

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE CONSTANTINE 3



INSTITUT GESTION ET TECHNIQUES URBAINES

DEPARTEMENT DE GESTION DES VILLES ET URBANISATION

N° d'ordre :...

Série :... ..

Mémoire de Master

Filière : Gestion des villes et urbanisation

Spécialité : Gestion des villes

Le plan d'occupation du sol entre étude et réalité

Cas d'étude : plan d'occupation du sol

P.O.S "A" ACL d'El Khroub

Présenté par :

BOUHADIDJI wafa Elbatoul

OUELBANI Sara

Encadré par :

Mme : BELHANNACHI Souad

Année Universitaire 2016/2017

Session : (juin)

Table de matière

Introduction générale.....	6
Problématique.....	7
Méthodologie :.....	8
Première partie : Approche théorique.....	9
Chapitre 01 : les instruments d'aménagements et d'urbanisme en Algérie.....	10
Introduction.....	11
1. Les différents types d'instruments.....	11
1.1. Le Schéma National D'aménagement Du Territoire (SNAT) :.....	11
1.1.1. Définition :.....	11
1.1.2. Les objectifs :.....	12
1.2. Le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT).....	102
1.2.1. Définitions :.....	102
1.2.2. Les objectifs :.....	113
1.3. Le plan d'aménagement de wilaya (PAW).....	13
1.3.1. Définition :.....	13
1.3.2. Les objectifs :.....	14
1.1. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).....	145
1.1.1. Définition :.....	145
1.3.3. Les objectifs.....	156
1.4. Le plan d'occupation des sols (POS).....	178
1.4.1. Définition :.....	178
1.4.2. Les objectifs :.....	178
Conclusion :.....	20
Chapitre 2 : Présentation de la commune d'El khroub.....	203
1. Situation géo -administrative :.....	23
2. Les étapes de l'évolution urbaine de la ville d'El khroub.....	25
3. Présentation de l'ACL (agglomération chef-lieu) d'El Khroub.....	225
Deuxième partie : Approche pratique.....	24
Chapitre 03 : analyse de cas d'étude plan d'occupation du sol POS A ACL d'El Khroub.....	247
Introduction.....	28
1. Analyse site naturel :.....	28
1.1. Situation du plan d'occupation du sol POS A :.....	28
1.2. La topographie :.....	31
1.3. Esquisse Géotechnique :.....	31
1.4. Climatologie.....	34
1.5. Le réseau hydrographique :.....	34

1.6.	Nature de l'occupation des sols :.....	34
1.7.	Nature juridique des sols :.....	34
1.8.	Contraintes et Servitudes :.....	34
2.	Analyse urbaine :.....	36
2.1.	Typologie d'habitat :.....	36
2.2.	Typologie des équipements :.....	38
1.1.	Typologie des voiries.	42
3.	Analyse socio-démographique et économique	42
3.1	Etude de la population :.....	42
3.2	Résultats de l'enquête :.....	44
Chapitre 04 : le plan d'occupation du sol POS A entre étude et réalité		48
Introduction		49
1.	Vérification des actions menées par zones homogène	439
1.1.	La zone urbaine historique ZUH	50
1.1.1.	La zone urbaine historique ZUH à l'état de fait :.....	50
1.1.2.	La zone urbaine historique ZUH selon le POS :.....	50
1.1.3.	La zone urbaine historique ZUH à l'état actuel :.....	50
1.2.	Zone urbaine d'habitat collectif UG :.....	55
1.2.1	La sous zone urbaine d'habitat collectif ZUG1.....	55
1.2.1.1.	La sous zone urbaine d'habitat collectif ZUG1 à l'état de fait :.....	55
1.2.1.2.	La sous zone urbaine d'habitat collectif ZUG1 selon le Plan d'occupation du sol :..	55
1.1.1.1.	La sous zone urbaine d'habitat collectif ZUG1 à l'état actuel :.....	56
1.2.2	La sous zone urbaine d'habitat collectif ZUG2 :.....	55
1.2.2.1	La sous zone urbaine d'habitat collectif ZUG2 à l'état de fait :.....	55
1.2.2.3.	La sous zone urbaine d'habitat collectif ZUG2 à l'état actuel :.....	55
1.2.2	La sous zone urbaine d'habitat collectif ZUG2 :.....	61
1.2.2.1	La sous zone urbaine d'habitat collectif ZUG2 à l'état de fait :.....	61
1.2.2.3.	La sous zone urbaine d'habitat collectif ZUG2 à l'état actuel :.....	61
1.3.1.3	La sous zone urbaine d'habitat individuel ZUP1 à l'état actuel :.....	61
	la sous zone urbaine d'habitat individuel ZUP 2 :.....	66
1.3.2	66
1.3.2.1	La sous zone urbaine d'habitat individuel ZUP2 à l'état de fait:	72
1.3.2.2	La sous zone urbaine d'habitat individuel ZUP2 selon le plan d'occupation du sol POS :.....	72
1.3.2.3	La sous zone urbaine d'habitat individuel ZUP2 à l'état actuel :.....	73
1.3.	La zone urbaine d'équipement ZUE :.....	77
1.4.1	La zone urbaine d'équipement ZUE à l'état de fait :.....	77
1.4.2.	La zone urbaine d'équipement ZUE selon le POS :.....	77

1.4.3.	La zone urbaine d'équipement ZUE à l'état actuel	77
1.4.	La zone urbaine non aedificandi ZUN	82
1.5.1.	La sous zone non aedificandi ZUN1	82
1.5.1.1	La sous zone non aedificandi ZUN1 à l'état de fait	82
1.5.1.2	La sous zone non aedificandi ZUN1 selon le plan d'occupation du sol POS	82
1.5.1.3	La sous zone non aedificandi ZUN1 à l'état actuel	82
1.5.2.	La sous zone non aedificandi ZUN2	86
1.5.2.1	La sous zone non aedificandi ZUN2 à l'état de fait	86
1.5.2.2	La sous zone non aedificandi ZUN2 selon le plan d'occupation du sol POS	86
1.5.2.3	La sous zone non aedificandi ZUN2 à l'état actuel	86
1.5.3.	La sous zone non aedificandi ZUN3	90
1.5.3.1.	La sous zone non aedificandi ZUN3 à l'état de fait	90
1.5.3.2.	La sous zone non aedificandi ZUN3 selon le plan d'occupation du sol POS	90
1.5.3.3.	La sous zone non aedificandi ZUN3 à l'état actuel	90
1.5.4.	La sous zone non aedificandi ZUN4	94
1.5.4.1	La sous zone non aedificandi ZUN4 à l'état de fait	94
1.5.4.2	La sous zone non aedificandi ZUN4 selon le plan d'occupation du sol POS	94
1.5.4.3	La sous zone non aedificandi ZUN4 à l'état actuel	94
	Conclusion	95
	Conclusion générale	96
	Bibliographie	97
	Annexes	98
	Table de matière	103
	Résumé	105

Résumé :

Le POS est un instrument d'urbanisme établi par la loi n ° 90 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, C'est un outil juridique, fixant les droits d'utilisations des sols, Il a pour enjeux la production et/ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti, établi conformément aux dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme auquel il se réfère.

La commune d'EL Khroub accuse une urbanisation très forte, de part sa proximité du grand centre urbain, est devenue un suburbain de celui-ci et sa croissance rapide n'est pas due au seul fait de l'exode rural, mais en grande partie par un report des excédents de la ville mère. Et cette accélération démographique se traduit par un étalement sur l'espace urbain qui doit d'être géré par les instruments d'urbanisme et dans ce cas c'est les plans d'occupation des sols POS.

La commune d'El Khroub est couverte par des différents POS, notre choix est fixé sur le plan d'occupation du sol POS A, Vu l'importance de la situation qu'occupe ce dernier (noyau très important), et la présence de l'équipement structurant qui est le « Souk » hebdomadaire D'El Khroub qui est considéré le centre d'attractivité commerciale et économique de la commune.

-l'analyse est faite sous forme d'une comparaison entre étude et réalité au niveau du cinq 05 zones urbaines ou nous avons trouvé que la plus part des constructions et les équipements n'étaient pas conformes au règlement plan d'occupation du sol.

Mots clés :

Instrument d'aménagement et d'urbanisme, étude et réalité, gestion urbaine, Droits d'utilisations des sols, Agglomération urbaine

التلخيص

يعد مخطط شغل الأرض من أدوات التعمير طبقا للقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير وهو عبارة عن وثيقة قانونية تثبت حقوق البناء واستعمال الأراضي يختص هذا المخطط بالمجال العمراني والمبني تبعا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو عبارة عن وثيقة قانونية قابلة للمعارضة امام الغير

شهدت بلدية الخروب تعميرا قويا جدا وذلك لقربها من مركز حضري ونموها السريع ليس بسبب النزوح الريفي فقط ولكن بسبب النازحين من المدينة الأم بحد ذاتها وهذا التزايد السكاني يترجم بتوسعات مجاليه في الفضاء العمراني الذي يجب أن يسير بأدوات التعمير وفي هذه الحالة مخطط شغل الأرض

بلدية الخروب مغطاة بمجموعة من مخططات شغل الأرض واختيارنا تمحور حول مخطط شغل الأرض "A" نظرا لأهمية موقعه حيث يمثل نواة المدينة ووجود المرفق المهيكل للمدينة" السوق الأسبوعي" الذي يمثل مركز جذب تجاري واقتصادي للبلدية

تحليلنا كان على شكل مقارنة بين ما هو موجود في مخطط شغل الأرض وما هو في الواقع على مستوى خمسة 5 مناطق حضرية أين وجدنا أن معظم المباني والتجهيزات لم تكن موافقة لما جاء في مخطط شغل الأرض "A"

الكلمات المفتاحية

أدوات التهيئة و التعمير , التسيير الحضري, حقوق استعمال الأرض, مجمعة حضرية, عملية التحضر .