

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



Université d'Oran 2
Faculté sciences de la terre et de l'univers

MEMOIRE

Pour l'obtention du diplôme de Master2 En Géographie et
Aménagement du territoire
Option : villes dynamiques spatiales et gestion

**Le POS entre la réglementation et la mise en
œuvre :
POS de Sidi Ali M'hammed –Mascara-**

Présentée par :

HAMIANI FOUZIA IKHLASS

Devant le jury composé de :

Mr. SEGHIRI HICHAM, MAA, Université d'Oran2

Président

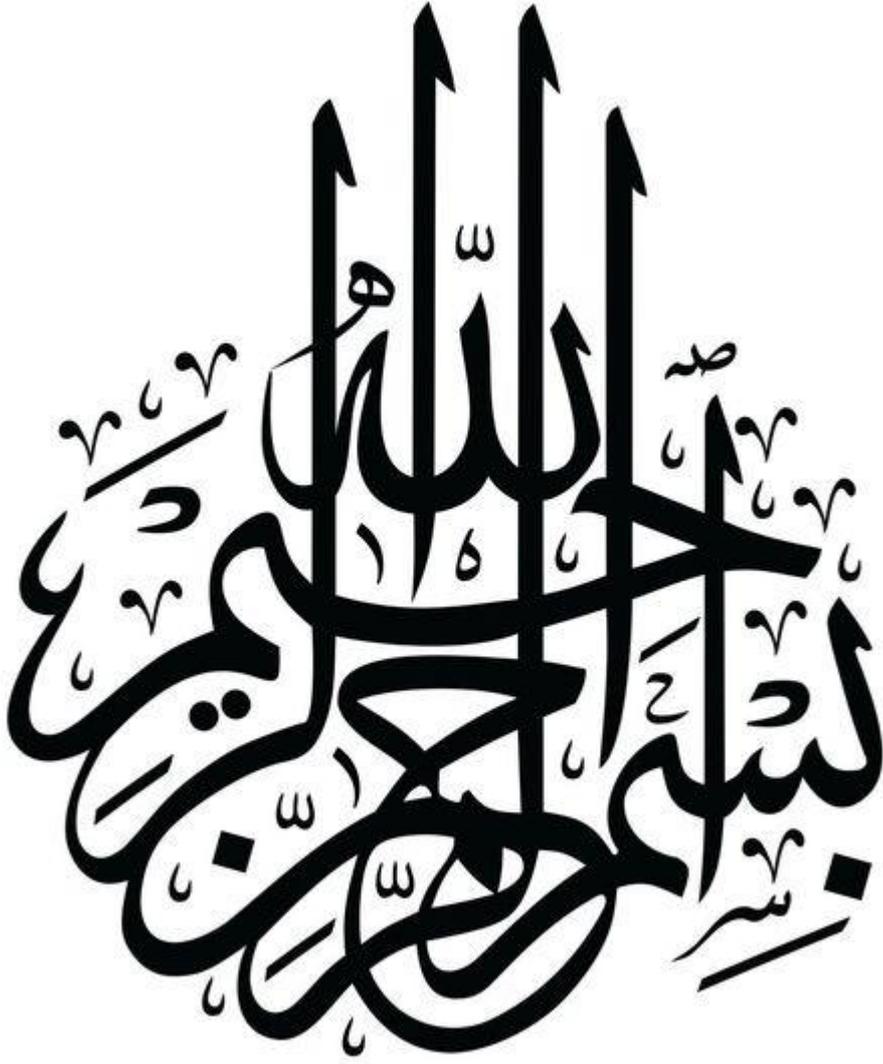
Mme. ROUANE SRIK SELMA, MAA, Université d'Oran2

Examinatrice

Mr. TRACHE SIDI MOHAMMED, Professeur, Université d'Oran2

Encadrant

Année universitaire: 2023-2024



Remerciements

Tout d'abord, je remercie Dieu, le Tout-Puissant, à qui je rends grâce, pour m'avoir éclairé sur le chemin du savoir et de la sagesse, et pour m'avoir donné la foi et le courage nécessaires à l'accomplissement de ce travail.

Je souhaite exprimer ma profonde gratitude à Monsieur le Professeur Trache Sidi Mohammed, mon encadreur, pour ses compétences, ses précieux conseils, ainsi que pour sa disponibilité et son engagement.

Je lui adresse mes remerciements les plus sincères.

Je remercie également les membres du jury pour leur attention et leurs remarques constructives.

J'exprime aussi ma gratitude à l'ensemble des enseignantes et enseignants de notre faculté, qui, au fil des années, ont patiemment partagé leur savoir, nous permettant ainsi d'accéder à une formation universitaire de qualité.

À toutes et à tous, un grand merci.

Dédicaces

À mes chers parents, pour tous leurs sacrifices, leur amour, leur tendresse, leur soutien et leurs prières tout au long de mes études.

À mes chers frères, pour leurs encouragements constants et leur soutien moral.

À ma famille, pour son soutien tout au long de mon parcours universitaire.

À mon respecté et respectueux encadreur, Monsieur Trache Sidi Mohammed.

Et à tous mes ami(e)s.

Que ce travail soit l'accomplissement de vos vœux les plus chers et le fruit de votre soutien indéfectible.

Merci d'avoir toujours été là pour moi.

Résumé

Cette étude examine le plan d'occupation des sols (POS) de Sidi Ali M'hammed à Mascara (POS 32) et identifie les succès et les échecs de sa mise en œuvre c'est-à-dire à quel degré ses objectifs ont été atteints.

L'analyse des résultats tels que les points achevés montrent des améliorations significatives urbaines, mais les projets non réalisés tels que la rénovation des allées du jardin Pasteur, la construction d'une salle de projection et le relogement des résidents de cette zone sont dus à des contraintes budgétaires et administratives.

Les causes d'échec comprennent les retards bureaucratiques, les conflits d'intérêts et le manque de coordination.

Pour améliorer les POS, il est recommandé de réviser régulièrement le plan, d'augmenter la participation des parties prenantes, d'améliorer leurs compétences et d'incorporer des pratiques durables.

L'étude propose également que les terrains libérés après la destruction des logements précaires soient utilisés pour des travaux d'utilité publique tels que les espaces verts, les infrastructures éducatives et les aires de jeux.

La conclusion souligne la nécessité d'une approche intégrée pour assurer un développement urbain durable de la ville de Mascara.

Mots clés : Mascara- P O S- Sidi Ali M'hamed- Planification urbaine- Échecs de mise en œuvre

ملخص:

تبحث هذه الدراسة في مخطط شغل الأراضي (POS) لمدينة معسكر، خاصة الرقم 32، وتحدد النجاحات والإخفاقات في تنفيذه، أي مدى تحقيق أهدافه. تُظهر تحليل النتائج، مثل المشاريع المنجزة، تحسينات كبيرة في جودة الحياة. ومع ذلك، فإن المشاريع غير المكتملة مثل تجديد ممرات الحدائق، وبناء غرفة عرض، وإعادة ترحيل السكان في هذه المنطقة تواجه قيوداً مالية وإدارية. تشمل أسباب الفشل التأخيرات البيروقراطية، تضارب المصالح، ونقص التنسيق. لتحسين خطة شغل الأراضي، يُوصى بمراجعة الخطة بانتظام، وزيادة مشاركة الأطراف المعنية، تحسين مهاراتهم، ودمج الممارسات المستدامة. كما تقترح الدراسة أن تُستخدم الأراضي المحررة بعد هدم المساكن الهشة في الأشغال العامة مثل المساحات الخضراء، البنية التحتية التعليمية، وملاعب الأطفال. وتؤكد الخاتمة على ضرورة اتباع نهج متكامل لضمان التنمية الحضرية المستدامة في مدينة معسكر.

الكلمات المفتاحية: معسكر - مخطط شغل الاراضي - سيدي علي محمد- التخطيط الحضري- اخفاقات التنفيذ.

summary

This study examines the land use plan (POS) of Mascara, specifically number 32, and identifies the successes and failures of its implementation, assessing the degree to which its objectives have been achieved. The analysis of the results, such as the completed projects, shows significant improvements in the quality of life. However, the uncompleted projects, such as the renovation of garden paths, the construction of a projection room, and the relocation of residents from this area, fall short due to budgetary and administrative constraints. The causes of failure include bureaucratic delays, conflicts of interest, and lack of coordination. To improve the POS, it is recommended to regularly revise the plan, increase stakeholder participation, enhance their skills, and incorporate sustainable practices. The study also proposes that the land cleared after the demolition of precarious housing be used for public works such as green spaces, educational infrastructure, and playgrounds. The conclusion emphasizes the need for an integrated approach to ensure sustainable urban development in the city of Mascara.

Keywords: Mascara-POS-Sidi Ali M'hammed- Urban planning- Implementation failures

Sommaire

Remerciements	03
Dédicaces	04
Résumé	05
Introduction	13
Problématique	18
Objectifs de l'étude	19
Méthodologie	19
Chapitre 01 approche théorique	21
Introduction	22
1- Les caractéristiques du POS	23
2- L'échec du POS	29
Synthèse générale des POS et leur mise en œuvre en Algérie	31
Conclusion	33
Chapitre 02 les instruments d'urbanisme à Mascara	34
Introduction	35
Le PDAU de Mascara	36
Les POS de Mascara	38
Conclusion	42
Chapitre 03 POS de Sidi Ali M'hammed	43

Introduction	44
Justification du choix de cas d'étude	44
Le POS de Sidi Ali M'hammed par rapport aux PDAU	45
Présentation du POS Sidi Ali M'hammed	45
Situation géographique	45
Contexte physique	46
Analyse du champ d'étude	47
Analyse socio-économique du champ d'étude	49
Les caractéristiques du champ d'étude	51
Chapitre 4 Analyse du POS dz Sidi Ali M'hammed	52
Objectifs initiaux du POS par zone	55
Objectifs prévues par le POS réalisées	56
Actions prévues par le POS non réalisées	60
Comparaison à travers les cartes	69
Interview avec la DUAC	70
Interview avec l'URBOR	71
Résultats d'enquête	72
Conclusion	78
Synthèse des Résultats de la Mise en Œuvre du POS de Mascara	79
Propositions d'amélioration	83

Conclusion	87
Conclusion générale	88
Glossaire	91
Bibliographie	93
Annexes	94

Listes des cartes

- **Carte 01 : localisation du champ d'étude.....P37**
- **Carte 02 : POS N°32 par rapport aux PDAUP46**
- **Carte 03 : zonages du champ d'étudeP47**
- **Carte 04 : occupation du sol de la zone d'étude.....P48**
- **Carte 05 : occupation du sol du zone d'étude 2014.....P68**
- **Carte 06 : occupation du sol du zone d'étude 2024.....P69**

Liste des tableaux

- **Tableau 01 : Composition urbaine du centre-villeP37**
- **Tableau 02 : Etat des affectations des POS Mascara.....P38**
- **Tableau 03 : Etat cumule des POS de la ville de Mascara.....P40**
- **Tableau 04 : Description du POS Sidi M'hammed.....P44**
- **Tableau 05 : Usage du logement dans la zone d'étude.....P49**

Liste des figures

- **Figure 01 : Durée de résidence.....P72**
- **Figure 02 : statut juridique de logementP73**
- **Figure 03 : L'information sur le relogement.....P73**
- **Figure 04 : Niveau de satisfaction.....P74**
- **Figure 05 : les raisons de refus.....P74**

- **Figure 06 : L'offre adéquat.....P75**
- **Figure 07 : L'acceptation de l'offre.....P75**

Liste des photos

- **Photo 01 : Mosquée El MobayaaP56**
- **Photo 02 : Projet de l'habitat collectifP57**
- **Photo 03 : la nouvelle voirie.....P58**
- **Photo 04 : la piscineP58**
- **Photo05 : les deux piscines.....P59**
- **Photo 06 : piscine pour les enfants.....P59**
- **Photo 07 : le nouveau mur.....P60**
- **Photo 08 : circulationP61**
- **Photo 09 :ADE(Algérienne des eaux).....P62**
- **Photo 10 : cinéma vox.....P62**
- **Photo 11 : Hôtel de police.....P62**
- **Photo 12 : lycée Djamel Dine Afghani.....P62**
- **Photo 13 : Bibliothèque centrale (ex église).....P62**
- **Photo 14 : Bibliothèque centrale (2ème façade).....P62**
- **Photo 15 : immeuble menaçant ruine.....P63**
- **Photo 16 : immeuble menaçant ruine.....P63**

- **Photo 17 : l'habitat individuel.....P64**
- **Photo 18 : : immeuble menaçant ruine.....P64**
- **Photo 19: Habitats insalubres.....P64**
- **Photo 20 : Cinéma du jardin.....P66**
- **Photo 21 : Les allées dégradées.....P66**
- **Photo 22 : murs de soutènements.....P67**
- **Photo 23 : murs de soutènements.....P67**
- **Photo 24 : Le gabionnage.....P67**

Introduction Générale

Introduction Générale

Le plan d'occupation du sol est un outil de planification urbaine ayant pour finalité d'organiser et utiliser un territoire au niveau communal, il a également pour objectif capital de concilier les différents intérêts en présence (habitants, entreprises, collectivités), tout en assurant un développement agréable et durable du territoire.

Sur le plan juridique, le plan d'occupation des sols est un document d'urbanisme établi conformément à la loi 90 -29 du 01 décembre 1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme, modifiée et complétée. Il a pour enjeux la production et / ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti. Il est établi conformément aux dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme- PDAU- approuvé.

Le POS fixe un ensemble de règles pour l'occupation et l'utilisation des terres sur un territoire, et les localise sur des cartes. Le POS définit aussi toutes les mesures à prendre pour garantir sa mise en application concrète. Il comprend un ensemble de règles et deux types de cartes : un état des lieux cartographié (des ressources et des infrastructures, de l'occupation actuelle du territoire par les différentes activités), puis des cartes délimitant des zones où doivent s'appliquer les nouvelles règles décidées collectivement. Le POS localise et protège ainsi les ressources et espaces clés pour la survie et le développement de chaque activité.

La collectivité locale peut donc introduire dans un POS toute règle qui lui semble utile pour sécuriser et soutenir les différentes activités : identification des espaces et des saisons où chaque activité est prioritaire ; définition de règles de gestion, générales à l'échelle de tout leur territoire ou spécifiques à certaines zones, etc. Le POS peut ainsi aller jusqu'à contenir des règles très fines d'utilisation des terres : par exemple localiser des zones et identifier des points d'eau qui sont réservés aux tâches ménagères et d'autres à l'abreuvement des animaux, ou placés en réserve naturelle de zones humides.

Il peut également déterminer de manière détaillée les droits d'usage des sols et de constructions, dans le respect des dispositions du PDAU. Le plan d'occupation des sols détermine de façon détaillée le secteur concerné, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols, définit la qualité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré ou en mètre cube de volume bâti, les types de construction permis et leurs usages, fixe les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt public ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation, définit les servitudes, précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restructurer. C'est en ce sens que le POS a été créé, une fois pour juguler un fait déjà accompli, mais aussi pour réguler la croissance d'une agglomération et maîtriser son extension.

La production urbaine actuelle ne repose pas sur une volonté claire, consciente et explicite de l'autorité publique, qui est soumise à diverses interprétations ou appréciations en raison des règles édictées par le POS. Il n'est pas nécessaire, ni justifié, de vouloir tout contrôler parce que certains tissus urbains ou secteurs urbains demandent des méthodes et des outils particuliers. Pour être utile et efficace, la traduction d'un projet urbain réel doit refléter les engagements de la commune dans le cadre d'une action globale concertée. En ce qui concerne les zones d'intervention des POS, qui séparent la ville en différents secteurs, il est impensable d'approcher et d'agir sur la ville d'aujourd'hui et de concevoir la ville de demain par des représentations spatiales et temporelles limitées.

En Algérie, le cadre législatif réglementaire du POS a pour objectif une planification urbaine cohérente et équilibrée en conformité avec les objectifs de développement territoriale du pays. Il est question également, pour renforcer ce cadre et de faire participer les citoyens dans le processus de planification urbaine.

Avant l'établissement d'un POS, il est essentiel de réaliser une analyse des faits urbains spécifiques de la commune ou de la zone à promouvoir. Ceci peut impliquer l'évolution des tendances démographiques, des pressions, des ressources foncières, des problèmes environnementaux et des besoins en infrastructures.

Dans ce cadre, les autorités locales doivent mobiliser les différentes parties prenantes concernées par l'élaboration du POS, y compris les représentants de la société civile, les experts, techniques et les propriétaires fonciers. Ainsi la participation et la conclusion de ses acteurs sont des éléments indispensables pour garantir le bien fondé et la pertinence du POS. En général, on dit que le POS est un instrument d'urbanisme communal, le PDAU est un instrument d'urbanisme à l'échelle plus large ou régional, visant à coordonner l'aménagement du territoire sur un périmètre étendu et prend en compte les enjeux plus globaux.

En matière de décentralisation, l'Etat n'est plus seul habilité à élaborer un plan. Celui-ci doit être fait avec l'entière responsabilité des élus communaux, mais d'autres opérateurs y 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.

Sur le plan de complémentarité entre les deux instruments, les principes fondamentaux de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme sont établis par le PDAU. Les tendances et les intentions à court, moyen et long terme sont fournies. Il est utilisé comme un cadre de référence et de cohérence pour élaborer les POS relevant de son territoire. Sa conclusion logique réside dans l'adoption d'un POS. Il est compliqué d'élaborer un POS qui ne reposerait pas sur une présentation claire du PDAU.

Un POS est efficace lorsqu'il permet de mettre en place les options du

PDAU.

Le POS définit les tendances, les orientations et les objectifs à long terme du PDAU en gérant les droits d'usage d'utilisation des sols à court et moyen terme (10 ans), en mettant en œuvre son règlement, en collaboration avec les règles générales d'urbanisme. Il autorise la délivrance d'autorisations de lotir et de construire tout en réservant les espaces pour les constructions, les voies et différents réseaux ainsi que les équipements publics.

La réussite d'un plan d'occupation des sols dépend de son approbation sociale, de sa légalité, de sa vision à long terme, de sa coordination intersectorielle, de son équilibre entre les intérêts divergents, de sa flexibilité, de son suivi et de son évaluation, ainsi que de la gestion efficace des ressources. En tenant compte de ces conditions, il est possible de maximiser les chances de succès du POS et de favoriser un développement urbain durable et équilibré.

Pour conclure, le plan d'occupation du sol objet de ce mémoire de fin d'études se présente comme un outil indispensable dans toute stratégie de développement urbain de nos villes, mais aussi en réponse aux enjeux de croissances en prenant en considération les contraintes soulevées et les attentes de la population.

La ville de Mascara, qui a connu une démographie haussière suite à un exode rural et les conséquences qui en ont découlées, est divisée en **35 POS**. Le **32ème POS**, censé réguler une très large zone de la ville de Mascara, fera l'objet d'étude de cas dans ce mémoire. Ce POS est jugé nécessaire par la collectivité locale par rapport à ses objectifs et aux solutions qu'il peut dégager après sa réalisation (sur le plan théorique).

Problématique :

Mascara, ville riche en histoire et en patrimoine, a entrepris de nombreux projets de développement pour moderniser son infrastructure urbaine et améliorer la qualité de vie de ses habitants. Le POS a été conçu comme un cadre stratégique pour guider ce développement, en tenant compte des contraintes locales et des aspirations de la population. Cependant, malgré les bonnes intentions et les efforts déployés, plusieurs aspects du POS n'ont pas été mis en œuvre comme prévu, mettant en lumière les défis complexes auxquels sont confrontées les villes dans la planification et l'exécution de leurs politiques urbaines.

L'objectif de cette étude est de donner un aperçu de la convergence entre les décisions des autorités, leur volonté de résoudre des problèmes de longue date et leur mise en œuvre à travers les interactions de tous les intervenants depuis l'étude jusqu'à la validation du POS.

Dans ce contexte, nous examinerons spécifiquement le POS n°32 en nous concentrant sur sa conformité aux normes réglementaires et les raisons de son échec ou de sa réussite.

Alors le POS n°32 de Sidi M'hammed répond-il aux normes réglementaires ?

A-t-il atteint ses objectifs ? Quelles sont les conséquences qui en découlent ?

Dans quelle mesure donc les opportunités offertes au niveau de cette zone, ont-elles profité aux habitants de ce quartier ?

Objectifs de l'Étude :

Ce travail vise à examiner la relation entre les objectifs théoriques des instruments de planification et d'urbanisme et la réalité pratique de l'espace urbain. Il s'agit d'identifier les points forts et les faiblesses des procédures juridiques et de clarifier les raisons entravant l'application des orientations de ces instruments. Ces outils sont censés freiner l'occupation anarchique de l'espace et améliorer la qualité de vie des administrés.

La zone d'étude, située au centre de la ville de Mascara et héritée de la période coloniale, comprend des logements collectifs et individuels, ainsi que des équipements, des commerces et de grands espaces verts.

Ce quartier, souvent au centre de débats entre habitants, a suscité de nombreuses discussions en raison de sa dégradation continue.

C'est pourquoi on estime opportun de choisir Sidi Ali M'hammed comme cas d'étude pour analyser en profondeur les défis et les opportunités de son aménagement à travers le POS n° 32, et cela à travers l'identification des éléments du POS qui ont été réalisés avec succès et ceux qui n'ont pas abouti, la compréhension des raisons des non-réalisations et les obstacles rencontrés.

Méthodologie d'approche :

Nous avons adopté les méthodes d'approche suivantes :

1. **Interview** : cette partie de l'enquête s'adresse aux responsables de la DUAC (le maître de l'ouvrage) et les techniciens des bureaux d'étude de l'URBOR (le maître de l'œuvre).
2. **-Observation** : L'observation sur terrain permet de mieux comprendre le phénomène urbain (l'observation et le suivi de la réalisation du POS).
3. **-Photographie** : l'utilisation de cette technique permet de prendre des photos sur terrain montrant l'incompatibilité entre les plans d'urbanisme et la réalité urbaine.

4. Enquête auprès de la population

Chapitre I

Approche théorique

Introduction

En Algérie, il existe plusieurs outils de planification qui jouent un rôle essentiel dans l'aménagement du territoire, dont le Plan d'Occupation des Sols (POS). Le POS, un document d'urbanisme, est destiné à établir les règles concernant l'utilisation et l'occupation des sols dans les villes et les territoires contrôlés. En établissant des règles réglementaires pour chaque zone d'affectation, y compris les zones urbaines, agricoles, naturelles et industrielles, l'objectif est d'assurer un développement spatial harmonieux.

En théorie, le POS vise à contrôler l'urbanisme de manière cohérente et durable, en tenant compte des besoins locaux, des défis environnementaux et des besoins de croissance économique. Il s'agit d'un outil de gestion territoriale destiné à encourager une utilisation rationnelle des terres tout en préservant les espaces naturels et en améliorant la qualité de vie des citoyens.

Cependant, dans de nombreuses villes algériennes, le POS a souvent échoué à atteindre ses objectifs malgré ses objectifs ambitieux et ses principes structurants. La quasi-totalité de l'échec a été causée par divers facteurs, notamment une mauvaise gouvernance, un manque de ressources, une urbanisation anarchique et des pressions socio-économiques. L'inadéquation entre les exigences du POS et la réalité du terrain a souvent entraîné des erreurs dans l'application des règles d'urbanisme, ce qui a conduit à un développement désordonné et parfois chaotique des espaces urbains.

Nous examinons l'approche théorique qui sous-tend les caractéristiques du POS et examinons les raisons de son échec dans la pratique dans de nombreuses villes Algériennes.

-1- Les caractéristiques du POS

Plan d'Occupation des Sols : instrument d'urbanisme opposable aux tiers

Etabli conformément à la loi N° 90 - 29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. « Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction.

Il détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation, détermine les servitudes, précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et restructurer mais aussi, il localise les terrains agricoles à préserver et à protéger » (*). Loi 90 29 du 01 12 1990, section 3, art 31.

Présentation du POS

En tant que point de départ de l'aménagement d'une zone, le POS est un projet collectif et complexe, trouvant ses fondements dans la réalité sociale, économique, culturelle, historique et politique. Théoriquement, il développe des projets urbains qui doivent être conçus en tenant compte de l'importance du patrimoine, de la dimension symbolique de la ville, des usages ainsi que des moyens disponibles. Il prend en charge l'aspect fonctionnel et formel de la ville, définit les règles de composition qui permettent à la ville de s'accroître sans éclatement de l'urbanisation, ni destruction des tissus. Il doit aussi assurer la qualité urbaine et architecturale de la ville, Il conduit en principe à la maîtrise du développement de la ville à la fois sur le plan de la consommation de l'espace, celui de la forme de l'urbanisation et de l'organisation des différentes fonctions. En réponse à des problèmes posés, des choix clairs et un programme doivent être établis. Ainsi, le POS dégage quatre objectifs principaux :

- Organiser les zones urbaines.
- Protéger les espaces naturels.
- Préparer la réalisation des équipements futurs.
- fournir une information juridique certaine aux usagers.

Dans un POS, on peut entreprendre plusieurs opérations sur le tissu urbain existant : la rénovation, la revalorisation, la réhabilitation, le réaménagement des grands ensembles, d'une part, ou des opérations sur un site vierge : des zones d'habitat, des zones d'activités, zones industrielles, des zones d'expansion touristique... Il est donc un document essentiel pour construire, équiper et protéger un territoire :

- Il fixe dans le détail pour le ou les secteurs concernés la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols.
- Il définit la quantité minimale ou maximale de construction autorisée exprimée en m² de plancher hors œuvre ou en m³ de volume bâti, les types de constructions autorisées et leurs usages.
- Il détermine l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation.
- Il définit les servitudes.
- Il précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer.
- Enfin il localise les terrains agricoles à préserver et à protéger.

Ainsi présenté, le POS apparaît comme « un cahier de charge » spécifique à une zone particulière faisant partie de l'ensemble du projet spatial élaboré pour un territoire étudié. Il intègre dans son élaboration les différents acteurs de la wilaya, chargés de l'urbanisme, de l'architecture, de l'hydraulique, des travaux publics, des transports, des monuments et sites, des poste et télécommunications.

De même que les services chargés de la distribution de l'énergie au niveau local, ceux chargés des transports et de la distribution de l'eau, doivent dans les mêmes termes être consultés.

Le POS gère les droits d'usage des sols à moyen terme (10 ans).

L'application de son règlement, conjointement aux règles générales d'urbanisme ; permet de délivrer les autorisations de lotir et de construire, tout en réservant les espaces destinés aux ouvrages, aux voiries et réseaux divers et aux équipements. Chaque commune doit avoir son POS.

Les documents réglementaires constitutifs du POS sont opposables au tiers.

Composition du POS

Le décret exécutif n° 91 - 178 du 01 juin 1991 fixe les procédures d'élaboration des POS ainsi que le contenu des documents y afférents. Ainsi, le POS est constitué de trois pièces :

1. Un document de justification : le rapport de présentation.
2. Un règlement écrit.
3. Des documents graphiques

Les documents graphiques et le règlement écrit se complètent et se suivent. Ils renvoient l'un à l'autre, ils sont complémentaires et indissociables.

1. Le rapport de présentation : Le rapport de présentation est un document important qui procède à une analyse exhaustive du contenu socio-économique du périmètre d'étude, les perspectives de son développement démographique et économique. Par ailleurs, il établit un bilan diagnostic qui permet de définir les options et les propositions d'aménagement. Il fait l'objet de la première et deuxième phase. Il définit :

L'objet et la justification de la zone au regard des perspectives de développement (démographique et économique notamment).

Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard de la politique d'aménagement urbain de la commune, au travers des documents d'urbanisme, justification de la compatibilité avec le PDAU.

La présentation des options d'urbanisme retenues et des règles contenues dans le POS, description des mesures prises en vue d'intégrer le projet dans son environnement.

Il peut contenir également :

Les annexes sanitaires : les éléments relatifs aux réseaux et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Elles feront l'objet, selon les besoins d'un plan de servitudes et d'une note décrivant leurs caractéristiques essentielles.

2. Le règlement : il fixe les règles d'utilisation et d'affectation des sols compris dans le territoire couvert par le POS. Il doit être présenté sous la forme d'un document autonome et distinct du rapport de présentation. Les règles inscrites dans le POS proviennent de plusieurs sources, celles dont la source est antérieure au POS et qui s'imposent à son élaboration (Orientations du PAW et PDAU : espaces boisés classés, protection des sites, monuments historique,...etc.) et celles qui découlent du parti d'aménagement (fixant la structure des zones et précise les prescriptions qualitatives et architecturales, impose les paramètres techniques adaptées à chaque secteur pour éviter certains empiètements ou dysfonctionnements: raccordement, stationnement...). Le règlement se structure en deux sections :

Section I : Dispositions générales applicables à l'ensemble du site énumèrent les dispositions générales du règlement applicables à l'agglomération et comprend les articles suivants :

Article I.1 : Champ territorial d'application du POS.

Article I.2 : Objet et portée.

Article I.3 : Division du territoire en zones homogènes.

Article I.4 : Limite de la réglementation précisant :

- La portée du POS à l'égard de la législation en vigueur.
- La procédure du code de l'urbanisme des PDAU qui reste applicable.
- Les procédures concernant les lotissements.

Article I.5 : La desserte par la voirie.

Article I.6 : La desserte par les réseaux divers.

Article I.7 : L'éclairage public.

Section II : Dispositions applicables à chaque zone homogène

La zone homogène est désignée selon le type d'occupation du terrain (zone d'habitat collectif, zone d'habitat individuel, zone d'équipement, ...etc), selon l'échéancier d'intervention (existant ou programmé). Ces dispositions communes seront énumérées dans l'ordonnancement des règles selon les articles de 1 à 14 avec la mention néant pour chaque article sans objet.

Phasage d'un POS

L'étude du POS doit nécessairement passer par trois phases principales :

Première phase : l'analyse de la situation actuelle

Elle portera sur la situation du territoire considéré par rapport à la composante démographique, aux grands caractères du site (relief, hydrologie, climat, végétation...), ainsi qu'à son occupation (l'habitat, les équipements, les services, infrastructure, les activités, etc...). En ce qui concerne les infrastructures, elles auront une attention particulière (les équipements, l'adduction de l'eau potable, l'assainissement, l'évacuation et le traitement des déchets...), ou l'analyse portera sur leur implantation actuelle et leur capacité qui aboutiront à dresser leur fonctionnement avec des déficiences éventuelles ; il faut ensuite recenser les possibilités d'implantation de nouvelles infrastructures.

Sur la base des orientations du PDAU, le maître de l'œuvre établit un diagnostic dans lequel ressortiront toutes les tendances que prendra l'aire

d'étude. L'objet de l'analyse est d'appréhender l'état actuel du territoire considéré, le sens éventuel de son évolution, elle aboutira au découpage du territoire considéré en zones homogènes, fondé sur l'interaction complexe de beaucoup de facteurs : historiques, socio-économiques, géographiques, paysagers, culturels... On peut par la suite dégager les vocations de certaines zones : résidentielle à moyenne densité, d'habitat collectif, industrielle, de loisirs, etc..... Et la présenter via un projet de programme et des orientations d'aménagement.

Deuxième phase : L'élaboration de l'avant-projet :

Une fois le programme arrêté, en coordination avec le maître d'ouvrage et tous les membres concernés et approuvé, il s'agit alors de le transcrire en un schéma de POS dans lequel sera fixée l'implantation des différentes activités (habitat, commerces, industrie, etc..) ainsi que les échéances de leur réalisation.

A ce niveau de l'étude, plusieurs partis d'aménagement peuvent être émis sous forme d'esquisses, qui seront proposées au maître d'ouvrage. L'équipe chargée, doit pour toute esquisse présenter les conséquences (ou impacts) éventuelles sur la ville et son environnement en mettant en exergue le coût financier.

Troisième Phase : Le projet « POS » :

Une fois le choix effectué, avec éventuellement quelques modifications à apporter, le maître de l'œuvre finalisera le projet avec ces deux parties : note de présentation et règlement qui sera remis dans la forme prévue à l'article 18 du décret N° 91-178 du 28 mai 1991 précité. Le projet du POS est adopté par délibération de ou des APC concernées, la délibération rappelle les termes de référence du POS et précise les modalités de participation des administrations publiques, des organismes et des services publics ainsi que des associations. Le projet POS est soumis à une enquête publique qui dure 60 jours.

-2- Echec des POS et ses causes

Des plans d'occupation des sols peuvent être sélectionnés dans de nombreuses régions en réponse à l'urbanisation croissante et à la pression pour orienter le développement urbain de manière durable et équilibrée. Cependant, malgré l'encouragement de la planification, de nombreux plans d'occupation des sols échouent à atteindre leurs objectifs initiaux. La compréhension des raisons de ces échecs est cruciale pour améliorer les futures initiatives de planification urbaine. Dans ce contexte, nous étudierons les éléments directs et indirects qui sont à l'origine de l'échec des plans d'occupation des sols, mettant en évidence les défis complexes auxquels font face les urbanistes et les décideurs politiques locaux.

Causes directes :

Mauvaise planification initiale : Si le plan d'occupation des sols n'a pas été élaboré avec précision, en prenant en compte les besoins réels de la zone concernée, il peut être à l'échec dès le départ.

Objectifs irréalistes : Les objectifs trop ambitieux ou loin de la réalité locale peuvent rendre la mise en œuvre du plan difficile et mènent directement à l'échec.

Changements dans la réglementation : Il est possible que des changements soudains dans les lois ou les réglementations rendent le plan dépassé ou impossible à mettre en œuvre de manière efficace.

Défauts dans la mise en œuvre : si les moyens nécessaires à la mise en œuvre du plan ne sont pas adaptés ou mal gérés, cela peut compromettre son succès.

Causes indirectes :

Pressions politiques : les pressions politiques locales peuvent avoir un impact sur la planification et la mise en œuvre du plan d'occupation des sols, souvent au détriment de ses objectifs initiaux.

Intérêts privés contradictoires : la réussite du plan d'occupation des sols

peut être en désaccord avec les intérêts des promoteurs immobiliers, des entreprises ou d'autres acteurs privés.

Problèmes économiques : la réalisation du plan, même s'il est bien élaboré, peut être rendue difficile par des difficultés économiques telles que la situation économique, la spéculation foncière ou les problèmes financiers du maître d'ouvrage.

Manque de participation communautaire : l'absence de participation et le désengagement de la population peuvent affaiblir l'appui au plan, ce qui peut entraver sa mise en œuvre efficace.

A travers l'analyse de plusieurs études (de fin d'études) relatives au lancement d'un nombre important de plans d'occupation des sols répartis sur le territoire national, il a été remarqué que des difficultés de mise en application de ces plans et ce, pour des différentes raisons.

A titre d'exemple le POS N°10 à SOUK AHRAS a connu des changements de programme deux ans après son lancement en violation des objectifs initiaux du programme.

Pour ce qui est du deuxième exemple programmé et mise en application au niveau de la localité de Draria, La problématique soulevée s'interroge sur le non-respect de la trame coloniale déjà existante et sur les différents lotissements et les opérations de logements collectifs qui viennent se greffer ponctuellement sans aucune liaison avec le tissu existant .

Quant au POS Ouled Fayet zone homogène 2, l'accent a été mis sur l'absence de sens de jardin dans le POS, le non-respect du COS, le non-respect du CES et le non-respect de l'alignement.

En ce qui concerne le POS Tamda (cas de la nouvelle ville) à Tizi ousou, le problème soulevé dans cette étude réside au niveau des carences entraînant une exploitation excessive des terres agricoles au profit du béton et du bitume.

Pour ce qui est du POS de Bir el Djir, la synthèse d'étude met en relief la réalité

d'incohérence constatée que les instruments d'urbanisme tels que fixés par la loi, sont inefficaces et manquent de fiabilité (défaillance et décalage avec la réalité). Rien n'est moins sûr car l'inefficacité de ces instruments n'est que la conséquence de la manière de leurs utilisations, car ils ne sont, après tout, que des documents techniques.

-3- Synthèse générale des POS et leur mise en œuvre en Algérie :

Les dysfonctionnements entre les plans d'occupation du sol (POS) et les réalités de terrain sont fréquents et résultent de divers facteurs.

En effet, les plans d'occupation du sol sont souvent conçus sans une réelle prise en compte des conditions socio-économiques locales

Des zones d'activités ou commerciales peuvent être planifiées dans des régions où les infrastructures nécessaires font défaut.

Aussi, les types de travaux planifiés peuvent ne pas correspondre aux besoins et aux capacités financières des habitants locaux.

De même que les POS en Algérie sont souvent obsolètes et ne reflètent pas les changements rapides de l'urbanisation et de la population pour raisons d'absence de révisions régulières pour s'adapter à l'augmentation de la population urbaine mais aussi pour défaut d'évolution des infrastructures comme par exemple les nouvelles routes, écoles et hôpitaux ne sont pas intégrés dans les POS existants, créant un décalage entre le plan et la réalité.

D'autre part, la mise en œuvre des POS rencontre plusieurs obstacles, notamment le manque de coordination entre les différentes autorités locales et nationales, ce qui complique l'application des POS.

En matière de défaillances dans la planification environnementale, il y a lieu de noter que des habitations et infrastructures sont parfois construites dans des zones à risque (inondations, glissements de terrain) en raison de l'absence de plans adéquats.

La planification de parcs et d'espaces verts est souvent insuffisante, aggravant les problèmes de pollution et de qualité de vie.

Les POS peuvent aussi être influencés par des pressions politiques et économiques qui favorisent certains intérêts au détriment d'une planification équilibrée.

On peut trouver des projets d'envergure sont parfois imposés sans tenir compte des besoins locaux réels.

Conclusion

Malgré la conception théorique du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Algérie, qui vise à réguler l'utilisation des sols de manière rationnelle et durable, sa mise en œuvre a souvent été marquée par des échecs importants. L'ambition de réguler l'urbanisme, de préserver l'environnement et d'améliorer la qualité de vie est souvent confrontée à des réalités complexes comme la mauvaise gouvernance, les manques de ressources et les dynamiques socio-économiques incontrôlables. Ces problèmes ont entraîné une croissance urbaine désorganisée dans de nombreuses villes.

Chapitre II
Les Instruments d'urbanisme
à Mascara

Les instruments d'urbanisme à Mascara

Introduction

Le Plan Directeur d'Urbanisme et d'Aménagement de Mascara (PDAU) est un instrument technique d'urbanisme important de la ville de Mascara, au même titre que toutes les villes algériennes. Il vise à planifier et organiser le développement de la ville sur le long terme, en tenant compte des dynamiques démographiques, économiques, sociales et environnementales.

Il établit également la vision globale de Mascara sur le plan de développement urbain, définit les orientations clés en matière de zonage, de transports, de logement, d'infrastructures publiques et de protection de l'environnement.

Le PDAU de Mascara s'est basé sur une étude élaborée par l'URBOR (bureau d'études) en Novembre 2007 analysant les besoins actuels et futurs de la population ainsi que les potentiels et limites du territoire. Toutefois il fait actuellement l'objet d'une révision selon les services technique de la commune de Mascara.

Ce PDAU constitue un cadre de référence essentiel du plan d'occupation du sol, objet de ce travail.

- Le PDAU (Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) et le POS (Plan d'occupation des sols) sont des outils d'urbanisme qui jouent des rôles différents mais complémentaires dans le développement urbain et territorial, ils sont interdépendants.

- Le PDAU définit des lignes directrices générales pour l'aménagement du territoire, tandis que le POS divise ces lignes directrices en règles et réglementations spécifiques applicables au niveau local mais ils doivent être cohérents et complémentaires pour garantir un développement urbain équilibré et durable. L'instrument de référence qui régule toutes les opérations de planification urbaine à savoir le PDAU, date du 22 novembre 2007.

- La wilaya de Mascara a procédé à la réalisation de 44 PDAU couvrant tout son territoire regroupant 47 communes, dont 02 intercommunaux.

-La ville de Mascara a connu un développement urbain significatif au cours des dernières décennies (extension urbaine, développement d'infrastructures). Ce développement touche les types d'habitat en périphérie (ZHUN, lotissements, coopératives immobilières, etc.), que l'on retrouve également dans toutes les villes algériennes. Il s'agit de programmes de logements mis en œuvre en rupture presque totale avec l'ancienne structure urbaine, comme le centre-ville et les vieux quartiers comme Bab Ali, Sidi Mouffok et Sidi M'hamed.

- Au niveau de Mascara, les secteurs urbanisés incluent tous les terrains, même non dotés de toutes les viabilités occupées par des 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.

Les secteurs urbanisés incluent également les parties du territoire urbanisées à rénover, c'est le cas de tous les PDAU en Algérie.

L'analyse du secteur urbanisé de Mascara fait ressortir trois (03) sous-secteurs d'intervention. Ceci obéit aux entités fonctionnelles qui découlent de la superposition d'éléments d'analyse (morphologie du tissu, typologie et trame viaire urbaine).

- **SU1 : La zone centrale relative au centre-ville.** (Zone d'étude)

Ce sous-secteur correspondant au centre-ville ; il s'étend sur une superficie totale de 211,12 ha ; il est limité :

- Au nord par la Zhun 10
- A l'est par les Zhun 7 et 8

- Au sud par la coulée verte qui prolonge le jardin Pasteur.
- A L'ouest par la Zhun12 et la Cité Administrative.

Carte N°1 : carte de localisation du champ d'étude

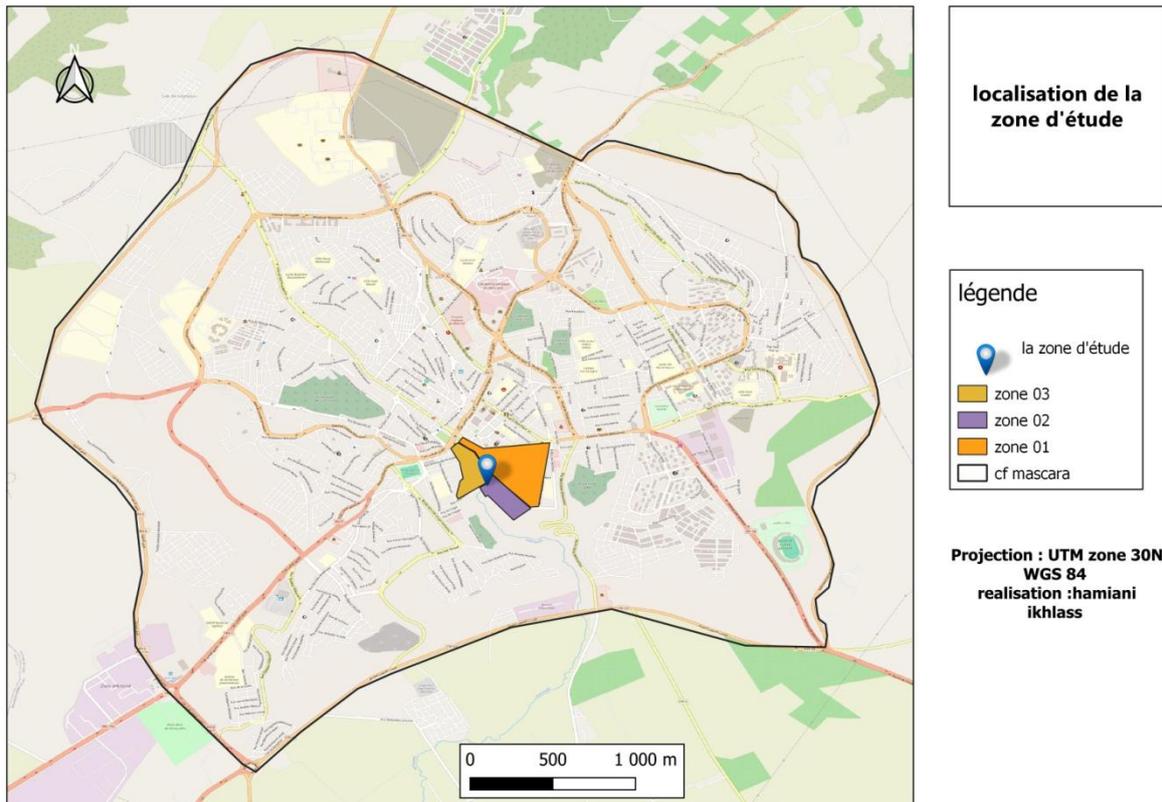


Tableau n°1. Composition urbaine du centre-ville

Emprise (ha)	Habitat(ha)	Equipements(ha)	Voirie(ha)	Espaces verts(ha)
211,12	116,15	41	41	12,87

Source : Direction de l'urbanisme de Mascara, service de l'urbanisme et de l'aménagement urbain(2011).

Actions à mener :

Les opérations les plus importantes déterminées par le PDAU consistent à

exploiter le maximum de sol de sorte que celui-ci puisse augmenter en fonction de la nécessité les opérations inscrites.

Aussi, la réalisation des programmes des POS est une action importante à mener. Il est question également de procéder, à travers le PDAU, à un apurement foncier des opérations.

Aussi importante, la rénovation du cadre bâti fait partie des points fixés par l'outil de référence.

Afin de mieux gérer un secteur déjà urbanisé, le P.D.A.U a divisé la ville de Mascara en plusieurs zones à 15 plans d'occupation des sols comme précisé dans le tableau et la carte ci-dessous.

Ces POS se résument comme suit :

Tableau n°2. Etat des affectations des POS Mascara

ETAT DES AFFECTATIONS DES P.O.S MASCARA						
N°	P.O. S	SURFACE TOTALE (ha)	SURFACE OCCUPEE (ha)	SURFACE NON OCCUPEE (ha)	% NON OCCUPEE	OBSERVATIONS
P 1	KHESSIBIA	42.51	04.23	38.28	90.04	Dont 23.26% de la surface Totale est non constructible
P 2	MEDBER	54.68	20.76	33.92	62.03	50.44 % de la surface totale Est non constructible
P 3	SIDI ALI MHAMED	07.04	6.922	----	0.12	Intervention sur Tissu Urbain
P 4	DJAKKER	6.77	6.77	---	----	Intervention sur Tissu Urbain
P 5	LA GARE	47.48	22.97	24.51	51.62	Dont 21.92 % de la surface Totale est non constructible
P 6	ROUTE D'ORAN	95.53	79.96	15.57	16.30	Changement d'affectation du solchoix de terrain pour université
P 7	Z.H.U.N 10	20.10	10.62	9.48	52.65	Dont 14.77% de la surface Totale est non constructible

P 8	Z.H.U.N 12	88.34	66.54	21.80	24.68	Dont 18.80 % de la surface Totale est non constructible
P 9	Z.H.U.N 07	48.69	44.02	4.67	09.59	Dont 09.59 % de la surface Totale est non constructible
P 10	SIDI BOUSSEKRINE	12.07	12.07	---	---	Intervention sur Tissu Urbain
P 11	Z.H.U.N 08	121.30	109.29	12.01	09.90	Dont 09.90 % de la surface Total est non constructible
P 12	BAB ALI	31.71	31.71	---	---	Intervention sur Tissu Urbain
P 13	ADDA BELMOKHTAR	23.78	17.11	06.67	28.04	Dont 28.04 % de la surface Total est non constructible
P 14	CENTRE VILLE	49.05	49.05	---	----	Intervention sur Tissu Urbain
P 15	ARGOUB	16.02	16.02	---	----	Intervention sur Tissu Urbain
TOTAL		677.07	509.042	177.91	26.28	Dont 12.51 % de la surface totale est non constructible

Source : Direction de l'urbanisme de Mascara, service de l'urbanisme et de l'aménagement urbain(2018).

La ville de Mascara a cumulé un total de 35 POS :

Tableau n°3 : Les POS inscrits à Mascara

N° DU POS	P O S	Maitre de l'œuvre	Date d'approbation
1	ARGOUB 1	URSA SAIDA	N°43 14 /02/2004
2	ARGOUB 2	ALPHA ALGER	/
3	ECOLE DJAKKER	URBAT	N°40 14/02/2004
4	Z.H.U.N.07	URBOR	N°213 22/10/2003
5	Z.H.U.N.10	ATRIUM BLIDA	N°101 07/05/2005
6	BAB ALI	URBAT	N°48 21/02/2007
7	ADDA BEN MOKHTAR	BOUDHIR ELARBI	N°100 07/05/2005
8	CENTRE VILLE	LAOUSAD ILAILA	N°47 21/02/2007
9	AIN SOLTAN	URBAT	N°224 22/01/2003
10	SIDI BOUSKRIN	URBAT	N°41 14/02/2004
11	Z.H.U.N.08	URBOR	N°218 22/10/2003
12	Z.H.U.N.12	URBOR	N°220 22/10/2003
13	AXE	URBOR	N°217 12/10/2003
14	REVISION Z.H.U.N.10	URBAT	N°18 15/01/2014
15	SIDI AEK BENDJBAR –SIDI BOUSKRIN	URBAT	N°16 15/01/2014
16	MDBER SUP 1	ARTEC REMIL	N°17 15/01/2014
17	REVISION Z.H.U.N.12	URBOR	N°25 15/01/2014
18	MDBER	ARCHI ZED	N°102 07/02/2005
19	MDBER SUP 2	URBOR	N°216 17/12/2017
20	Z.H.U.N.09 SUD	URBOR	N°240 23/11/2016

21	CHAABA ELHAMRA	URBOR	N°218 17/12/2017
22	REVISION KHESIBIA	URBAT	N°59 25/04/2017
23	CENTRE VILLE	URBOR	N°06 01/02/2018
24	Cimetière SIDI ALI CHRIF	URBOR	N°80 09/04/2018
25	KESIBIA OUEST	URBOR	N°246 22/12/2016
26	ROUTE SLATNA	BELHADJ SOUMIA	N°219 17/12/2017
27	AXE AIN SOLTAN CENTR VILLE	URBOR	N°26 15/01/2014
28	ROUTE D'ORAN	URBAT	N°42 14/02/2004
29	KHESIBIA	BOUGHESRI	N°39 14/02/2004
30	SLATNA	URBOR	N°41 12/03/2015
31	BABA ALI SUP	ARTEC REMIL	N°242 23/11/2016
32	JARDIN PASTEUR	URBOR	N°253 31/10/2018
33	GRAND KHESIBIA	URBOR	N°217 17/12/2017
34	LA GARE 1	URBAT	N°103 07/05/2005
35	LA GARE 2	URBAT	N°118 07/05/2014

Source : Direction de l'urbanisme de Mascara, service de l'urbanisme et de l'aménagement urbain (en langue nationale)(2018).

Conclusion

Les principaux axes stratégiques locaux et les règles concrètes d'occupation du sol sont définis par des instruments tels que le PDAU et le POS dans la dynamique urbaine de Mascara, qui vise à utiliser ces dispositifs afin de répondre aux besoins des habitants et de garantir un développement urbain durable et équilibré.

Toutefois, afin de garantir le succès de ces initiatives de planification, les autorités locales de Mascara devront travailler en collaboration avec différentes parties prenantes : les entreprises et les organismes communautaires.

Chapitre III

Le

POS De Sidi Ali M'hammed

Le POS de Sidi Ali M'hammed**Introduction**

En théorie, le plan d'occupation des sols (POS) a été mis en place dans le but d'améliorer l'aménagement de l'espace urbain et la structure du cadre bâti, et surtout de simplifier son utilisation. Cet instrument d'urbanisme est opposable aux tiers (art.10 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990), ce qui devrait lui permettre de garantir ses objectifs.

Le POS n° 32 de Sidi Ali M'hammed a été choisi dans le but de vérifier et analyser le niveau d'efficacité des actions du POS et leurs conformités avec la réalité.

1. Justification du choix de cas d'étude

C'est parce que le champ d'étude -situé en plein centre de la ville, hérité de la période coloniale- touche une zone d'habitat collectif mais aussi individuel, une zone d'équipements et de commerces et une autre zone verte, c'est parce que ce champ a toujours fait des débats auprès des Mascariens surtout en ce qui concerne la dégradation qui le caractérise que nous avons jugé utile de choisir le POS n°32 comme cas d'étude.

Descriptif du POS :

Tableau n°04 : description du POS de Sidi Ali Mhamed

POS	Surface Totale (ha)	Surface occupée (ha)	%Non occupée	Echéancier	Maître de l'œuvre	Date d'approbation
N°32 SIDI ALI MHAMED	30	29.882	0,12	MT (10ans)	URBOR	N°253 31/10/2018

Source : Direction de l'urbanisme de Mascara, service de l'urbanisme et de l'aménagement urbain (2019).

Le POS de Sidi Ali M'hammed par rapport au PDAU :

Selon le PDAU, les projets d'embellissement et d'amélioration du cadre bâti sont prévus à court et moyen terme pour Sidi Ali M'hammed

Quant au POS élaboré par l'URBOR en 2014, il est prévu que les travaux de viabilisation des constructions spontanées (illégalles), de restructuration et de régularisation seront nécessaires à court terme pour améliorer les conditions de vie des habitants y compris le relogement des occupants des habitations qui menacent ruine.

Parmi les orientations du PDAU en relation directe avec le POS, objet de notre travail, l'action d'intervenir sur le tissu urbain est la principale mission à mener à travers la mise en œuvre de ce POS.

2. Présentation du POS SIDI ALI MHAMED**- Situation géographique**

L'aire d'étude se situe au centre de ville de Mascara. Le périmètre du P.O.S qui s'étend sur une superficie de 30ha, est délimité comme suit :

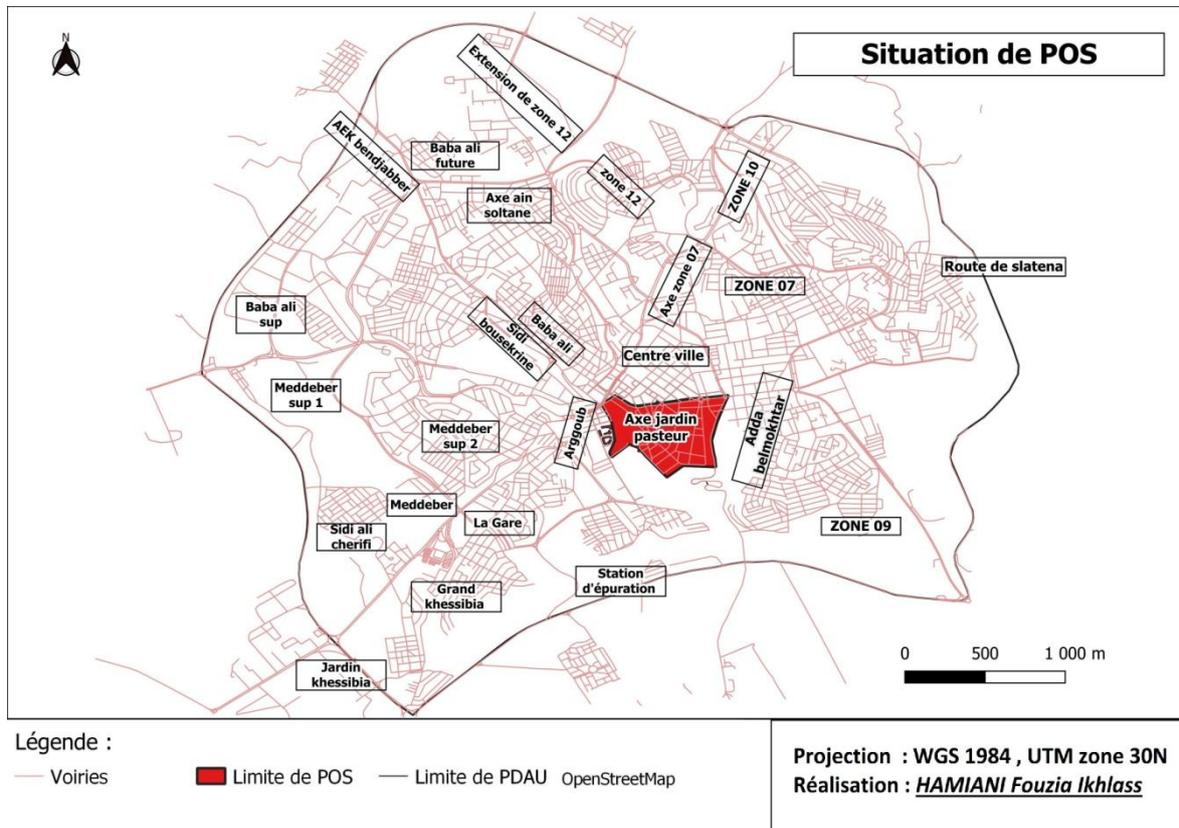
Au nord : tissu urbain existant (quartier central) ;

Au sud : l'ancienne enceinte de Mascara ;

A l'est : quartier (village djindrous) ;

A l'ouest : par le quartier El Argoub.

Carte N°02 du POS n°32 par rapport au PDAU



Contexte physique

- Topographie

Le site présente une morphologie accidentée au Sud-Est, en particulier dans sa partie Sud. La zone est limitée par des ravins et des chaâbats. La topographie met en évidence des niveaux de dénivelé modéré au Nord et au Nord-Est.

Composantes géotechnique du champ d'étude :

La zone est principalement composée de calcaires grisâtres et rosâtres alternant avec des niveaux argileux rougeâtres à concrétion carbonatée. Ces dépôts sont surmontés d'un encroutement calcaire d'épaisseur irrégulière et d'une terre végétale de faible épaisseur, inférieure à un mètre au minimum. Cette zone est composée d'un sable à argile dominant avec une couche de roche calcaire.

En raison de sa configuration géographique, le terrain étudié ne pose aucun

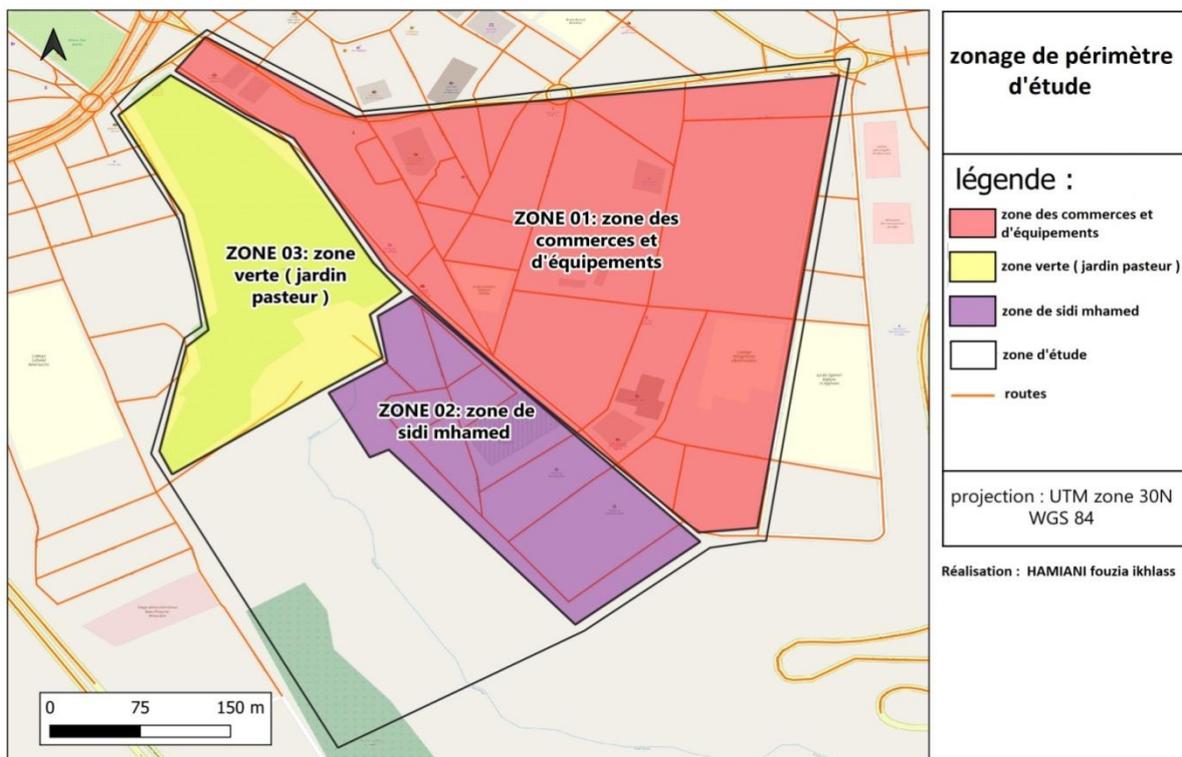
problème pour l'urbanisation et ne présente aucun risque d'instabilité à long terme. Le sol actuel offre une solide base pour les travaux prévus dans le cadre de l'aménagement du site.

Les fondations sont ancrées à partir d'une profondeur de 1.50 m. La contrainte maximale du sol peut varier de 1,35 à 2,80 Bar selon par endroit.

3 –Analyse du champ d'étude

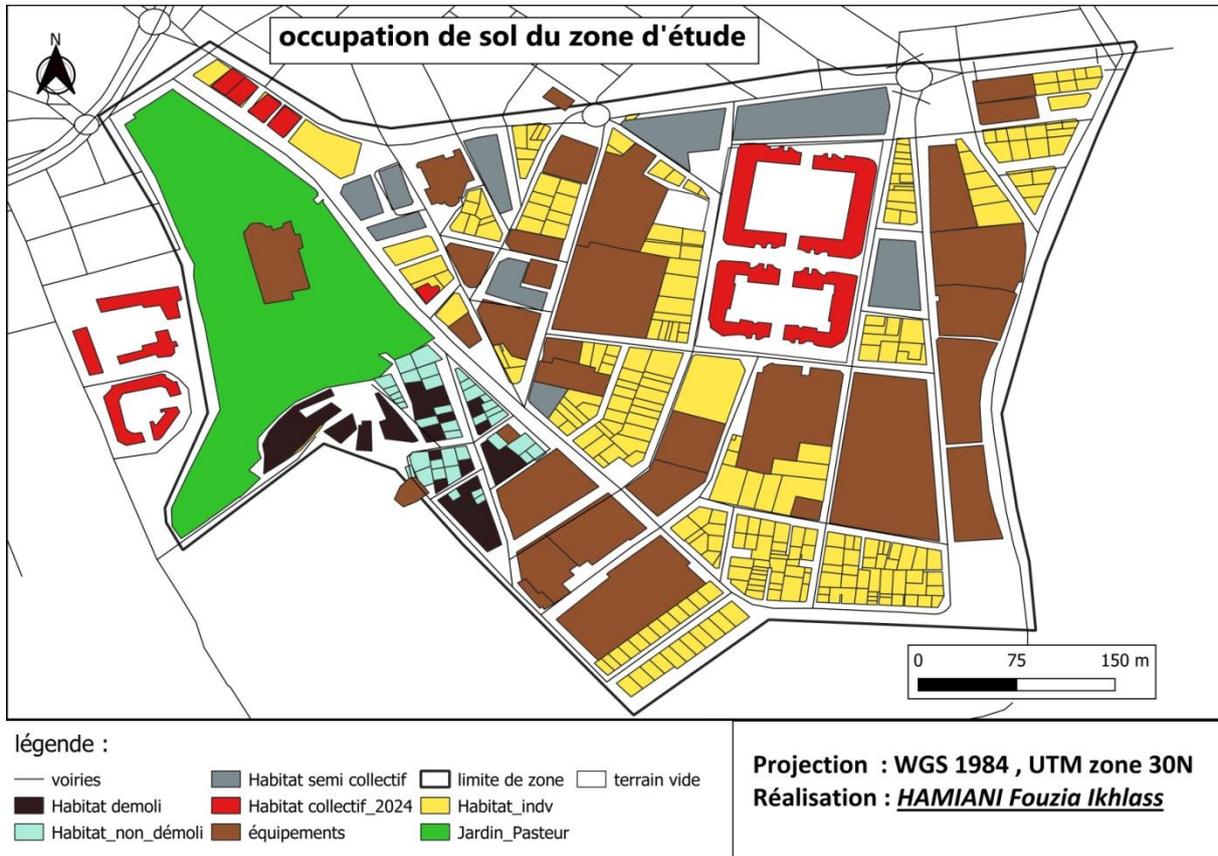
Notre périmètre d'étude est formé de trois zones homogènes. Ces zones ont été délimitées sur la base de la fonction de chacune d'elles, ces zones se localisent comme suit :

Carte N° 03 : carte de zonage du champ d'étude



- Notre champ d'étude est caractérisé par l'existence du bâti, de voiries et de la zone verte. Comme le démontre la carte suivante :

Carte N°04 : Carte d'occupation du sol



La carte montre une grande variété d'usage du sol, y compris des zones résidentielles, des zones d'infrastructure publiques, des équipements de santé d'éducation et de sécurité. Ainsi que la présence d'axes principaux et secondaires favorisant une bonne accessibilité et connectivité au sein de la zone. La mention des espaces vert est aussi présentée.

- Analyse socio-économique du champ d'étude :

-Population :

Selon le RGPH 2008 on dénombre sur notre site d'étude 2869 habitants .

Habitat et équipements :

- a –Habitat :

On dénombre sur notre aire d'étude 618 logements dont 13% non habités et 4% à usage professionnel.

Tableau n°5 : habitat dans la zone d'étude.

N° du District	Nombre De Constructions	Logements habités	Logements Inhabités	Logements A usage Professionnel	Total Logements
29	189	184	32	15	231
30	90	129	24	3	156
31	154	193	20	6	219
32	9	9	3	0	12
total	442	515	79	24	618

Source : Direction de l'urbanisme de Mascara(2014)

b- Equipements :

Notre périmètre d'étude concentre une série d'équipements diversifiés

• **Equipements scolaires :**

On dénombre sur notre site un C.E.M Mezghach Abdelmadjid (ex carrière), lycée (djamel Eddine) et une école primaire (Rahma).

• **Equipements sanitaires :**

Equipements à rayonnement régional

- une (01) Ex maternité « Dariex » et un centre de santé.

- Centre des handicapés.

- **Equipements administratifs :**

- Tribunal
- Tribunal administratif
- C.D.I. (centre des impôts)
- Direction de l'agriculture
- Prison
- Banque BDL

- **Equipements de sécurité :**

- Secteur militaire
- Sureté urbaine
- Foyer de la police

- **Equipements culturels :**

- Bibliothèque municipale (ex église)
- Dar El Kiada et Mahkama (Tribunal) de l'Emir AEK
- Cinéma Vox

- **Equipements sociaux :**

- Maison des associations

- **Equipement de culte :**

- L'ancienne mosquée de l'Emir AEK (El Moubayaa).

Les caractéristiques du champ d'étude (avant le POS):**ZONE 01 : Zone des commerces et d'équipements**

Elle se situe au Nord et à l'Est du périmètre d'étude, fait partie de l'ancien centre-ville d'une superficie de 19,10 ha. Cette zone est caractérisée par une dégradation du cadre bâti datant de la période coloniale. Elle est également connue par la présence d'un nombre important d'équipements publics. La même zone n'enregistre pas de terrains vides.

La dominance de l'habitat individuel vétuste est un autre point qui caractérise cette zone.

▪ ZONE 02 : Zone de Sidi M'hamed

Cette zone est constituée principalement de maisons individuelles ne dépassant pas le R+1, avec une superficie de 4,79 ha dont la majeure partie sont des maisons anciennes, et de quelques équipements dont le tribunal, le tribunal administratif et le centre d'éducation, elle est caractérisée par la dégradation de la voirie ,la dégradation du cadre bâti (80% des constructions risquent un effondrement),présence de la muraille en pierre (l'ancienne enceinte de Mascara) qui ceinture la zone du POS du côté Sud : limite avec l'Oued et la chaâba ; cette dernière doit être préservée et conservée pour cause de sauvegarde des traces historiques de l'ancienne ville de Mascara d'une part.

D'autre part cette zone qui reste isolée par rapport au centre-ville du côté de la rue Aichouba Ahmed, n'est accessible que par des escaliers (pas de voie mécanique)

Il y a lieu de préciser que des remontées capillaires au niveau des fondations et des murs des habitations juxtaposant le jardin, se trouvant au-dessus du passage du canal et l'oued, définissent cette zone.

Un autre point qui nécessite d'être cité est la présence d'un mur aveugle du jardin pasteur qui présente un obstacle de vue et qui gêne toute vision de l'extérieur vers l'intérieur.

L'habitat individuel caractérise également cette zone sans oublier la présence d'une salle de prière (zaouia) au fond de la rue de Tunis qui interrompt la voie et qui la transforme en une impasse.

Aussi, le rejet d'énormes déchets ménagers derrière les murs de l'ancienne enceinte de Mascara (sur les deux talus de l'oued) attire l'attention des passants.

ZONE 03 : zone verte – jardin Pasteur

Elle occupe la partie sud-ouest du site, d'une superficie de 4 ,98ha . Cette zone est traversée par l'oued *Toudmame* ; elle se caractérise par le délabrement du jardin dû au manque d'entretien et de nettoyage, la présence d'une piscine semi olympique non fonctionnelle et d'un accès mécanique supérieur du jardin non revêtu.

Elle se distingue également par un surencombrement des allées piétonnes par les déchets, la présence de l'habitat précaire au sein du jardin, l'existence de fissuration au niveau des murs de clôture du jardin, la dégradation du mobilier urbain et enfin par l'absence d'équipements d'accompagnement et d'attraction dans le jardin.

Chapitre IV
Analyse du POS
de Sidi Ali M'hammed

-1- Analyse du POS

La planification et la gestion des espaces urbains sont essentielles grâce aux Plans d'occupation des sols (P.O.S). Ces projets ont pour objectif de structurer l'utilisation des sols afin de promouvoir un développement harmonieux et durable des villes. Cependant, la différence entre les plans élaborés et ceux qui sont réellement mis en œuvre demeure problématique. Le P.O.S de Sidi Mhammed, tout comme dans d'autres villes algériennes, témoigne de cette contradiction entre l'idéal réglementaire et la réalité du terrain.

L'absence de concrétisation ou la réalisation partielle de certains aspects des P.O.S représente des défis importants pour la gestion urbaine, créant des inégalités et des incohérences dans le développement spatial de la ville. Une question centrale se pose dans cette situation : comment le P.O.S de Sidi Mhammed est-il confronté aux réalités pratiques de son exécution ?

I. Objectifs initiaux du POS par zone.

1- ZONE 01 : Zone des commerces et d'équipements (noyau colonial).

L'objectif central du P O S dans cette zone est l'intervention sur le tissu urbain.

Pour ce qui est des actions à mener, le réaménagement des places publics et lieu de détente et aire de jeux, est prévu ainsi que l'amélioration de la voirie et la réorganisation de la circulation.

La restauration et la conservation de la mosquée El Mobayaâ (mosquée sidi Hassan) ont été inscrites dans le P O S au niveau de cette zone.

Il est prévu également la rénovation du siège du centre des handicapés, l'association Abi Rass et l'ADE préfabriqué dont la toiture est en amiante.

La restauration de la bibliothèque centrale, la réhabilitation, l'amélioration de cinéma Vox, du lycée Djamel Eddine, des centres de santé (Dariex et siège prévention et médecine de travail) et de l'hôtel de police sont aussi des actions

importantes à mener.

Il a été prévu la rénovation des immeubles d'habitation menaçant ruine ainsi que la Réhabilitation et densification de l'habitat collectif existant.

Le POS dans cette zone a mis l'accent sur la prise en charge des immeubles relevant de la propriété publique (domaine public de l'Etat ou des collectivités locales) tant du point de vue de la maintenance, que du point de vue de la mise en valeur mais aussi la projection de l'habitat collectif (projet de réalisation de 250 logements promotionnels).

-2- ZONE 02 zone de Sidi M'hamed (habitat précaire) :

L'amélioration de la voirie, le revêtement des voies existantes, la rénovation (démolition suivie de reconstruction), la densification de l'habitat individuel de Sidi M'hamed sont des actions jugées essentielles à mettre en œuvre.

Il est prévu également la démolition de l'habitat individuel insalubre et vétuste menaçant ruine (du quartier dit *Debagha*) se trouvant sur la servitude hydraulique (canal et oued) ainsi que la démolition de la salle de prière sise à la rue de Tunis, d'une part.

D'autre part la liaison de la rue de Tunis à la rue d'El Gueithna par la projection d'une voie afin d'assurer la continuité urbaine entre les entités composant notre aire d'étude et prévoir un 2^{ème} accès au jardin et la projection d'une salle de prière et une école coranique (300 m²), une salle de sport (aire de jeux de 600 m²) derrière le Tribunal sont inscrites à leur tour au niveau de cette zone.

-3- ZONE 03 : zone verte – jardin Pasteur :

Les actions déterminées par le POS dans cette zone incluent plusieurs initiatives visant à améliorer et à embellir l'espace. Tout d'abord, il est prévu d'étendre le jardin vers l'espace dit *Debagha* et d'y aménager des équipements d'accompagnement tels qu'un kiosque, une cafétéria et une terrasse.

Le mur de clôture du jardin, situé à proximité de la zone 02, sera démoli et reconstruit avec un sous-bassement en pierre et un grillage en fer forgé pour permettre une meilleure visibilité de l'extérieur vers l'intérieur et uniformiser toute la clôture.

Des équipements supplémentaires comme une cafeteria-terrasse et une aire de jeux seront également aménagés. Le jardin sera enrichi avec du mobilier urbain, et la piscine, la salle de cinéma, les locaux ainsi que l'aire de jeux seront réhabilités. Les allées du jardin, notamment les accès d'Argoub, Trigu El Mizène et Sidi M'hammed, recevront un nouveau revêtement. Les fissures présentes sur les murs de soutènement et de la clôture du jardin seront réparées, et les terres végétales seront soutenues par des murs de soutènement et du gabionnage. Enfin, l'eau de source jaillissante au niveau du jardin sera récupérée et captée afin d'irriguer les plantations.

II. Actions prévues par le POS et réalisées :

III. **Zone 01 (noyau colonial) :**

L'action prévue relative à la restauration et la conservation de la mosquée El Moubayaâ (mosquée sidi Hassan) a été réalisée partiellement.



Photo 1 : la mosquée de Sidi Hassen après restauration partielle

Source : Hamiani ikhlass, Mai 2024

L'habitat collectif planifié dans le POS n° 32 a été réalisé (ex quartier militaire). Sis à la rue Hadria Abdelkader, ce projet a connu beaucoup de problèmes, il était prévu que la CNEP lance ce projet. Toutefois et pour des raisons d'ordre juridique (la nature juridique du terrain), ce programme a accusé beaucoup de retard. Ce n'est qu'après validation de la DG CNEP que le projet a été relancé en réunissant tous les moyens humains et matériels afin de réduire les délais de réalisation..

Grace aux efforts fournis par les différents intervenants, ce projet a été réalisé à 100%.



Photo 02 : l'habitat collectif réalisé dans le cadre du POS

Source : Hamiani ikhlass ,Mai 2024

2- Zone 02 (habitat précaire) :

Quant à l'action ayant trait à l'amélioration de la voirie et le revêtement des voies existantes, elle a pu voir le jour, d'autant plus que cette voie est devenue un axe principal menant vers la nouvelle cité AADL.



Photo 03 : le nouveau axe principal

Source : Hamiani ikhlass , Mai 2024

3- Zone 03 (jardin Pasteur) :

En ce qui concerne la réhabilitation de la piscine communale, l'opération est en cours de réalisation.

Après fermeture de la piscine communale pour plus de deux décennies et les conséquences qui en découlent, ce projet prévu par le POS a enfin vu le jour après lancement de travaux de réhabilitation au début du mois de mai 2024.



Photo 04 : vue générale de la piscine

Source : Hamiani ikhlass, Mai 2024



Photo 05 : deux piscines

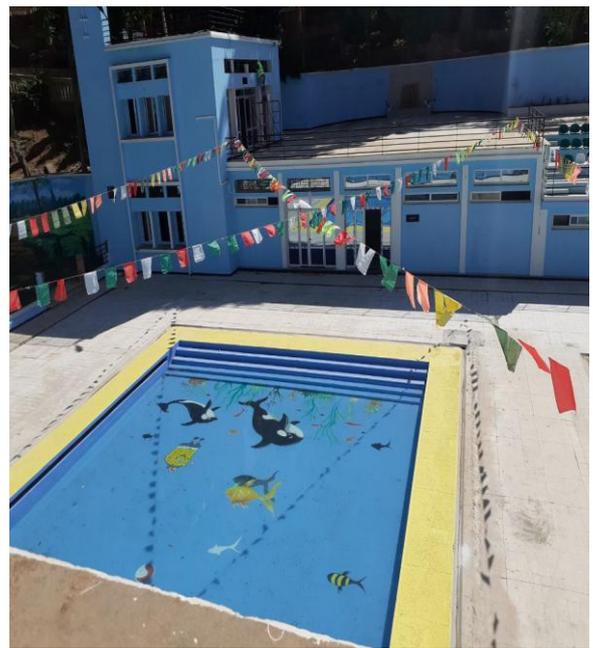


photo 06 : piscine enfants

Source : Hamiani ikhlass, Mai 2024

En ce qui concerne la de démolition et reconstruction du mur de clôture du jardin sis à proximité de la zone 02, ceci a été réalisé.



Photo07 : le mur de clôture concrétisé selon le POS

Source : Hamiani ikhlass, Mai 2024

Actions prévues par le POS, non réalisées :

1- Zone 01 (noyau colonial) :

Le réaménagement des places publiques, lieux de détente et aires de jeu, constitue une priorité dans le noyau central afin de le revitaliser et lui donner un paysage urbain nouveau.

Mascara accuse un retard considérable dans ce domaine malgré l'inscription de ce type d'action dans le POS n° 32, aucun projet n'a vu le jour.

En ce qui concerne l'amélioration de la voirie et réorganisation de la circulation, aucun effort n'a été fourni en la matière. Ce cas est illustré par la rue Larbi Ben Mhidi qui connaît à ce jour une grande circulation notamment aux heures de pointe ; elle est l'axe principal pour accéder à l'ancien centre-ville.



Photo 08 : problème de circulation

Source : Hamiani ikhlass, Mai 2024

Aussi la rénovation du siège du centre des handicapés, association Abi Rass et l'ADE préfabriqué en amiante n'ont pas connu d'amélioration.

Il est important de souligner que l'ADE a réalisé un nouveau siège au nord de la même zone.



Photo 09 : nouveau siège ADE

Source : Hamiani ikhlass, Mai 2024

La restauration de la bibliothèque centrale, la réhabilitation et amélioration de cinéma Vox, lycée Djamel Eddine, centres de santé et l'hôtel de police : ces édifices, malgré leur valeur historique culturelle et architecturale (héritage colonial) n'ont pas fait l'objet d'une attention particulière ni encore de priorité. Ces bâtiments patrimoniaux sont restés à l'abandon mettant en péril leur intégrité et leur durabilité.



Phot 10 :cinéma vox



photo11 :hôtel de police



photo12 :lycée



Photos13 ,14 : bibliothèque centrale



Source :Hamiani Ikhllass,Mai 2024

La rénovation des immeubles d'habitation menaçant ruine :



Photos 15,16 :habitats menaçant ruine

Source :Hamiani Ikhlass ,Mai 2024

L'état actuel de ces bâtisses en pleine zone commerciale représente des risques majeurs à tout moment tant pour les piétons que pour les voitures.

Cette inaction a des conséquences graves, causant la dégradation continue et la perte potentielle de précieux patrimoine architectural.

Aucune action n'a été entreprise en matière de réhabilitation et densification de l'habitat collectif existant d'une part.

D'autre part la prise en charge des immeubles relevant de la propriété publique (domaine public de l'Etat ou des collectivités locales) tant du point de vue de la maintenance, que du point de vue de la mise en valeur, n'a pas fait l'objet de concrétisation car aucune structure administrative n'a voulu parrainer cette opération. (ni la DUAC ni la commune de Mascara n'ont voulu financer ce type d'opérations)

2- Zone 2 (habitat précaire) :

Toutes les actions ayant trait à la rénovation (démolition suivie de reconstruction) et densification de l'habitat individuel de Sidi M'hamed, n'ont pas été réalisées.



Photos 17,18 : habitats individuel

Source :Hamiani Ikhlass ,Mai 2024

La démolition de l'habitat individuel insalubre et vétuste menaçant ruine (du quartier dit *Debagha*) se trouvant sur la servitude hydraulique (canal et oued) :



Photo19 :l'habitat individuel insalubre

Source :Hamiani Ikhlass,Mai 2024

La démolition n'a pas touché la totalité pour la complexité du dossier (raisons juridiques et administratives) notamment pour les habitants qui disposent d'un acte de propriété.

Pour ce qui est du point programmé dans le POS et relatif à la démolition de la salle de prière (Zaouia) sis à la rue de Tunis, aucune mesure n'a été prise dans ce sens.

D'autre part, aucune action n'a été entreprise en matière de liaison de la rue de Tunis à la rue d'El Gueithna par la projection d'une voie afin d'assurer la continuité urbaine entre les entités composant notre aire d'étude et prévoir un 2^{ème} accès au jardin.

Aussi aucun projet des trois points concernant la projection d'une salle de prière, l'école coranique (300 m²) et la salle de sport (aire de jeux de 600 m²) derrière le Tribunal n'a été concrétisé.

3-Zone 3(jardin Pasteur) :

Extension du jardin vers l'espace dit *Debagha*, et aménagement d'équipement d'accompagnement : kiosque, cafeteria, terrasse :

Il est fort possible que ce point se réalisera dans les prochains mois après lancement de la réhabilitation de la piscine communale.

Aménagement d'équipements d'accompagnements (cafeteria-terrasse-aire de jeux), enrichissement du jardin avec le mobilier urbain et réhabilitation de la salle de cinéma, les locaux et l'aire de jeux :



Photo20 : salle de projection inexploitable

Source :Hamiani Ikhlass,Mai2024

Ces inactions privent les habitants de Mascara d'un espace culturel et de loisirs important.

Revêtement des allées du jardin (accès d'Argoub, trigue el mizène, Sidi M'hamed) :

Les visiteurs du jardin rencontrent toujours des difficultés d'accès pour raisons d'érosion et de dégradation des allées.



Photo 21 :la dégradation des allées

Source :Hamiani Ikhlass ,Mai 2024

Revoir les fissures sur les murs de soutènements et de la clôture du

jardin : malgré l'importance de ce point sur le plan technique aucune mesure réelle n'a été prise.



Photos 22,23 : murs de soutènement

Source :Hamiani Ikhlass ,Mai 2024

Soutenir les terres végétales par des murs de soutènement et gabionnage :
la dégradation du sol et l'érosion continuent en l'absence de solutions
réelles et pratiques à ces phénomènes



Photo 24 : ancien gabionnage

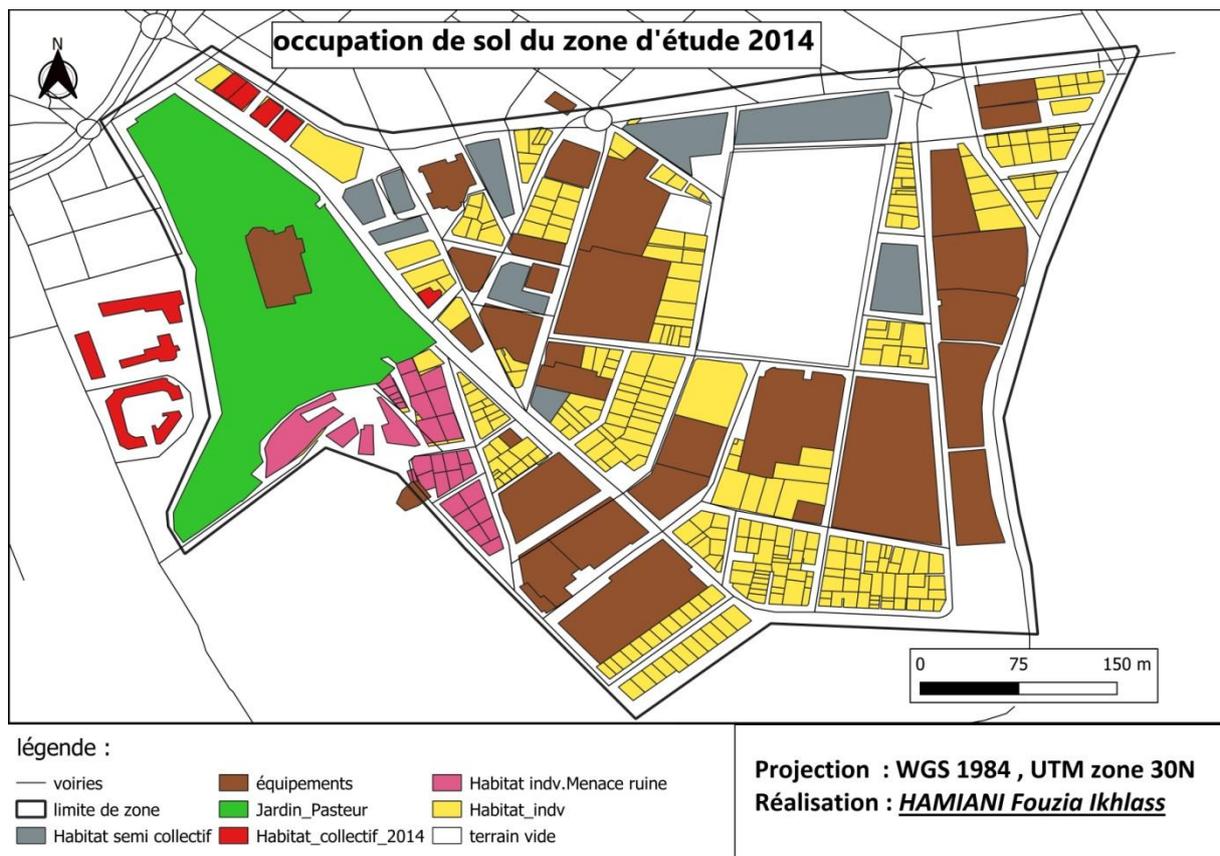
Source : Hamiani Ikhlass ,Mai 2024

Récupération et captage de l'eau de source jaillissante au niveau du jardin afin d'irriguer les plantations :

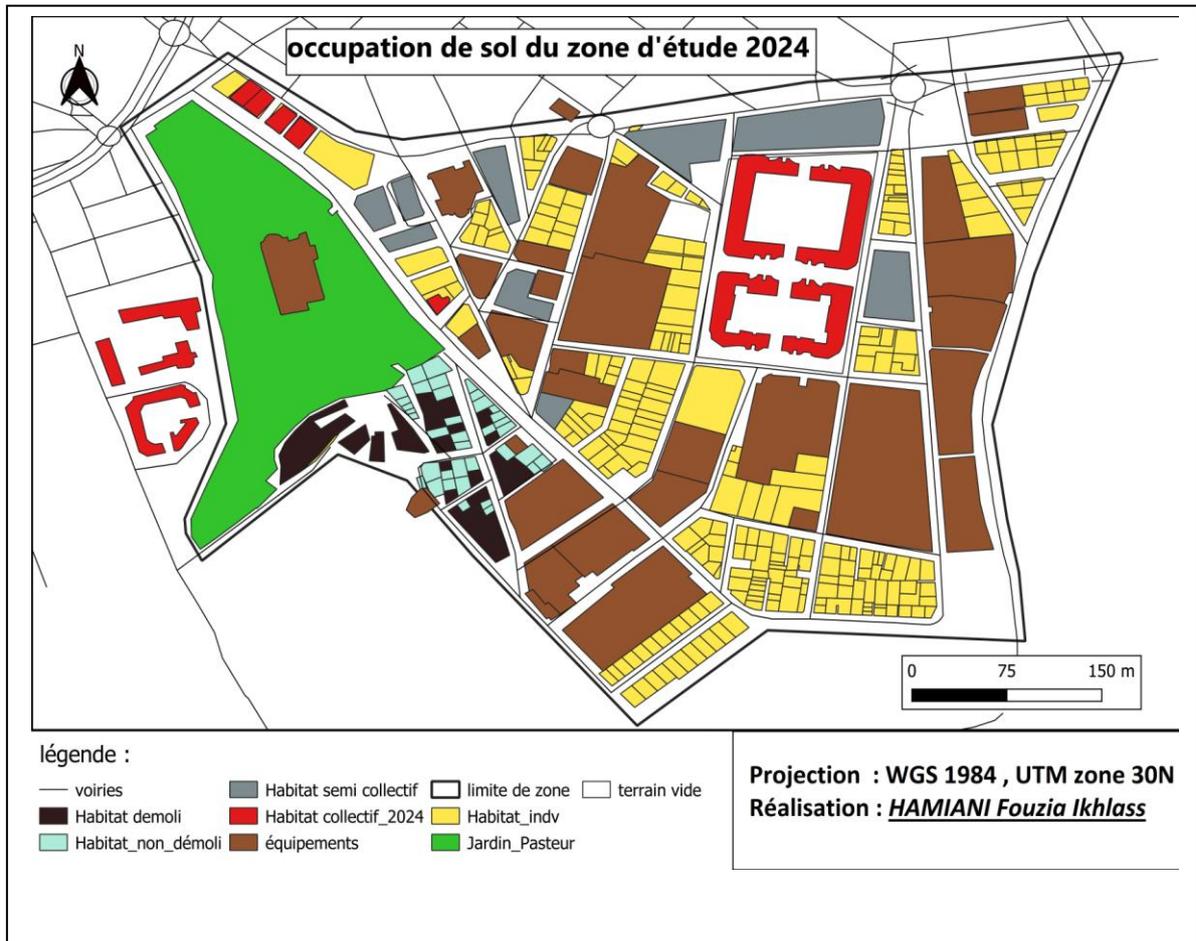
En dépit de l'importance de cette source naturelle mal exploitée, rien n'a été fait sur le plan de récupération de cette matière vitale.

Pour évaluer l'impact du Plan d'Occupation des Sols (POS n° 32), il est essentiel de comparer l'occupation du sol avant et après la mise en œuvre du plan et ce à travers des cartes.

Carte N°05 : l'occupation du sol de la zone d'étude en 2014



Carte N°06: l'occupation du sol de la zone d'étude en 2024



En comparant les 2 cartes d'occupation du sol de l'année 2014 avec celle de 2024, il nous apparaît que quelques changements ont eu lieu dans la zone d'étude, tels que :

- La réalisation d'une ADE (Algérienne des eaux) et de logements collectifs sur un terrain qui était auparavant vide.
- La démolition partielle de l'habitat précaire.
- La construction d'un mur de soutènements du jardin près de la deuxième zone (Sidi M'hammed).
- L'amélioration de la voirie (Elgeithna).

Après une prise d'un rendez-vous, on a été reçu au niveau du Bureau d'Etudes et de Réalisation en Urbanisme (**URBOR**, le maître d'œuvre) le 19 mai 2024 et par la direction de l'urbanisme de l'architecture et de la construction de Mascara le 20 Mai 2024, auprès desquels on a pu réaliser une courte interview relative aux raisons de réalisation partielle du POS objet d'étude de cas, les principales questions posées se résument en ce qui suit :

- Est-ce que la mise en œuvre du POS a connu des difficultés techniques, de procédures ou financières ?
- Existe-t-il des changements de décision du POS concerné ?
- Est-ce que la nature juridique des terrains (privés) a impacté la réalisation du POS ?

Pour ce qui est des réponses de la DUAC (le maître de l'ouvrage) aux questions posées :

L'accent a été mis sur le défaut de recensement exact des résidents de l'habitat précaire, élaboré par les services de la commune de Mascara (la majorité des occupants des haouchs sont des propriétaires) ; ces propriétaires ont demandé des compensations ou des logements au même titre que les locataires relogés. Ce qui a empêché la démolition totale de l'habitat précaire.

Ce site était réservé pour la construction de l'habitat collectif.

Pour ce qui est de la couverture financière, la commune de Mascara n'a pas pu assurer l'enveloppe financière nécessaire à l'exécution de la totalité du POS. Le jardin pasteur (la zone verte) est l'illustration de cet état de fait, ce qui a reporté l'aménagement de cette zone importante du POS.

Les différents travaux prévus pour cette zone verte ont fait l'objet d'une mauvaise évaluation financière, ce qui explique le lancement de travaux partiels uniquement tels que la réhabilitation de la piscine communale.

Aussi, les édifices publics hérités de la période coloniale tels que la bibliothèque communale (ex église), lycée Djamel Eddine Afghani, cinéma vox n'ont pas fait l'objet de restauration et de réhabilitation pour absence du budget adéquat.

De plus, le secteur privé, au niveau de la zone d'équipement et de commerce en plein centre-ville, n'a pas adhéré au projet et a empêché toute intervention en exigeant des sommes d'argent colossales en compensation d'éventuelles pertes financières durant la période des travaux.

En ce qui concerne les réponses aux questions posées au bureau d'études URBOR (le maître de l'œuvre), la seule réponse concerne les changements survenus en urgence sur décisions politiques portant réaffectation d'une partie de budget vers d'autres travaux jugées prioritaires. (une partie des fonds réservés à cette action a été réaffectée au projet d'achèvement de Trig el oued, station de transport intercommunal

A ce titre, l'opération de démolition de l'habitat précaire n'a pas abouti en l'absence de toutes les conditions nécessaires notamment financières pour compenser les propriétaires d'une part et les reloger d'autre part.

Les autorités locales se sont basées uniquement sur le revêtement des voies importantes à la circulation comme le cas du Boulevard Larbi Tebessi et Trig-El-Mizan.

Aussi le technicien a souligné que la DUAC est la responsable de la

réussite du POS du moment que l'étude a été approuvée par les autorités locales.

Afin de mieux comprendre les raisons de défaillance dans la zone de Sidi M'hammed (l'habitat précaire), nous avons mené une enquête sur le terrain destiné aux habitants de la zone. Cette enquête a touché 100 ménages dont 30 ont accepté le relogement.

L'opération menée a donné les résultats suivants:

Le premier graphe présente le temps de résidence des habitants (réponse sur la question : depuis quand résidez- vous dans la zone actuelle ?)

Nous avons constaté que la majorité de la population réside dans la zone depuis plus de six ans (80%), par ailleurs, la population qui réside depuis (4-6 ans) représente un taux de 10% et un taux de 8% pour les (1-3 ans) :

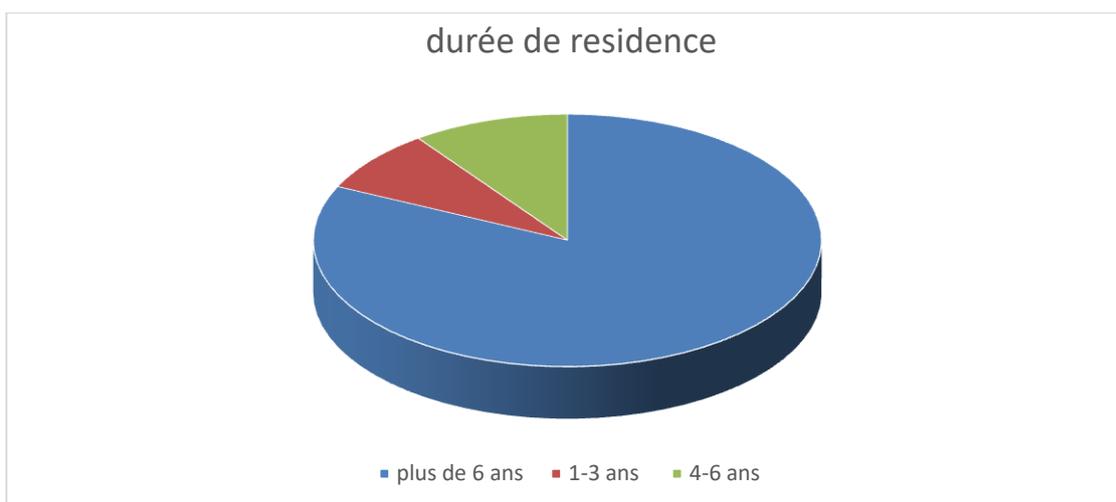


Figure01 : temps de résidence

Les propriétaires représentent la majorité avec un taux de 64% puis les hébergés par des proches avec 19% tandis que les locataires sont de 17 %.

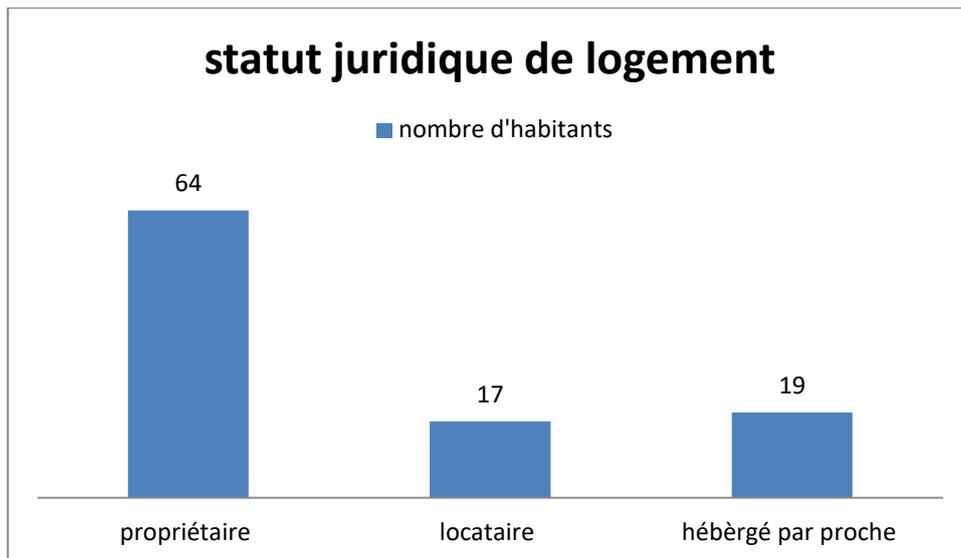


Figure02 : statut juridique de logement

Parmi les habitants, 80 % ont été informés (questionnés) concernant le relogement, tandis que 20 % ne l'ont pas été.

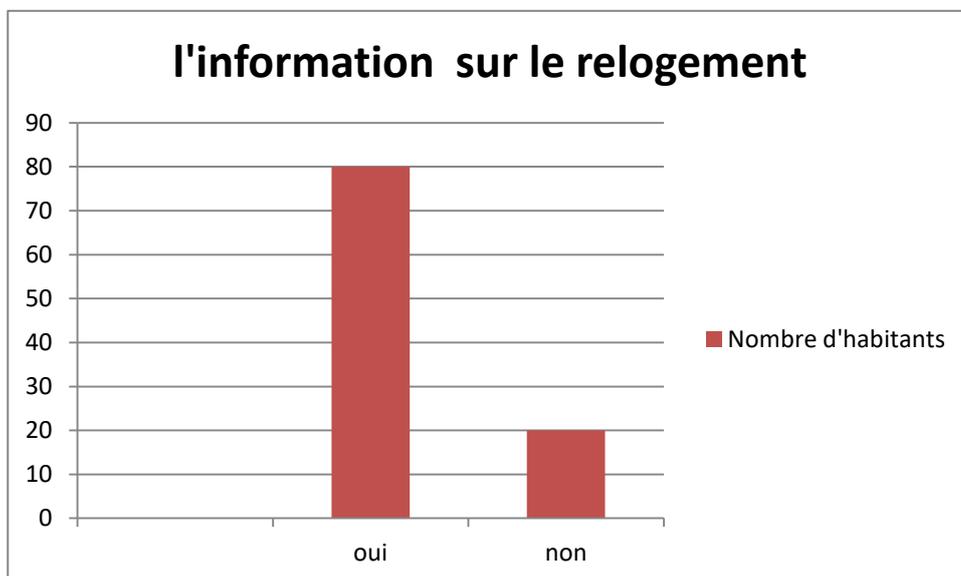


Figure02 : l'information sur le relogement

Parmi les habitants, 56 % sont insatisfaits des informations fournies sur le relogement, tandis que 31 % se déclarent satisfaits. Les pourcentages restants concernent les habitants déjà relogés. (au niveau des cités 600 et 260 logements

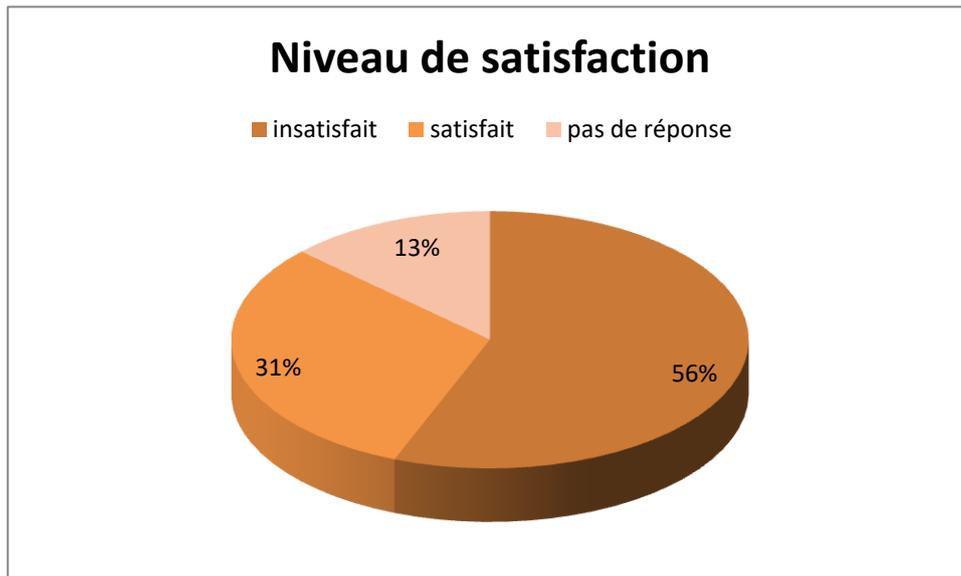


Figure04 : niveau de satisfaction

Raisons du refus :

Le diagramme ci-dessus montre que la majorité des refus sont dus à une combinaison de plusieurs facteurs, plutôt qu'à une seule raison isolée. Parmi les facteurs individuels, l'attribution d'un seul logement par famille constitue une cause principale d'obstruction à l'opération de relogement pour chaque résident. Cela est suivi par la combinaison de la taille et des conditions du nouveau logement. Bien que moins importantes, la taille et les conditions du nouveau logement restent également des facteurs de refus.

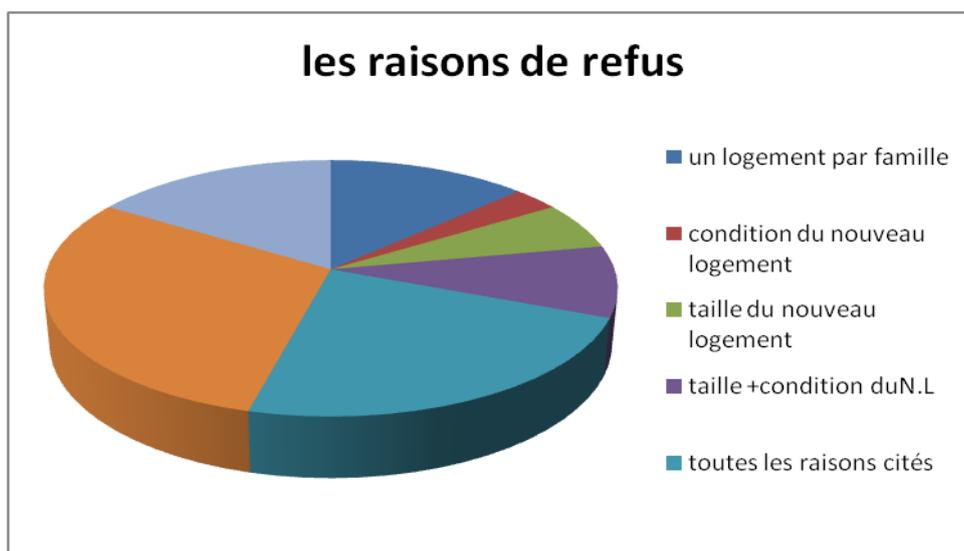


Figure05 : les raisons de refus

Suggestions et améliorations :

Que pourraient faire les autorités locales pour rendre l'offre plus attractive :

Pour rendre l'offre plus attractive, 31 % des habitants attendent une meilleure compensation financière, 30 % sont en attente d'un relogement, 28 % souhaitent un logement social, et 11 % espèrent un aménagement de la zone

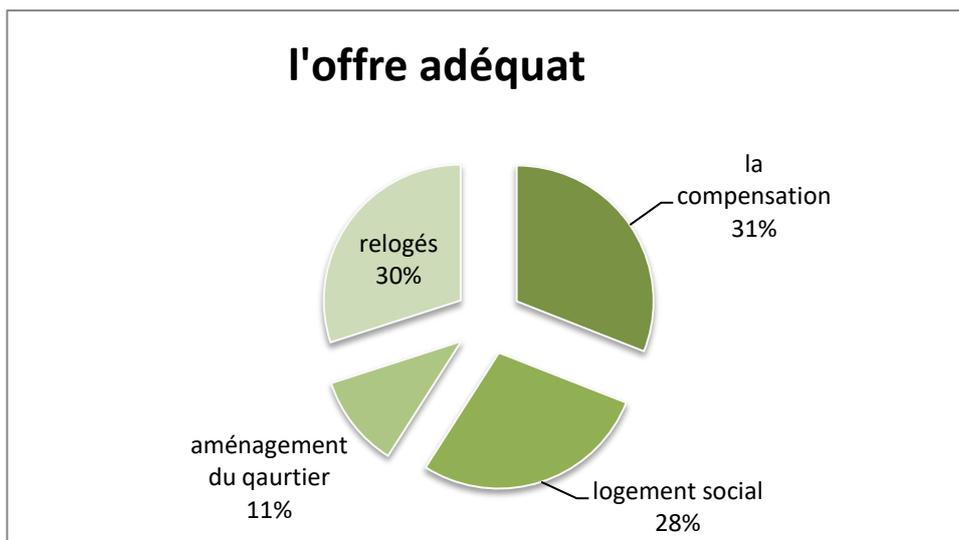


Figure06 : l'offre adéquat

Et pour l'acceptation de l'offre, parmi les habitants, 57% ont accepté l'offre, tandis que 9 % ne l'ont pas acceptée. (Les autres sont déjà relogés).

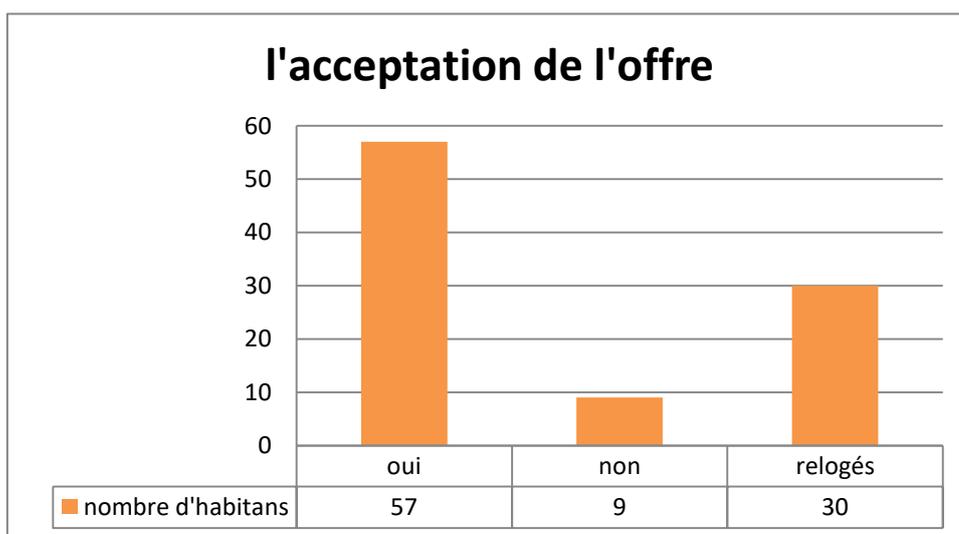


Figure07 : l'acceptation de l'offre

On peut conclure que la majorité des habitants a refusé l'opération de relogement pour diverses raisons, telles que la taille, les conditions et l'emplacement du nouveau logement, demandant une compensation financière équitable pour leurs habitations. De plus, certains refusent complètement l'opération de relogement, préférant seulement l'aménagement de leur zone actuelle.

Grâce à une méthode qui repose sur des observations sur le terrain, des photographies et sur une enquête auprès des habitants, il est envisageable d'évaluer les avancées accomplies ainsi que les lacunes persistantes dans la réalisation du POS 32.

Cette partie analyse les résultats concrets par rapport aux objectifs initialement établis, mettant en évidence les éléments du projet qui ont été accomplis et ceux qui n'ont pas été pleinement accomplis. En mettant l'accent sur des éléments concrets comme la restauration et réhabilitation d'une salle de projection dans un jardin Pasteur et le revêtement des allées, cette analyse permet de donner une vision des succès et des difficultés rencontrées dans la réalisation de ce projet urbain. En analysant les points accomplis et non accomplis, on peut repérer les éléments qui ont joué un rôle dans le succès ou l'absence de progrès, ce qui offre des indications précieuses pour guider les initiatives à venir en matière de développement urbain.

L'analyse des trois zones révèle un ensemble d'initiatives bien intentionnées mais confrontées à des défis significatifs. La mauvaise évaluation financière et le manque de coopération du secteur privé ont été des obstacles majeurs qui ont limité la réalisation complète des projets dans les trois zones étudiées.

Nous pensons que ce projet dépasse les capacités financières de la commune de Mascara, il fallait se baser sur le principe de management des projets notamment sur le plan des objectifs SMART (objectifs Spécifique, Mesurables, Accessibles, Réalisables et dans le Temps) en comparaison avec

l'enveloppe financière réservée au POS n° 32.

De même, il est clair que l'étude a sous-estimé les dépenses requises pour mener à bien les projets dans cette zone. Une évaluation financière incorrecte peut suggérer que l'étude n'a pas tenu compte de certains éléments économiques ou n'a pas évalué de manière adéquate les dépenses liées aux matériaux, à la main-d'œuvre ou aux imprévus. Cette situation a entraîné une réalisation partielle des travaux, ce qui compromet l'impact global et l'efficacité des améliorations prévues.

En matière de gestion des parties prenantes en zone d'équipement et de commerce, il semble que l'étude ait sous-estimé l'importance de la coopération avec les intervenants privés. En l'absence de plan pour gérer les besoins financiers des acteurs privés, l'étude a donné l'opportunité à ces derniers de faire des dépenses supplémentaires, entravant ainsi les interventions requises. Il aurait été nécessaire d'inclure dans une étude plus approfondie une analyse des risques associés à la collaboration entre les parties prenantes et de proposer des solutions pour réduire ces risques.

En matière d'aspects techniques et logistiques en zone de soutènement et de mobilité, il semble que les difficultés techniques associées aux travaux de soutènement et de gabionnage n'aient pas été pleinement prévues. Si l'étude avait évalué ces éléments de manière adéquate, elle aurait pu anticiper les ressources requises, les compétences techniques requises, ainsi que les retards ou les complications éventuelles. Il est également essentiel d'avoir une planification minutieuse pour la réparation des fissures et le revêtement des allées, qui semble avoir été partiellement manquée.

Conclusion

L'analyse des opérations réalisées et non réalisées dans la mise en œuvre du projet de développement urbain, à travers le POS, met en évidence à la fois le peu d'actions réalisées et les défis persistants. Bien que beaucoup d'objectifs aient été visés, des priorités du projet n'ont pas vu le jour. Cette évaluation permet d'identifier les domaines nécessitant une attention particulière et des efforts supplémentaires pour garantir le succès futur de tout POS projeté.

-2-Synthèse des Résultats de la Mise en Œuvre du POS de Mascara

La mise en œuvre des POS de Mascara a révélé des succès et des échecs qui fournissent des leçons précieuses pour l'avenir.

En abordant les enjeux identifiés et en adoptant les recommandations proposées, Mascara pourra améliorer son approche de la planification urbaine et assurer un développement plus efficace, inclusif et durable.

La mise en œuvre du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Mascara a conduit à des résultats contrastés, révélant à la fois des réussites importantes et des échecs significatifs.

Le POS a permis la solution à plusieurs problèmes importants, comme la réhabilitation de la piscine communale du jardin Pasteur qui va être inaugurée le 05 juillet prochain.

Ces réalisations contribuent, sans doute, à améliorer la qualité de vie des habitants de Mascara, en offrant des lieux de détente, de divertissement et des services de proximité essentiels.

Un certain nombre d'initiatives prévues dans le POS n° 32 ont été mises en œuvre, apportant des avantages réels à la population par exemple, la construction de nouvelles routes et le revêtement d'autres ont facilité la mobilité et l'accès au sein de la ville mais aussi l'achèvement du projet tant attendu par les mascariens, logements LSP au niveau de l'ex-quartier militaire.

Par ailleurs, les lenteurs bureaucratiques ont entravé la mise en œuvre de plusieurs initiatives. De plus, des limitations financières ont souvent conduit à des retards ou à l'abandon de certains projets, laissant de nombreux plans inachevés et des terrains vacants sous-utilisés.

Cela peut être causé par une coordination insuffisante entre les différents acteurs impliqués dans la planification et l'exécution des projets, ayant souvent conduit à des inefficacités et à des faiblesses d'efforts.

L'absence d'une participation adéquate des habitants de la ville et des parties prenantes locales a également été un facteur déterminant. Les besoins et les

attentes des habitants n'ont pas toujours été correctement intégrés dans le processus de planification, ce qui a conduit à des initiatives qui ne répondaient pas aux réalités locales.

Aussi, les limitations budgétaires ont souvent été un obstacle majeur, affectant la capacité de la ville à financer et à achever les projets planifiés. La gestion inefficace des ressources disponibles a également exacerbé ces défis financiers.

Il est recommandé de mettre en place un cycle de révision régulière du POS N° 32, mais aussi des autres, pour s'assurer qu'il reste pertinent et adaptable aux besoins changeants de la ville.

Améliorer l'engagement et la participation des résidents et des parties prenantes locales dans le processus de planification et de mise en œuvre du POS peut augmenter les chances de la réussite de cet instrument d'urbanisme. Cela peut se concrétiser par la création, par exemples, des mécanismes de coordination plus efficaces entre les différents services municipaux et les parties prenantes pour garantir une mise en œuvre harmonieuse et cohérente des projets mais aussi par la garantie d'une gestion financière rigoureuse et l'exploration des sources de financement alternatives pour soutenir les initiatives de développement urbain.

D'autres propositions peuvent améliorer l'exécution du POS de Mascara.

1- Éviter le décalage temporel entre l'examen d'un P.O.S et sa mise en œuvre, c'est-à-dire minimiser le décalage temporel entre la formulation du (P.O.S) et sa mise en œuvre afin que les conditions socio-économiques et environnementales ne soient pas affectées.

2- Créer un calendrier rigoureux : Il est important de créer un calendrier précis qui comprend toutes les étapes de recherche, de validation et de mise en œuvre du projet depuis le début du projet POS, cela aide à prévoir et à respecter les délais pour chaque étape.

3- Fixer des délais pour terminer chaque étape du POS, y compris l'enquête préliminaire, la consultation publique, la vérification par les autorités

compétentes et la mise en œuvre est autre facteur de maîtrise de gestion du plan (Délais clairs).

4- Coordination et coopération efficaces : établir un comité de pilotage composé de représentants des autorités locales, d'urbanistes, d'ingénieurs et d'acteurs locaux pour suivre et coordonner les travaux effectués peut être une solution parmi d'autre.

5- Réunions ordinaires : tenir des réunions régulières pour suivre les progrès, résoudre les problèmes et s'assurer que toutes les parties sont alignées sur les objectifs et les délais.

6- Ressources adéquates et mobilisation rapide : un financement sécurisé avant de démarrer le projet, assure que le financement nécessaire est sécurisé pour éviter les interruptions dues au manque de fonds.

7- Mobilisation rapide des équipes : Une fois le POS approuvée, il y a lieu de préparer et mobiliser rapidement une équipe de travail pour commencer immédiatement la mise en œuvre.

8- Flexibilité et adaptabilité : cela concerne surtout une planification flexible dans la conception des POS avec une certaine flexibilité pour permettre des ajustements mineurs en raison de développements inattendus sans mettre en péril la totalité du plan.

9- Protocole d'examen rapide pour examiner et ajuster rapidement les POS et rester pertinent lors des changements importants au cours de la mise en œuvre.

10- Suivi et évaluation continus : en matière de système de suivi, il est essentiel d'établir un système de suivi et d'évaluation continus pour mesurer les progrès et identifier les écarts par rapport aux objectifs et aux délais initialement fixés.

10- Générer et partager des rapports périodiques sur les progrès de la mise en œuvre avec toutes les parties prenantes afin de garantir la transparence et la responsabilité, est une mesure pratique fructueuse sur le plan des résultats.

11- Il est préférable d'éviter de mettre en œuvre des POS si le budget dépasse la capacité des ressources financières de la commune concernée.

Pour assurer la faisabilité et le succès d'un P.O.S, il faut confirmer que les ressources financières nécessaires sont disponibles et conformes à sa capacité.

Dans ce cadre, il existe quelques méthodes pour éviter de mettre en œuvre des POS dont le budget dépasse les capacités financières de la ville de Mascara : l'évaluation financière préliminaire qui peut s'articuler autour d'analyse des coûts qui englobe les coûts des infrastructures, des installations publiques, des services publics, etc.

Cela doit être appuyé par une analyse détaillée des coûts associés à la mise en œuvre d'une part.

D'autre part il est important de procéder à l'évaluation des ressources financières actuelles de la commune, y compris le budget communal, les fonds disponibles et les opportunités de financement externe tel que les subventions de wilaya.

12- Prioriser les projets : en identifiant les projets et aménagements prioritaires qui auront le plus grand impact sur le développement de la ville et la qualité de vie de sa population, permet une gestion maîtrisée des opérations à lancer.

13- Mise en scène du projet : Mettre en œuvre le P.O.S par étapes, en concentrant d'abord sur les projets hautement prioritaires et réalisables avec les ressources disponibles, puis en planifiant les étapes ultérieures à mesure que la capacité financière se développe, est une autre solution de maîtrise.

-3-Les recommandations

a- Propositions d'améliorations des POS d'une manière générale :

Les communes font face à un défi majeur en matière de gestion urbaine, notamment en ce qui concerne la conception et la réalisation des Plans d'Occupation des Sols (P.O.S). Il est essentiel de mettre en place ces stratégies afin de planifier l'utilisation rationnelle et efficace de l'espace urbain, garantir une croissance harmonieuse et satisfaire les besoins des habitants. Cependant, la réalité montre souvent un écart significatif entre les intentions de planification et les résultats obtenus sur le terrain. La mise en place efficace des P.O.S. peut être entravée par les défis liés à la capacité financière restreinte, à la coordination entre les parties prenantes, aux changements socio-économiques rapides et aux contraintes environnementales.

Comme dans de nombreuses autres villes, il est primordial d'analyser attentivement les procédures actuelles et de suggérer des améliorations concrètes afin d'optimiser l'efficacité des P.O.S.

Il est important de proposer des suggestions stratégiques et pratiques pour améliorer la création, la mise en place et la gestion des POS, en prenant en considération les ressources disponibles et les réalités locales.

1. Renforcer les capacités institutionnelles :

- Assistance et développement professionnel : Il est recommandé d'organiser des formations pour les responsables municipaux, les urbanistes et les techniciens sur les techniques les plus performantes en matière de planification urbaine et de gestion des sols.
- Actualisation des instruments de gestion : Inclure des systèmes d'information géographique (SIG) et des outils numériques pour optimiser l'efficacité et la précision de la gestion des données liées au P.O.S.

2. Améliorer la coordination entre les acteurs :

- Organiser des réunions régulières où les différents acteurs (autorités locales, entreprises, promoteurs immobiliers, experts) peuvent se rencontrer et discuter des progrès et des défis du P.O.S.
- Nommer un membre du P.O.S, un responsable ou une équipe spécifiquement désignée pour superviser la mise en œuvre du P.O.S est nécessaire pour assurer une communication fluide entre tous les acteurs impliqués.

3. Mobiliser des ressources financières :

- Il est primordial de s'assurer que les ressources financières nécessaires sont disponibles et en adéquation avec les capacités de la commune afin de garantir la faisabilité et le succès des Plans d'occupation des sols (P.O.S).

- Effectuer une étude approfondie des dépenses liées à la mise en place du P.O.S, englobant les frais liés aux infrastructures, aux équipements publics et aux services urbains requis.

Évaluer les moyens financiers actuels de la commune, incluant le budget municipal, les subventions disponibles et les opportunités de financement externe.

- Étudier la possibilité de mettre en place des partenariats entre l'État et les entreprises pour encourager les investissements privés dans les projets urbains et les voies de communication.

4. Encourager une participation plus active des citoyens :

a. **Engagement communautaire** : créer des ateliers participatifs et des consultations publiques pour recueillir les avis des habitants sur les projets d'aménagement et les priorités du P.O.S.

b. **Communication et sensibilisation** : Mettre en place des campagnes de communication pour informer les citoyens sur les objectifs et les avantages du

P.O.S, et les encourager à s'engager activement dans le processus de planification urbaine.

c. **Optimisation future du P.O.S :**

5. Adapter le P.O.S aux réalités locales :

1. **Réévaluation périodique** : Il est important de réviser régulièrement le P.O.S pour assurer sa pertinence face aux évolutions socio-économiques et démographiques des villes.

2. **Intégration des nouvelles données** : Inclure les données récentes sur la croissance urbaine, les besoins en infrastructures et les évolutions démographiques dans le POS.

3. **Développer des approches flexibles et résilientes :**

- **Zones de développement prioritaire** : Exposer et accorder la priorité aux zones nécessitant une attention immédiate, en tenant compte des besoins pressants de la population et des opportunités de développement socio-économique.

4. **Scénarios prospectifs** : Prévoir les défis à venir et faciliter une adaptation rapide en cas de changements imprévus (économiques, etc.) en créant des scénarios de développement futur.

5. **Promouvoir la durabilité et l'innovation :**

- **Intégration des principes de développement durable** : Il est essentiel d'assurer l'intégration de mesures dans le Plan d'Action pour réduire l'empreinte écologique de la ville, promouvoir les énergies renouvelables et préserver les zones vertes.

- **Encouragement de l'innovation urbaine** : Encourager les projets novateurs en matière d'urbanisme, tels que les éco-quartiers, les infrastructures vertes et les solutions de durables.

6. Réduire les délais entre l'élaboration et la mise en œuvre du P.O.S

Il est envisageable d'adopter diverses stratégies pour diminuer les délais entre la conception du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) et sa mise en œuvre, afin d'éviter que les changements socio-économiques et environnementaux ne compromettent les résultats attendus.

- Élaborer un calendrier précis dès le début du projet, incluant toutes les étapes de l'analyse, de la validation et de la réalisation du Plan d'Actions. Cela rend la planification et le respect des délais pour chaque étape plus aisés.
- Fixer des délais pour la mise en œuvre de chaque étape du P.O.S, comprenant les études préliminaires, les consultations publiques, la validation par les autorités compétentes et la mise en œuvre.

En suivant ces étapes, la réévaluation périodique du P.O.S permettra de maintenir sa pertinence et son efficacité, garantissant ainsi un développement urbain harmonieux et durable. Cette approche par anticipation aidera à prévenir et à s'adapter aux défis futurs, en alignant constamment la planification urbaine avec les besoins et les réalités locales.

L'objectif de ces recommandations est d'améliorer la mise en œuvre du POS en prenant en compte les défis actuels et futurs, tout en cherchant à optimiser l'utilisation des sols afin de promouvoir un développement urbain harmonieux et durable.

Conclusion

Les recommandations pour améliorer les Plans d'occupation des sols (P.O.S) soulignent des actions concrètes visant à relever les défis actuels et futurs de la gestion urbaine. En renforçant les compétences des institutions grâce à des formations spécifiques, en assurant une réévaluation régulière afin de maintenir la pertinence des plans, en veillant à ce que les projets soient rentables financièrement et en cherchant activement des financements externes, Mascara peut maximiser l'efficacité de la réalisation de ses P.O.S.

Dans le but de favoriser une dynamique positive entre les différents acteurs impliqués, ces recommandations doivent être basées sur une approche collaborative et participative, tout en mobilisant les ressources requises pour un développement urbain satisfaisant et durable. De cette manière, la ville sera plus apte à satisfaire les besoins de sa population, tout en prévoyant et en s'adaptant aux évolutions socio-économiques et environnementales. L'étude de ces propositions permettra toute commune d'améliorer non seulement l'efficacité de ses P.O.S, mais aussi de poser les fondations d'une gestion urbaine exemplaire et souple.

Conclusion Générale

Conclusion Générale

La présente étude relative au Plan d'Occupation des Sols (POS) à Mascara a révélé les difficultés et les obstacles liés à la planification urbaine dans un environnement en constante évolution. En examinant attentivement les points accomplis et non accomplis, soutenus par des observations sur le terrain, des photographies et une petite enquête, nous avons pu repérer les réussites et les échecs importants du POS n° 32.

Quelques points du POS ont été accomplis, démontrant la capacité des autorités locales à transformer positivement l'espace urbain. Les constructions ou rénovations d'infrastructures, l'aménagement d'espaces verts et les projets de modernisation des équipements urbains sont des exemples concrets des avancées réalisées. Ces accomplissements démontrent qu'en dépit des difficultés, il est envisageable de concrétiser des projets qui améliorent la qualité de vie des résidents et aménagent l'espace urbain de manière plus efficace et esthétique.

Toutefois, plusieurs éléments du POS n'ont pas été accomplis, tels que le revêtement des allées du jardin, la démolition totale de l'habitat précaire et le relogement de ses occupants et la création d'une salle de cinéma.

Différents facteurs peuvent expliquer ces échecs à l'instar du manque de ressources financières suffisantes qui est souvent une raison principale de l'échec de certains projets. La mise en place de certains aspects du POS peut être retardée ou empêchée par des obstacles bureaucratiques et des retards administratifs. Les désaccords entre les parties prenantes peuvent mettre en péril l'avancement des projets en raison des conflits d'intérêts et des désaccords entre les différents acteurs impliqués. La mauvaise coordination entre les divers services publics locaux et les acteurs impliqués peut conduire à des inefficacités et des échecs dans la réalisation.

Afin de relever les défis identifiés et d'améliorer la planification urbaine à venir, il est possible de formuler plusieurs recommandations. En effet, il est essentiel de procéder à une analyse approfondie des raisons particulières de la non-exécution de certains points du POS. Grâce à cela, il sera possible de repérer les

Conclusion Générale

faiblesses dans la planification et la mise en place, afin d'éviter des erreurs similaires dans le futur. Dès les premières étapes de la planification, l'implication des résidents, des associations, des entreprises et d'autres acteurs locaux permet d'approfondir la compréhension des besoins et des aspirations de la population et d'obtenir un soutien plus vaste pour la mise en place du POS.

Donc, Il est essentiel que les POS soient assez souples pour s'ajuster aux évolutions de l'environnement urbain, économique et social. Il est nécessaire de mettre en œuvre des mécanismes de révision et de mise à jour régulières afin de prendre en compte les changements du contexte local. Il est primordial de garantir que les acteurs impliqués dans la planification et la réalisation du POS possèdent les compétences requises, comme il est possible de mettre en œuvre des programmes de formation et de renforcement des compétences afin d'améliorer leur efficacité.

La mise en œuvre de systèmes de suivi et d'évaluation performants afin de mesurer les avancées accomplies et évaluer l'incidence du POS sur l'environnement urbain est aussi importante que sa planification. Cela facilite la détection rapide des éventuels problèmes et la prise de mesures correctives en temps voulu. Il est capital d'établir une coordination étroite entre les divers services municipaux et les acteurs concernés afin de garantir une mise en place satisfaisante et efficace du POS.

L'analyse de cette étude a mis en évidence l'importance d'une planification urbaine bien pensée et mise en place de manière efficace pour favoriser le développement durable des villes. L'expérience de Mascara fournira un précieux guide pour améliorer les pratiques à venir et assurer que les Plans d'Occupation des Sols deviennent des outils efficaces pour produire et développer favorablement l'espace urbain.

Glossaire

- 1. Aménagement du territoire** : Organisation de l'espace dans une perspective de développement équilibré en tenant compte des besoins sociaux, économiques, environnementaux et culturels.
- 2. Consultation publique** : Processus par lequel les habitants et les parties prenantes sont consultés et invités à participer à la prise de décision concernant les aménagements urbains et les régulations du POS.
- 3. Capacité financière de la commune** : Ensemble des ressources budgétaires disponibles pour la réalisation des projets urbains, incluant les impôts locaux, les subventions et autres sources de financement.
- 4. Coordination intersectorielle** : Collaboration entre les différentes entités et organes administratifs impliqués dans la planification urbaine pour assurer une mise en œuvre cohérente et harmonieuse du P.O.S.
- 5. Développement économique** : Promotion de l'activité économique par l'implantation d'infrastructures adaptées et le soutien aux entreprises, tout en respectant les objectifs du POS.
- 6. Environnement** : Ensemble des éléments naturels (sol, eau, air, biodiversité) et des contextes humains (habitats, espaces verts) pris en compte dans le cadre du POS pour assurer une gestion durable.
- 7. Habitat précaire** : Quartiers informels ou non réglementés souvent caractérisés par des constructions temporaires ou inadaptées, avec un accès limité aux services de base.
- 8. Infrastructures** : Équipements et services de base nécessaires au fonctionnement d'une ville (routes, réseaux d'eau et d'assainissement, équipements publics comme les écoles et les hôpitaux).

- 9. Gouvernance** : Processus de gestion et de prise de décision, impliquant la coordination entre les différents acteurs (municipalité, habitants, entreprises) pour assurer une mise en œuvre efficace du POS.
- 10. Plan d'Occupation des Sols (POS)** : Document d'urbanisme réglementaire qui fixe les règles d'utilisation du sol sur un territoire communal donné.
- 11. Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU)** : Document stratégique qui guide le développement urbain à long terme en définissant les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire.
- 12. Règlement** : Ensemble des règles précises et détaillées qui régissent ce qui est permis ou non dans chaque zone définie par le POS.
- 13. Revêtement** : Couche de matériaux appliquée sur une surface pour améliorer sa durabilité et son esthétique, comme le revêtement des allées d'un jardin.
- 14. Révision périodique** : Processus régulier de mise à jour et d'adaptation du P.O.S en fonction des changements socio-économiques, démographiques et environnementaux.
- 15. Transparence** : Principe garantissant l'accès à l'information sur les décisions prises et les projets en cours dans le cadre de la mise en œuvre du POS.
- 16. Zonage** : Division du territoire en différentes zones (résidentielle, commerciale, industrielle, agricole, naturelle, etc.) avec des règles spécifiques pour chaque zone.

Bibliographie :

Articles

Thazir, I. et Hicham, B. (2020). Le rôle des instruments d'urbanisme dans la croissance et dynamique des territoires, élan ou frein? Cas de Constantine. Publiée le 30 décembre 2020.

Djermoune, N. (2014). Dysfonctionnement et défaillance des instruments d'urbanisme en Algérie. Publiée le 24 février 2014

Thèse et Mémoire

Amani, L. (2017). Croissance urbaine et développement durable (Mémoire de master). Université Mouloud Mammeri, Tizi Ouzou.

Djermoune, N. (2015). Dysfonctionnement et défaillance des instruments d'urbanisme en Algérie (Thèse de doctorat). Université Saad Dahlab, Blida.

Guellati, A. R. I. (2015). Étude critique des instruments d'urbanisme et d'aménagement : Cas de la ville de Souk-Ahras (Mémoire de master). Université Larbi Tébessa.

Rahmani, A. (2018). Plan d'occupation de sol entre théorie et pratique : Cas d'Ouled Fayet, Alger (Mémoire de master). Université Saad Dahlab, Blida.

Temimi, S. (2021). La forme urbaine dans les documents d'urbanisme (Mémoire de master). Université Abdelhamid Ben Badis, Mostaganem.

Zouani, R. (2016). Les instruments d'urbanisme entre textes législatifs et réalité pratique : Le cas des POS à Bir El Djir (Mémoire de magistère). Université d'Oran 2

Ouvrages :

Boudiaf, N. (2019). *Les politiques urbaines en Algérie, enjeux et défis*. Casbah Editions.

Chikh, K. (2022). *Planification urbaine et développement durable en Algérie*. Editions Enag

Annexes

1- Loi 90 – 29 du 1^{er} décembre 1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme

1408

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE N° 52

2 décembre 1990

LOIS

Loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

Le Président de la République,

Vu la Constitution ;

Vu l'ordonnance n° 64-244 du 22 août 1964 relative aux aérodromes et aux servitudes dans l'intérêt de la sécurité ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et sites touristiques et les textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 portant code de procédure civile, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 66-155 du 8 juin 1966 portant code de procédure pénale, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 67-261 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 75-43 du 17 juin 1975 portant code pastoral,

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu l'ordonnance n° 75-79 du 15 décembre 1975 relative aux sépultures ;

Vu l'ordonnance n° 76-29 du 28 mars 1976 relative à l'acquisition et à la gestion du domaine du chemin de fer ;

Vu l'ordonnance n° 76-48 du 25 mai 1976 fixant les règles de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir, modifiée et complétée ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accession à la protection foncière agricole ;

Vu la loi n° 84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts ;

Vu l'ordonnance n° 84-02 du 8 septembre 1984 portant définition, composition et formation du domaine militaire, approuvée par la loi n° 84-19 du 8 novembre 1984 ;

Vu l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection, approuvée par la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 ;

Vu la loi n° 86-14 du 19 août 1986 relative aux activités de protection, de recherche, d'exploitation et de transport par canalisation des hydrocarbures ; /

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988 portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques ;

Vu la loi n° 88-02 du 12 janvier 1988 relative à la planification, modifiée et complétée ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya.

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale.

Après adoption par l'Assemblée populaire nationale.

Promulgue la loi dont la teneur suit :

Chapitre I

Principes généraux

Article 1^{er}. — La présente loi a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire.

Art. 2. — L'utilisation et la gestion du sol urbanisable, la formation et la transformation du cadre bâti s'effectuent dans le cadre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, et des instruments d'aménagement et d'urbanisme définis par la présente loi.

Chapitre II

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Art. 3. — Sous réserve des dispositions législatives et réglementaires spécifiques en matière d'occupation des sols et en l'absence des instruments d'aménagement et d'urbanisme, les constructions sont régies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme fixées aux articles ci-après du présent chapitre.

Art. 4. — Seules sont constructibles, les parcelles :

— qui respectent l'économie urbaine, lorsqu'elles sont situées à l'intérieur des parties urbanisées de la commune,

— dans les limites compatibles avec la viabilité des exploitations agricoles lorsqu'elles sont situées sur des terres agricoles,

— dans les limites compatibles avec les objectifs de sauvegarde des équilibres écologiques lorsqu'elles sont situées sur des sites naturels,

— dans les limites compatibles avec la nécessité de sauvegarde des sites archéologiques et culturels.

Les modalités d'application du présent article seront précisées par voie réglementaire.

Art. 5. — Sauf prescriptions techniques contraires, à l'intérieur des parties urbanisées de la commune, aucune construction ou mur de clôture ne pourra être édifié à moins de quatre mètres de l'axe de la voie qui la dessert.

Au cas où des constructions ou clôtures en dur existent déjà sur un côté de la voie, l'axe de la voie est considéré comme étant à quatre (4) mètres de la limite des clôtures ou constructions existantes.

Art. 6. — Dans les parties urbanisées de la commune, la hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ce, dans le respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment pour ce qui est de la protection des sites historiques.

La hauteur des constructions à l'extérieur des parties urbanisées doit être en harmonie avec l'environnement.

Les modalités d'application du présent article ainsi que les termes d'occupation des sols et de la surface bâtie seront déterminées par voie réglementaire.

Art. 7. — Toute construction à usage d'habitation doit justifier d'un point d'alimentation en eau potable.

Elle doit, en outre, être équipée d'un système d'assainissement évitant le rejet direct des effluents en surface.

Art. 8. — Les installations en constructions à usage professionnel et industriel doivent être conçues de façon à éviter tout rejet d'effluents polluants et toute nuisance au delà des seuils réglementaires.

Art. 9. — Les exploitations de carrières et les décharges doivent être organisées de façon à laisser en fin d'exploitation ou de période d'exploitation des terrains utilisables et à restituer, au site, un aspect net.

Chapitre III

Les instruments d'aménagement et d'urbanisme

Section 1

Dispositions générales

Art. 10. — Les instruments d'urbanisme sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par les plans d'occupation des sols. Les instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les règlements qui en font partie intégrante, 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 la présente loi.

Art. 11. — Les instruments d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme. Ils définissent, plus particulièrement, les conditions permettant d'une part, de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites, les paysages ; d'autre part, de prévoir les terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logements. Ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels.

Art. 12. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols peuvent concerner une association de communes présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux, une commune, ou pour le plan d'occupation des sols une partie de commune.

Dans le cas d'une association de communes, les périmètres d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols sont arrêtés par le wali territorialement compétent sur proposition des présidents des assemblées populaires communales concernées, après délibération des dites assemblées populaires communales. Lorsque les territoires de communes relèvent de wilayas différentes, les périmètres d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et du plan d'occupation des sols sont arrêtés conjointement par le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé des collectivités territoriales.

Art. 13. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols prennent en charge les programmes de l'Etat, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissements et services publics. Les projets d'intérêt national s'imposent au plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et au plan d'occupation des sols.

Art. 14. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols, approuvés, sont publiés en permanence aux lieux réservés habituellement aux publications destinées aux administrés. Ils tiennent par leur contenu, l'autorité qui les a établis à l'obligation de s'y conformer.

Art. 15. — Les associations locales d'usager, les chambres de commerce et d'agriculture et les organisations professionnelles doivent être consultées lors de l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et du plan d'occupation des sols.

Section 2

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

Art. 16. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement. Il définit les termes de référence du plan d'occupation des sols.

Art. 17. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence et d'un rapport d'orientation.

Art. 18. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :

— détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteur,

— définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures,

— détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger.

Art. 19. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme divise le territoire auquel il se rapporte en secteurs. Lesdits secteurs sont déterminés comme suit :

- les secteurs urbanisés,
- les secteurs à urbaniser,
- les secteurs d'urbanisation future,
- les secteurs non urbanisables.

Le secteur est une fraction continue du territoire communal pour laquelle sont prévus des usages généraux du sol et des échéances d'urbanisation fixées dans le cas des trois premières catégories de secteurs définies ci-dessus, dits d'urbanisation.

Art. 20. — 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.

Les secteurs urbanisés incluent également les parties de territoire urbanisées à rénover, à restaurer et à protéger.

Art. 21. — Les secteurs à urbaniser incluent les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen termes, à un horizon de dix (10) ans, dans l'ordre de priorité prévue par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 22. — Les secteurs d'urbanisation future incluent les terrains destinés à être urbanisés à long terme, à un horizon de vingt (20) ans, aux échéances prévues par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Tous les terrains situés dans les secteurs d'urbanisation future sont frappés d'une servitude temporaire de non *aedificandi*. Cette servitude n'est levée aux échéances prévues que pour les terrains entrant dans le champ d'application d'un plan d'occupation des sols, approuvé.

Tous les investissements dont la durée d'amortissement dépasse les délais prévus pour l'urbanisation ainsi que les modifications ou grosses réparations des constructions destinées à être détruites, sont interdits dans ces secteurs.

Toutefois, sont autorisés dans ces secteurs :

— la rénovation, le remplacement ou l'extension des habitations liées à la viabilité de l'exploitation agricole,

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,

— les constructions justifiées par l'intérêt de la commune et dûment autorisées par le wali sur demande motivée du président de l'assemblée populaire communale après avis de l'assemblée populaire communale.

Art. 23. — Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels des droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans des proportions limitées, compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs.

Art. 24. — Chaque commune doit être couverte par un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.

Art. 25. — Le projet de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est adopté par délibération de l'assemblée populaire communale ou par les assemblées populaires communales dans le cas où le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme couvre deux ou plusieurs communes.

Art. 26. — Le projet de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme adopté est soumis à enquête publique par le ou les président (s) d'assemblée (s) populaire (s) communale (s) pendant une durée de quarante cinq jours (45).

Après enquête publique, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est éventuellement modifié pour tenir compte, s'il y a lieu, des conclusions de l'enquête publique.

Après son adoption par l'assemblée populaire communale, il est transmis à l'autorité compétente pour approbation.

Art. 27. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est approuvé :

— par arrêté du wali pour les communes ou associations de communes de moins de deux cent mille habitants ;

— par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme conjointement, le cas échéant, avec le ou les ministres concernés, pour les communes ou associations de communes de plus de deux cent mille habitants et de moins de cinq cent mille habitants,

— par décret exécutif pris sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme pour les communes ou associations de communes de plus de cinq cent mille habitants.

Les modalités d'application du présent article seront précisées, par voie réglementaire.

Art. 28. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation visés à l'article 19 ci-dessus sont en voie d'être saturés ou si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leurs sont assignés.

Les révisions et les modifications du plan en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 29. — Les procédures d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents qui s'y rapportent, seront précisés par voie réglementaire.

Art. 30. — Durant l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le ou les présidents (s) des assemblées (s) populaire (s) communale (s) concernés arrêtent toute mesure nécessaire à la bonne exécution ultérieure dudit plan.

Section 3

Le plan d'occupation des sols

Art. 31. — Dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction.

A cet effet, le plan d'occupation des sols :

— fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols,

— définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti, les types de constructions autorisés et leurs usages,

— détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions,

— délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation,

— définit les servitudes,

— précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer,

— localise les terrains agricoles à préserver et à protéger.

Art. 32. — Le plan d'occupation des sols se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence.

Art. 33. — Les règles et les servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de modification à l'exception toutefois des simples adaptations imposées par la nature du sol, la forme du terrain ou le contexte des constructions limitrophes.

Art. 34. — Chaque commune doit être couverte par un plan d'occupation des sols dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.

Art. 35. — Le projet de plan d'occupation des sols est adopté par délibération de l'assemblée populaire communale ou par les assemblées populaires communales dans le cas où le plan d'occupation des sols couvre deux ou plusieurs communes.

Art. 36. — Le projet de plan d'occupation des sols adopté est soumis à enquête publique par le ou les président (s) d'assemblée (s) populaire (s) communale (s) pendant une durée de soixante (60) jours.

Après enquête publique, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié pour tenir compte, s'il y a lieu, des conclusions de l'enquête publique, est approuvé par délibération de ou des assemblée (s) populaire (s) communale (s).

Le plan d'occupation des sols approuvé est mis à la disposition du public. Il devient exécutoire soixante (60) jours après qu'il a été mis à la disposition du public.

Art. 37. — Le plan d'occupation des sols ne peut être révisé que dans les conditions suivantes :

— si le projet urbain ou les constructions initialement prévus n'ont été réalisés qu'au tiers seulement du volume de construction autorisée à l'échéance projetée pour son achèvement,

— si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement,

— si le cadre bâti a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels,

— si, passé un délai de cinq (5) ans après son approbation, la majorité des propriétaires des constructions totalisant au moins la moitié des droits à construire définis par le plan d'occupation des sols en cours de validité, le demande ;

— si la nécessité de créer un projet d'intérêt national le requiert.

Les révisions de plan en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan d'occupation des sols.

Art. 38. — Les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents qui s'y rapportent, seront précisés, par voie réglementaire.

Section 4

Consistance des terres urbanisées et urbanisables

Art. 39. — Les terres urbanisées et urbanisables telles que définies par les instruments d'aménagement et d'urbanisme consistent en les terres classifiées par la législation selon leur nature juridique.

Art. 40. — Dans le cadre de la mise en œuvre des instruments d'aménagement et d'urbanisme, la commune peut constituer un portefeuille foncier aux fins de satisfaction de ses besoins en terres pour la construction.

La gestion de ce portefeuille foncier est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Art. 41. — Le portefeuille foncier de la commune est constitué des :

- terres, propriété de la commune,
- terres, acquises au marché foncier,

— terres acquises par l'exercice du droit de préemption, conformément à la législation en vigueur,

Art. 42. — Pour la réalisation de ses programmes d'investissement, prévus pour le plan directeur de l'aménagement et de l'urbanisme et le plan d'occupation des sols, la commune établit son plan d'acquisition de terres, en conformité avec les plans de développement communal, de wilaya et national.

Chapitre IV

Dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire

Art. 43. — Le littoral, les territoires présentant un caractère naturel, culturel ou historique marqué ainsi que les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes sont soumis aux dispositions particulières ci-après.

Section 1

Le littoral

Art. 44. — Le littoral, au regard de la présente loi, englobe toutes les îles et îlots ainsi qu'une bande de terre d'une largeur minimale de huit cents mètres (800 m) longeant la mer et incluant :

— toutes les terres, versants de collines et montagnes, visibles de la mer tout en n'étant pas séparés du rivage par une plaine littorale,

— les plaines littorales de moins de trois kilomètres (3 km) de largeur,

— l'intégralité des massifs forestiers dont une partie est en littoral tel que définie ci-dessus,

— l'intégralité des « zones humides » et leurs rivages sur trois cents mètres (300 m) de largeur dès qu'une partie de ces zones est en littoral tel que définie ci-dessus.

Art. 45. — Dans le littoral, l'extension de l'urbanisation doit préserver les espaces et mettre en valeur les sites et paysages caractéristiques du patrimoine national, naturel, culturel et historique du littoral et les milieux nécessaires aux équilibres biologiques et doit s'opérer en conformité avec les dispositions du plan d'occupation des sols.

Toute construction sur une bande de territoire de cent mètres de large à partir du rivage est frappée de servitude de non *œdificandi*. Cette distance est calculée horizontalement à partir du point des plus hautes eaux.

Peuvent être toutefois autorisées, les constructions ou activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les modalités d'application du présent article seront définies par voie réglementaire.

Section 2

Les territoires à caractère naturel et culturel marqué

Art. 46. — Les territoires qui recèlent soit un ensemble de curiosités naturelles, pittoresques, historiques, culturelles, soit des avantages résultant de leur situation géographique, climatique, géologique ou hydro-minéralogique, telles que les ressources thermales ou balnéaires, sont délimités et classés conformément aux dispositions législatives qui leur sont applicables.

Art. 47. — Des textes législatifs et réglementaires préciseront les obligations particulières applicables aux territoires visés à l'article ci-dessus, en matière d'utilisation et de gestion du sol, notamment en ce qui concerne la construction, la localisation, la desserte, l'implantation des constructions, l'architecture, le mode de clôture, l'aménagement, la sauvegarde et la mise en valeur de l'environnement du patrimoine naturel, culturel et historique.

Section 3

Les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes

Art. 48. — Dans les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes telles que définies par la législation en vigueur, les droits à construire sont limités aux constructions nécessaires à la viabilité des exploitations agricoles et aux constructions d'utilité publique.

Dans tous les cas, elles doivent figurer dans le plan d'occupation des sols.

Art. 49. — En l'absence de plan d'occupation des sols approuvé et après consultation du ministère chargé de l'agriculture peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'hydraulique et à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations d'intérêt national ou nécessaires aux équipements collectifs,
- les modifications de constructions existantes.

Les conditions et modalités d'application des dispositions du présent article seront définies par voie réglementaire.

Chapitre V

**Permis de lotir - Permis de construire
Permis de démolir**

Section 1

Dispositions générales

Art. 50. — Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol.

Il est soumis au permis de construire, de lotir ou de démolir.

Art. 51. — Toute personne physique ou morale intéressée peut, avant d'engager les études, demander un certificat d'urbanisme qui indique les droits à construire et servitudes affectant le terrain concerné.

Les conditions et modalités de délivrance du certificat d'urbanisme seront définies par voie réglementaire.

Section 2

Permis de construire

Art. 52. — Le permis de construire est exigé pour l'édification de nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage, l'extension de constructions existantes, la modification de construction touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espace public, la réalisation de mur de soutènement et de clôture en dur.

Le permis de construire est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Art. 53. — Ne sont pas soumises à permis de construire, les constructions couvertes par le secret de défense nationale, pour lesquelles le maître d'ouvrage doit veiller à leur conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme et de construction.

Art. 54. — Les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont déterminées par voie réglementaire.

Sont également fixées par voie réglementaire, les règles de construction et d'aménagement des locaux et les normes d'équipement, de fonctionnement et de contrôle des installations d'aération et de chauffage.

Art. 55. — Les projets de construction soumis à permis de construire doivent être établis par un architecte agréé. Le projet architectural doit comprendre des plans et des documents écrits renseignant sur l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, leur volume, l'expression des façades ainsi que le choix des matériaux et des couleurs, tout en encourageant le type d'architecture qui tient compte des spécificités locales et civilisationnelles de la société.

Toutefois, il n'est pas obligatoire de recourir à un architecte pour les projets de constructions de moindre importance dont la surface plancher, les destinations et le lieu d'implantation seront fixés par la réglementation, lorsqu'ils ne sont pas situés dans les territoires visés à l'article 46 ci-dessus.

L'application des dispositions du présent article sera définie par voie réglementaire.

Art. 56. — Le propriétaire ou le maître de l'ouvrage doit signaler à l'assemblée populaire communale, l'achèvement de la construction pour la délivrance d'un certificat de conformité.

Section 3

Permis de lotir

Art. 57. — Le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, quelle qu'en soit la localisation.

Le permis de lotir est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Art. 58. — Le lotisseur présente à l'appui de sa demande de permis de lotir, un dossier incluant un cahier des charges définissant les travaux éventuels d'équipement et de viabilisation que le ou les propriétaires s'engagent à réaliser dans les délais impartis ainsi que les conditions de cession des lots et les prescriptions urbanistiques, architecturales et autres auxquelles devront satisfaire les constructions à édifier.

Art. 59. — A la demande du propriétaire d'une propriété foncière bâtie, il est délivré un certificat de morcellement pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots.

Le certificat de morcellement ne vaut pas certificat d'urbanisme.

Le certificat de morcellement est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Section 4

Permis de démolir

Art. 60. — Le permis de démolir est exigé pour toute démolition totale ou partielle d'une construction dans les territoires visés à l'article 46 ci-dessus, ou chaque fois que les conditions techniques et de sécurité le commandent.

Le permis de démolir est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Section 5

Dispositions diverses

Art. 61. — La demande de permis de lotir, de construire ou de démolir est déposée au siège de l'assemblée populaire communale concernée.

Art. 62. — Le permis de construire, de lotir ou de démolir ne peut être refusé que pour des motifs tirés des dispositions de la présente loi.

En cas de refus ou de réserve, la décision dûment motivée de l'autorité compétente doit être notifiée à l'intéressé.

Art. 63. — Le titulaire de la demande du permis de construire, de lotir ou de démolir non convaincu par le refus opposé à sa demande, peut introduire un recours hiérarchique ou introduire une action auprès de la juridiction compétente en cas de refus ou de silence de l'autorité compétente.

Art. 64. — La demande de permis de lotir ou de construire peut faire l'objet d'un sursis à statuer d'une (1) année au maximum par l'autorité chargée de délivrer le permis de lotir ou le permis de construire lorsqu'un instrument d'aménagement et d'urbanisme est en cours d'élaboration.

Art. 65. — Sous réserve des dispositions prévues aux articles 66 et 67 ci-après, le permis de lotir ou le permis de construire est délivré par le président de l'assemblée populaire communale :

— en tant que représentant de la commune, pour tous les lotissements ou constructions dans un secteur couvert par un plan d'occupation des sols, le président de l'assemblée populaire communale transmet, dans ce cas, au wali un exemplaire de la demande de permis considérée,

— en tant que représentant de l'Etat en l'absence d'un plan d'occupation des sols, et après avis conforme du wali.

Art. 66. — Le permis de lotir ou le permis de construire est délivré par le wali pour :

— les constructions et installations réalisées pour le compte de l'Etat, de la wilaya et de leurs établissements publics,

— les ouvrages de productions, de transport, de distribution et de stockage d'énergie ainsi que de matières stratégiques,

— les lotissements ou constructions localisés dans les territoires visés aux articles 44, 45, 46, 48 et 49 ci-dessus, non régis par un plan d'occupation des sols approuvé.

Art. 67. — Le permis de lotir ou de construire est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme, après avis du ou des walis concernés, pour les projets structurants d'intérêt national ou régional.

Art. 68. — Le permis de démolir est délivré par le président de l'assemblée populaire communale.

Art. 69. — Toute construction ou démolition pouvant porter atteinte à un patrimoine naturel ou historique ou culturel ou constituer un risque, n'est autorisée qu'après avis conforme des services compétents en la matière conformément aux lois et règlements en vigueur.

Les modalités d'application du présent article seront précisées par voie réglementaire.

Chapitre VI

Clôture

Art. 70. — L'édification de clôture dans les territoires visés aux articles 44, 46, 48 et 49 ci-dessus est subordonnée à une autorisation de travaux délivrée par le président de l'assemblée populaire communale.

Toutefois, ne sont pas soumises à cette obligation, les clôtures forestières et agricoles.

Art. 71. — L'édification de clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur et l'aspect extérieur de la part de l'autorité compétente conformément aux lois et règlements en vigueur.

Art. 72. — Lorsque des travaux de construction ou de démolition sont entrepris en bordure de routes, passages piétons, trottoirs, espace de parking, aire de jeux, espace public aménagé ou non, la réalisation de clôture de séparation physique et visuelle de jour comme de nuit entre ces espaces et le lieu des travaux est obligatoire. Cette clôture doit être régulièrement entretenue.

Chapitre VII

Sanctions

Section 1

Du contrôle

Art. 73. — Le wali, le président de l'assemblée populaire communale ainsi que les agents assermentés ou commissionnés peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer, à tout moment, les documents techniques se rapportant à la construction.

Art. 74. — Toute association légalement constituée qui se propose, par ses statuts, d'agir pour l'aménagement du cadre de vie et pour la protection de l'environnement, peut se porter partie civile en ce qui concerne les infractions aux dispositions de la législation en vigueur en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 75. — A leur achèvement, la conformité des travaux avec le permis de construire est constatée par un certificat de conformité.

Il est délivré, selon le cas, par le président de l'assemblée populaire communale ou par le wali.

Les conditions et modalités d'application du présent article seront précisées par décret.

Section 2

Infraction

Art. 76. — En cas de travaux de construction entrepris en violation grave des dispositions légales et réglementaires en vigueur en la matière, l'autorité administrative peut saisir le juge compétent à l'effet de prononcer selon les voies d'urgence prévues par l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 susvisée, l'interruption des travaux.

Art. 77. — L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par la présente loi, par les règlements pris pour son application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, est punie d'une amende de 3000 DA à 300.000 DA.

En cas de récidive, un emprisonnement d'un (1) mois à six (6) mois peut être prononcé.

Les peines prévues aux alinéas précédents peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs, ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Art. 78. — Le juge compétent, saisi dans le cadre des dispositions des articles 76 et 77 ci-dessus, se prononce soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec le permis de construire, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation des sols, en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Chapitre VIII

Dispositions particulières et transitoires

Art. 79. — Les instruments d'aménagement et d'urbanisme régulièrement approuvés dans le cadre des procédures antérieures à la date de promulgation de la présente loi, continuent à produire leurs effets lorsque leurs dispositions ne sont pas contraires aux dispositions de la présente loi et seront, dans tous les cas, mis en conformité progressivement.

Art. 80. — Toutes les dispositions contraires à la présente loi sont abrogées et notamment :

— la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et de lotir,

— l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant à titre transitoire les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection, approuvée par la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 sous réserve des dispositions de l'article 79 ci-dessus.

Art. 81. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 1^{er} décembre 1990.

Chadli BENDJEDID.

1- Décret exécutif N° 91-178 du 28 mai 1991, fixant les procédures

1^{er} juin 1991

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 26

811

c) un plan de servitudes à maintenir, à modifier ou à créer.

d) un plan d'équipement faisant ressortir le tracé des voiries, d'adduction en eau potable et d'assainissement les plus importants ainsi que, la localisation des équipements collectifs et ouvrages d'intérêt public.

Les plans cités au point 3 du présent article doivent être élaborés à échelle appropriée.

CHAPITRE IV

DE LA REVISION ET DE LA MODIFICATION
DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT
ET D'URBANISME

Art. 18. — Toutes révisions ou modifications du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé, ne peuvent être envisagées que pour des motifs cités à l'article 28 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée.

Elles sont soumises aux mêmes procédures que celles prévues au présent décret.

Art. 19. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 28 mai 1991.

Mouloud HAMROUCHE.

Décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'équipement ;

Vu la Constitution et notamment ses articles 81 (alinéas 3^o et 4^o) et 116 (2^o alinéa) ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et sites touristiques et les textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu l'ordonnance n° 76-04 du 20 février 1976 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et à la création de commission de prévention et de protection civile et les textes pris pour son application ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 88-17 du 10 mars 1988 portant orientation et organisation des transports terrestres ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale ;

Vu le décret n° 87-91 du 21 avril 1987 relatif à l'étude d'impact d'aménagement du territoire ;

Vu le décret exécutif 90-78 du 27 février 1990 relatif aux études d'impact sur l'environnement ;

Vu le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.

Décrète :

Article 1^{er}. — Le présent décret a pour objet de fixer les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols et le contenu des documents qui s'y rapportent conformément aux dispositions de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée.

CHAPITRE I

DE L'ELABORATION DU PLAN
D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 2. — L'établissement du plan d'occupation des sols est prescrit par délibération de ou des assemblées populaires communales concernées.

Cette délibération doit :

— rappeler les termes de référence du plan d'occupation des sols à élaborer définis par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme y afférent,

— préciser les modalités de participation des administrations publiques des organismes et services publics et des associations, l'élaboration du plan d'occupation des sols.

2- d'élaboration des POSainsi que les documents y afférents.

812

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE N° 26

1^{er} juin 1991

Art. 3. — La délibération citée ci-dessus est notifiée au wali territorialement compétent et affichée pendant un mois au siège de l'assemblée populaire communale ou au siège des assemblées populaires communales concernées.

Art. 4. — L'arrêté délimitant le périmètre d'intervention du plan d'occupation des sols tel que prévu à l'article 12 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisé, est pris sur la base d'un dossier comportant une note de présentation, le plan à l'échelle du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et délimitant le territoire à couvrir par le plan d'occupation des sols ainsi que la délibération y afférente, selon le cas :

— par le wali lorsque le territoire concerné relève d'une même wilaya,

— par le ministre chargé de l'urbanisme conjointement avec le ministre chargé des collectivités locales lorsque le territoire concerné relève de wilayas différentes.

Art. 5. — Lorsque le plan d'occupation des sols couvre des territoires de deux ou plusieurs communes, son élaboration peut être confiée à un établissement public intercommunal tel que prévu aux articles 9 et 10 de la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune.

Art. 6. — Le ou les présidents des assemblées populaires communales ou l'établissement public intercommunal initient l'élaboration du plan d'occupation des sols, telle que décrite au présent décret notamment en ce qui concerne le suivi des études, le recueil des avis dans le cadre de la concertation avec les différents organismes et services publics, administrations publiques et les associations retenues à cet effet.

Toutefois, les décisions prises par l'établissement public intercommunal et entrant dans le cadre des procédures fixées dans le présent décret ne sont exécutoires qu'après délibération des assemblées populaires communales concernées.

Art. 7. — Le ou les présidents des assemblées populaires communales ou l'établissement public intercommunal font connaître par écrit, au président de chambre de commerce et président de chambre d'agriculture, aux présidents des organisations professionnelles, et aux présidents des associations locales d'usagers, la décision prescrivant l'établissement du plan d'occupation des sols.

Ces destinataires disposent de quinze (15) jours à compter de la réception de la lettre pour faire connaître s'ils veulent être associés à l'élaboration du plan d'occupation des sols et, dans l'affirmative, désignent leurs représentants.

Art. 8. — A l'issue du délai prévu à l'article 7 ci-dessus, le président ou les présidents des assemblées populaires communales prennent un arrêté précisant la

liste des administrations publiques, organismes et services publics et associations ayant demandé à être consultés sur le projet du plan d'occupation des sols.

Sont obligatoirement consultés :

a) Au titre des administrations publiques, les services de l'Etat chargés au niveau de la wilaya :

- de l'urbanisme,
- de l'agriculture,
- de la régulation économique,
- de l'hydraulique,
- des travaux publics,
- des transports,
- des monuments et sites,
- des postes et télécommunications.

b) Au titre des organismes et services publics, ceux chargés au niveau local :

- de la distribution d'énergie,
- des transports,
- de la distribution de l'eau.

Cet arrêté fait l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de ou des assemblées populaires communales concernées et notifié aux administrations publiques, aux organismes et services publics, aux associations et aux services de l'Etat concernés au titre du présent article.

Art. 9. — Le projet du plan d'occupation des sols, adopté par délibération de ou des assemblées populaires communales, est notifié aux administrations publiques, organismes et services publics, et aux associations concernées au titre de l'article 8 ci-dessus, qui disposent de soixante (60) jours pour émettre leurs avis ou observations.

Faute de réponse dans le délai prévu ci-dessus, leur avis est réputé favorable.

Art. 10. — Le projet du plan d'occupation des sols adopté est soumis à l'enquête publique pendant soixante (60) jours. Le ou les présidents des assemblées populaires communales prennent à cet effet un arrêté :

- fixant le ou les lieux de consultation du projet de plan d'occupation des sols,
- désignant le ou les commissaires enquêteurs,
- précisant les dates de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête.
- définissant les modalités de déroulement de l'enquête publique.

Art. 11. — L'arrêté soumettant le plan d'occupation des sols à l'enquête publique est affiché au siège de l'assemblée populaire communale durant toute la période de l'enquête publique. Un exemplaire de l'arrêté est notifié au wali territorialement compétent.

Art. 12. — Les observations peuvent être soit consignées sur un registre spécial coté est paraphé par le président de l'assemblée populaire communal soit formulées directement au commissaire enquêteur soit lui être adressées par écrit.

Art. 13. — A l'expiration du délai légal, le registre d'enquête est clos. Il est signé par le commissaire enquêteur.

Dans les quinze (15) jours qui suivent, le ou les commissaires enquêteurs établissent un procès-verbal de clôture de l'enquête et le transmettent au président de ou des assemblées populaires communales concernées accompagné du dossier complet de l'enquête avec les conclusions.

CHAPITRE II DE L'APPROBATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 14. — Après enquête publique, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié et accompagné du registre d'enquête ainsi que du procès-verbal de clôture de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, est transmis au wali territorialement compétent qui doit faire connaître son avis et ses observations dans les trente (30) jours à compter de la réception du dossier.

Passé ce délai, l'avis du wali est réputé favorable.

Art. 15. — Le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié, pour tenir compte des résultats de l'enquête publique ainsi que de l'avis du wali, est approuvé par délibération de l'assemblée populaire communale.

Art. 16. — Le plan d'occupation des sols approuvé est notifié notamment :

- au(x) wali(s) territorialement concerné(s),
- aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya,
- à la chambre de commerce,
- à la chambre de l'agriculture.

Art. 17. — Le plan d'occupation des sols approuvé est mis à la disposition du public par voie d'arrêté du président de l'assemblée populaire communale qui précise :

- la date d'effet de la mise à disposition,
- le ou les lieux où les documents peuvent être consultés,
- la liste des documents écrits et graphiques composant le dossier.

CHAPITRE III

DU CONTENU DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 18. — Le plan d'occupation des sols se traduit par :

1. Un règlement qui contient :

a) la note de présentation dans laquelle sera justifiée la comptabilité des dispositions du plan d'occupation des sols avec celles du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ainsi que le programme retenu pour la ou les communes concernées en fonction de leurs perspectives de développement.

b) la partie de règles fixant pour chaque zone homogène et en tenant compte des dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire telles que définies au chapitre IV de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée : la nature et la destination des constructions autorisées ou interdites, les droits de construire attachés à la propriété du sol exprimés par le coefficient d'occupation du sol ainsi que le coefficient d'emprise au sol et toutes servitudes éventuelles.

Le coefficient d'occupation du sol est défini dans ce cas par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de la construction et la surface du terrain.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est exprimée par : la surface de plancher hors œuvre brute, égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, déduite :

— des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous sols non aménageables pour l'habitat ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

— des surfaces de plancher hors œuvre des toitures - terrasses, de balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

— des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue de stationnement des véhicules,

— des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricoles ainsi que des surfaces des serres de production.

Le coefficient d'emprise au sol est défini par le rapport entre la surface bâtie au sol de la construction et la surface du terrain.

Le règlement précise, en outre, les conditions de l'occupation de sols liés aux :

1. accès et voiries
2. dessertes par les réseaux
3. caractéristiques des terrains

4. implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5. implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6. implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

7. hauteur des constructions

8. aspect extérieur

9. stationnement

10. espaces libres et plantations.

Le règlement précise, en outre, la nature des ouvrages et des équipements publics ainsi que leur implantation et identifie les voiries et réseaux divers à la charge de l'Etat tels que définis dans le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ceux à la charge des collectivités locales ainsi que l'échéancier de leur réalisation.

2. Des documents graphiques qui se composent notamment :

a) d'un plan de situation (échelle 1/2000° ou 1/5000°),

b) d'un plan topographique (échelle 1/500° ou 1/1000°),

c) d'une carte (échelle 1/500° ou 1/1000°) précisant les contraintes géotechniques d'urbanisation du territoire concerné accompagnée d'un rapport technique,

d) d'un plan de l'état de fait (échelle 1/500° ou 1/1000°) faisant ressortir le cadre bâti actuel ainsi que les voiries, réseaux divers et servitudes existantes,

e) d'un plan d'aménagement général (échelle 1/500° ou 1/1000°) déterminant :

— les zones réglementaires homogènes,

— l'implantation des équipements et ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique,

— le tracé des voiries et réseaux divers en mettant en évidence ceux à la charge de l'Etat tels que définis par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ceux à la charge des collectivités locales,

les espaces qui de par leur spécificité sont à préserver.

f) d'un plan de composition urbaine (échelle 1/500° ou 1/1000°) contenant notamment les éléments du règlement tels que définis au point 1b du présent article, accompagné d'une ou d'axonométrie illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées pour le ou les secteurs considérés.

A l'exception du plan de situation, tous les plans cités au point 2 sont établis obligatoirement à l'échelle 1/500° lorsque le plan d'occupation des sols concerne des secteurs urbanisés.

CHAPITRE IV

DE LA REVISION ET DE LA MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 19. — Toute révision partielle ou totale du plan d'occupation des sols approuvé ne peut être envisagée que pour les motifs cités à l'article 37 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisé, et après délibération de l'assemblée populaire communale.

La délibération y afférente accompagnée d'un rapport justificatif est notifiée au wali.

L'élaboration et l'approbation du plan d'occupation des sols mis en révision sont soumises aux mêmes conditions que celles prévues au chapitre II et III du présent décret.

Art. 20. — En application des dispositions des articles 33 et 37 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisé, toute révision ou modification de plan d'occupation des sols est prononcée par délibération de ou des assemblées populaires communales territorialement compétentes et après avis du ou des walis concernés.

Art. 21. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 28 mai 1991.

Mouloud HAMROUCHE.

Le :.....

Questionnaire destiné à la population



Questionné N° :

Zone :

Situation Résidentielle Actuelle :

-1-Depuis quand résidez-vous dans la zone actuelle ?

- Moins de 1 an 1-3 ans 4-6 ans Plus de 6 ans

Etes vous ?

- Propriétaire Locataire Hébergé par des proches Autre (précisez) :

-2-Avez-vous été informé du relogement avant d'être contacté ?

- Oui Non

-3- Quel était votre niveau de satisfaction avec l'information fournie sur le relogement ?

- Satisfait Insatisfait

Raisons du Refus

-4- Quelle est la principale raison pour laquelle vous avez refusé le relogement ?

- Emplacement du nouveau logement
- Taille du nouveau logement
- Condition du nouveau logement
- Proximité des services et commodités (écoles, commerces, etc.)
- Sentiment d'arnaque pour les propriétaires qui deviennent locataires.
- Inquiétudes sur la sécurité
- Autres (précisez) : _____

- 5- Quels autres facteurs ont influencé votre décision de refuser le relogement ? (réponse ouverte)

Suggestions et Améliorations

- 6- Que pourraient faire les autorités locales pour rendre l'offre plus attractive ? (réponse ouverte)

Annexes

- **7- Seriez-vous prêt à accepter une offre de relogement si ces modifications étaient apportées ?**

Oui

Non

Raisons de l'acceptation

- **8- Quelle est la principale raison pour laquelle vous avez accepté le relogement futur ?**