

Cours 03 : Les instruments d'aménagement local

Dr Sid Ahmed Soufiane – L3 / S5 – Politiques d'aménagement du territoire

I. Introduction : Les instruments de l'aménagement local

L'aménagement du territoire à l'échelle communale repose sur des instruments de planification spatiale visant à encadrer, orienter et rationaliser le développement urbain. Ces instruments permettent aux collectivités locales de prévoir les besoins, maîtriser la croissance urbaine et protéger les espaces sensibles. Les deux principaux outils utilisés en Algérie sont :

1. Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU)
2. Le Plan d'Occupation des Sols (POS)

II. Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU)

1. Définition

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine à moyen et long terme. Il constitue un outil stratégique pour la commune ou un groupement de communes, fixant les orientations fondamentales du développement territorial.

2. Objectifs du PDAU

1. Orienter le développement urbain à court, moyen et long terme.
2. Organiser la répartition fonctionnelle des sols selon les besoins en habitat, activités et équipements.
3. Planifier l'extension des agglomérations et définir les grands tracés d'infrastructures.
4. Encadrer l'usage du sol selon sa valeur et sa vocation urbaine.
5. Protéger les zones naturelles, agricoles et culturelles et prévenir les risques naturels.
6. Programmer les équipements collectifs et infrastructures publiques.
7. Prévoir et maîtriser l'urbanisation future.

3. Typologie des secteurs du PDAU

Type de secteur	Description	Rôle du PDAU
U : Urbanisé	Secteurs déjà bâtis et denses.	Réhabilitation, densification, protection du patrimoine.
AU : À urbaniser	Zones destinées à une urbanisation à moyen terme.	Encadrer la croissance urbaine.
UF : Urbanisation future	Espaces réservés à l'expansion à long terme.	Préserver les potentialités de développement.
NU : Non urbanisable	Espaces protégés : agricoles, forestiers, littoraux ou à risques.	Limiter les constructions et protéger les zones sensibles.

Le PDAU prévoit aussi la réservation de terrains pour :

- * Les équipements collectifs (écoles, hôpitaux, stades, etc.)
- * Les infrastructures de transport et réseaux
- * Les zones d'activités (industrielles, touristiques, commerciales)

4. Méthodologie d'élaboration

L'élaboration du PDAU passe par plusieurs étapes : collecte de données, diagnostic territorial, définition des scénarios d'aménagement, choix de la variante la plus cohérente et rédaction du document final (plans, règlements, cartes de servitudes).

a. Étapes principales

1. Collecte de données et diagnostic

- * Données statistiques, foncières et urbanistiques.
- * Analyse des documents existants et des schémas d'aménagement.
- * Étude du marché foncier (prix, disponibilité, propriété).

2. Élaboration du projet

- * Identification des secteurs d'urbanisation.
- * Définition de scénarios ou variantes de développement.
- * Choix de la variante la plus cohérente selon les moyens financiers et les objectifs communaux.

3. Mise en forme réglementaire

- * Détermination des droits de construire, servitudes et périmètres d'intervention.

- * Programmation des équipements et infrastructures.

5. Contenu du PDAU

Le PDAU comprend deux parties principales :

- Une partie écrite : analyse du contexte, règles générales d'aménagement, servitudes, localisation des infrastructures.
- Une partie graphique : plans d'aménagement, d'état de fait, de servitudes et d'équipements publics.

A. Partie écrite

- * Analyse de la situation existante et perspectives de développement.
- * Règles d'aménagement applicables à chaque zone :
 - * Affectation dominante des sols.
 - * Densité urbaine (coefficient d'occupation du sol).
 - * Servitudes à maintenir, créer ou modifier.
 - * Localisation des grands équipements et infrastructures.

B. Partie graphique

- * Plan de l'état de fait (cadre bâti, voirie, réseaux).
- * Plan d'aménagement (secteurs U, AU, UF, NU).
- * Plan des servitudes (zones protégées, contraintes).
- * Plan des équipements (infrastructures, services publics).

6. Procédure d'élaboration et d'approbation

Le processus comprend : prescription par l'APC, consultations publiques, enquête publique de 45 jours, adoption par délibération et approbation finale (arrêté du Wali, arrêté ministériel ou décret exécutif selon la taille de la commune).

a. Étapes administratives

1. Prescription : délibération de l'APC pour lancer le PDAU.
2. Consultations : administrations publiques, organismes de services, associations.

b. Enquête publique :

- * Durée : 45 jours.

- * Commissaires enquêteurs désignés.

- * Registre pour observations.

c. Adoption du projet : par délibération de l'APC.

d. Approbation finale :

- * < 2 000 ha → arrêté du Wali.

- * 2 000 – 500 000 ha → arrêté conjoint ministériel.

- * > 500 000 ha → décret exécutif sur rapport du ministre de l'Urbanisme.

Notification

Le PDAU approuvé est communiqué aux :

- * Ministères de l'Urbanisme et des Collectivités locales,

- * Wali et APC concernés,

- * Chambres de commerce et d'agriculture,

- * Services de l'État et de l'urbanisme.

7. Importance du PDAU

Le PDAU constitue :

- * Un cadre de cohérence territoriale, garantissant une urbanisation équilibrée.

- * Un outil de prévention des risques et de préservation des ressources.

- * Un levier de développement durable, en intégrant les aspects sociaux, économiques et environnementaux.

En somme, le PDAU est la charpente stratégique de l'aménagement local : il anticipe, oriente et régule la croissance urbaine.

III. Le Plan d'Occupation des Sols (POS)

1. Définition

Le POS est un instrument réglementaire de gestion urbaine à caractère obligatoire pour la commune. Il traduit concrètement les orientations du PDAU en définissant les règles précises d'utilisation du sol et de construction.

2. Objectifs

Déterminer les règles d'affectation du sol, définir les conditions de constructibilité, assurer une occupation harmonieuse du territoire, protéger les zones naturelles et garantir la cohérence avec le PDAU.

3. Contenu du POS

Le POS comprend deux éléments : un règlement écrit (affectation, densité, servitudes, équipements publics) et des documents graphiques (plans de zonage, servitudes et équipements).

Le Plan d'Occupation des Sols est un document complet à valeur réglementaire composé de deux parties principales :

le rapport écrit (règlement) et les documents graphiques.

A. Le rapport écrit (règlement d'urbanisme)

Ce document définit les règles juridiques d'utilisation du sol applicables à chaque zone du territoire communal.

Il fixe notamment :

1. L'affectation des sols : zones d'habitat, d'activités, d'équipements, d'espaces verts, agricoles ou naturels.

2. Les conditions de constructibilité :

- * Coefficient d'occupation du sol (COS)
- * Hauteur maximale des constructions
- * Alignement et recul par rapport à la voie publique
- * Taux d'espaces verts et d'emprise au sol

3. Les servitudes :

* Servitudes à maintenir, modifier ou créer (par exemple : protection patrimoniale, risques naturels, périmètres de sécurité...).

4. Les équipements publics :

* Localisation et nature des équipements collectifs et infrastructures (routes, réseaux, écoles, hôpitaux, etc.).

5. Les règles de desserte : accès, stationnement, assainissement, eau, électricité, etc.

B. Les documents graphiques

Les cartes et plans joints au règlement permettent la lecture spatiale des règles.

Ils comprennent :

- * Le plan de zonage : découpe le territoire communal en zones homogènes (U, AU, NA, ND selon le modèle français).
- * Le plan de servitudes : indique les contraintes et protections légales.
- * Le plan des équipements : représente la localisation des infrastructures principales.
- * Le plan de repérage : indique les limites du périmètre couvert par le POS.

4. Procédure d'élaboration

1. Prescription par l'APC.
2. Diagnostic territorial et collecte de données.
3. Concertation avec les services techniques et le public.
4. Enquête publique (45 jours).
5. Adoption par l'APC et approbation par le Wali.
6. Application et opposabilité aux tiers.

5. Relation entre le PDAU et le POS

Aspect	PDAU	POS
Nature	Stratégique et prospectif	Réglementaire et opérationnel
Durée	15 à 25 ans	5 à 10 ans
Échelle	Agglomération	Commune
Fonction	Fixe les orientations générales	Détaille les règles d'usage du sol
Caractère juridique	Orientatif	Obligatoire et opposable

6. Importance du POS

Le Plan d'Occupation des Sols est :

- * Un outil de régulation foncière, garantissant la cohérence des projets urbains.
- * Un instrument de contrôle de l'urbanisation et de la délivrance des permis.
- * Un moyen de protection des ressources, du patrimoine et des zones agricoles.
- * Un document de référence juridique pour tout projet de construction, d'aménagement ou de lotissement.

IV. Conclusion générale

Le PDAU et le POS constituent un système intégré de planification locale. Le premier définit la stratégie d'aménagement à long terme, tandis que le second en assure l'application

réglementaire. Ensemble, ils garantissent un développement urbain maîtrisé, cohérent et durable.