple:

- Plage du puit (En réalité l'état de fait présenté par l'A.N.A.T. Date de 1970).

- Route allant à Ain Temouchente (Entre le Dimetiere de Sidi-Sohbi et le caoufou allant à Ouled Boufemraç).

- Représentation des îlots du côté Est de la cité de 20 Aout non conforme.

Rq: Une enquête pourrait faire apparaître ~~cette~~ non conformités. (Réalité des états de fait de la ville de Beni-Saf et l'état de fait présenté par l'A.N.A.T.)

2) Assainissement:

Il est aberrant d'installer une station d'épuration [Tel mentionné sur plan (Variante I ~~et~~ ~~et~~) page 56] et laisser toujours les égouts émergés à la plage du puit, et au port

Rq: ~~ANAT~~ - lorsqu'on édifie une station d'épuration dont la construction et les installations coûte des milliards, toutes les évacuations d'égouts doivent converger à cette dite station d'épuration.

Enfin, même avec la variante II proposé par l'ANAT (mini-station) cela ne résoud ~~pas~~ absolument le problème d'assainissement de Ouad Benchebbag & Un énorme problème que l'ANAT n'a pas abordé ni même fait allusion.

3) Secteur d'urbanisation futur.

L'A.N.A.T propose une extension vers le Sud Est (Entre Ain Larbaa et Ain Besal). On fait remarquer que cette extension se fait au détriment de Terres (Appelés Dhruia Cherguia) Agricoles protégé par l'ordonnance présidentielle. (Cette ordonnance interdit l'urbanisation des terres agricole situés à l'extérieur du tissu urbain).

4) A. E. P.

L'A.N.A.T de base en matière d'Alimentation en eau potable, uniquement sur les puits et sources. Aucune Digue, ni retenue collinaire n'a été projetée pour palier à un problème d'Alimentation en eau potable qui pourrait surgir dans les vingt Années à venir notamment en matière d'Agriculture.

5) Voies :

En matière de Route, l'A.N.A.T n'a fait aucune proposition ~~pour~~ en matière de route pour désenclaver la ville de Beni-Saf. Une simple enquête peut démontrer que les voies primaires de la ville de Beni-Saf supporte un nombre d'UVP supérieure largement à la Norme B 40 (Algérienne), ainsi qu'un T.F.T.A supérieure d'une manière flagrante à la Norme B 40.

6) Selon la 90/21 le ~~secteur~~ P.D.A.U concerne des qui :

- 1) Les Terrains appartenant à la Commune
- 2) Les acquies fonciers
- 3) Les Terrains en exemption.

On remarque que l'A.N.A.T a intervenue dans le domaine privé (Tenants des particuliers possédant des Actes de propriétés, et des Tenants appartenant à fermes) ~~et~~ et cela sans avoir au préalable ~~pe~~ entamer ou proposé l'expropriation (d'expropriation forcée concerne uniquement les établissements d'utilité publique).

La Zones concerné par le P.O.S (Selon l'A.N.A.T) Equipement touristique n'est pas considéré comme utilité publique.
Les Tenes de Djed Boudjema proposé comme Zone Tampon va à l'encontre de la loi 90/25.

L'ANAT a négligé de ~~projet~~ un projet un P.O.S pour la zone entre la port et ~~est~~ la plage de Sidi-Boucif ainsi que le zone fron de Ter de la Zhun. (dotissement).

13 OCT 1981

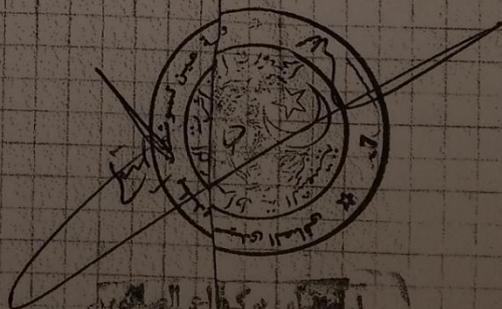
Wilaya: Aïn temouchent
Daïra: Beni - SAF
Commune: Sidi - SAFI

Le Présent Registre Contenant

Cent vingt sept (127) feuillets appartient à
l'APC de Sidi-Safi a été coté et
paraphé par le Président de la délégation
exécutive Communale de Sidi-Safi.

- Sidi-Safi le : 23-09-1996

Le Président de la délégation
exécutiv Communale



امام بوعزيز العبد
مكتب التال رئيس المتدوية

M^r = BENSIFI Mohammed ϕ Abdulkader

né le 08-05-1934 à Béni-Saf demeurant au n° 19 ELHAMRI Sidi-Saf.

réclame que sa parcelle de terrain située à l'extrémité de la poste de Sept (07) mètres de largeur et douze (12) mètres de longueur d'une superficie de quatre vingt quatre (84) mètres carré n'est pas figurante sur PDAU.

- Vers le nord - Rue BENSIFI Miloud (A)
- Vers le Sud - la poste P.T.T
- Vers est - lot BENSIFI Mohammed ϕ HBI
- Vers Ouest - La pompe à eau.

Acte publié le 20 FEV 1995 n° 264 v 11 .45 .

Dossier transmis M^r MAASMI Mohammed
le 14/12/1994.

L'interesse

B.S

M^r = BENSIFI Mohamed ϕ HBIB

né le 05-04-1950 à Aïn Tolba demeurant au n° 06 Rue AMMAR BENMILUD.

réclame que sa parcelle de terrain située à l'extrémité de la poste de Sept (07) mètres de largeur et douze (12) mètres de longueur d'une superficie de quatre vingt quatre (84) mètres carré n'est pas figurant sur le PDAU.

- Vers le nord - Rue BENSIFI Miloud (A)
- Vers le Sud - Poste P.T.T
- Vers est - Jardin
- Vers Ouest - lot BENSIFI Mohamed ϕ AEK.

11 +

Reclame que sa parcelle de terrain située
à l'extrémité du lotissement figurant dans
la planche (PDAU) et qui est marquée par un
(a) entre commercial. et qui est une propriété
privée.

Aussi j'ai vu un lot de terrain dans la
Planche à côté du Café leind. avec acte
Publié.

Beauf. Deshay.
le 14/10/96.

~~26/11~~

Sid. Sab. le 27. octobre 1996

Les Henriens BÉNARDI Mohamed et Bécou
s'opposent catégoriquement à l'implémentation
de tous les projets existants ou en cours
(acte de propriété déposé au niveau de l'APC
de Sid. Sabi) sur ces terres, Nous opposons
également et attirons l'attention de l'APC qu'
est interprété par le ^{ép. Bam maure} acte à l'appui est déposé
également au niveau de l'APC =

C. E. M. - Lotissement en cours - parcelles vendues
à de tiers particuliers - et tous actes implémentés
sur ces terres

elects
01/1

BÉNARDI Baqidal ~~Beauf.~~

Declarer et déclarer que la parcelle de terrain (sic)
à l'extrémité de l'école d'une superficie de 147 m²
limite :

- Sud : école primaire.
- Nord : une route.
- Est : terrain Bensafi Saïd d'Alfi.
- Ouest : terrain.

avec un acte public à la Conservation foncière
le 27 octobre 1996.

BENSIFI Boussmaïha.

Baumaha

EN QUÊTE CLOTURE

LE : 20 - 11 / 96

signé le 20/11/96
en l'absence de

PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
DU GROUPEMENT DES COMMUNES DE :

BENI SAF - SIDI SAFI - EMIR AEK

PROCES VERBAL DE RUNION

L'an Mille Neuf Cent Quatre Vingt Treize et le Dix Neuf du mois de Décembre s'est tenu au siège de l'APC de Beni Saf une réunion de prise de contact.

Etaient présents

- Monsieur le Délégué Exécutif Communal de Beni Saf
- Monsieur le Délégué Exécutif Communal de Sidi Safi
- Monsieur le Subdivisionnaire des travaux publics de Beni Saf.

- Mr MEKKADUI M. Directeur Régional ANAT
- Mr BENSEDDIK A. Chef de projet ANAT
- Mr BOUCHADOUR R. Chargé d'étude ANAT

La séance de travail fut ouverte par Monsieur le DEC de Beni Saf par un ensemble de divergences quant au choix de l'organisme qui devrait réaliser l'étude du PDAU du groupement "Beni Saf - Sidi Safi - Emir AEK".

Pour cela il diriga les débats de la séance sur les véritables capacités dont dispose l'ANAT pour une telle réalisation.

La parole fut passée à Mr le Directeur Régional de l'ANAT qui présenta un historique de tous les travaux réalisés par l'Agence Nationale d'Aménagement du Territoire à tous les niveaux (SNAT - GRAT - PAW PDAU - Etudes de Quartiers - Etudes particulières...).

Des exemples concrets sur les communes du groupement ont été cités par Monsieur le Directeur Régional/ANAT qui ont permis à l'assistance d'avoir une vue d'ensemble sur les différents aménagements éventuellement réalisables.

Les côtés réglementaire et technique dans la procédure d'élaboration d'un PDAU ont été dûment suivis par l'assistance.

Après cela, le DEC de Deni Saf aborda le côté administratif et financier de l'opération où après des discussions les deux parties signataires de la convention ont fixé un montant non révisable de 2 M DA toute taxe comprise.

Avant le levée de la séance Monsieur le Directeur Régional insista sur la nécessité d'une collaboration technique de toutes les structures appartenant au groupement (service technique APC - Agence foncière - Sécurité sociale... etc) pour mener à bien cette étude.

Le délai de la signature de la convention a été fixé à une semaine après que la commission des marchés ait approuvé l'enveloppe budgétaire qui sera allouée au financement du projet.

Le D.F.C de Deni Saf remercia l'assistance et se félicita du choix qui a été fait dans l'intérêt du groupement.

La séance fut levée à 11 h 45'.