

Les instruments d'aménagement local

4-1- le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU):

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un guide de gestion et de prévision, pour les décideurs locaux (commune), « c'est un programme d'équipement et d'infrastructure, pour la ville ou l'agglomération, et un zonage du territoire de la commune ».

Ce plan représente une copie intégrale du schéma français (SDAU) « qui constitue l'instrument de planification urbaine à moyen et à long termes, et représente un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du **territoire** d'une commune, d'une partie de commune ou d'un ensemble de communes, notamment en ce qui concerne l'extension de la ou des agglomérations intéressées ».

✓ Définition de PDAU :

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire; de la ou les communes concernée en tenant compte des schémas d'aménagement et plan de développement.

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

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme détermine la destination générale des sols sur l'ensemble des 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 grande équipement et infrastructure; détermine les zones d'intervention sur le tissu urbain et les zones protéger.

✓ Objectifs de P.D.A.U :⁽¹⁾

1. Il a pour but de formuler l'image spatiale; d'ordre la production du sol urbanisable; la formation et la transformation du cadre bâti.
2. Le P.D.A.U fixe les orientations fondamentales de l'aménagement de la commune qu'il couvre; il détermine la destination générale des sols par secteurs d'urbanisation aux différents termes : court; moyen; et long terme;
3. Il précise l'extension des agglomérations; la localisation des services; des activités aussi que le tracé des infrastructures structurantes.
4. Il s'agit d'occuper le sol par l'affectation d'activités les formes et la densité d'occupation avec sa valeur réelle dans la ville ou l'agglomération.
5. La mise en place d'une urbanisation protectrice et préventive: protectrice des périmètre sensible; des sites (nature ou culture) et des paysages; et préventive des risques naturels pour les établissements humains (inondation; glissement de terre ...).
6. La réalisation d'intérêt général : par la programmation des équipements collectifs et des infrastructures et l'identification des terrains nécessaires à leur localisation.
7. La prévision de l'urbanisation future et de ses règles: c'est l'objectif principal de tout plan directeur.

✓ Mécanisme de prévision; méthodologie et contenu:

Mécanisme de prévision :

Le P.D.A.U détermine des entités urbaines ou secteurs selon le vocabulaire de la loi; et prévoit les évolutions dans le temps; fixe les

emplacements des projets d'intérêt général et utilité publique; détermine les limites des futurs POS; et fixe; pour chaque secteur; des position réglementaires général; des différent types de secteur sont :

Le secteur urbanisé U : c'est des secteur déjà urbanisé à la date d'établissement du plan. Leurs tissus urbain présent une densité des construction relativement élevée et une concentration d'activité de longue date. Dans ce cas; le PDAU ne prévoit pas d'urbanisation; mais plutôt dans le cas où la situation l'exige des transformation des caractéristiques du tissu sous forme de densification ; de rénovation ; de restructuration ; de restauration; de réhabilitation ou d'application de mesures de protection pour les secteurs de valeur historique et/ou architecturale qui peuvent constituer des secteurs sauvegardés.

Les secteur à urbanisé AU : il s'agit des secteurs appelées à connaître une fort urbanisation dans des délais; plus ou mois long; mais ne dépassant pas les dix ans. C'est dans ces secteurs souvent contigus aux premiers que s'exerce; le plus la pression de l'urbanisation et la spéculation. Le PDAU a pour rôle de gérer l'urbanisation en lui donnant un cadre réglementaire précise.

Les zones faisant partie des secteur à urbanisé peuvent être; au moment de l'établissement du plan ; des terre agricoles ou n on que le niveau d'équipement et la situation destinent à accueillir une expansion urbaine.

Le secteur d'urbanisation futurs UF : ce sont des secteurs appelés à connaître une urbanisation à long terme. La problématique du PDAU ; est dans ce cas de préserver les potentialités du développement futur de la ville ou de l'agglomération .Il applique ; donc des mesures *coercitives* ; dont le but est de maintenir une urbanisation éparse pour préserver les potentialité d'urbanisation à l'avenir. Ces mesures sont ;

essentiellement des servitudes temporaires et des droits de construire très faible dans les cas d'autorisation spéciale évoquées ci-dessous qui ne sont levées qu'une fois le processus d'urbanisation autorisé à des échéances précises. Là aussi; l'opposition est forte entre les mesures de freinage du PDAU. D'une part ; et la dynamique de l'urbanisation et la logique du marché et de la spéculation foncière; qui sont des forces d'anticipation d'autre part.

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

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

La réservation de terrain pour certains projets et zones spéciales : En plus de la division du territoire communal en secteurs; le PDAU détermine la localisation des équipements collectifs; notamment les grands équipements; et des infrastructures à réaliser ou à modifier essentiellement les infrastructures de transport; de voirie et les réseaux. Autrement dit ; il prévoit la localisation de tous les projets qui ouvrent droit à

l'expropriation ; au profit de la collectivité ; en raison de leur caractère d'intérêt générale ou d'utilité publique.

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

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

Les périmètres réservés à un usage spécifique tels que les décharges; les cimetières; les fourrières...etc.

Méthodologie :

Il est bien entendu que pour le PDAU; et pour tout projet d'urbanisme ; il n'existe pas de méthodologie –type d'élaboration des prévisions. Ceci s'explique aussi bien par fait qu'il n'existe; aujourd'hui; aucun monopole des études d'urbanisme ; la concurrence dans les études ouvre le champ à une multitude de bureaux; d'études dans le niveau de compétences les méthodes de travail et les références théorique et pratique sont forcément différents. Ce que nous proposons ici; c'est uniquement les grandes lignes d'une étude de PDAU.:

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

Le travail de diagnostic reprend *grosso modo*.

Deux éléments du diagnostic sont déterminants dans une situation réelle de projet et il serait utile de les rappeler car ils ne sont souvent pas

partie du programme d'enseignement des université et des écoles d'architecture et d'urbanisme. D'abord ; la connaissance du *marché foncier* notamment

t de la nature de la propriété et les prix de terrain selon les secteur .

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

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

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

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

Contenu de PDAU

L'analyse de la situation existant
et perspectives De la développement

Le partie D'aménagement propose

Les règles appmicables pour chaque
Zones comprise dans les secteurs

LE REGLEMENT DOIT DETERMINER

L'affectation dominante des sols
La densité générale exprime par le coefficient d'occupation du sol.
Les servitudes a maintenir ; a modifier ou a créer.
Les périmètres d'intervention des POS
La localisation et la nature des grands équipements des infrastructures; des
services; et de l'activité

DOCUMENT GRAPHIQUE

Comprenant

Un plan de l'état de fait ; faisant ressortir le cadre bâti actuel; les voiries et les réseaux divers les plus importants.

Un plan d'aménagement; délimitant :

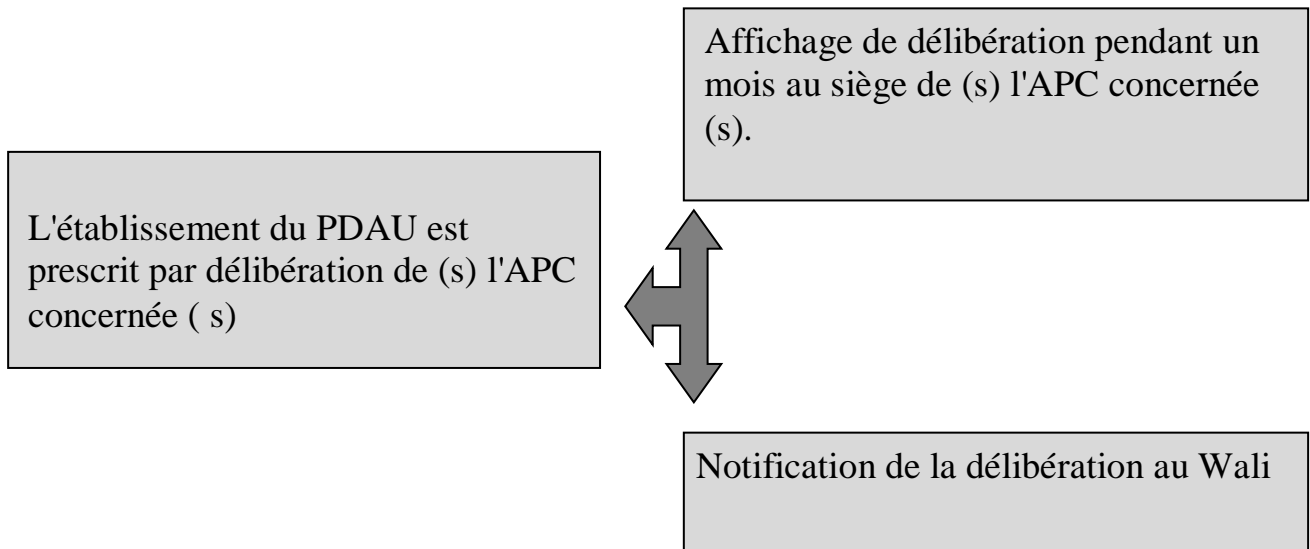
Les secteur urbanisés ; urbanisables; d'urbanisation future et non urbanisables.

Certaines parties du territoire; le littoral; les terre agricoles; à potentialité élevée ou bonne; les territoires à caractère naturel ou culturel marqué.

Les périmètres d'intervention des POS.

Un plan de servitudes; a maintenir ; a modifier ou a créer.

Un plan d'équipement faisant ressortir le tracé des voiries; l'adduction en eau potable et d'assainissement les plus importants ainsi que la localisation des équipement collectifs et ouvrages d'intérêt publique



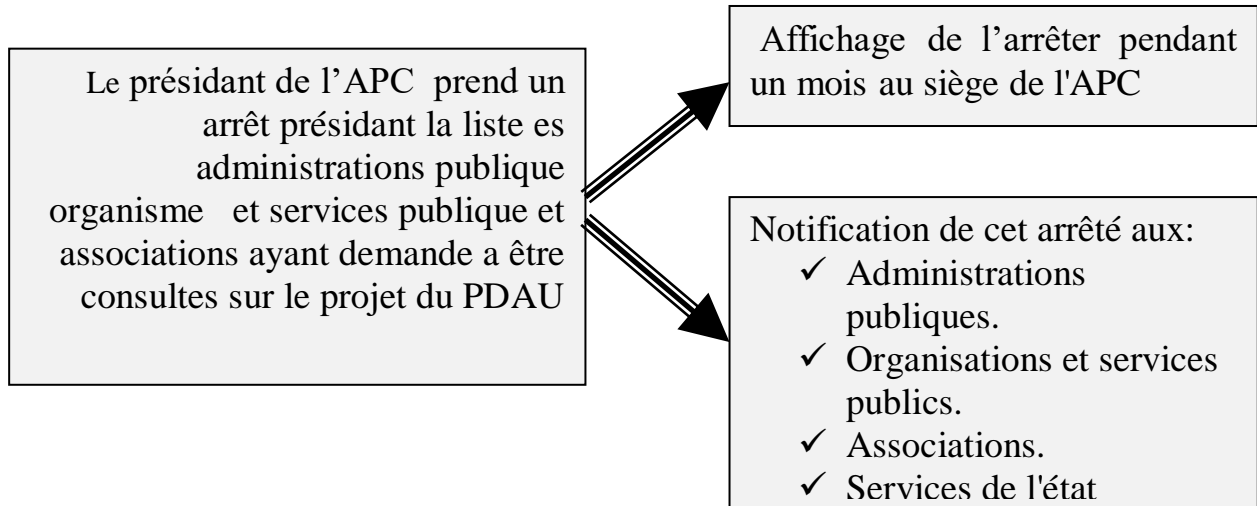
Cette délibération précise :

1. Les orientation fixées par les schéma d'aménagement ou le plan de développement pour le territoire considéré.
2. Précise les modalités de participation des administrations publique; des organismes et services publics et des associations à l'élaboration du PDAU.
3. La liste éventuelle des équipements d'intérêt général (public)

Cet arrêt est pris sur la base de :

1. Note de présentation du PDAU
2. plan délimitant le territoire à couvrir par le PDAU
3. Délibération y afférente.

Ce destinataire dispose de (15) jours après réception pour faire connaître s'ils veulent être associés à l'élaboration du PDAU et dans l'affirmation désignent leurs représentations.



Sont obligatoirement consultés:

- Les administrations publiques et services de l'état chargés au niveau de la wilaya :

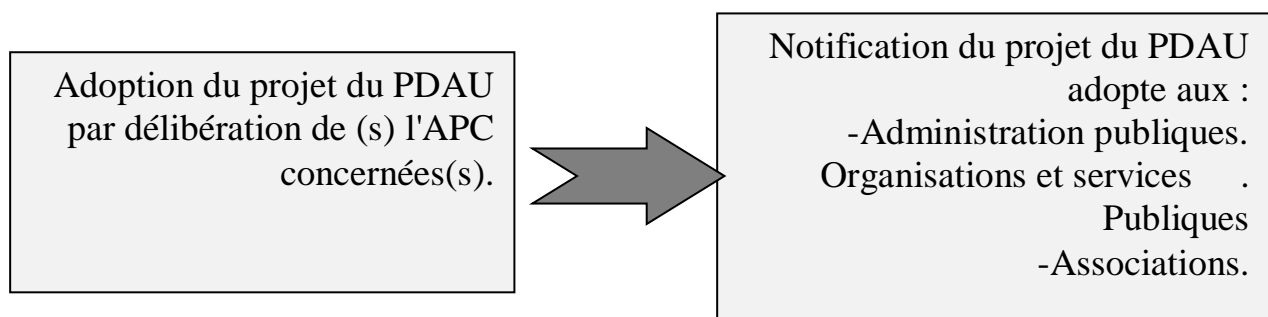
- ✓ De l'urbanisme.
- ✓ De la régulation économique.
- ✓ Des travaux publics.
- ✓ Les organismes et services publics.
- ✓ De l'agriculture.
- ✓ De l'hydraulique.
- ✓ Des transports.
- ✓ Des postes et télécommunications.

Les organismes et services publics chargés au niveau local:

De la distribution d'énergie.

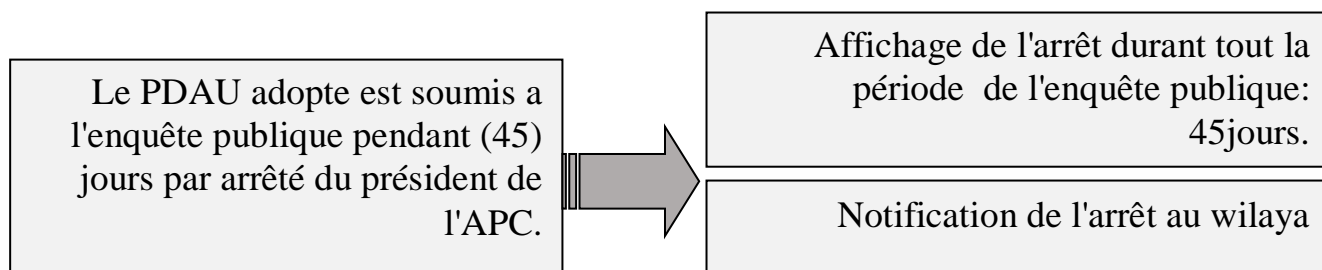
De la distribution de l'eau

Des transports.



Ces destinations disposent de 60 j

Ces destination disposent de (60) jours pour émettre leur avis ou observation et faute de réponse dans les délais; leur avis est réputé favorable.



Cet arrêté:

Fixe lieux de consultation du projet du PDAU;

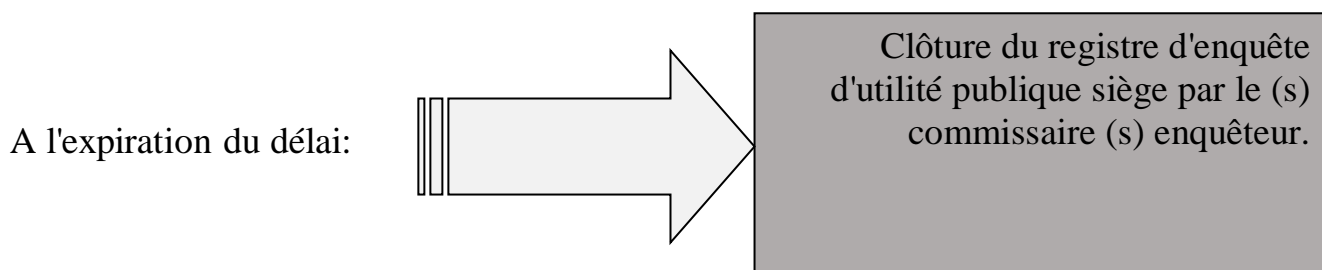
Désigne le(s) commissaire(s) enquêteur(s);

Précise la date de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête.

Définit les modalités de déroulement de l'enquête publique

L'observation est :

Consignées sur registre spécial. Ou; formulées directement ou adressées par écrit au(x) commissaire(s) enquêteur(s).



Dans les (15) jours qui suivantes:

Un P.V de clôture de l'enquête est établi par le(s) commissaire (s) enquêteur (s) et transmis au président de l'APC accompagné du dossier complet de l'enquête avec les conclusion .



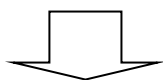
Modification éventuelle du PDAU a l'issue des résultats de l'enquête publique

Procédures d'approbation :

Transmission du PDAU adopte accompagné du :
Registre d'enquête
PV de clôture de l'enquête.
Conclusion du commissaire enquêteur(s).
Au wali territorialement compétent.

Le wali dispose de 15 jours pour faire connaître son avis et ses observations. Passé ce délai; l'avis du wali est réputé favorable.

MODIFICATION EVENTUELLEMENT DU PDAU A L'ISSUE DE L'AVIS DU WALI



APPROBATION DU PDAU ACCOMPAGNE DE L'AVIS DE L'APC



-l'arrêt du wali (pour commune de moins de 2000.000 ha)
L'arrêt conjoint du ministre chargé l'urbanisme et du ministre des collectivité locales après avis du (des) wali(s) concerné(s) pour commune de 2000.00 à 500.000 ha).
Décrit exécutif pris après avis du (des) wali(s) concerné(s) et sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme (pour commune de 500.000 ha et plus).

NOTIFICATION DU PDAU APPROUVE AUX:
Ministres de l'urbanisme
Ministre chargé des collectivités locales
Différents départements ministériels concernés
Président de l'APC concernée
Au président de l'APW concernée
Aux services de l'urbanisme au niveau de la wilaya
Aux services de l'état charge de l'urbanisme
A la chambre de commerce
A la chambre d'agriculture

4-2- le plan d'occupation des sols (POS):

« Le plan d'occupation des sols. (p .o .s), Est un instrument réglementaire de gestion urbaine et communale, il revêt un caractère obligatoire pour la commune qui l'initie dans le but de fixer des règles spécifique pour l'urbanisation de parties ou de la totalité de son territoire et la composition de leur cadre bâti ».

Il est presque le même instrument produit en France et définit comme « un document juridique qui fixe, dans le cadre des orientations du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme P.D.A.U. lorsque il en existe, les régies générales et les servitudes d'urbanisation des sols ».

