

## ***POS ET TERMES DE REFERENCE***

## **POS ET TERMES DE REFERENCE**

✚ Conformément au décret exécutif n°91-117 du 28 Mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du PDAU ; *modifié par le décret n°05-317 du 10 septembre 2005*, celui-ci doit déterminer les périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols avec les termes de références y afférents en faisant apparaître les zones d'interventions sur les tissus urbains existants et ceux des zones à protéger. Ainsi, les différents POS définis dans la présente étude sont :

### • **Au chef lieu :**

- ❖ POS 1 (approuvé) = Centre Ville
- ❖ POS 2 (approuvé) = 1ere zone de la Banlieue ouest de Cherchell
- ❖ POS 3 (en cours) = Banlieue ouest de Cherchell
- ❖ POS 4A = Banlieue est (1) de l'agglomération chef lieu
- ❖ POS 4B = Banlieue est (2) de l'agglomération chef lieu
- ❖ POS 5 = Site sud ouest de sidi yahia
- ❖ **POS AU 1(adopté) = Das habouche**
- ❖ **POS AU 2 = Extension sud ouest**

### ▪ **Dans les agglomérations secondaires :**

- ❖ POS 6 = Agglomération secondaire de bordj el ghola
- ❖ POS 7 (en cours) = Agglomération secondaire de hamdania (intégré à la ZET corniche du chenoua hamdania)
- ❖ POS 8 (en cours) = Agglomération secondaire de hamidia
- ❖ POS 9 (approuvé) = Douar Oued el hammam (Nord et Sud)
- ❖ POS 9 (a+b) = Extension oued el hammam
- ❖ POS 12a = Douar Bakora
- ❖ POS 12b = Douars Benkheira, Sidi bouathmane, imekhraz
- ❖ POS 13 = Agglomération secondaires Plateau sud et boulahrouze.
- ❖ POS 14 = Douar bellahcene
- ❖ POS 15 = Zone d'activité Oued el Bellah et son extension.

- **Les POS Spécifiques = les Z.E.T.**
  - ❖ **POS Z.E.T Oued el Bellah (approuvé)**
  - ❖ **POS Z.E.T Corniche du Chenoua ( Hamdania )**
  - ❖ **POS AU4 = CAP rouge**
  
- **La zone à protéger**
  - ❖ *POS **NU1** = Parc Forestier et secteur naturel à protéger en raison de l'existence d'espaces boisés (Chenoua , Beni habiba, oued el bellah).*
    - ***NU1 A** : Secteur naturel à classer en raison de la valeur du site et de la richesse économique et écologique de la forêt (mont chenoua).*
  - ❖ *POS **NU2** = Terres agricoles constituant une richesse économique à préserver.*
  - ❖ *POS **NU3** = Zone rurale épars.*

## ***FICHES TECHNIQUES***

**POS 1 = CENTRE HISTORIQUE****1. Nature du POS : plan de sauvegarde PPSMV.**

- Rénovation du tissu existant fortement endommagé par les séismes.
- Restructuration de la zone portuaire
- Réhabilitation du noyau central

**2. Superficie : 40 hectares (POS approuvé 29)****3. Délimitation :**

- au Nord : Mer
- au Sud : une voie et l'académie militaire
- à l'Est : la rue casaera, stade militaire et thermes de l'est
- à l'Ouest : porte de palestine, une rue et la cité d'habitat collectif (Mostepha rachedi)

**4. Occupation du sol :**

Centre historique couvrant le noyau originel de la ville avec concentration des Équipements administratifs à l'échelle communale ; des équipements et des Activités essentiellement tertiaires avec une fonction commerciale développée.

- Superficie des sites historiques : 1.37 ha
- Les équipements existants :
  - Siège de L'APC
  - Siège de Daïra
  - Musée
  - Crèche
  - Equipement administratif
  - Sûreté urbaine
  - 2 CEM
  - 2 Ecoles Fondamentales Elémentaires EFE
  - Internat des filles
  - 3 Mosquées
  - Marché couvert

- 2 Centres de santé
- Polyclinique
- Bibliothèque
- PTT
- Crèche
- Contribution divers
- Agence nationale de l'emploi
- CTC
- CNAS
- Office de tourisme
- Air algerie
- BADR
- Impôts
- Douane
- ECOREP
- Station urbaine
- Commerces de 1<sup>ere</sup> nécessité
- Commerces spécialisés
- Services et activités

## **5. Contraintes :**

- Non disponibilité des normes de procédure pour l'intervention sur un site historique de charge symbolique élevée (Inexistence de plan de sauvegarde).
- Situation de l'académie militaire Inter Armes au sud du centre historique constituant un obstacle au développement.
- Saturation et étouffement du centre historique.
- Absence d'infrastructure d'hébergement.
- Vétusté du quartier Ain ksiba.
- Dégradation des sites archéologiques.
- Mauvaise exploitation de l'emprise portuaire
- Discontinuité fonctionnelle entre les différentes parties de la ville  
Les relations Centre –port, Centre – banlieue.
- Zone vulnérable (sismique).

## **6. Recommandations générales :**

- Valorisation du littoral.
- Développement de l'activité touristique.
- Développement de l'activité de pêche.

- Rénovation du cadre bâti et restructuration de la ville.

## 7. Orientations d'aménagement (Rappel) :

- Réglementation de l'occupation future par un plan de sauvegarde
- le réaménagement du port existant et création d'un port de plaisance.
- Création d'un boulevard front de mer et revalorisation de l'activité portuaire.
- Aménagement d'un boulevard reliant la zone d'équipements Est à la zone d'équipements Ouest en créant une zone à forte animation
- Déplacement des arrêts de bus
- Reconversion de certains équipements
- Déplacement des activités nuisibles et incompatibles.
- Proposition d'un circuit touristique mettant en valeur les sites et vestiges historiques.
- Mise en application d'un plan d'action confirmant la logique d'organisation et les différentes séquences de la ville (de la place, de ain ksiba, de l'emprise portuaire, de la rue casaera, des thermes de l'ouest et du théâtre.
- TOL visé 5 personnes par logement.
- Densité moyenne variant de 40 à 80 logements par hectare selon les caractéristiques du site.

**NB : Les limites du périmètre de sauvegarde couvrent la totalité du centre historique avec intégration de toute l'installation portuaire : le port étant un élément fort de la composition urbaine.  
Les limites du POS approuvé couvrent une surface de 29 hectares.**

## 7. Programme :

### A. Equipement d'hébergement

- Hébergement
- Restaurant –pêcherie etc.
- Piscine
- Discothèque
- Consommation légère, loisirs
- Café Terrasse

### B. Equipement touristique lié au port de plaisance

- Activité annexée au port de plaisance
- Administration de gestion

- Service de protection et de surveillance
- Hébergement
- Aquarium
- Restaurant- pêcheurie etc.

### C. Equipement intégré avec la caravane seray.

- Ecole de musique
- Vente d'œuvres artisanales
- Café maure traditionnel
- Commerce spécialisé occasionnel
- Agence d'information, d'orientation et de prise en charge des touristes (agence de tourisme)
- Cinéma, spectacle etc.

### D. Reconversion des équipements existants

- Caravane SERAY
- Daïra
- APC
- Bibliothèque
- Kasma
- Internat des filles
- Sûreté urbaine

#### NB :

- ✚ *Les sites et monuments classés ou proposés pour le classement quels qu'en soit les propriétaires ne peuvent faire l'objet de modification quelconque sans autorisation spéciale du Ministère de la culture.*
- ✚ *Tous les dossiers de permis de construire et actes d'urbanisme doivent être examinés par la commission de wilaya des biens culturels.*
- ✚ *La direction de la culture doit avoir un droit de regard au niveau des chantiers ouverts sur l'ensemble du site communal.*
- ✚ *Toute délivrance du permis de construire est subordonnée à l'élaboration d'une étude opérationnelle et spécifique de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur des sites Sauvegardés (PPSMV).*



**POS 2 = BANLIEUE OUEST 1 DE CHERCHELL**

**1. Nature du POS :** Restructuration, Densification et Rénovation

**2. Superficie :** 90 hectares.

**3. Délimitation :**

- au Nord : la mer méditerranée
- au Sud : voie mécanique ,lotissement et POS N°5
- à l'Est : Cité et zone militaire, une rue et Centre ville
- à l'Ouest : Oued el kantara, les lotissements Garami et POS N°3

**4. Occupation du sol :**

Tissu très hétérogène, plusieurs typologies du bâti se sont juxtaposées :

- Habitat individuel (cité de recasement taghrirrent, le lotissement kaid youcef et les baraques préfabriquées de la cité rouizi.
- Habitat collectif cité kaid youcef (R+5), cité militaire (R+2) et cité DNC.
- Bidonvilles.
- L'état du bâti y est satisfaisant.
- Site classé de boufarik
- **Les équipements existants :**
  - Sûreté urbaine
  - Tribunal
  - Centrale téléphonique
  - Centre de broderie artisanale
  - Entreprise communale Sotra Ferraille
  - ERIAD
  - Crèche
  - Galerie ANP
  - 3 Ecoles fondamentales élémentaires
  - 2 CEM
  - 2 Lycées
  - CFPA
  - Auberge de jeunes

- Polyclinique
- Marché
- Antenne PTT
- Complexe sportif
- Cimetière musulman
- Cimetière chrétien
- SAA
- Parc APC
- Abattoirs
- Commerces de 1<sup>ère</sup> nécessité
- Commerces spécialisés
- Services et activités

#### **5. Contraintes :**

- Existence de vestiges de grande valeur culturelle
- Dégradation des sites archéologiques
- Absence d'un instrument juridique pour l'intervention sur des sites historiques.
- Manque d'équipements à caractère culturel, socio-culturel et de loisirs.
- Existence de gourbis

#### **6. Rappel des orientations du POS approuvé :**

- Respect de l'étude du POS approuvé en date du 7 / 12 / 2005.
- Renforcement de la centralité de l'axe primaire RN°11.
- Organisation de ce secteur en le dotant d'un centre d'animation secondaire
- Rénovation de la cité taghririnte
- Densification en hauteur de la cité Rouizi (réalisé dans le cadre d'un programme d'urgence)
- le maintien du caractère poly fonctionnel
- la rentabilisation du potentiel foncier
- Suppression des constructions menaçant ruine et relogement de leurs habitants.
- l'interdiction des constructions illicites.
- réaménagement routier
- restructuration du tissu anarchique au niveau du douar Hamiti
- réglementation de l'occupation future sur les terrains privés

- réaménagement de la cité H.L.M. en habitat collectif mixte avec des équipements structurants intégrés
- TOL visé 5 personnes par logement.
- Densité moyenne variant de 40 à 80 logements par hectare selon les caractéristiques du site.

## **7. Programme du PDAU approuvé:**

- Rénovation de la cité taghririnte
- Densification en hauteur de la cité Rouizi (réalisé dans le cadre d'un programme d'urgence)
- réglementation de l'occupation future sur les terrains privés

**NB :**

**Site classé de Boufarik (Journal Officiel 034 du 28 juin 1995)**

*Les sites et monuments classés ou proposés pour le classement quels qu'en soit les propriétaires ne peuvent faire l'objet de modification quelconque sans autorisation spéciale du Ministère de la culture.*

*Tous les dossiers de permis de construire et actes d'urbanisme doivent être examinés par la commission de wilaya des biens culturels.*

*La direction de la culture doit avoir un droit de regard au niveau des chantiers ouverts sur site.*

***POS 3 = BANLIEUE OUEST 2 DE CHERCHELL***

**1. Nature du POS :** Restructuration et Densification

**2. Superficie :** 67 hectares.

**3. Délimitation :**

- au Nord : La mer méditerranée
- au Sud : Terrains agricoles , oued el garami et forêt
- à l'Est : voie mécanique, pistes, quartier taghrint et lycée.
- à l'Ouest : Das habouche ,lotissement sidi m'hamed lemghith et terrains privés

**4. Occupation du sol :**

Le site couvre la banlieue ouest laquelle a connu la réalisation de plusieurs opérations de logements collectifs (cité DNC, OPGI, EPLF, Maham, CNEP et cité police) édifiés dans le cadre du programme d'urgence. Nous identifions entre autre de l'habitat individuel réalisé dans le cadre de l'auto construction (lotissements sidi m'hamed lemghith, kantara et Garami).

- Les équipements existants :
  - Ecole de pêche
  - Protection civile
  - Subdivision de l'hydraulique
  - Sûreté urbaine
  - 1 CEM
  - 1 Ecole fondamentale élémentaire EFE
  - CNR
  - CASORAL
  - CAP
  - Parc APC

**5. Contraintes :**

- présence de vestiges archéologiques
- Existence de bidonvilles
- Manque d'équipements à caractère culturel, socioculturel et de loisirs.
- Relief dans sa majeure partie accidenté.

## **6. Orientations d'aménagement :**

- Respect des prescriptions de l'étude du POS en cours d'approbation.
- Renforcement du caractère poly fonctionnel
- Réorganisation progressive du site existant
- Rentabilisation du potentiel foncier
- Requalification et réaménagement du cadre bâti existant
- TOL visé 5 personnes par logement,
- Densité moyenne variant de 40 à 80 logements par hectare selon les caractéristiques du site.
- Aménagement de nouvelles voies de desserte.

## **7. Programme:**

### **Equipements :**

- Centre de recherches archéologiques
- Centre commercial
- Centre culturel
- Antenne administrative
- Lycée
- Ecole de pêche maritime
- Hôtel
- Centre de santé
- Mosquée
- Salle polyvalente
- Terrains de sport (football basket et boulodrome)

### **Logements**

Programme selon capacité d'accueil du site (1500 logements en prenant une densité de 50logts/ha).

**NB :**

**Les limites du POS 3 en cours d'approbation sont à corriger conformément à la carte de délimitation du PDAU révisé.**

**Des parties enclavées entre le POS N° 2 et le POS N°3 n'étant pas couvertes ni prises en charge par les 2 études, ainsi que le site enclavé entre ce dernier et le POS AU1 DAS habouche.**

**NB :**

- Démarrage de l'étude en date du 15/7/2003 lancé le 03/02/2002.

***POS 4A = BANLIEUE EST DU CHEF-LIEU***

**1. Nature du POS :** Restructuration

**2. Superficie :** 40 hectares.

**3. Délimitation :**

- au Nord : La mer méditerranée
- au Sud : Quartier boulahrouze + foret
- à l'Est : Exploitations Agricoles Individuelles (extension), habitations et POS N° 4B.
- à l'Ouest : Centre historique (POS 1)

**4. Occupation du sol :**

Tissu hétérogène ou plusieurs typologies du bâti se sont juxtaposées :

- Habitat collectif cité 200 logements (R+5) et cité Ahmed barakate (R+5).
- Habitat individuel édifié dans le cadre de lotisation.
- L'état du bâti y est satisfaisant.
- Superficie des sites historiques : 3.38 ha
- Les équipements existants :
  - 2 Stations services
  - Gendarmerie
  - 4 EFE
  - Mausolée sidi Brahim el Ghobrini
  - Stade
  - Musée
  - Amphithéâtre romain
  - Thermes de l'est
  - Commerces
  - Direction des forets
  - Station maritime
  - Salle des fêtes
  - Bibliothèque

- DTP
- Sonelgaz
- Choix de terrain d'une mosquée

## **5. Contraintes :**

- Présence de vestiges archéologiques
- Relief accidenté
- Statut juridique privé
- Prolifération anarchique d'habitat

## **6. Orientations d'aménagement :**

- la mise en valeur des vestiges archéologiques
- le maintien du caractère poly fonctionnel
- la rentabilisation du potentiel foncier
- l'interdiction des constructions illicites.
- Restructuration du tissu existant.
- TOL visé 5 personnes par logement
- Densité moyenne variant de 40 à 80 logements par hectare selon les caractéristiques du site.

## **8. Programme :**

### **Logements**

Programme selon capacité d'accueil du site :

### **Equipement**

- Equipements de base
- Restructuration et densification



***POS 4B = EXTENSION BANLIEUE EST  
DU CHEF-LIEU***

**1. Nature du POS :** Restructuration

**2. Superficie :** 90 hectares

**3. Délimitation :**

- au Nord : La mer méditerranée
- au Sud : boulahrouze ,terrain militaire et terrains agricoles
- à l'Est : Terrains agricoles et foret.
- à l'Ouest : quartier boulahrouze et tissu urbain (POS N° 4A).

**4. Occupation du sol :**

Tissu hétérogène où plusieurs typologies du bâti se sont juxtaposées :

- Habitat collectif cité 200 logements (R+5) et cité 64 logements.
- Habitat individuel édifié dans le cadre de lotisation.
- L'état du bâti y est satisfaisant.
- Superficie des sites historiques : 3.38 ha
- Les équipements existants :
  - Salle omnisport
  - Station urbaine
  - CFPA
  - Lycée ben Mohamed ben larbi
  -

**5. Contraintes :**

- Présence de vestiges archéologiques.
- Prolifération anarchique de l'habitat

## 6. Orientations d'aménagement :

- Aménagement de la frange côtière conformément à la loi 02/02 relative à la valorisation du littoral en esplanade.
- la mise en valeur des vestiges archéologiques
- le maintien du caractère poly fonctionnel
- la rentabilisation du potentiel foncier
- l'interdiction des constructions illicites.
- Organisation du secteur par sa dotation d'un noyau secondaire à caractère d'équipement.
- Restructuration du site et aménagement de nouvelles voies de desserte .
- Création d'une promenade piétonne front de mer.
- Déplacement de la gare routière et aménagement d'une placette.
- TOL visé 5.
- Densité moyenne variant de 40 à 80 logements par hectare selon les caractéristiques du site.

## 7. Programme :

### Equipements :

- Aménagement d'une esplanade (terrains conçus en jardins terrasses)
- Promenade piétonne front de mer jusqu'à bab el gharb.
- Projection d'un Aqua parc
- Placette
- Hôtel.
- Centre commercial
- Institut
- Equipement sanitaire (hopital)
- CEM
- Mosquée
- Equipements socio culturel
- Equipement sportif
- Equipements de proximité
- Parc urbain

### Logements

Programme selon capacité d'accueil du site :

***POS AU1 = DAS HABOUCHE***

**1. Nature du POS :** Aménagement

**2. Superficie :** 20 hectares

**3. Délimitation :**

- au Nord : piste + tissu existant
- au Sud : cité 116 logements
- à l'Est : Rue et cité Mahem (18 février)
- à l'Ouest : l'oued

**4. Occupation du sol :**

Le terrain est d'une manière générale libre à l'exception de quelques constructions précaires éparses au niveau de la partie Sud Ouest sur les berges de l'oued.

**5. Contraintes :**

- Existence d'habitations précaires illicites
- Passage sur site d'une conduite d'irrigation.
- Passage de lignes électriques moyenne tension
- Passage de l'oued

**6. Orientations d'aménagement :**

- Respect des prescriptions de l'étude du POS adopté par la Commission d'Architecture ,d'Urbanisme et d'Aménagement le 21 Mars 2005.
- Création d'un centre secondaire à caractère polyfonctionnel
- rentabilisation du potentiel foncier
- Amélioration de l' l'accessibilité à la zone d'étude
- Réaménagement et élargissement des pistes existantes notamment la voie longeant l'oued

- Réaménagement de la voie au delà de la cité des 18 février (cité Mahem)
- Réaménagement de la piste menant à la cité 116 logements créant ainsi une maille (routière).
- En continuité de la cité Mahem, un boulevard central est proposé sur l'emprise actuelle de la nouvelle conduite d'irrigation.
- Ce boulevard sera animé par tous les services et commerces intégrés au rez de chaussée des immeubles d'habitat collectif. Il sera ponctué par des éléments de repères.

#### 4. Programme du POS :

- **Habitat 1700** logements
- Habitat collectif 1652 logements
  - Centre commercial intégré
  - Services intégrés
  - Centre de santé intégré
  - Salles polyvalentes intégrées
- Habitat semi collectif 75 logements
- **Equipements :**
  - ✓ CFPA
  - ✓ SIEGE STP
  - ✓ Equipement administratif
  - ✓ Equipement touristique Hôtel
  - ✓ Complexe culturel
  - ✓ EFE
  - ✓ Esplanade +parking
  - ✓ Terrains de sport
  - ✓ Mosquée
  - ✓ Aménagement paysager
  - ✓ Parc urbain.

***POS AU2 = Extension sud ouest***

**1. Nature du POS :** Aménagement

**2. Superficie :** 85 hectares

**3. Délimitation :**

- au Nord : Das habouche (POS AU1), oued, cité el maham et lotissements
- au Sud : pistes et terrains agricoles
- à l'Est : Pistes, POS 3 et terrains privés
- à l'Ouest : Oued el mahis.

**4. Occupation du sol :**

Le terrain constitue l'excédent du DAS habouche constitué de sites libres mais très accidentés et des vastes propriétés privées.

Cité 116 logements OPGI, lotissement sidi m'hamed lemghith

**5. Contraintes :**

- Relief accidenté
- Terrains classés médiocres dans leur majeure partie
- Glissements de terrains.

**6. Orientations d'aménagement :**

- Création d'un centre secondaire à caractère polyfonctionnel
- rentabilisation du potentiel foncier
- Amélioration de l'accessibilité à la zone d'étude
- Réaménagement et élargissement des pistes existantes.
- TOL visé 5.
- Densité moyenne variant de 40 à 80 logements par hectare selon les caractéristiques du site.

**7. Programme :**

- Equipements et logements selon caractéristiques et capacité du site.
- Parc urbain

***POS 5 = SITE SIDI YAHIA***

**1. Nature du POS :** Aménagement du site.

**2. Superficie:** 118 hectares

**3. Délimitation :** situé au sud ouest de la ville de Cherchell

- au Nord : Académie militaire et piste.
- au Sud : Piste, forêts et terres agricoles
- à l'Est : Académie militaire
- à l'Ouest : Cité DNC (500lgts) et terres agricoles

**4. Occupation du sol :**

- Zone épars (site 1,2 et 3) constituée d'habitations individuelles
- Terrains privés.

**5. Contraintes :**

- Terrains privés
- prolifération anarchique de constructions.

**6 Orientations d'aménagement :**

- Création d'un noyau secondaire en liaison avec les centres prévus dans les deux banlieues.
- la rentabilisation du potentiel foncier
- l'interdiction des constructions illicites.
- Réaménagement routier
- TOL visé 5.
- Densité moyenne variant de 40 à 80 logements par hectare selon les caractéristiques du site.

## 7 Programme:

### ❖ Secteur à urbaniser AU : 40 ha

- ✓ Logements prévus sur 20 hectares :  
En prenant une densité de 50 logts / ha, ce qui  
Induit un programme de 1000 habitations.
- ✓ Equipements sur une emprise de 20 hectares
  - Equipements préscolaires
  - Equipement sportif de proximité
  - Equipement commercial
  - Equipement socio culturel
  - Equipements sanitaires

### ❖ Secteur d'urbanisation future UF : 76 ha

- ✓ Logements prévus sur 40 hectares :  
En prenant une densité de 50 logts / ha , ce qui  
Induit un programme de 2000 habitations.
- ✓ Equipements structurants sur 36 hectares
  - Equipements préscolaires
  - Equipements scolaires
  - Equipements socio éducatifs
  - Equipements sportifs
  - Equipements Culturels
  - Equipements cultuels
  - Equipements sanitaires

***POS 6 = AGGLOMERATION OUED NISSARA  
Dite BORDJ EL GHOLA***

**1. Nature du POS :** Restructuration de l'agglomération

**2. Superficie :** 20 hectares

**3. Délimitation :**

- au Nord : La route nationale N° 11, station service et terres agricoles
- au Sud : Forêts
- à l'Est : oued, terres agricoles et forêts
- à l'Ouest : pistes et terres agricoles

**4. Occupation du sol :**

- Habitat individuel illicite, Baraques, Lotissement iguerbouchene, Lotissement, benmokhadem et tachrift .
- EFE, antenne PTT

**5. Contraintes :**

- Site Archéologique classé : Nécropole EST Oued N'sara (J.O 037 du 4 septembre 1985 confirmé par la commission nationale des biens culturels dans son PV du 3 juillet 2005.
- prolifération anarchique de constructions illicites.
- Constructions sur les lits d'oueds.
- Décharge en face de bordj el ghola en bordure de la RN 11.

**6. Orientations d'aménagement :**

- Restructuration de tissu existant.
- Les pistes de dessertes seront aménagées en voies revêtues
- Suppression et démolition des habitations situées dans les lits d'oueds.
- Interdiction de toute forme d'urbanisation.

**7. Programme :** Néant



***POS 7 = AGGLOMERATION SECONDAIRE  
HAMDANIA (PDAU initial)***

**1. Nature du POS : Restructuration**

Le POS s'inscrit dans le périmètre de la zone d'expansion touristique ZET dénommée : Corniche du chenoua de 425ha selon le décret 88-232 portant déclaration des ZET.

**2. Superficie : 36 hectares****3. Délimitation :**

- Site côtier situé à 10 km à l'est de Cherchell
- au Nord : La mer méditerranée
- au Sud : Massif du chenoua (**D**omaine **F**orestier **N**ational)
- à l'Est : ZET hamdania (corniche du chenoua)
- à l'Ouest : ZET hamdania

**4. Occupation du sol :**

- Agglomération datant de l'époque romaine, elle est connue sous le nom des trois îlots.
- Superficie des sites historiques : 3 îlots, ruines d'une basilique, restes d'une villa péristyle, bassin de salaison
- Les équipements existants :
  - Centre de santé
  - Antenne PTT
  - Antenne APC
  - Ecole Fondamentale Elémentaire
  - CEM
  - Mosquée
  - Garde communale
  - Cimetière
  - Centre d'énergie
  - ONACO
  - ENADITEX
  -

**5. Contraintes :**

- Prolifération de constructions illicites.
- Vétusté de certaines constructions

- Existence de certaines activités non compatibles avec la vocation du site
- Présence d'un cimetière dans la bande littorale des 100m.

## 6. Orientations d'aménagement du POS en cours d'approbation :

- **Affirmation de la vocation touristique de la zone** en lui assignant son cachet de site touristique par l'implantation d'équipements liés à l'hôtellerie, la restauration, et les loisirs.
- **Création d'un boulevard front de mer**
- Restructuration du tissu urbain de la ville de Hamdania et rénovation du patrimoine bâti existant.
- **Implantation d'une zone d'équipements.**
- **Renforcement de l'animation autour du chemin de wilaya 109.**
- Rentabilisation du potentiel foncier par un processus de densification.
- Valorisation et protection des sites historiques existants par la création de promenades.
- Aménagement de la ZET.
- Suppression de tous les rejets vers la mer.
- Aménagement des berges de l'oued à l'est de la ville.

## 7. Programme :

- **Equipements :**
  - ✓ Aménagement d'un port de plaisance
  - ✓ Projection d'un complexe hôtelier
  - ✓ Aménagement d'un parc urbain intégrant des activités récréatives de jeunes tel que (Camp de vacance, terrains de jeux et auberges).
  - ✓ Algérie Télécom
  - ✓ Centre culturel
  - ✓ EFE
- **Habitat :**
- Programme à réaliser à l'horizon (2013) est de 263 logements.

### **NB :**

**Ce POS est partie intégrante de la ZET dénommée corniche du chenoua (POS ZET) par conséquent l'actuelle fiche est annulée**

***POS 8 = AGGLOMERATION SECONDAIRE  
HAMIDIA***

**1. Nature du POS :** Restructuration

**2. Superficie :** 36,41 hectares

**3. Délimitation :**

- au Nord : Terrains agricoles
- au Sud : Oued et limite communale.
- à l'Est : Limite communale.
- à l'Ouest : Terrain militaire et EAI abane ramdane

**4. Occupation du sol :**

- L'habitat individuel de faible densité est dominant avec quelques équipements de base tel que :
  - ✓ Antenne APC
  - ✓ EFE
  - ✓ Mosquée
  - ✓ Antenne PTT
  - ✓ Centre de santé
- Programme de 50 logements ruraux en cours de réalisation

**5. Contraintes :**

- Relief accidenté d'où son isolement
- Difficulté d'Accès
- Accès unique
- Existence de bidonvilles.
- Prolifération anarchique de constructions illicites.

**6. Orientations d'aménagement du POS approuvé le 7/12/2005 :**

- Rentabilisation du potentiel foncier
- Développement du réseau routier et réaménagement des pistes

- Dotation de l'agglomération en équipements nécessaires au vécu quotidien des habitants.
- Déplacement des familles occupant les constructions précaires ou gourbis.
- l'interdiction des constructions illicites.
- TOL visé 5.
- Densité moyenne variant de 40 à 80 logements par hectare selon les caractéristiques du site.

## **7. Programme :**

- **Equipements :**

- Antenne APC
- Siège gendarmerie
- Salle de sports
- Maison de jeunes
- Centre Commercial
- Choix de terrain pénitencier.
- CEM

- **Habitat:**

- Programme de 460 logements.

***POS 9 = AGGLOMERATION SECONDAIRE  
OUED EL HAMMAM (Nord et Sud)***

**1. Nature du POS :** Restructuration

**2. Superficie :** 27,5 hectares

**3. Délimitation :**

- au Nord : Terrain agricole
- au Sud : Forêts et terres agricoles
- à l'Est : Terres agricoles
- à l'Ouest : Oued el hammam et la commune de sidi ghiles

**4. Occupation du sol :**

L'habitat individuel de faible densité est dominant avec quelques équipements de 1ere nécessité tel que :

- Nord :
  - ✓ EFE
  - ✓ Câblerie
- Sud
  - ✓ EFE

Programme en cours ou achevés

- Logements ruraux
- Evolutifs

**5. Contraintes :**

- Relief accidenté
- Prolifération anarchique d'habitat illicite
- Difficulté d'Accès
- Sous équipement

**6. Rappel des orientations du POS approuvé :**

- **Respect des prescriptions de l'étude du POS approuvé.**
- la rentabilisation du potentiel foncier

- Développement du réseau routier et réaménagement des pistes
- Dotation de l'agglomération en équipements particulièrement ceux de 1<sup>ère</sup> nécessité.
- l'interdiction des constructions illicites.
- TOL visé 5.
- Densité moyenne variant de 40 à 80 logements par hectare selon les caractéristiques du site.

## 7. Programme (POS approuvé) :

- **Equipements :**

- ✓ EFE réalisé
- ✓ Agence postale
- ✓ Antenne APC
- ✓ Maison de jeunes
- ✓ Salle polyvalente
- ✓ Centre commercial
- ✓ Mosquée
- ✓ Jardin d'enfants
- ✓ Place publique
- ✓ Salle de soins
- ✓ Terrains de sport
- ✓ Aires de jeux
- ✓ Dépôt de gaz
- ✓ Arrêt de bus

- **Logements :**

**Programme total de 354 logements :**

- ✓ Habitat semi collectif 116
- ✓ Habitat individuel 238

***POS 9 (a+b) = EXTENSION OUED EL HAMMAM***

**1. Nature du POS :** Aménagement

**2. Superficie :** 8 hectares

**3. Délimitation :**

- au Nord : Terres agricoles
- au Sud : Terres agricoles
- à l'Est : forêts
- à l'Ouest : Oued el hammam et la commune de sidi ghiles

**4. Occupation du sol :**

- Terrains agricoles domaniales

**5. Contraintes :**

- Relief accidenté

**6. Orientations du POS :**

- Rentabilisation du potentiel foncier
- Développement du réseau routier.
- Programmation d'équipements.
- Densité moyenne variant de 40 à 80 logements par hectare selon les caractéristiques du site.
- TOL visé 5.

**7. Programme :**

240 logements

**POS ZET OUED EL BELLAH**

**1. Nature du POS :** Aménagement d'une zone d'expansion touristique (ARQ-MAQ bureau d'étude espagnol)

**2. Superficie :** ZET=131 hectares

**3. Délimitation :**

La ZET s'étend du cap –blanc jusqu'à la pointe Riad sur une profondeur moyenne de 300 m

- au Nord : Mer méditerranée
- au Sud : Route nationale N°11
- à l'Est : Cap blanc en suivant les limites de la forêt jusqu'à la RN N°11.
- à l'Ouest : pointe erriad

**4. Occupation du sol :**

- Terrains agricoles (20,8 ha), EAC 25,26 et 27)
- domaine forestier (37 ha)
- Résidences touristiques de l'Agence Nationale des Barrages (ANB)
- 2 hangars communaux (loués à un particulier pour la réalisation d'un centre du contrôle technique des véhicules
- Un camping de 2.5 ha de capacité d'accueil 452
- (Restaurant
- Lotissement oued el bellah 1 et 2 (8.75 ha) (réalisé dans le cadre de relogement des sinistrés).
- Plage autorisée oued el bellah de 600 mètres de longueur et un poste de secours

**5. Contraintes :**

Valeur agricole des terrains inclus dans le périmètre de la ZET

- Présence des forêts
- Revoir l'aménagement de la ZET conformément à la loi 02 /02.



## 6. Orientations d'aménagement du POS approuvé :

- Mise en application de la ZET
- Mise en valeur des potentialités touristiques en développant le tourisme balnéaire d'une part et le tourisme climatique d'autre part.
- Programmation d'infrastructure d'accueil dont les équipements d'hébergement.
- Aménagement de la ZET conformément à la loi 02/02 portant valorisation du littoral.

### **Recommandations stylistiques pour l'aménagement de la ZET:**

- 1) Conserver et magnifier la végétation présente dans la région.
  - Planter une végétation méditerranéenne seule apte à affronter un climat caractérisé par périodes de sécheresse.
- 2) Retour vers la méditerranée.
- 3) Personnaliser chaque unité construite, tout en l'inscrivant dans un même grand caractère Architectural méditerranéen.
- 4) Créer des environnements variés s'inscrivant au plus près des ressources naturelles afin d'éviter les faux paradis.
- 5) Adapter les matériaux et couleurs autochtones à de nouvelles techniques de construction afin de permettre au temps de faire son travail en douceur et en accord avec l'aspect architectural local.
- 6) Implanter les nouvelles constructions de préférence sur les assises des édifices à démolir.
  - Mettre en place des dunes artificielles en front de mer afin de protéger les constructions des agressions marines et des vents dominants.

## 7. Programme :

- **Zone hôtelière** Hotels, Hotel d'affaire, Appartements-hôtel \*\*\*\*, appartements
- **Zone résidentielle Villas**
- **Zone sportive** Centre balnéaire, centre de loisirs et d'hébergement, Aqua parc thérapeutique, Club sportif.
- **Zone commerciale** Locaux commerciaux, restaurants et accueil
- **Port de plaisance**
- **Centre artisanal traditionnel**
- **Espaces communs** Espace verts, voirie, parkings publics et ponts.

***POS ZET Corniche du CHENOUA ( HAMDANIA)*****1. Nature du POS : Aménagement** d'une zone d'expansion touristique.

Le POS s'inscrit dans le périmètre de la zone d'expansion touristique ZET dénommée : Corniche du chenoua de 425 ha selon le décret 88-232 portant déclaration des ZET.

L'agglomération (POS7) y sera inclus.

**2. Superficie :** 182 +36 hectares**3. Délimitation :**

- Le site de Hamdania se trouve à 10 Km de la ville de Cherchell
- au Nord : Mer méditerranée
- au Sud : Massif du chenoua
- à l'Est : Forêt du chenoua et oued (limite communale avec Tipasa)
- à l'Ouest : Forêts.

**5. Occupation du sol :**

- Le site d'accueil de la ZET est constitué principalement de terres agricoles réparties en exploitations agricoles collectives ou privées.
- Sa proximité du massif montagneux du Chenoua lui confère des atouts et caractéristiques paysagères certaines.
- Plage féerique hamdania , d'une longueur de 2000mètres
- 2 postes de secours.

**5. Contraintes :**

- Richesse des terres agricoles
- Rejet à la mer

## 6. Orientations d'aménagement :

- Réappropriation du domaine littoral par des aménagements touristiques et valorisation des potentialités naturelles du site.
- Aménagement de la ZET conformément à la loi 02/02 portant valorisation du littoral.

## 7. Programme :

### Equipements touristiques proposés

- ✚ Port de plaisance.
- ✚ Zone hôtelière
- ✚ Zone résidentielle
  - Villas et bungalows
- ✚ Zone sportive
  - Terrains de sport en plein air.
- ✚ Zone commerciale
  - Locaux commerciaux, restaurants et cafétérias
- ✚ Accueil et administration
- ✚ Espaces communs
  - Espace verts, voirie, parking, aires de stationnement et passerelles.
- ✚ Théâtre en plein air
- ✚ Piscines
- ✚ Salles des fêtes
- ✚ Habitat existant
- ✚ Affectation d'un terrain pour l'aquaculture au niveau de la plage de hamdania (30/11/1997).

***POS AU4 = CAP ROUGE***

**1. Nature du POS :** Aménagement d'une zone touristique

**2. Superficie :** 48 hectares

**3. Délimitation :**

- au Nord : Mer méditerranée
- au Sud : Route nationale N°11
- à l'Est : Oued Dzair
- à l'Ouest : Une piste d'exploitation agricole.

**4. Occupation du sol :**

- Le site comprend dans sa partie Est limitrophe à la protection civile une petite plage et des terrains vagues longeant Oued Curiot.
- La partie haute du Cap est définie par des exploitations agricoles marquée par un parcellaire important.
- de l'habitat individuel et des activités (bergerie) des constructions sont en cours de réalisation.
- Une couverture végétale d'arbustes et d'espèces herbacées caractérise ce terrain.
- Existence des serres agricoles dans la limite Ouest du site.

**5. Contraintes :**

- Existence d'une conduite d'irrigation traversant la zone.
- Richesse des terres agricoles
- Rejet à la mer
- Des murs en ruines
- Carcasses en ruines
- Constructions anciennes
- Constructions en cours de réalisation

## 6. Orientations d'aménagement du POS en cours d'approbation:

- *Le site de cap rouge a fait l'objet d'un concours d'idées (cahier de charge), l'avis de présélection a été adopté par le CAUA en date du 3 Mai 2005.*
- Le projet doit s'intégrer au site.
- **Les paramètres Urbanistiques :**
  - C.E.S = 0,32
  - C.O.S = 1.8
  - Les niveaux ne doivent pas dépasser R+5
  - L'élément de repère pourrait atteindre R+7.
- **Les Ordonnances architecturales**
  - **L'entrée officielle du complexe hôtelier qui doit avoir un cachet particulier ;**
  - *L'entrée de la promenade qui sera marquée.*
  - **La perceptibilité du projet dans sa globalité (complexe hôtelier, village et résidence).**
  - Le caractère de porte urbaine marquant Cherchell.
- **Les traitements paysagers**
  - *Un aménagement est prévu pour les espaces libres avec l'insertion d'espèce végétales et quelques plan d'eau pour la création d'un microclimat durant les périodes chaudes de l'année.*
  - A l'exception des espaces à caractère minéral tel que parking, allée, place, l'ensemble des espaces libres sera aménagé en jardin.
  - L'éclairage public doit être adapté et équilibré dans un rapport d'échelle entre l'individu, l'espace et l'installation d'éclairage.
  - *Un belvédère (promenade) est prévu tout le long de la façade nord.*
  - Le caractère minéral du belvédère a pour rôle de stabiliser la façade nord du terrain.
  - *Plantation d'arbres haute tige avec préservation d'échappée visuelles sur mer.*
- **Recommandations environnementales**
  - Respect de toutes les normes de protection et l'élimination de toutes les sources de pollution et d nuisance.

## **7. Programme du POS (Rappel) :**

- Complexe hôtelier
- Village artisanal
- Logements Sociaux Participatifs (400)
- Promenade longeant la zone côtière, intégrant des espaces publics de dégustation, de restauration et de récréation.
- Jardins en cascades.

***POS 12a = DOUAR BAKORA***

**1. Nature du POS :** Rénovation du tissu existant.

**2. Superficie :** 20 hectares

**3. Délimitation :**

- au Nord : Oued et terres agricoles
- au Sud : Piste et terres agricoles
- à l'Est : Piste et terres agricoles
- à l'Ouest : Piste et terres agricoles

**4. Occupation du sol :**

- Le site est occupé par de l'habitat individuel dont la majeure partie est illicite.
  - ✓ Nous identifions sur site la cité édifiée dans le cadre du relogement des sinistrés celle-ci s'étale sur environ 3 ha.
- Les équipements existants :
  - ✓ Ecole Fondamentale Elémentaire EFE
  - ✓ Centre de soins
  - ✓ Mosquée (choix de terrain)

**6. Contraintes :**

- prolifération anarchique de baraques.
- Occupation irrationnelle du sol.
- Sous équipement
- Voies de desserte à l'état de piste
- Accès à l'agglomération non Affirmé

## **6. Orientations d'aménagement :**

- Desserte de la zone par la création de nouvelles voies d'accès.
- Dotation de l'agglomération d'équipements pour être un pôle tertiaire rayonnant sur l'ensemble des localités situées dans son aire d'influence.
- TOL visé 5 personnes par logement.
- Densité moyenne variant de 40 à 80 logements par hectare selon les caractéristiques du site.
- Respect des zones de servitude de la voie express et de l'oued.

## **7. Programme :**

- Antenne APC
- Antenne PTT
- CEM
- Equipement socio culturel
- Equipement commercial
- Equipement sportif
- Equipement scolaire
- Mosquée
- Antenne administrative.
- Logements



***POS 12b = Douars BENKHEIRA, SIDI BOUATHMANE  
Et IMEKHRAZE***

**1. Nature du POS :** Restructuration du tissu existant.

**2. Superficie :** 40 hectares

**3. Délimitation :**

- au Nord : Forêts.
- au Sud : piste et terres agricoles.
- à l'Est : Oued et forêts.
- à l'Ouest : Chemin de wilaya 109.

**4. Occupation du sol :**

- Le site est occupé par de l'habitat individuel.
- Des terrains agricoles
- Les équipements existants :
  - Ecole Fondamentale Elémentaire EFE
  - Centre de soins

**5. Contraintes :**

- Occupation irrationnelle du sol.
- Sous équipement.

**6. Orientations d'aménagement :**

- Réaménagement routier
- Densification du site par une occupation rationnelle du sol.
- TOL visé 5 personnes par logement.
- Densité moyenne variant de 40 à 80 logements par hectare selon les caractéristiques du site.

**7. Programme :**

- Equipements de 1ere nécessité.
- Logements

***POS 13 = Agglomérations de PLATEAU SUD  
(TCHOPPEN) et Boulahrouze***

**1. Nature du POS :** Restructuration

**2. Superficie :** 50 hectares

**3. Délimitation :**

- au Nord : Forêt, voie mécanique et cité 200 logts (POS N°4A)
- au Sud : terrains militaires.
- à l'Est : Forêt et terrains agricoles privés
- à l'Ouest : Forêt et zone militaire.

**4. Occupation du sol :**

- Equipements existants :
  - Ecole Primaire EFE
  - Centre de soins
  - Salle de prière
  - Stade
  - Projet de logements en cours :

**5. Contraintes :**

- prolifération anarchique de constructions individuelles.
- Terrain militaire

**6. Orientations d'aménagement :**

- Réglementation et densification du tissu existant.
- Aménagement de nouvelles voies de desserte.
- TOL visé 5 personnes par logement.
- Densité moyenne variant de 40 à 80 logements par hectare selon les caractéristiques du site.

**7. Programme :**

- Logements
- Equipements de 1ere nécessité
- Injection d'un cimetière (2ha).

**POS 14 = Douar BELLAHCENE**

**1. Nature du POS :** Restructuration, aménagement et densification

**2. Superficie :** 58 hectares

**3. Délimitation :**

- au Nord : Route Nationale N° 11 et POS AU4 cap rouge
- au Sud : Piste et terrains agricoles.
- à l'Est : piste et oued.
- à l'Ouest : piste et terrains agricoles.

**4. Occupation du sol :**

- Le site est occupé dans sa majeure partie d'habitat individuel .

**5. Contraintes :**

- prolifération de constructions illicites.
- Terrains agricoles de riches potentialités

**6. Orientations d'aménagement :**

- Aménagement d'une zone mixte à caractère central
- Réglementation du tissu existant.
- Aménagement de nouvelles voies de desserte
- TOL visé 5.
- Densité moyenne variant de 40 à 80 logements par hectare selon les caractéristiques du site.
- Veiller au respect de la loi 02/02 relative à la valorisation du littoral.

**7. Programme :**

- Logements sur **10 hectares** (densité 80logts/ha), donc un nombre de **1000** logements environ

**Equipements structurants sur 22 hectares:**

- Culturels et Socio culturels (cinéma, bibliothèque, institut, centre pédagogique ...)
- Educatifs
- Sportifs de proximité

- Immeubles de bureaux (services)
- Equipements culturels
- Gare routière
- Choix de terrain 1,3ha BMPJ ( Brigade Mobile de la Police Judiciaire )
- Choix de terrain d'un pôle universitaire de 15 ha.
  
- Choix de terrain d'un complexe sportif 5 ha à proximité du POS.

***POS 15 = Zone D'activité OUED EL BELLAH  
Et son Extension***

**1. Nature du POS :** Aménagement et densification

**2. Superficie :** 28,5 +15,5 = 44 hectares

**3. Délimitation :**

- au Nord : Route Nationale N°11 et forêts.
- au Sud : Piste et terrains agricoles.
- à l'Est : Terrains agricoles
- à l'Ouest : Forêts et zone militaire.

**4. Occupation du sol :**

Le site1 longe oued el bellah nous y retrouvons une zone d'activité :

Le site 2 est un terrain libre qui longe la RN11.

Les activités existantes :

- SAIDAL
- Centre d'hémodialyse
- Biscuiterie

**5. Contraintes :**

- Proximité oued el bellah
- Passage de la voie express.

**6. Orientations d'aménagement :**

- réglementation du tissu existant.
- Amélioration et réaménagement des voies de distribution existantes
- Aménagements de la zone d'extension de la micro zone d'activité

**7. Programme :**

- Activités tertiaires
- Marché de gros
- Annexe de la gare routière

***POS NU1 = Forêts et Zones boisées dont***  
Le massif du chenoua (NU1A)

**1. Nature du POS :** Préservation et Valorisation du secteur naturel

**2. Superficie :** 8000 hectares (61%)

**3. Délimitation :**

- Bordée de terres agricoles et forêts.

**4. Occupation du sol :**

Parc forestier : **D**omaine **F**orestier **N**ational, **F**orets **D**omaniales et **F**orets **P**rivées

**5. Contraintes :**

- Incendies
- Constructions illicites

**6. Orientations d'aménagement :**

- Conservation et restauration des terres
- Accroissement des productions forestières.
- Protection et valorisation du tourisme climatique.
- Stimulation de l'agriculture de montagne.
- Développement de l'élevage (apiculture en particulier).
- Création de postes de travail.

**7. Programme :**

***POS NU2 = Terres agricoles***

**1. Nature du POS :** Secteur Naturel (terres agricoles) à Préserver et Valoriser

**2. Superficie :** 4298 hectares (33%)

**3. Délimitation :**

- Bordée de forêts et tissus urbanisés

**4. Occupation du sol :**

Exploitations Agricoles Collectives (EAC), Exploitations Agricoles Individuelles (EAI), terrains agricoles privés.

**5. Contraintes :**

- Extensions urbaines anarchiques.
- Prolifération illicite d'habitat illicite

**6. Orientations d'aménagement :**

- Développer, rehausser, redynamiser et relancer cette ressource.
- Protéger les terres agricoles.
- Intensifier les cultures maraîchères dans les zones irriguées et l'arboriculture dans les zones non irriguées.
- Moderniser le secteur par l'introduction de nouvelles techniques.
- Encourager l'élevage.

**7. Programme :**

- Lancer un programme basé et soutenu par des actions d'infrastructures d'hydraulique et d'équipements.

***POS NU3 = Zone épars (Talendriouch)***

**1. Nature du POS :** Aménagement de la localité de Talendriouch

**2. Superficie :**

**3. Délimitation :**

- au Nord : Terrains agricoles privées et forets.
- au Sud : Terrains agricoles privées et forets
- à l'Est : Terrains agricoles et forets
- à l'Ouest : Forets et terrains agricoles.

**4. Occupation du sol :**

Existence de quelques groupements de maisonnettes individuelles

Une unité de soins

Une EFE

**5. Contraintes :**

- Isolement et enclavement
- Inexistence de voies de desserte

**6. Orientations d'aménagement :**

- Désenclavement de la zone
- Aménagement des voies de desserte.

**7. Programme :**

- Injection d'équipements de proximité
- Aménagement d'un parc récréatif.
- Injection d'équipements légers de restauration
- Jeux et loisirs pour enfants.
- Logements