

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
Université Mohamed Seddik Benyahia – Jijel
Faculté des Sciences et de la Technologie

Département d'Architecture



Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de :

MASTER ACADEMIQUE

Filière :

ARCHITECTURE

Spécialité :

ARCHITECTURE

Présenté par :

Mme : Madiha SIOUAL

THÈME :

**LE PROJET URBAIN COMME FACTEUR
DE QUALITÉ URBAINE**

CAS DU POS 25(HARRATENE)

Date de la Soutenance : 12/11/2020

Composition du Jury :

GRIMES Saïd	(MCB), université de Jijel, Président du jury
GUESSOUM Warda	(MAA), université de Jijel, Encadreur
OUARI Mounia	(MAA), université de Jijel, Examineur

Dédicace

Une **dédicace** spéciale à
Mes très chers parents,
Et surtout à ma très chère petite famille,
Ainsi qu'à tous les membres de ma famille et belle famille
Et tous mes amis.

Remerciements :

« Louange à l'unique Dieu, lumière des cieux et de la terre, qui aide et qui guide »

Je dois remercier tout d'abord « **ALLAH** » le tout puissant qui m'a donné la puissance, la volonté et la patience pour élaborer et terminer ce travail.

Mes remerciements les plus sincères :

A mon encadreur de mémoire : madame **Guessoum Warda** pour sa compréhension, encouragement et ses orientations tout le long de l'élaboration de ce mémoire,

A monsieur **Bibli Mustapha** pour sa confiance, son soutien scientifique, moral et ses précieux conseils qui ont fait énormément progresser ce travail.

J'aimerais ensuite remercier tous les membres du jury d'avoir accepté de juger ce travail et l'enrichir avec leurs précieux conseils et remarques.

Je remercie ma famille qui m'a toujours encouragé soutenu tout le long de mes années d'études.

J'adresse mes remerciements à ceux qui m'ont aidé et participé, de prêt ou de loin à l'élaboration de ce modeste travail.

Table des matières :

Introduction générale :	1
problématique :	2
Question de recherche :	3
Hypothèses :	3
Objectifs :	4
Méthodologie d'approche :	4

Chapitre 1 : le projet urbain

Introduction :.....	7
1.1 Définition :	7
1.2 Les échelles du Projet urbain	9
1.2.1 Le projet urbain architectural et urbanistique :	10
1.2.2 Le projet urbain opérationnel ou grande opération d'urbanisme :	10
1.2.3 Le projet urbain politique ou projet de ville :	11
1.3 Les principes du projet urbain :.....	11
1.4 Dimensions du projet urbain.....	11
1.5 Enjeux du projet urbain	12
1.5.1 La mixité sociale :	12
1.5.2 La réintégration, réinsertion et devenir des populations fragiles :	12
1.5.3 Etablir une bonne concertation, dialogue et participation :	13
1.5.4 Le mouvement associatif :	13
1.6 Le projet urbain et la gestion stratégique de la ville :	13
1.7 Le projet urbain et les acteurs de la ville :	14
1.8 Le management ou Gestion du projet urbain :.....	14
1.9 Le projet urbain et l'espace public :	15
1.10 Projet urbain et développement durable :	15
1.10.1 Du développement durable urbain au développement urbain durable :.....	15
Conclusion :.....	16

Chapitre 2 : la qualité urbaine

Introduction :.....	18
2.1 Définition :	18
2.2 Notions liées à la qualité urbaine :	18
2.3 Caractéristiques de la qualité urbaine :.....	19



2.3.1	La qualité comme opportunité : les fonctions.....	19
2.3.2	La qualité comme convivialité : les configurations	19
2.3.3	La qualité comme accessibilité : les normes.....	20
2.3.4	La qualité comme cohérence : l'agencement des territoires.....	20
2.4	Les acteurs de la production de la qualité urbaine :	20
2.5	Les dimensions de la qualité urbaine :	21
2.6	Quand peut-on parler de la qualité urbaine :	21
2.7	Indicateurs de qualités et leurs aspects urbains.....	22
2.8	La qualité urbaine et l'urbanisme durable:	24
2.9	La qualité urbaine est définie par l'espace public	25
2.10	L'agriculture urbaine en tant que contribution à la qualité urbaine	25
2.11	Recommandation pour créer une qualité urbaine :	26

Chapitre 3 : La fabrication de la ville algérienne et ses outils

Introduction	28
3.1 Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).....	29
3.1.1 Définition :	29
3.1.2 Les objectifs du P D A U :	30
3.1.3 III.1.3. Les différents secteurs du PDAU :	31
3.1.4 Le contenu des études du PDAU :	31
3.1.5 Les défaillances vis a vis du PDAU	32
3.1.6 La révision du PDAU :	33
3.2 Le plan d'occupation des sols (POS)	33
3.2.1 Définition.....	33
3.2.2 Les objectifs du POS	34
3.2.3 Le contenu des études du POS :	35
3.2.4 La révision du POS	35
3.2.5 Complémentarité entre le PDAU et le POS	35
3.2.6 Contraintes d'élaboration des PDAU et POS	36
3.2.7 Mise en œuvre des PDAU ET POS.....	36
3.3 Le contrôle de la réglementation de l'urbanisme :	37
3.4 Les infractions aux règles d'architecture et d'urbanisme et sanctions.....	38
3.4.1 Types d'infractions.....	38
3.5 Le Cadre juridique de la gestion urbaine durable en Algérie :	38

Chapitre 4 : analyse des exemples

Introduction :	41
4.1 Évaluation de la qualité urbaine de trois projets urbains :	41
4.1.1 L'échantillon des opérations évaluées	41
4.1.2 Méthode d'évaluation par indicateurs	41
4.2 LA ZAC PAJOL : renouvellement de la ville	42
4.2.1 Evaluation de la qualité urbaine :	44
4.3 Ilot Breguet : un quartier au cœur du 11e arrondissement, Paris	44
4.3.1 Evaluation de la qualité urbaine :	47
4.4 Quartier Ayouf à Jijel	47
4.4.1 Habitat individuel	48
4.4.2 Habitat collectif :	49
4.4.3 Les équipements	49
4.4.4 Les espaces publics libre: sont totalement délaissés et on peut dire inexistant	50
4.4.5 Evaluation de la qualité urbaine :	52

Chapitre V : Méthodologie de recherche et cas d'étude

Introduction :	54
5.1 Présentation de la ville de Jijel :	54
5.1.1 La commune de Jijel:	54
5.2 Présentation du cas d'étude : POS 25 Harratene	55
5.3 Analyse morphologique du POS 25 :	55
5.3.1 Forme et superficie :	55
5.3.2 Relief:	55
5.3.3 -Hydrographie :	56
5.3.4 Etude géotechnique :	56
5.4 Structure urbaine :	57
5.4.1 Le réseau viaire :	57
5.4.2 Ilots et parcelles :	57
5.4.3 Structure spatiale :	58
5.5 Diagnostic des espaces publics :	59
5.5.1 L'espace vert :	59
5.5.2 Les aires de jeux:	60
5.5.3 Les aires de stationnement :	60

5.5.4	les aménagements extérieurs :	60
5.6	Diagnostic des résultats de l'enquête :	61
5.6.1	Centralité	62
5.6.2	Utilité	62
5.6.3	Appropriation et interaction	62
5.6.4	Accessibilité : en plus du réseau viaire existant.....	63
5.6.5	Diversité	63
5.6.6	Adaptabilité	64
5.7	Evaluation de la qualité urbaine du POS 25 harrateene :	65
	Conclusion générale :	68
	Références bibliographiques :	69
	Liste des figures :	75

Liste des abréviations :

Acronyme	signification
Art :	Article
APC :	Assemblée populaire communale
P/APC :	Président de l'assemblée populaire communale
APW :	Assemblée populaire de wilaya
CES :	Coefficient d'emprises aux sols
COS :	Coefficient d'occupation des sols
CPEDD :	Cahier des prescriptions environnementales et de développement durable
DUC :	Direction locale de l'urbanisme et de la construction
DU :	Direction d'urbanisme
ENPI :	Entreprise nationale de la promotion immobilière
J.O :	Journal officiel
LSP :	Logement social participatif
LPA :	Logement participatif aidé
LSL :	Logement social locatif
LOGTS :	Logements
MATE :	Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement
OPGI :	Office de promotion et de gestion immobilière
PAW :	Plan d'aménagement de la wilaya
PU :	Projet urbain
PUPE :	Police d'urbanisme et protection de l'environnement
QU :	Qualité urbaine
R+3 :	Rez de chaussée avec 03 étages
SDAAM :	Schéma d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine
SCU :	Schéma de cohérence urbaine
SNAT :	Schéma national d'Aménagement du Territoire
SRAT :	Schéma Régional d'Aménagement du Territoire
SU:	Secteur urbanisé
AU:	Secteur à urbaniser
UF:	Secteur d'urbanisation futur
NU :	Secteur non urbanisable
ZAC	Zone d'aménagement concertée

Introduction générale

I. Introduction générale :

Le phénomène de l'urbanisation accéléré, la pression de la croissance démographique due à l'exode rural, et le travail d'urgence posent des multiples problèmes de gestion de la ville dont on peut citer entre autre, la mauvaise qualité du cadre bâti et la prolifération des quartiers spontanés.

Les instruments d'urbanisme sont parmi les principaux outils qui peuvent concevoir une ville. Le développement urbain d'un pays ne peut être atteint qu'à travers la réalisation des projets projetés dans ses instruments sur le terrain.

Malheureusement, La ville s'est développée en marge des instruments d'aménagement et d'urbanisme qui n'ont pas pu se concrétiser sur le terrain, ce qui a créé au fil des années un dysfonctionnement dans l'organisation du tissu urbain

La production et la gestion des villes, mettant à l'ordre du jour la nécessité de se doter de nouveaux instruments capables de s'adapter aux nouveaux enjeux et aux façons de penser et d'agir d'un urbanisme de projet plus opérationnel en intégrant la notion de projet urbain.

D'ailleurs, l'application de cette nouvelle notion d'urbanisme donne ses fruits dans plusieurs pays à travers le monde tel que la France et l'Italie.

Une nécessité, donc, pour l'Algérie, d'adopter le concept du projet qui se manifeste de plus en plus pour la production, la gestion et l'amélioration de la qualité de l'espace urbain, comme alternative et solutions à l'étalement urbain non maîtrisé et à l'anarchie urbaine de nos villes.

II. Problématique :

L'urbanisation progressive des villes a favorisé, tout au long de ces dernières années, l'accueil d'un nombre important de populations et le développement ensuite des formes urbaines et des tissus plus denses qui ne répondent plus aux exigences d'une vie de qualité en ville.

Les expériences des plans de zoning n'ont pas permis de maîtriser la forme urbaine, et ont montré que les techniques de projection dont ils disposent et le savoir urbanistique qu'ils véhiculent sont insuffisants pour produire une ville et générer un espace urbain de qualité.

Parallèlement, de nouvelles politiques de gestion et de renouvellement urbain sont mises en œuvre en Europe, notamment pour gérer et maîtriser l'étalement urbain, rationaliser le foncier urbain et faire la ville sur la ville.

En Algérie, la planification urbaine prend le sens de planification économique et sociale, qui utilise les instruments d'aménagement urbain - PDAU et POS - pour encadrer et réglementer l'urbanisme, et comme documents de prévision pour analyser une situation donnée et fixer des objectifs à atteindre à court, moyen et long terme.

Quant, aux outils et instruments de prise de décisions dans le domaine de production et de gestion des villes, qui demeurent incohérent et inefficace vis-à-vis de l'actualité, de la maîtrise de l'urbanisme et du contrôle de l'urbanisation. Il paraît, donc urgent d'intervenir tant au niveau politique, économique et social, en intégrant les principes du développement durable et la démarche du projet urbain. En s'interrogeant, au préalable :

- Est-ce que l'Algérie est prête pour adopter et accueillir des alternatives et des solutions nouvelles face aux problèmes et aux maux du développement urbain
- Serait le projet urbain sous sa large notion, le remède de la situation algérienne malade en matière d'urbanisme et de production urbaine et architecturale ? si le cas, quels sont les procédures et dispositifs à mettre en place pour réussir l'application (la concrétisation) de cette notion ?
- Comment peut-on adapter les principes du projet urbain, pour une démarche appropriée au contexte algérien
- Comment peut-on produire des espaces urbains de qualité ?

III. Question de recherche :

Est-ce que l'adoption de la démarche de projet urbain peut générer une qualité urbaine en Algérie ?

IV. Hypothèses :

Dans le cadre de cette recherche, les hypothèses que nous formulons, constitueront une réponse à la problématique posée et une ligne directrice pour ce travail :

- Améliorer les instruments et outils de la gestion urbaine et même imposer des règles d'urbanisme nouvelles et mettre fin à l'anarchie des opérations et interventions sur les tissus urbains tout en introduisant le projet urbain au lexique urbain et architectural

- L'insertion des comités de gestion et suivi aux acteurs de réalisation des projets qui seront prévisibles et évolutifs avec le temps et d'éventuelle contraintes ou risques

- Mettre une stratégie pour introduire aux procédures de production urbaine, les notions liées au projet urbain, ses dimensions, objectifs, acteurs et management et arriver enfin à établir une stratégie et démarche propre à notre mode de gestion et de production

- La programmation continue des formations et séminaire sur les thèmes d'actualité en vue de développer le cadre professionnel et améliorer leur rendement

- Penser à la démarche paysagère comme partie inséparable du projet et l'insertion des acteurs privés dans les différentes étapes des projets et de prise de décision et les encourager à participer et agir positivement.

- Introduire des mesures qui garantissent le maintien d'une bonne qualité des lieux et contribuent à la qualité urbaine.
- La création de politiques d'aménagement urbain articulant favorablement la conception de nouvelles formes urbaines à l'aide des politiques sectorielles coordonnées qui les soutiennent dans une visée d'amélioration de la qualité urbaine.
- Orienter la « fabrique urbaine » à des pratiques de planification plus ouvertes à la concertation et à des processus de décision et de mise en œuvre permettant le dialogue de différents types de savoirs portés par les différents acteurs (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'usage).
- La nécessité d'un approfondissement des démarches participatives permettant d'ajuster les projets des prescripteurs au vécu des habitants.

- La mise en place d'une gestion urbaine claire des espaces publics (entretien des espaces verts, occupation des espaces résiduels, responsabilisation des habitants etc.)

V. Objectifs :

L'urbaniste doit se poser la question suivante : « dans quelle mesure pouvons-nous et devons-nous remédier à une réalité urbaine donnée ? » (Maouia Saidouni, 2001)

La présente étude vise à :

- Expliquer et faire comprendre des notions clés concernant le thème de recherche,
 - Identifier et comprendre les spécificités de la politique urbaine de l'Algérie et les principaux défis auxquels sont confrontées les villes algériennes ainsi que les différents outils de fabrication de ces villes,
- Généraliser la compréhension du projet urbain et élaborer (développer) des instruments spécifiques afin de dégager des politiques urbaines locales nationales en cohérence avec les politiques urbaines internationales,
- Introduire les principes du projet urbain dans le processus de prise de décisions concernant la production et la gestion urbaine pour mieux gérer l'évolution de nos villes et renforcer leur identité,
- Tenter de créer un équilibre entre les intérêts des multiples acteurs sociaux agissants sur l'espace urbain et ouvrir ce dernier sur le marché et l'économie.
- Retisser une réelle dimension urbaine lors de la production des villes et donner de l'importance à la dimension paysagère et ludique généralement oubliées ou mal traitées,
- Définir puis faire interagir les différents enjeux du PU pour l'intégrer au développement urbain offrant ainsi de nouveaux modes de gestion urbaine pour maîtriser l'évolution urbaine.

VI. Méthodologie d'approche :

Ce travail de recherche propose une réflexion sur le projet urbain basée sur une démarche méthodologique qui se répartit en deux parties :

- La première partie consiste en une partie théorique où on définit le contexte théorique de la recherche, le recensement des écrits sur la thématique définie et les grands axes de la recherche,

- La seconde est le Cas pratique ou on explique la méthode de vérification des hypothèses de la recherche ainsi la définition d'un cas d'étude pour l'appliquer

A cet effet, on s'appuie sur :

-L'approche analytique à travers une analyse des expériences similaires, suivant une démarche analytique reposant sur : les similarités et pertinences de l'exemple par rapport au cas d'étude, la lecture du contexte, et la visualisation des objectifs des projets traités.

Cette étude a été effectuée par le biais d'une enquête sur terrain afin de pouvoir analyser et déterminer la notion du projet urbain et les indicateurs de la qualité urbaine influant la vie et son cadre urbain.

VII. Instrument de collecte de données

Les techniques de recherches en plus d'une collecte de donnée faite sur site : questionnaire, observation, et photographie sont effectués à l'aide d'instrument de collecte de données par des prises de photos, distribution de formulaire de questions et des interviews fait avec les habitants et les usagers du site.

VIII. Techniques de l'enquête sur terrain :

VIII.1 L'entretien :

L'entretien (directif, semi-directif ou libre) peut être réalisé par téléphone ou par vidéoconférence, l'entretien effectué en face à face, sur le terrain, permet d'obtenir d'avantages d'informations.

L'enquêteur peut noter plusieurs choses comme l'ambiance, les émotions de la personne interrogée et décrire le lieu dans lequel il l'interroge.

VIII.2 Le questionnaire :

C'est un outil d'observation qui permet de recueillir des informations auprès d'individus ciblés et de les analyser, dans le cadre d'une étude quantitative.

- Il est composé d'un ensemble de questions liées de manière structurée, afin de permettre la collecte méthodique d'informations dans le cadre d'une enquête, de façon directe ou par l'intermédiaire d'un enquêteur et vise à la vérification des hypothèses de recherche et permet d'obtenir des données précises et exploitables, souvent présentées sous forme de tableaux ou graphiques.

Chapitre 1

Le projet urbain

Introduction :

La formule Projet Urbain a été employée en Europe à partir des années soixante-dix (Ingalina,P.2010), pour s'opposer à l'urbanisme fonctionnaliste dans un contexte socio-économique en évolution (prise de conscience par rapport à la crise de la ville, évolutions de la pensée urbaine, et des sciences en général).

Dans la chronologie de l'évolution des doctrines urbanistiques, il est situé dans la suite de l'urbanisme fonctionnaliste (Charte d'Athènes), dans le contexte actuel, il est une «pratique planificatrice ouverte et souple» (Coursier S,2002), donc en opposition aux méthodes de la planification classique adoptée dans les instruments d'urbanisme (PDAU, POS....).

Dans ce chapitre nous donnons un aperçu sur le projet urbain, définition, dimensions et enjeux pour pouvoir l'introduire aux modes de production locale

1.1 Définition :

Caractérisé par sa polysémie, le projet urbain, à l'origine, concerne le quartier. En revanche, son intervention à l'échelle de la ville ou l'agglomération vise plus à corriger les fragmentations urbaines qu'à donner un dessein à la ville. (Charrié, J-P., 1996). Il évacue plus ou moins les aspects sociaux pour se concentrer sur une démarche qui accorde à l'espace et à la forme urbaine la première place.

Selon Bachofen, le projet urbain est un « processus plutôt qu'addition d'opérations, façon de faire la ville plutôt que projet de la ville ». (Bachofen, C, 1987)

Le projet urbain est apparu comme alternative à l'architecture qui s'est révélée incapable de produire de l'urbain par elle-même et à l'urbanisme de plan qui n'a pas su donner une forme lisible à la ville. En revanche, c'est « un travail sur (l'histoire de la ville) et les histoires des habitants, les traces et les tracés, les éléments fondateurs du paysage urbain et les mutations. Il met en évidence ce qui fait l'identité des lieux, l'espace et ce qui s'y passe, les pratiques sociales, les représentations qu'ont les habitants et leur univers quotidien»(Bachofen, C, 1989)

« Le projet urbain prétend s'inscrire dans la durée. Projet sur un site et dans une aire culturelle donnée, il rencontre les traces et les tracés historiques de la forme urbaine. L'espace du projet urbain est alors déterminé par l'histoire de sa formation ; celle-ci établit des liens de complicité entre ville et citoyen, une véritable continuité liée, au-delà des ruptures, au temps de la culture ». (Bachofen, C, 1989).

« Le projet urbain se situe entre le passé et le futur »(HAUMONT B, 1993)

Le projet urbain n'est pas un retour à la ville ancienne, mais une proposition de modernisation de l'appareil de production de l'espace; c'est en effet une proposition de recomposition des logiques sectorielles qui régissent normalement la production de la ville moderne à travers la division et la spécialisation des tâches (Gristian DEVILLERS)

La démarche du projet urbain a pour avantage de laisser entier le caractère problématique de chaque projet et incite à définir le processus créatif adapté à chaque cas. Chaque cas présente une situation de projet particulière. (Tabouret, R, 1989)

La qualité de la forme urbaine dépend des caractéristiques du tissu urbain en question. Celui-ci est « l'intrication de trois ensembles : tracé des voies, découpages fonciers, bâtis. Ces ensembles sont liés mais chacun possède sa logique propre et une durée différente. Le bâti courant ne dépasse guère le siècle, les voies importantes ont une permanence qui leur fait franchir les millénaires. Entre les deux, les découpages fonciers modifiés dans leur détail conservent pendant plusieurs siècles des figures significatives, alors même que le bâti courant a disparu ». (Panerai, Ph., 1999)

Dans la ville, on ne peut séparer l'urbanistique de l'architecture et de dissocier l'espace urbain du bâtiment. Ainsi, la définition géométrique de cet espace « dépend de la façon dont sont disposés les bâtiments qui l'entourent ». (Krier, R., 1980).

L'espace dans lequel se déroule l'activité urbaine a ses limites et ses caractéristiques : il peut être appréhendé et délimité sous un angle géographique (par ses limites physiques), socioéconomique (population, structure sociale et activité). La taille de l'espace urbain est bien sûr variable suivant l'activité urbaine : rue, place, quartier ou ville.

Le rôle de chaque édifice public est double : satisfaire à lui même (où il est souvent fait appel aux prouesses techniques pour satisfaire aux besoins spatiaux, fonctionnels et esthétiques), ainsi qu'à ses usagers d'une part, et d'autre part contribuer à donner forme à la rue, au quartier, à la ville. (Von Meiss, P., (1990)

- Le projet urbain peut être également défini comme étant une restauration du lien qui existe (et qui a été délaissé par la planification traditionnelle) entre le lieu et son contexte. C'est donc un moyen de rendre l'urbanisme à la ville, c'est-à-dire de rendre l'usage à l'espace ou selon les termes **d'Augustin Berque** de redonner un sens à la ville.

On peut définir alors le projet urbain comme « une démarche d'initiative publique qui a pour objet de définir un cadre et une **stratégie d'action** en vue d'induire des dynamiques urbaines (ou un processus de mutation urbaine) en prenant en compte les logiques des agents

et les jeux d'acteurs et en articulant les différents registres d'action aux différentes échelles inférant sur ses conditions de concrétisation ».(Ariella Masboungi, 2002).

De sa part, P.Ingallina finit par soutirer l'essentiel de cette « **Notion floue** » en énumérant quelques aspects majeurs : « ...un projet urbain ne se fait pas en un jour, mais il accompagne le processus de transformation urbaine dans la durée ; il ne peut pas répondre à la logique de l'urgence souvent invoquée par les maires. Il doit réunir des compétences multiples, car il s'applique à la ville qui est une réalité complexe, pas unique où formes matérielles et formes sociales sont liées dans des relations qui se sont établies dans le temps et dont il devra rendre compte. Il se réfère à une multiplicité de techniques dont la maîtrise ne peut être confiée aux seuls architectes ou ingénieurs, mais demande, selon le cas, d'autres compétences spécifiques et nécessaires pour sa faisabilité (y compris financière). Puisque il a une visée large, il doit permettre le débat et l'échange avec la population dont l'avis est déterminant. », (Ingallina, P, 2010)

M.SAIDOUNI définit le Projet urbain comme étant : « Une réaction à la planification urbaine fonctionnaliste. Cette démarche, en vogue aujourd'hui chez les théoriciens, les praticiens et les décideurs en urbanisme, a pour but de trouver un compromis entre fonctionnalité, esthétique urbaine et tracés, d'une part, et les différentes échelles de composition, d'autre part. La notion de projet urbain intègre des dimensions multiples oubliées par l'urbanisme fonctionnaliste : composition (forme urbaine), embellissement et esthétique urbaine (image de la ville), articulation et hiérarchie des différents espaces (bâtiment dans son contexte, îlot, quartier, ville), insertion de l'œuvre conceptuelle dans un système de décision et de négociation entre les différents acteurs, en réaction à la bureaucratisation de l'urbanisme au cours des dernières décennies. »

1.2 Les échelles du Projet urbain

Merlin et Choay (1996) distinguent trois types de signification au projet urbain : le projet urbain politique, le projet urbain opérationnel et le projet urbain architectural et urbanistique. C'est une première façon d'aborder ce concept.

1.2.1 Le projet urbain architectural et urbanistique :

Ce sont des projets dit ponctuels à l'échelle du quartier et /ou des projets de proximité. Il s'agit de rechercher une sorte de continuité avec les tissus existants, le retour à la rue, la place, et le boulevard, et l'espace public, le respect des silhouettes, et la création de relations morphologiques entre le bâti et le non bâti, en somme le retour à la « composition urbaine » et promouvoir une meilleure image et qualité de vie de la ville.



Figure 1 : le projet urbain architectural de Bilbao

(www.musée guggenheim.com)

1.2.2 Le projet urbain opérationnel ou grande opération d'urbanisme :

Le projet urbain opérationnel est représenté par des opérations urbaines d'une certaine ampleur, durant au moins une dizaine d'années, généralement multifonctionnelles, associant des acteurs privés et publics nombreux et nécessitant une conception et une gestion d'ensemble (Merlin et Choay 1996).

Le projet urbain opérationnel est complexe, cette complexité se révèle naturellement au moment de définir un projet précis à l'échelle du morceau de ville, car il s'agit de la cristallisation d'une stratégie globale ou générale à traduire dans un programme déterminé. Cette étape correspond au passage des énoncés que l'on peut qualifier de théoriques (ambitions, objectifs généraux, axes...etc.) à leur réalisation dans la pratique, avec toutes la complexité, les contradictions et les ajustements que ce type d'actions implique.

La Gare TGV et influence



Exemple d'Euralille : Né d'une opportunité, porté par un promoteur doublé d'un statut politique (P. Mauroy), Le passage du TGV assurait à Lille, ville en déclin suite au flétrissement de l'activité industrielle, une place stratégique majeure dans l'espace européen. Elle se met ainsi au centre d'un réseau reliant trois capitales majeures : Paris, Londres et Bruxelles. En termes d'ambition affichée, l'énoncé du projet par P. Mauroy se décline dans cette vision : « *construire un ensemble qui par son audace architecturale, sera le témoin visible d'une métropole ressuscitée.* »

Figure 2 : le projet urbain opérationnel d'Euralille,

1.2.3 Le projet urbain politique ou projet de ville :

Le projet urbain politique est un projet pour la ville, en tant que cite ; il propose des images collectives de l'avenir (Merlin et Choay,1996). Le projet doit permettre de toucher les décideurs et d'emporter l'adhésion de la population du quartier ou de la commune autour de l'affirmation d'une identité collective et d'une conception partagée de l'avenir collectif. Le projet urbain veut mobiliser l'ensemble des acteurs autour d'une image future (Piton 1996). Ascher (1991) parle dans ce sens de « projet de ville » et de « projet d'agglomération ». Ces projets, qui rejoignent les objectifs de la planification stratégique, nécessitent d'identifier les potentialités et les handicaps de la ville, les enjeux majeurs, d'organiser une démarche de consultation et de partenariat et de présenter un projet consensuel (censé satisfaire tout le monde, un droit former par un échange de consentement).

1.3 Les principes du projet urbain :

- Le projet urbain est pensé à la fois comme processus et résultat, et non comme résultat sans processus (ses moyens et ses chemins)
- Le PU est pensé avec la ville existante (et non contre elle ou en dehors d'elle), comme reproduction de la ville sur elle-même, non comme croissance ou étalement de la ville.
- Le PU est pensé dans la totalité de ses dimensions, appréhendées à travers leurs interactions et non dans l'une de ses dimensions seulement.
- Le PU est pensé dans l'équilibre du court et du long terme, et non dans l'urgence ou l'utopie
- Le PU est pensé en rapport avec la totalité des acteurs de la ville, dont les habitants.
- Le PU est pensé comme un dispositif acceptable, réalisable donc ajustable et réversible.
- Le PU est pensé comme un dispositif ouvert, adaptable et non fermé ou définitif.
- Le PU est pensé comme un dispositif complexe.

1.4 Dimensions du projet urbain

Indépendamment de son envergure, le projet urbain peut aller d'une action de planification circonscrite dans le temps et l'espace à un simple projet ponctuel, cela dit les projets urbains partagent l'intérêt social, économique et spatial que chacun recèle en lui-même. De part cette finalité et cette conception un projet urbain quelle que soit son échelle interpelle des dimensions de différents ordres :

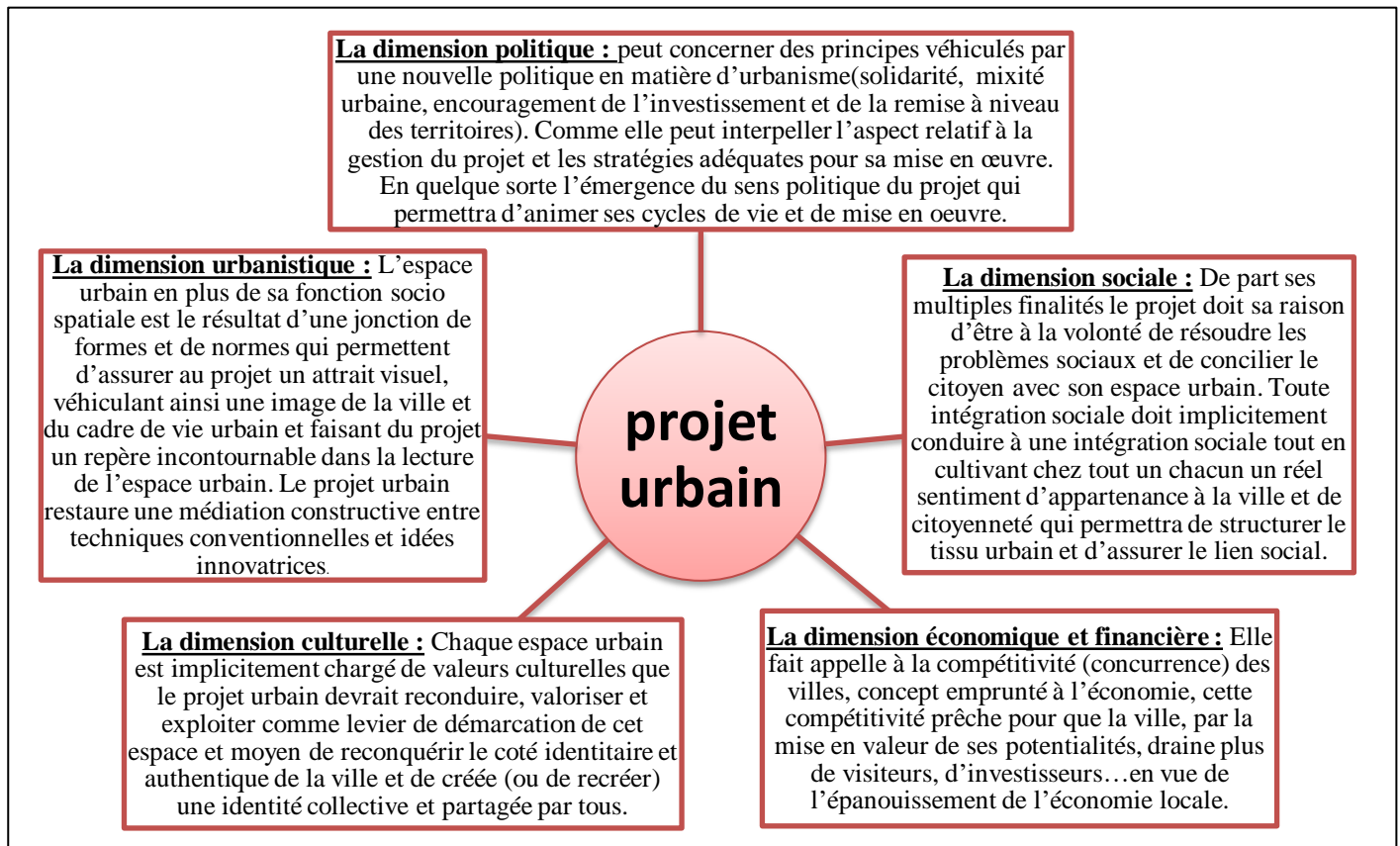


Figure 3 : les dimensions du projet urbain (source : Ingalina, P. 2010)

1.5 Enjeux du projet urbain

Selon Ingalina (le projet urbain, 2010), le projet urbain a comme enjeux :

1.5.1 La mixité sociale :

La mixité sociale peut être définie comme la coexistence sur un même espace de groupes sociaux aux caractéristiques diverses et donc elle est entendue comme la distribution uniforme des différentes catégories de populations dans l'espace. Elle n'existe cependant dans aucune ville du monde.

1.5.2 La réintégration, réinsertion et devenir des populations fragiles :

Réintégrer les populations dites fragiles est une tâche difficile, il faut leur offrir des chances égales d'accès aux fonctions et services de toute la ville. Ainsi, il faudrait s'interroger sur la répartition et la gestion des équipements et services publics, les critères d'affectation des logements, sur les possibilités qui s'offrent pour mieux former les jeunes et diminuer les

taux de chômage. Revoir aussi la vocation des espaces publics pour induire une véritable cohésion sociale.

1.5.3 Etablir une bonne concertation, dialogue et participation :

Pour parvenir à une participation efficace des habitants, il faudrait d'abord **établir une analyse** : connaître en profondeur le site concerné, à travers différents petit sondages et enquêtes sur terrain. Ensuite, **déterminer la nature des travaux et actions** qui vont se faire sur le site concerné. Une fois cette première étude terminée un dialogue devra être établi, et se fera tout au long des étapes du projet, sous formes : d'enquêtes sociales, réunions, débats.

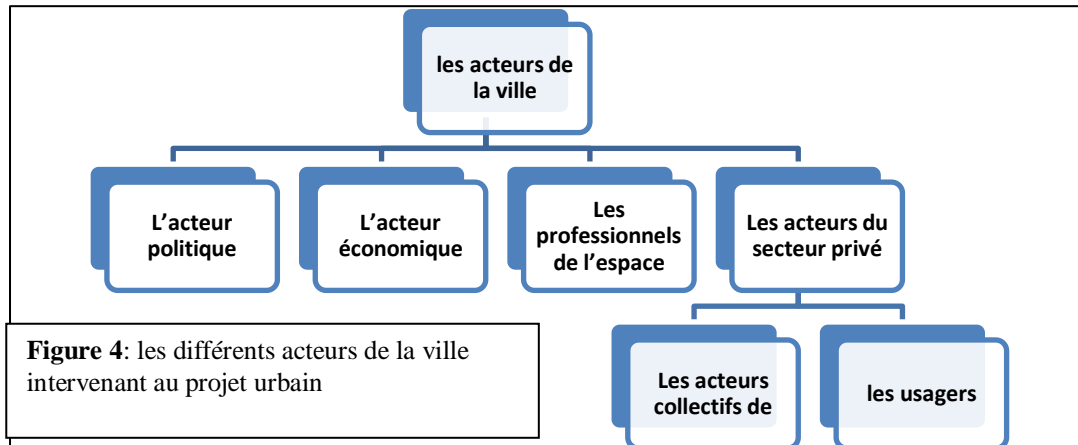
1.5.4 Le mouvement associatif :

Il s'agit d'un mouvement mondial pour faire basculer les situations négatives et changer les décisions unilatérales des autorités et des états. Ceci implique une triple rupture : rupture avec la passivité, rupture avec les injustices et rupture avec les comportements sociaux archaïques. Les principaux objectifs du mouvement associatif dans le domaine urbain serait d'abord de représenter les habitants / usagers / citoyens, de formuler leurs attentes, de leurs apporter une assistance et un accompagnement solide, d'apporter l'aide et les informations requises, ils jouent un rôle particulièrement important durant les réunions et les débat (concertation, dialogue), et surtout de proposer et d'apporter des solutions aux problèmes existants...etc.

1.6 Le projet urbain et la gestion stratégique de la ville :

L'étalement urbain, l'éparpillement du cadre bâti, la multiplication des déplacements motorisés, l'accroissement du volume des déchets, des flux et de l'usage des énergies : résultent des forces économiques et sociales de l'ère actuelle, qui soutiennent l'urbanisation excessive. Ainsi, un intérêt environnemental particulier ne cesse de croître chez les citoyens, qui exige désormais une meilleure qualité de vie. De ce fait, l'action urbanistique se doit de répondre à ces nouveaux besoins.

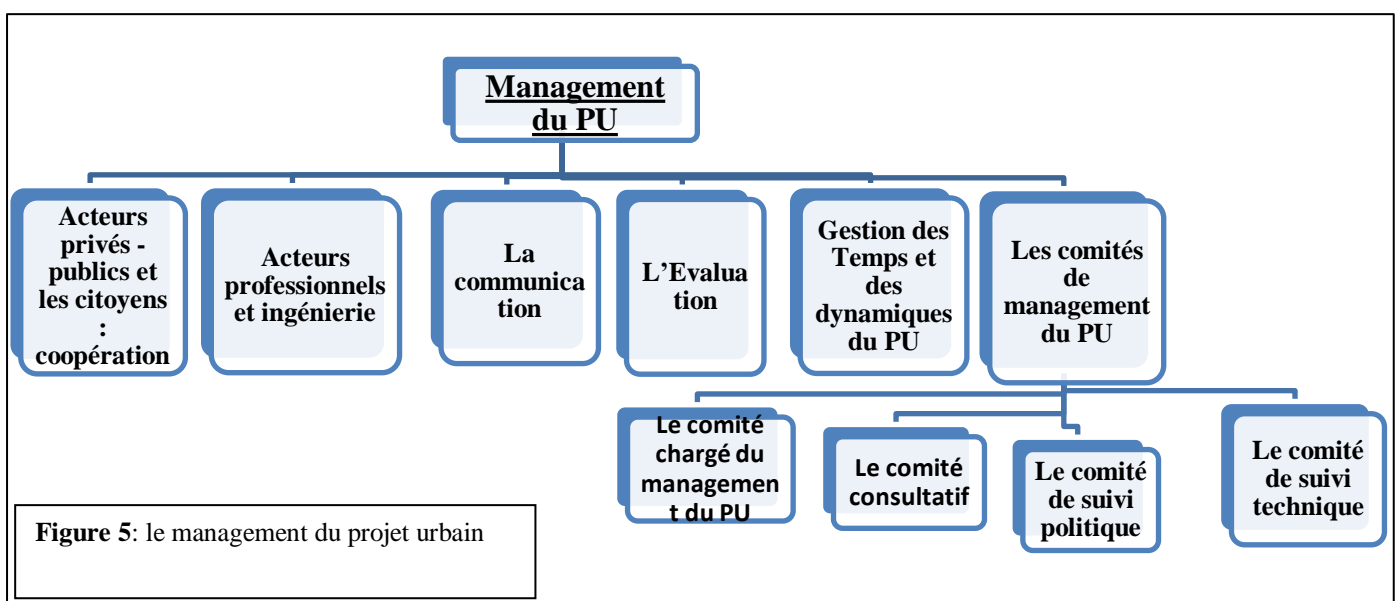
1.7 Le projet urbain et les acteurs de la ville :



1.8 Le management ou Gestion du projet urbain :

Manager : C'est gérer et diriger (une entreprise, une affaire, un service...)

Le management d'un projet urbain doit se centrer sur la mise en place de dispositifs de coopération particuliers ou de modes d'organisation complémentaires entre les différents acteurs du projet urbain et de la ville. Nous pouvons résumer cela à travers différentes conditions à réunir afin d'augmenter les chances de réussite du projet urbain, comme suit :



1.9 Le projet urbain et l'espace public :

On peut considérer l'espace public comme la partie du domaine public non bâti, affecté à des usages publics, les concepts utilisés renvoient à l'idée de « vide » du tissu urbain, en rapport aux éléments bâtis « pleins », considérés comme espaces collectifs, libres, ouverts à tous, des espaces de vie et de socialisations.

1.10 Projet urbain et développement durable :

Le projet urbain devrait s'attacher à mettre en œuvre une politique urbaine qui respecte à la fois les propriétés sociales, économiques, culturelles et écologiques. Il s'agit de faire des choix de politiques urbaines qui limitent les atteintes aux milieux naturels et à la santé, valorisent les potentialités environnementales locales, restaurent les milieux dégradés, économisent les ressources naturelles. Toute intervention urbaine doit au préalable prendre en considération le concept du développement durable pour aboutir à une amélioration passive du cadre de vie de la population et de leurs espaces urbains.

1.10.1 Du développement durable urbain au développement urbain durable :

Le développement urbain durable vise plus largement : à accroître la durabilité des bâtiments, à réduire les coûts de construction, de gestion et la consommation des matériaux, d'eau et d'énergie. Le développement durable urbain se limite à appliquer les techniques favorisant la réduction de consommation d'eau, d'énergie, et le recyclage des déchets au champ urbain. Cette démarche du projet doit être l'expression d'une volonté politique et doit se caractériser par une nouvelle façon de penser et d'agir qui se manifeste par :

- une approche « systémique » :
 - raisonnant en cycle : cycle de l'eau, cycle de l'énergie et cycle des matériaux, rien ne se crée, rien ne se perd, tout se transforme.
 - raisonnant en écosystème : gestion des déchets, gestion des flux
 - centrer sur la cohérence économique, et la faisabilité économique des projets.
- une démarche qui associe architecture et l'ingénierie technique et économique.
- la prise en compte du long terme : Économie des ressources naturelles, prévention et lutte contre le changement climatique
- une nouvelle gouvernance :

- la participation des différents acteurs et particulièrement des habitants.
- une nouvelle culture urbaine, pluridisciplinaire.

Conclusion :

Le projet urbain est une démarche qu'on peut adapter facilement vu les choix multiples développés et les solutions données aux différents problèmes rencontrés au niveau de l'espace urbain afin de promouvoir la qualité urbaine

Chapitre 2

La qualité urbaine

Introduction :

Dans ce chapitre, on essaye de simplifier la notion de la qualité urbaine, définition, évaluation en mettant des recommandations pour l'atteindre.

2.1 Définition :

La notion de « qualité urbaine » est de multiples compréhensions selon les points de vue, elle est éminemment relative, au sens où la ville est lieu d'expériences, de pratiques, d'intérêts, de regards multiples qui dépendent d'une multiplicité de points de vues (habitants, élus, commerçants, techniciens, touristes, promeneurs, etc.) plaçant l'homme au sommet des préoccupations.

Elle « doit être pensée pour offrir un support à la multiplicité des significations qu'y projettent les usagers » (Dind, 2009, p. 3).

Du point de vue de l'architecte et de l'urbaniste, la qualité ou la beauté d'une ville, c'est d'abord le fruit d'une alchimie entre un territoire, une géographie, un paysage et une forme particulière d'organisation de l'espace articulant infrastructures, espaces publics, institutions, pratiques sociales et tissus urbains, l'ensemble étant le résultat d'un processus historique.

La prise en compte des besoins de la population et la valeur d'usage du sol dans la construction de la ville et que l'aménagement de l'espace urbain en valorisant ses composantes et son caractère collectif et partagé des milieux et des usages contribuent à l'amélioration de la qualité urbaine ainsi, l'aménagement urbain durable basé sur les principes de l'éco-urbanisme est adopté pour promouvoir la qualité urbaine en procurant à l'espace urbain un ancrage environnemental et humain. comme le souligne Da Cunha : « *la durabilité urbaine exige que l'on adapte les conceptions urbanistiques et les systèmes de planification à l'impératif écologique* » (2005b, p. 177).

2.2 Notions liées à la qualité urbaine :

- L'ordre, car le désordre urbain entraîne la désorganisation tant spatiale que sociale
- La lisibilité des statuts et limites des espaces extérieurs, de l'organisation et des usages des volumes bâtis pour se repérer et comprendre la structure du quartier

- La complexité des possibilités d'usages, simultanés ou successifs, pour chaque lieu.
- La mutabilité des groupes immobiliers et des tènements liés.

La lisibilité des usages et des statuts est indispensable à une appréhension collective.

La complexité, c'est-à-dire la grande capacité de l'aménagement des lieux à s'adapter à des usages et des situations différentes, offre la richesse de fonctionnement nécessaire à la pluralité des appropriations variées et durables.

La mutabilité permet également l'évolution du tissu vers d'autres usages, d'autres fonctions urbaines et sociales.

Ces critères dépassent largement ceux de l'optimisation, routière, sécuritaire, économique, sociale, esthétique ou technique

2.3 Caractéristiques de la qualité urbaine :

L'opportunité, la convivialité, l'accessibilité et la cohérence forment des registres de signification qui seront projetés sur les espaces de vie devant contenir la conception partagée de la qualité urbaine qui consiste en une prise en compte équilibrée de l'intérêt général et des multiples intérêts particuliers au sein des lieux publics. Dind (2009)

2.3.1 La qualité comme opportunité : les fonctions

À cette époque marquée du sceau de la technique et de l'hygiénisme, la qualité implique t'elle de dépasser le zonage monofonctionnel pour aller vers plus de mixité fonctionnelle aux différentes échelles. L'enjeu est aussi, pour une fonction donnée, d'encourager la multimodalité, c'est à dire différentes manières de réaliser une activité par différents usagers, la réalisation d'un besoin est souvent l'opportunité de répondre à d'autres besoins.

2.3.2 La qualité comme convivialité : les configurations

Si les lieux ont un rôle en termes de fonctions, la qualité est aussi liée aux modalités d'aménagement, au contexte social, à l'ambiance. Ainsi la qualité est aussi la convivialité, un ressenti qui trouve son origine dans l'agrément des lieux, ainsi que dans leur innocuité

(maîtrise des nuisances) et leur sécurité (maîtrise des risques). Cette convivialité s'exprime sous l'angle des configurations techniques, sociales et sensorielles (Illich,2003).

2.3.3 La qualité comme accessibilité : les normes

Penser la qualité implique de jouer sur les différents types de normativité pour tenir compte au mieux des intérêts collectifs et particuliers.

La normativité sociale réfère au statut public ou privé des lieux, que ce soit légalisé ou non.

La normativité fonctionnelle a trait à la latitude des pratiques et usages autorisés en un lieu, régulation inscrite dans des règlements ou socialement implicite : bien que d'accès public, un cimetière présente une normativité fonctionnelle très forte.

La normativité formelle, quant à elle, est la manière dont s'inscrivent les deux normativités précédentes dans la matérialité.

2.3.4 La qualité comme cohérence : l'agencement des territoires

Les lieux ne sont pas appréhendés par les usagers comme des entités séparées, mais s'articulent aux lieux voisins pour former des territoires plus ou moins cohérents, Ainsi l'évaluation de la qualité urbaine est toujours globale, contextualisée, systémique.. Il semble que ces structures perçues soient à mettre en lien avec deux registres de signification: celui de la différenciation, de l'autonomie, de la diversité et de la liberté en ce qui concerne les éléments ; celui de l'appartenance, de la cohérence, de la sécurité et de l'ordre en ce qui concerne les ensembles.

La cohérence formelle est portée par des dispositions architecturales d'ensemble (matériaux, hauteurs, typologies), mais surtout, comme l'a bien montré Lynch, par la lisibilité de l'agencement des bâtis et des vides, l'existence de marqueurs symboliques, la délimitation de secteurs, la hiérarchie des densités.(Lynch K.1977).

2.4 Les acteurs de la production de la qualité urbaine :

La production d'une qualité urbaine dépend tout d'abord de la capacité de la maîtrise d'ouvrage qui fait appel aux différentes compétences d'intervention, de coordination, et de techniques des principaux acteurs de la fabrique urbaine



Figure 6 : les acteurs de la production de la qualité urbaine (Source : da cunha 2014)

2.5 Les dimensions de la qualité urbaine :

La qualité urbaine est une notion complexe à définir, et pour mieux comprendre ses dimensions diverses, et sous qualités multiples on a défini trois formes de qualité :

- Formelle : composer avec la densité, la diversité et la perméabilité, materialité de l'espace et de ses caractéristiques physiques
- Fonctionnelle : organiser les centralités et accessibilités, la distribution des activités, équipements et fonctions dans la ville
- Environnementale : maîtriser l'empreinte écologique avec utilisation économe des ressources.

En plus d'une qualité d'intégration Formelle- Fonctionnelle au contexte qui est un ensemble d'éléments architecturaux, urbains et territoriaux, naturels ou construits qui servent de support ou entourent un périmètre.

2.6 Quand peut-on parler de la qualité urbaine :

C'est exclusivement dans une démarche de projet que se situe la recherche de la qualité urbaine. Il faut alors articuler toutes les échelles et appréhender les enjeux d'évolution.

La production d'une qualité urbaine débute par la connaissance des différents modes de "fabrication du projet urbain" et les échelles qu'il faut interroger, et à rappeler qui sont les principaux acteurs en présence, leurs rôles respectifs et l'articulation de leurs interventions tout au long du processus



Figure 7 : les dimensions de la qualité urbaine
(Source : da cunha 2014)

En effet, pour qu'il y ait une qualité urbaine, il faut :

- Un projet, d'abord **politique** et ensuite **technique**; celui-ci est à la fois une vision et une démarche; il doit être simultanément spatial et temporel,
- Un **cadre urbain organisé et stable** pour le bon déroulement du projet, dépassant la seule emprise du quartier,
- Une organisation des liens de desserte à travers **des transports en commun satisfaisants**, mais aussi une répartition des équipements et l'existence d'aménités urbaines,
- Une **diversité urbaine et sociale**.

Une qualité spatiale élevée et durable est donc atteinte lorsqu'elle rend justice à une diversité de besoins sociaux, économiques et environnementaux et inclut non seulement des potentiels physiques concrets, mais aussi leur perception et leur utilisation tout en répondant aux exigences de la durabilité.

2.7 Indicateurs de qualités et leurs aspects urbains

L'évaluation de la qualité urbaine repose sur l'identification des facteurs qualifiant les espaces urbains et contribuant à la qualité de la vie urbaine.

la qualité urbaine est une notion subjective, appréhendée en termes esthétiques, paysagers ou en termes d'usages que les habitants et les usagers apprécient positivement ou négativement indépendamment de l'organisation spatiale et de la production urbaine qu'elle génère,

Il est impossible de développer les qualités inhérentes au développement urbain indépendamment les unes des autres à partir de critères esthético-architecturaux, environnementaux (sol, eau, climat), sociaux (cohésion, styles de vie, identité) et économiques (emplois, attractivité, compétitivité).

Chaque typologie du milieu bâti peut présenter, à sa manière, plus ou moins de qualité urbaine dont sept sont mesurables :

1. La centralité signifie qu'une situation est particulière pour de nombreux utilisateurs.

Plus il y a d'individus qui utilisent cette localité dans leur univers, plus le lieu est central.

2. L'accessibilité signifie qu'une situation est spatialement et temporellement ouverte à divers utilisateurs et types d'utilisation.

3. L'utilité signifie qu'une situation répond aux exigences de divers utilisateurs et types d'utilisation que l'on rencontre dans cette localité.

4. L'adaptabilité signifie qu'une situation peut être adaptée de façon aussi flexible que possible aux exigences variables en fonction des divers utilisateurs et types d'utilisation.

5. L'appropriation signifie que différents utilisateurs et milieux sociaux sollicitent activement une situation par leurs pratiques et la rapportent à leurs besoins spécifiques.

6. La diversité signifie que différentes utilisations, différents utilisateurs, milieux et formes de territoire sont présents dans une situation.

7. L'interaction signifie que différents utilisateurs ont des influences mutuelles en rapport avec une situation territoriale.

A ces sept qualités, les auteurs attribuent certains aspects liés à l'espace social et à l'urbanisme qui sont applicables à des situations et à des lieux différents :

➤ **Centralité :**

- Centralité logistique
- Centralité fonctionnelle
- Centralité au quotidien
- Centralité symbolique

➤ **Accessibilité :**

- Porosité (aménagement des accès, accessibilité publique visible)
- Droits à séjourner

➤ **Utilité :**

- Possibilité d'utilisations répétées
- Contextualité (prise en compte d'éléments urbanistiques par rapport à leur contexte immédiat)

➤ **Adaptabilité :**

- Possibilité de réaffectation

- Possibilité de transformation
- Possibilité de réinterprétation (modification de l'importance d'un espace/ d'un lieu par rapport à divers groupes d'utilisateurs)

➤ **Appropriation :**

- Appropriation sur le plan de l'utilisation
- Codage multiple (cf. possibilité de réinterprétation)
- Identification

➤ **Diversité :**

- Diversité sociale (mélange de milieux différents)
- Diversité fonctionnelle (diversité et superposition de fonctions et d'utilisations)
- Diversité architecturale et spatiale
- Diversité de propriété et d'investissement

➤ **Interaction :**

- Densité sociale
- Intensité d'interaction
- Qualité d'interaction

2.8 La qualité urbaine et l'urbanisme durable:

l'urbanisme durable se distingue par : la recherche d'une meilleure répartition des charges spatiales et des fonctions urbaines dans la ville ; la mise en oeuvre d'un système intermodal de déplacements, interconnecté et à différentes vitesses ; le rôle structurant accordé aux espaces publics ; le lien qu'il est établi entre le bâtiment et la rue ; la valorisation de la métrique piétonne et des ambiances végétales, ludiques et récréatives ; la visée d'une qualité urbaine conçue dans la diversité de ses dimensions formelles, fonctionnelles, environnementales et sensorielles comme réponse au modèle urbain issu de « l'urbanisme de secteurs ».

L'urbanisme durable se décline à travers la mise en cohérence de principes stratégiques complémentaires visant une amélioration de la qualité des cadres de vie de tous les habitants sans compromettre la reproduction à long terme des ressources naturelles,

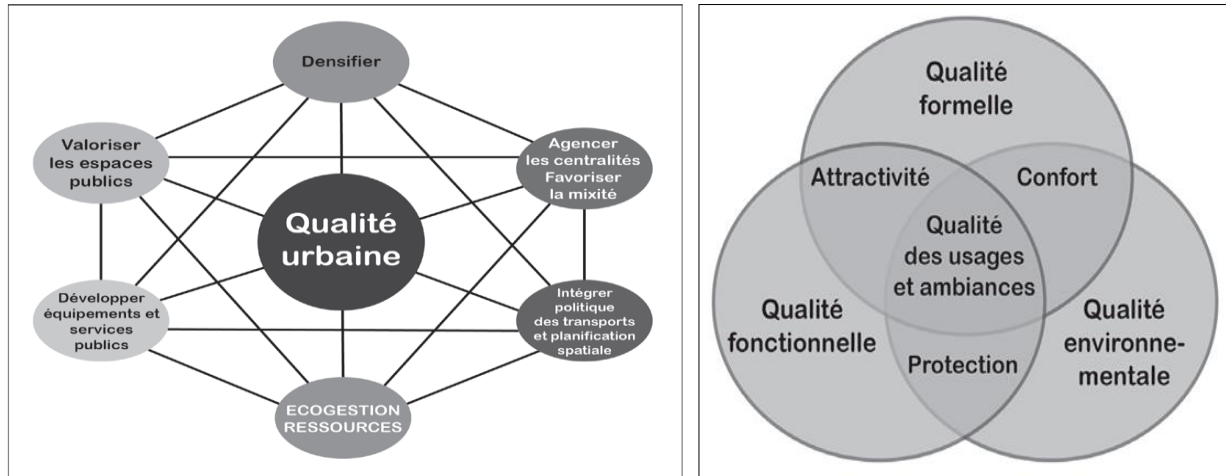


Figure 8: Principes de l'urbanisme durable pour promouvoir la qualité urbaine (source : da cunha2015)

La qualité urbaine a de multiples exigences « objectives » : environnemental, morphologique, fonctionnel, etc., elle constitue ainsi une notion « programmatique » du langage projectuel de l'urbanisme durable qui se réfère en permanence à une aspiration à « bien habiter la ville » et de promouvoir de haute qualité environnementale du bâtiment et de ses équipements.

2.9 La qualité urbaine est définie par l'espace public

La qualité urbaine ne peut plus être atteinte par les instruments traditionnels tels que les plans généraux ou les plans d'aménagement. L'« espace public », qui est le centre de tous les processus de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, doit être vu comme l'élément qui relie la qualité urbaine avec son environnement doit être intégré à la planification.

2.10 L'agriculture urbaine en tant que contribution à la qualité urbaine

La qualité urbaine dans un projet est liée aux propriétés systémiques d'une ville et leur perception par les usagers de la ville, elle doit être évaluée à la fois objectivement et subjectivement, puisqu'elle exprime la capacité objective et subjective du contexte urbain de

satisfaire aux différentes exigences des divers utilisateurs tout en satisfaisant les besoins à long terme des générations futures.

L'insertion de l'agriculture urbaine dans les aménagements d'urbanisme et la pratique urbanistique n'est pas incontestée, mais est d'un apport très important :

- qualité de vie et d'habitation élevée;
- identité vivante des quartiers;
- diversité d'affectation judicieuse;
- espaces libres publics utilisables de qualité urbanistique;
- prise en compte de critères de durabilité;
- respect des principes du développement vers l'intérieur et de la qualité de desserte du site;
- aménagement qualifié sur les plans urbanistique et architectural (culture du bâti);
- bien-être des utilisateurs.

2.11 Recommandation pour créer une qualité urbaine :

La majorité des projets de développement ne manque pas de bons objectifs axés sur la qualité au début, mais qui s'avèrent souvent insuffisamment robustes au cours du processus, ces recommandations se rapportent en premier lieu aux processus de planification, aux acteurs à impliquer et à la mise en œuvre des différentes opérations d'aménagement urbain.

Pour pouvoir arriver et atteindre une qualité urbaine il faut :

- Nécessité de renforcer l'engagement du secteur public
- Recommandations adressées aux acteurs privés, universités et associations pour participer et contribuer au processus d'élaboration des projets
- Collaboration entre secteur privé et secteur public
- Conception soignée des processus de planification et pourquoi pas de nouveaux instruments de planification
- réfléchir au-delà des limites du projet pour une qualité des résultats tout en préservant les objectifs de qualité jusqu'au stade de la réalisation

Conclusion :

Une vérification des indicateurs et recommandations citées ci-dessus est indispensable pour donner de la qualité urbaine à un espace urbain

Chapitre 3

La fabrication de la ville algérienne
et ses outils

INTRODUCTION

Caractérisé par une forte population et une croissance urbaine incontrôlée ainsi qu'une politique foncière non déterminée, le développement urbain en Algérie dans plusieurs cas, est informel malgré les efforts du ministère de la ville qui propose « d'instituer de nouveaux mécanismes opératoires permettant aux collectivités locales de mettre en œuvre des programmes cohérents de développement urbain, le respect rigoureux de la réglementation urbaine et une utilisation rationnelle des ressources. »

Associant le citoyen comme acteur central et actif dans la promotion des villes par une politique de communication et de sensibilisation aux différents programmes de politique de ville et de planification spatiale qui s'exerce à différentes échelles¹

- territoire national : aménagement du territoire
- Régional : d'une région, d'un massif d'une bande littorale.
- Opérationnel (urbanisme) : d'un quartier, d'une ville ou d'une agglomération.
- composition urbaine : un îlot ou un petit groupe de bâtiments et leur environnement
- architecture : concerne le bâtiment lui-même

La politique de la planification en Algérie repose sur deux niveaux d'intervention

Le premier niveau d'intervention, celui de l'aménagement du territoire illustré par des instruments essentiels à échelle nationale :

- Le Schéma national D'aménagement du Territoire(SNAT) qui défini les grandes orientations en matière d'utilisation de l'espace national

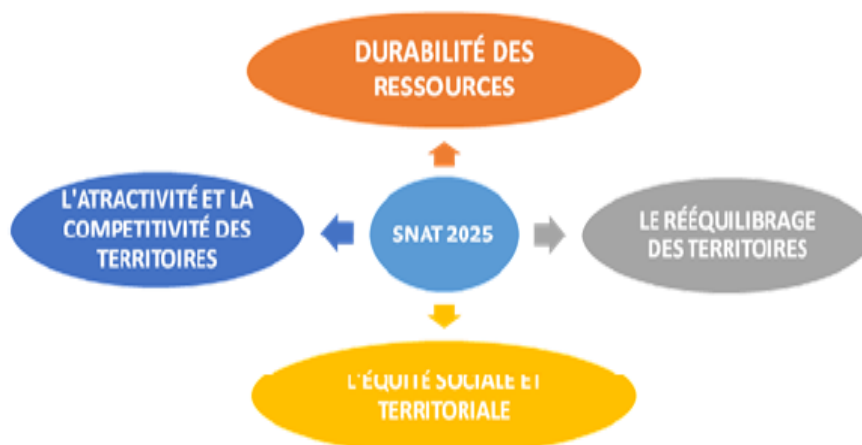


Figure 9 : Les quatre lignes directrices du SNAT 2025 fixées par le ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement(MATE).

Source : Schéma national d'aménagement du territoire (S.N.A.T) 2025

¹ Pierre Merlin, Françoise Choay « le dictionnaire d'urbanisme et d'aménagement » presses universitaires de France1ér, édition Mars1988.p501, p502.

- le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire(SRAT) pouvant couvrir plusieurs wilayas, une wilaya ou une partie de wilaya, les prescriptions d'occupation de l'espace
- le Plan d'Aménagement de wilaya(PWA).
- le Schéma d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SDAAM), un nouveau type de document qui a été défini par la loi par les recommandations, son objectif est d'assurer la cohérence entre l'aménagement du territoire et les métropoles. qui s'applique à une aire urbaine entre SRAT et PDAU.

Le deuxième niveau d'intervention c'est l'aménagement et l'urbanisme qui se traduit par les instruments d'urbanisme,

les plans Directeurs et d'Urbanisme(PDAU) et les Plans d'Occupation des Sols(POS) à l'échelle de la commune, groupements de communes, ou à l'échelle de l'agglomération ou une partie de l'agglomération c'est-à-dire à l'échelle locale.

Le SCU Schéma de cohérence urbain promulgué par la loi n°06 – 06 de 2006 de l'orientation de la ville, malheureusement, on est en 2020, et ce schéma n'existe pas encore.

3.1 Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)

3.1.1 Définition :

Il est défini au sens de la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 comme un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine à moyen et à long termes unissant à la fois l'urbanisme et l'aménagement du territoire, d'un caractère technique et réglementaire, servant à la fois, à la planification locale des actions entreprises et à la gestion du territoire de la commune concernée.

Le PDAU 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.

« Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un plan directeur au sens classique du terme il est à la fois un guide de gestion et de prévisions pour les décideurs locaux (communes), un programme d'équipements et d'infrastructures pour la ville ou l'agglomération et un zonage du territoire communal » (Maouia,S 2001)

C'est un plan de gestion et de prévision.il est aussi Un outil de gestion et d'indication de la façon dont la commune va évoluer dans le temps et l'espace. Il est

initié à l'échelle de : commune, groupe de communes à condition que les commune ait forte relation économique et infrastructurelle.

- Le Décret n°91/177 du 28 mai 1991 (décret fixant la procédure d'élaboration et d'approbation des PDAU et le contenu des documents y afférents), clarifie la procédure juridique d'élaboration et d'approbation du PDAU.

3.1.2 Les objectifs du P D A U :

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme tient compte des plans de développement et définit les termes de références des plans d'occupation des sols. Il prend en charge les programmes de l'Etat, des collectivités locales et ceux de leurs établissements et services publics. Le PDAU permet de :

- Maitriser et contrôler l'urbanisation.
- Définitions et réalisation de l'intérêt général (équipement, services et infrastructure)
- Concrétiser une politique de préservation des espaces sensibles (foret, littoral, patrimoine, environnement, etc.)
- diviser l'espace urbain en entités et secteurs .
- définir les termes de références du plan d'occupation des sols.
- Définir l'extension des établissements de communes, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des équipements et infrastructures.
- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (prévoir des actions de rénovation, restructuration et restauration des milieux bâtis.
- définir la programmation urbaine en équipement et en infrastructure.
- définir l'orientation générale de l'aménagement pour le long terme de 15 à 20 ans.
- La protection des secteurs sensible : terres agricoles, réserves naturelles, certaines portion du littorale, nappes phréatiques...etc.
- La prévention contre les catastrophes naturelles
- déterminer l'affectation générale des sols et la délimitation des secteurs d'urbanisation aux différents horizons.

Le PDAU est caractérisé par :

- Il est obligatoire pour toutes les communes.
- Il est opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'aucun usage du sol ne peut se faire en contradiction avec les dispositions du PDAU sous peine de sanctions
- Il vise le long terme 20 ans.
- Il répond aux soucis de prévision, de réalisme et d'efficacité :

-De prévision, en préfigurant sur la base de l'analyse d'une situation donnée et de ses tendances d'évolution, ce que doit devenir l'aire d'étude à court, moyen et long termes, en définissant les étapes qui permettent d'y parvenir.

-De réalisme, en dégagant à travers l'établissement d'un programme, l'importance et l'échelonnement des moyens à prévoir pour sa réalisation et sa mise en œuvre.

-D'efficacité, en constituant un engagement et un guide pour les collectivités locales et les établissements publics. Le PDAU, constitue aussi, le cadre de référence dans lequel s'inscrivent les POS à élaborer.

3.1.3 III.1.3. Les différents secteurs du PDAU :

Le PDAU doit fixer d'une façon générale les quatre secteurs du périmètre urbain qui sont : Secteur urbanisé (SU), secteur à urbaniser (AU), secteur d'urbanisation futur (UF), et secteur non urbanisable (NU).

3.1.4 Le contenu des études du PDAU :

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. Il se compose de :

Un rapport d'orientation : Il décrit l'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement.

Un règlement : le moyen juridique pour imposer aux actions produites en matière d'urbanisation

Le règlement fixe les règles applicables pour chaque zone comprise dans les secteurs.

3.1.5 Les défaillances vis a vis du PDAU

Depuis la promulgation de la nouvelle constitution de 1989 on a assisté à une promulgation de textes législatifs .Parallèlement à cela, des décrets d'application de ces lois ainsi que des circulaires interministérielles sont venus confirmer et imposer les prérogatives des différents intervenants chargés de l'initiation, de l'adoption et de l'approbation de cet instrument et de la procédure de son élaboration.

Malheureusement tout cet arsenal d'instruments juridiques n'a pas eu d'impacts réels sur la maîtrise de la croissance urbaine du fait de leurs non application.

Beaucoup de problèmes entravent son mise en œuvre notamment :

- Le non respect de cet instrument dans son application. La mise en œuvre du PDAU dépend essentiellement du bon fonctionnement des administrations locales chargées des procédures de contrôle et de l'efficacité, de la police de l'urbanisme contre toute forme de dépassement.
- Le manque de moyens que doivent disposer les administrations entre autre les cadres spécialisés et compétant nécessaires ainsi que les cellules pluridisciplinaires (environnements, réseaux divers etc....) pour la bonne gestion urbanistiques.
- les autorités locales concernées par la gestion du sol ne se donnent pas les moyens de l'exercice du droit et de son application pour préserver les terrains agricoles et pour stopper les activités urbaines illicites au détriment des activités agricoles.
- Il faut exiger une parfaite coordination entre les différents secteurs de la gestion et de la planification urbaine pour stopper la croissance anarchique.

On pourra noter aussi que durant l'élaboration du PDAU la contribution des acteurs consultés est très minime ou parfois absente et se résume en une simple donnée d'informations.

- Pendant les séances de concertation enfin de chaque phase entre le maitre de l'œuvre qui est le bureau d'études et les services concernés, ces derniers sont dans la plupart des cas absents et se contentent de réserves écrites très formelle.
- le PDAU se réduit dans ces conditions à une préoccupation du bureau d'étude concepteur seul.

- Pendant la phase de l'élaboration du PDAU le président de l'assemblée populaire communale arrêtent toutes mesures nécessaire à la bonne exécution ultérieure du dit plan, cependant on a remarqué que la commune continue à délivrer les permis de lotir, les permis de construire en parallèle avec l'élaboration du PDAU.
- Une enquête publique formelle avant son approbation.
- La contrainte du foncier est peut présente lors de l'élaboration du PDAU et se limite à une simple description des natures juridique des terrains.

3.1.6 La révision du PDAU :

Afin de rectifier et d'accompagner l'évolution et la dynamique urbaine, la législation prévoit la révision du PDAU qui est un instrument de prévision à long terme.

Les possibilités de recours à la révision sont limitées par la loi :

- D'une saturation avant terme des secteurs d'urbanisation prévus et le dépassement des objectifs prévus par le bouleversement de la situation de la commune.
- D'une adaptation du PDAU afin qu'il intègre de nouvelles servitudes ou des projets d'intérêt national ou général (actions d'urbanisme échappant au plan).

3.2 LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)

Le plan d'occupation des sols constitue le dernier niveau de la démarche de la planification urbaine. C'est un instrument d'urbanisme de détail, il fait le passage de l'urbanisme à l'architecture pour tout point de l'espace urbain.

3.2.1 Définition

Le POS est un document essentiel de la réglementation d'urbanisme, issu des orientations et prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il est un plan de détail qui définit les droits d'usage des sols et de construction à la parcelle, établi

conformément aux dispositions législatives et réglementaires visant la production, ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti dans le respect des dispositions du PDAU.

Selon Maouia.s le POS « est un instrument d'urbanisme réglementaire par excellence, le POS est opposable aux tiers et a La force de loi, c'est sur la base du respect ou non de ses dispositions que l'acte d'urbanisme et autorisé et qu'un permis de construire, de lotir, de démolir est délivré » (Maouia, S, 2001)

« Le plan d'occupation des sols (POS) est un document juridique qui fixe dans le cadre des orientations du PDAU lorsqu'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il s'applique à un territoire donné, comme partie de commune, ou partie du territoire rurale ». (Jacquignon. I, 1978/doubrere. j-c, 1979, boury. p, 1980/sisbane. f, 1994)

3.2.2 Les objectifs du POS

Le POS, selon la loi 90-29 du 1er décembre 1990, vise et assure :

- Une consommation rationnelle des terrains à bâtir et la protection des terres agricoles et conservation des espaces naturels, sites historiques et paysages naturels.
- L'aspect fonctionnel et formel de la ville et la qualité architecturale et urbaine.
- La forme urbaine et les droits de construction et d'usage des sols.
- La nature et l'importance de la construction.
- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Les espaces publics, les installations d'intérêt général, les voiries et les réseaux divers.
- fixer les droits de la construction, les servitudes architecturales
- Définit les types de constructions autorisées, leurs usages et leurs quantité minimale et maximale en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti
- Délimite : l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général, le tracé et caractéristiques des voies de circulation.
- La fixation des emplacements réservés pour les équipements publics.
- La détermination des servitudes urbanistiques et des caractéristiques que devront obligatoirement respecter les implantations de constructions nouvelles (COS, CES, règles d'aspect de hauteur, accès, dessertes et réseaux)

3.2.3 Le contenu des études du POS :

Le POS attribué nécessite un soin particulier lors de son élaboration, car c'est à son stade que la confrontation de l'intérêt général et les intérêts des particuliers (propriétaires fonciers et spéculateurs fonciers) aura lieu, ceci justifie la prolongation de la durée de son enquête publique à 60 jours au lieu de 45 jours pour le PDAU. Selon l'article 18 du 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 afférent, le plan d'occupation des sols (POS) se traduit par :

- Un règlement;
- Des documents graphiques.

3.2.4 La révision du POS

L'article 37 de la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 précise les conditions de révision des POS qui sont :

- Si le projet urbain ou les constructions initialement prévues n'ont été réalisées qu'au tiers seulement du volume de construction autorisé à l'échéance projetée par son achèvement.
- Si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement.
- Si le cadre bâti existant a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels.
- Si, passé un délai de cinq ans (05) après son approbation la majorité des propriétaires le demande.
- Si la nécessité de création d'un projet d'intérêt national le requiert.

Les révisions des POS sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration des POS .

3.2.5 Complémentarité entre le PDAU et le POS

Le PDAU précise les orientations fondamentales de l'aménagement et donne les tendances à court, à moyen et à long terme. Il sert d'un cadre de référence et de cohérence dans l'élaboration des POS relevant dans son territoire.

Le POS propose la gestion des droits d'usage d'utilisation des sols à court et moyen terme (10 ans) garantissant ainsi le long terme du PDAU, applique son règlement, conjointement aux règles générales d'urbanisme et permet de délivrer les autorisations d'urbanisme en gardant les espaces destinés aux équipements publics, aux ouvrages, aux voiries et réseaux divers .

3.2.6 Contraintes d'élaboration des PDAU et POS

la préparation de la décision et la procédure d'élaboration souffre toujours de la faible représentativité des parties concernées par le projet, notamment certains services dont la présence est obligatoire ou les associations d'usagers et donc l'absence de consensus sur les principales orientations à mener dans le cadre du projet ce qui résulte que la plupart des projets ne reçoivent pas les effets engagés

- la politique urbaine et foncière de la/les communes semble floue vue le manque de choix clairs pour l'acquisition des terrains d'assiettes aux projets d'utilité publique ou d'intérêt général.

- Les délais des études des projets par les bureaux d'études sont généralement inadéquats avec ces projets.

- Le financement des études et l'enveloppes financières sont préalablement arrêtées par les services compétents sans tenir compte de l'importance du projet et des contraintes des sites dont le choix du BET pour l'élaboration des études est soumis aux règles de la concurrence : Le moins offrant par rapport aux autres peut sans contraintes majeures obtenir l'étude du projet.

3.2.7 Mise en œuvre des PDAU ET POS

Le PDAU et le POS sont des instruments que chaque commune doit mettre en œuvre. Ils sont établis à l'initiative et sous la responsabilité des du P/APC.

Si la mise en œuvre des PDAU et POS suppose des moyens pour concrétiser les choix concertés, retenus dans leur élaboration, il demeure que les PDAU et POS vont être confrontés à une série de contraintes :

- Absence des textes régissant le transfert des terrains agricoles à potentialités élevées ou bonnes en terrains urbanisables ne sont pas encore apparus.

- Le règlement du PDAU et du POS vise passivement la réalisation d'un projet urbain tant qu'aucun usage des sols ne peut se faire en contradiction avec les instruments d'urbanisme sous peine de sanctions prévues par la loi (loi 90/29 art. 14).
- L'APC concernée adopte des projets par délibération, suivie par une enquête publique (45 jours /le PDAU et 60 jours /le POS) puis modifiée pour arriver à l'approbation qui leur donne valeur réglementaire.
- Les autorités et collectivités locales concernées devront définir la politique urbaine à adopter et les intentions prévues avant ou durant l'élaboration du PDAU.
- PDAU et POS font parti d'une chaîne d'instrument d'aménagement du territoire dont un PDAU doit respecter les principes et les objectifs de la politique nationale d'aménagement tenant compte des schémas d'aménagement et des plans de développement ainsi le POS doit être établi dans le respect des règlements du PDAU qui sert essentiellement à régler les problèmes existants, générer ou récupérer des ressources en Utilisant celles existantes de façon optimale .

3.3 Le contrôle de la réglementation de l'urbanisme :

Selon le décret 94-07 du 28 mai 1994 « le droit de construire est attaché à la propriété du sol, il s'exerce dans le respect stricte des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation et l'utilisation du sol. Ce droit est obligatoirement soumis au permis de lotir, permis de construire ou de démolir... »

LES CERTIFICATS

- Certificat d'urbanisme
- Certificat de morcellement
- Certificat de conformité

LES PERMIS

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

Un POS approuvé est opposable aux tiers en matière d'affectation des sols et aspect architectural (la conformité des actes d'urbanisme avec l'orientation du POS)

La collectivité publique qui délivre des permis et veille ainsi au respect des instruments et des règles d'urbanisme établis.

Le contrôle du respect des normes d'urbanisme s'exerce à double niveau : avant la construction et après la construction.

3.4 Les infractions aux règles d'architecture et d'urbanisme et sanctions

Les infractions urbanistiques sont réglementées par la loi 90/29 du 1/12/1990 et le décret législatif 94/07 du 28 mai 1994, modifiés et complétés par la loi 04/05 et 04/06 du 14 août 2004.

Le contrôle sur terrain et l'application des sanctions sont importants pour concrétiser les recommandations d'un POS dont le législateur impose un procès verbal d'infraction préalable, son établissement doit être le fait d'agents habilités

Afin de donner plus d'autorité et de rigueur au respect de ces règles d'urbanisme l'état a créé un corps appartenant à la sûreté nationale spécialisé dans la protection de l'environnement d'une manière générale et de l'urbanisme en particulier qui est dénommé police d'urbanisme et protection de l'environnement(P.U.P.E) qui veille au respect de la réglementation et éradique l'expansion du phénomène des constructions illicites et toutes violations des lois d'urbanisme en plus d'une **mission préventive**(sensibiliser et informer les citoyens) et **une mission répressive**(aide et assistance des services techniques en matière de démolition, ainsi avertissements et rédaction des procès verbaux à l'intention de la justice)

3.4.1 Types d'infractions

les infractions les plus rencontrées sur le terrain sont l'édification de constructions sans permis de construire sur terrain relevant du domaine public, privé national, et sur terrain appartenant à tiers, ainsi que l'édification de construction non conforme aux prescriptions du permis de construire. Le défaut d'opposition de panneau indiquant les références du permis de construire, de déclaration d'ouverture de chantier. Le dépassement du coefficient d'occupation des sols(COS) et d'emprise au sol, modification de façade, empiètement sur propriété d'autrui, sont très visibles.

3.5 Le Cadre juridique de la gestion urbaine durable en Algérie :

- Loi n° 90-25 du 18 novembre 90 portant sur l'orientation foncière.
- Loi n° 90-29 du 1 décembre 90 relative à l'aménagement et à l'urbanisme.

- Loi n° 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire
- Loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville ; a pour objet de fixer les orientations visant à définir les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable.
- La loi N° 08-15 du 20 juillet 2008, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, a été promulguée dans le but de mettre un terme à l'anarchie qui règne dans le domaine de la construction et de l'urbanisme en Algérie
- Loi n°10-02 du 29 juin 2010 portant approbation du schéma national d'aménagement du territoire.
- Décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

Conclusion :

Pour prendre en charge l'ensemble des problèmes urbains et redonner à la ville et à l'urbanisation leur rôle véritable et la dimension tant quantitative que qualitative qu'elles doivent assumer dans le développement, une nouvelle politique urbaine doit être élaborée, visant la réorganisation cohérente des réseaux urbains, grâce à une loi spécifique qui devra être accompagnée d'une révision des outils d'urbanisme. et de la recherche d'une meilleure

Chapitre 4

Analyse des exemples

Introduction :

Pour savoir comment apporter de la qualité à un projet, l'étude des exemples de projet urbain ou d'intervention urbaine qui ont un apport positive sur la qualité de l'espace et de la vie, semble importante pour relier problèmes, démarches et résultats.

4.1 Évaluation de la qualité urbaine de trois projets urbains :

L'opération s'organise comme suit :

- évaluation socio-urbaine : analyse documentaire, diagnostic sur site.
- évaluation des modes de conduite et de mise en œuvre des projets (les principes méthodologiques d'élaboration des projets ; les conditions de participation des habitants)
- enquêtes réalisées auprès des habitants pour permettre d'identifier l'appréciation qu'ils ont des projets et leur incidence sur l'habitat et sur le sens qu'ils confèrent à leur cadre de vie (exemple algérien)
- établissement d'un tableau des qualités de l'espace urbain.

4.1.1 L'échantillon des opérations évaluées

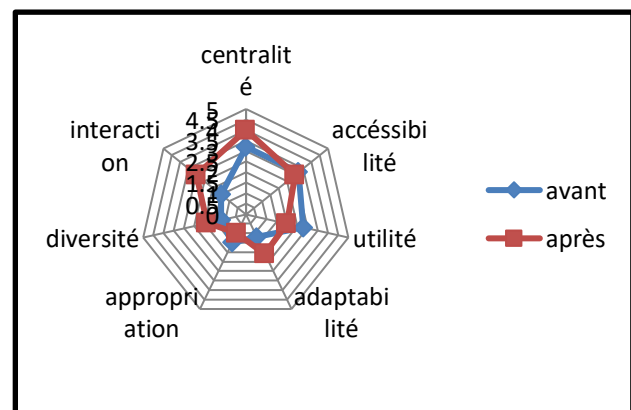
Les projets urbains ont été choisis selon :

- des projets en état d'avancement multiples.
- des projets situés dans des contextes urbains variés et de tailles différentes ;
- la qualité urbaine de ces projets est limitée par la déqualification de l'environnement urbain causée par les travaux sur chantier

4.1.2 Méthode d'évaluation par indicateurs

La démarche, s'appuie sur un choix de sept indicateurs qui ont été définis pour déterminer la capacité d'une opération d'aménagement à « faire » et « produire » de qualité urbaine.

À l'instar des indicateurs, nous proposons de doter chacun de ces sept critères d'une échelle de notation variant de 1 (note la plus basse) à 5 (note la plus élevée) dont : 1 =intensité très faible , 2=intensité faible, 3=intensité moyenne, 4=intensité forte, 5=intensité très forte, Les valeurs obtenues permettent de construire le diagramme radars dont chaque branche correspond à la valeur d'un indicateur selon l'exemple ci-contre .



4.2 LA ZAC PAJOL : renouvellement de la ville

La ZAC longeant la rue Pajol couvre une friche ferroviaire de plus de 3 ha. L'ancienne halle, accolée aux messageries de la Sernam, servait entrepôts à la SNCF jusqu'en 1992. Des sans-papiers l'ont squatté en 1995, puis le lieu a abrité pendant dix ans des ateliers d'artistes, associations et jardins partagés.

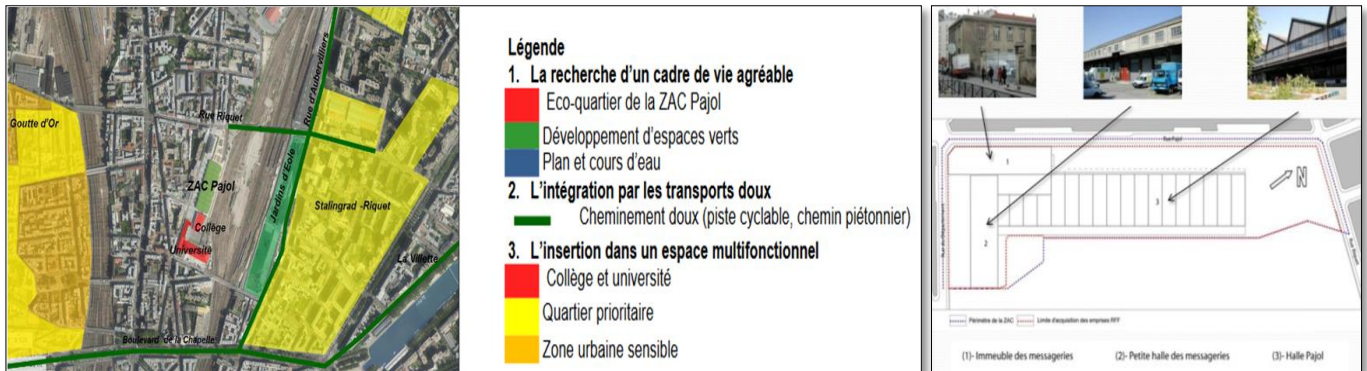


Figure 10: situation avec état des lieux du site Pajol avant l'intervention (internet)

Programme : L'opération vise à créer un pôle d'équipements et d'espaces publics ayant vocation à rénover le patrimoine industriel, notamment une grande halle en fer riveté. La réhabilitation multi-usages de la halle accueillera des équipements parmi lesquels un jardin, une auberge de jeunesse, une bibliothèque ainsi qu'une grande surface de panneaux solaires,

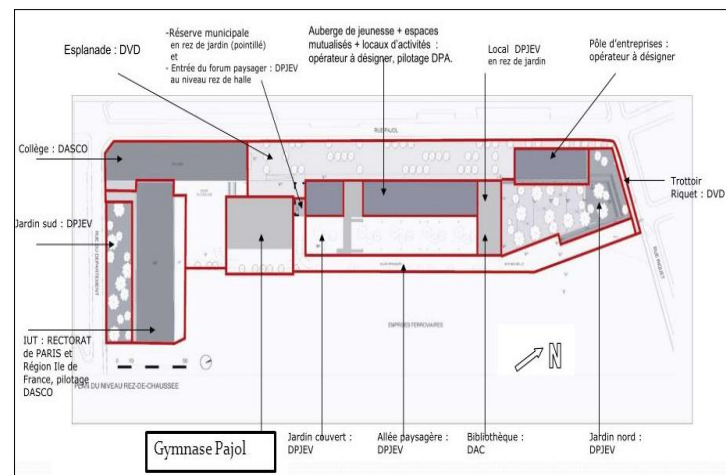
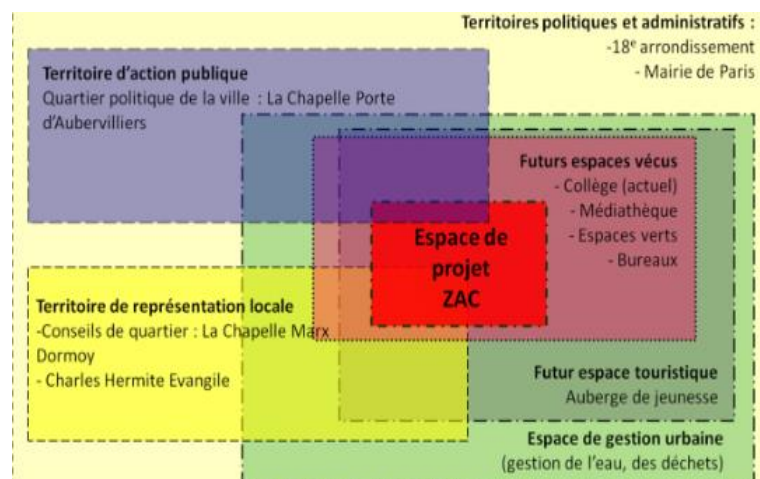


Figure 11 : plan du projet ZAC Pajol (internet)

Figure 12 : échelle d'intervention du projet ZAC Pajol



La seule opération Pajol, dénuée de logements, n'est pas non plus un quartier. C'est son insertion dans l'espace urbain actuel qui créera un véritable quartier en tant que pôle d'équipements et d'espaces verts, avec 5 000 usagers / jour .

- **un réflexe patrimonial** grâce à la réhabilitation de la halle patrimoniale ainsi qu'en développement des équipements et des services culturels .
- **un partenariat acteurs publics/acteurs privés exemplaires** : La formation d'une association locale, dès le début des études avec une bonne participation des associations et une prise en compte des souhaits des habitants, conservant la halle au maximum et remplaçant le tout premier programme de logements sociaux par des équipements .
- **valoriser le quartier avec une dimension écologique et sociale** : avec une bibliothèque, un gymnase et une salle de spectacles. La halle, multi-usages et évolutive, s'accompagne d'une grande esplanade et recouvre un jardin qui se prolonge le long des voies ferrées. La qualité paysagère du projet constitue donc un des points forts . avec une halle à énergie passive grâce aux 3 523 m² de panneaux photovoltaïques prévus en toiture.
- **Mixité sociale** : et diversité des habitants entre migrant et réfugiés
- **Améliorer le paysage urbain** : Un tiers de la surface de la ZAC est réservé aux espaces verts paysagers avec une bonne amélioration de la part de sols perméables.
- **améliorer la qualité de vie** : la mobilité est performante avec un projet très favorable aux piétons et une réduction importante de la place de la voiture sur le site.

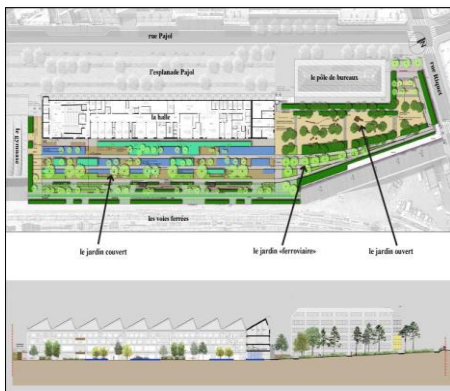


Figure 13: plan d'aménagement et trame verte (Jourda architectes, Paris)



Figure 14: Vue du jardin intérieur (Jourda architectes, Paris)



Figure 15: Halle ZAC Pajol. (Jourda architectes, Paris)

Une esplanade piétonne afin d'améliorer la qualité de vie des habitants du quartier, tout en réduisant l'impact des nuisances et répondant aux attentes des riverains et des associations locales.



Figure 16 : Affichage en frise sur la rue (Jacques Leroy, photographe, Paris)

4.2.1 Evaluation de la qualité urbaine :

Le graphique des critères d'évaluation de la qualité urbaine de la ZAC Pajol se présente comme suit :

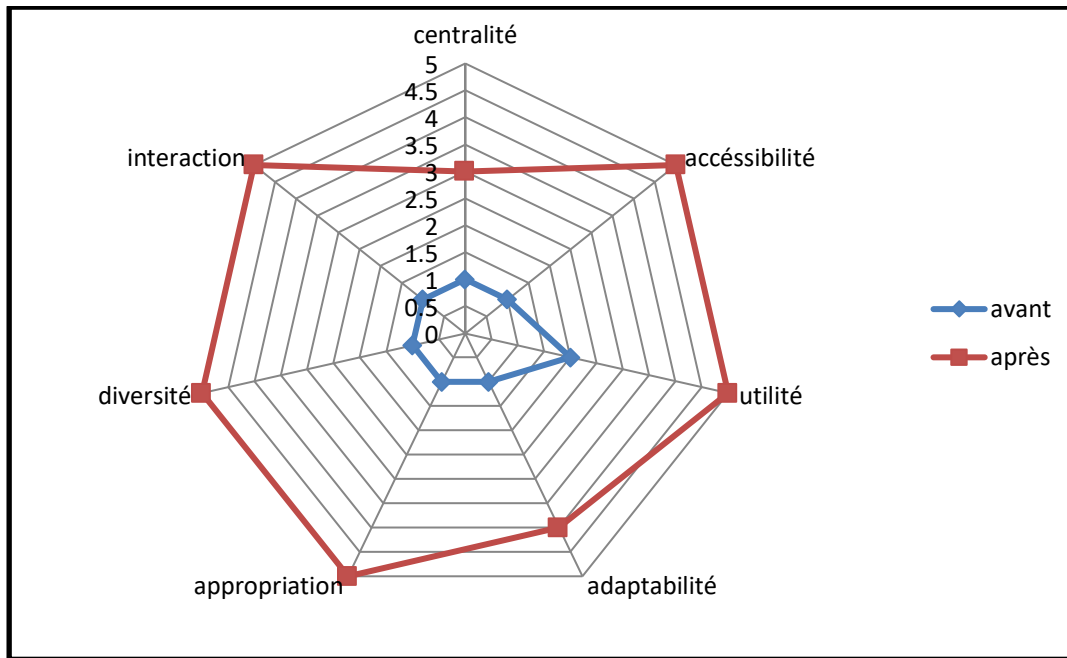


Figure 17: graphique d'évaluation de la qualité urbaine de la ZAC Pajol (18e).

4.3 Ilot Breguet : un quartier au cœur du 11e arrondissement, Paris

Basé sur une large concertation, menée depuis 2008 auprès de l'ensemble des acteurs concernés par le projet, le réaménagement de l'Îlot Breguet est avant tout le fruit d'un engagement porté par la Mairie du 11^e. L'opération concerne trois parcelles de la rue Breguet. Les équipements ont tous été ouverts début 2019 ainsi qu'un jardin de 920 m² entièrement ouvert au public.

Le projet vise plusieurs objectifs :

- développer de nouveaux équipements publics et de proximité.
- redynamiser l'activité commerciale du quartier, largement dominée par la mono-activité textile.
- ouvrir l'îlot sur le quartier, en favorisant notamment les cheminements piétons.
- Redonner une place au végétal, dans un espace jusqu'alors marqué par sa densité.
- Retrouver de la qualité urbaine et environnementale.



Figure 18: plan d'aménagement du quartier (mairie de paris)

Le programme de l'opération d'aménagement comprend la réalisation :

- des programmes de construction des trois parcelles libérées par La Poste
- de la Villa Marcès, nouvelle voie publique ;
- d'un jardin public de 950m² environ.

Parcelle 1

Des bureaux et des commerces de proximité :

- Huit commerces en rez-de-chaussée : quatre commerces rue Bréguet, trois commerces rue du Chemin Vert, un commerce en coeur d'îlot ;
- Des bureaux aux étages (plus de 20 000m²) ;
- Un restaurant en toiture-terrasse.

Une maison des pratiques artistiques amateurs:

- Etablissement culturel de la Ville de Paris dédié au théâtre et à la danse ;
- Deux salles de répétition, une galerie d'exposition, une salle polyvalente et un espace bricolage pour la conception de décors ;
- Organisation de spectacles et mise à disposition de salles pour les associations, les compagnies et les habitants à des tarifs très accessibles

Parcelle 2 : accueille le bureau de poste et 47 logements sociaux.

Parcelle 3 :

Une large concertation a permis de faire émerger des orientations à donner au projet et d’appréhender au mieux la programmation de cette parcelle municipale. **Le projet de l’agence Beal et Blanckaert a ainsi été retenu** pour y réaliser :

- 49 logements sociaux dont 10 logements adaptés à des personnes en situation de handicap ;
- Une crèche collective de 66 places ;
- Un jardin public d’une superficie de 950 m² ;
- 3 salles de sport qui accueillent des établissements scolaires et des associations .

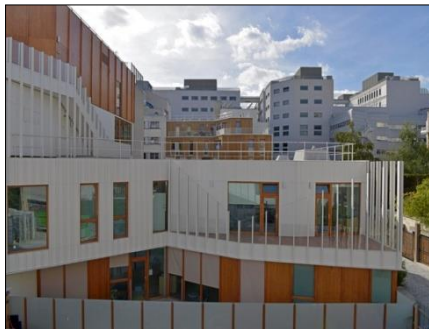


Figure 21: Bréguet parcelle 3
(Christophe Jacquet DU)



Figure 19: Bréguet Villa Marcès
(Jacques Leroy – DU)



La Villa Marcès, ancienne voie privée en impasse, est devenue une voie publique recalibrée en aire piétonne. Elle ouvre le cœur de l’îlot sur les rues du Chemin Vert, Bréguet et Popincourt, et assure un usage piéton à la fois plus sécurisé, confortable et apaisé. Dans l’esprit des cours et des passages typiques du 11^e, elle comporte notamment des trottoirs élargis, un revêtement en pavés sciés lissés, des massifs végétalisés et un éclairage adapté, tout en étant entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le jardin Bréguet aménagé des **pelouses**, des **massifs**, des **arbres**, une **aire de jeux**, des **bancs**, des **chaises longues** et même une **fontaine à eau**. Un lieu de repos, de rencontres et de promenade accessible à tous dont les **personnes à mobilité réduite**.



Figure 22: aménagement du jardin public de l’îlot Bréguet (Christophe Jacquet DU)

4.3.1 Evaluation de la qualité urbaine :

Le graphique des critères d'évaluation de la qualité urbaine de de l'îlot Breguet se présente comme suit :

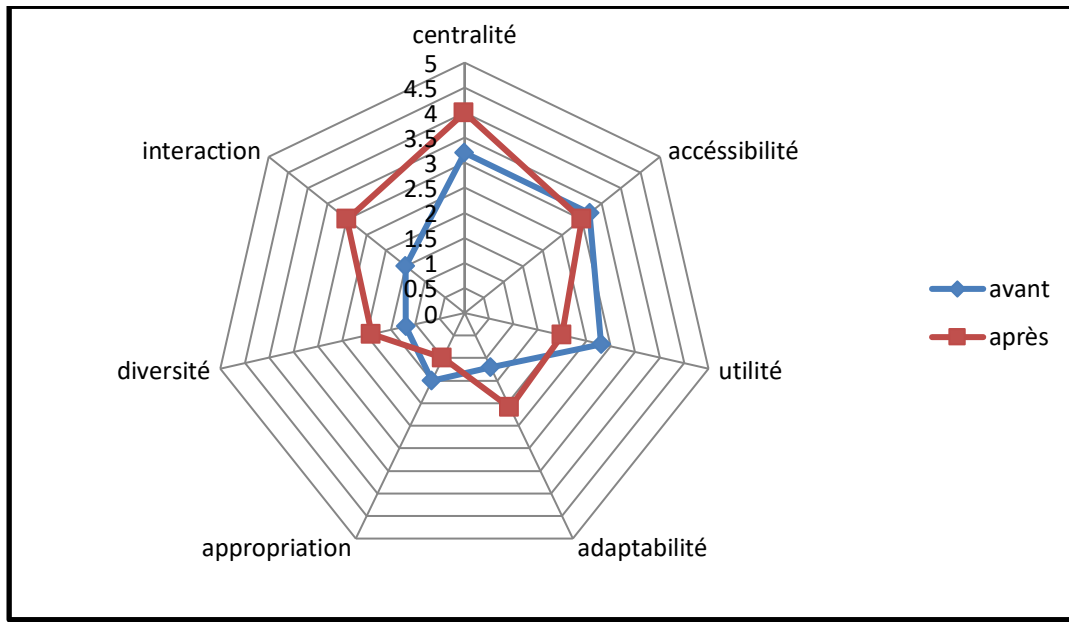


Figure 23: graphique d'évaluation de la qualité urbaine de l'îlot Breguet (11e).

4.4 Quartier Ayouf à Jijel

La restructuration du quartier Ayouf, entamée au cours des deux dernières années, est une opération qui a pour objectif sa mise en conformité avec les normes d'hygiène par une intervention sur les réseaux divers et la récupération des espaces libres résiduels afin d'en faire des espaces collectifs en les aménageant. Elle consiste aussi en une hiérarchisation de la voirie par la distinction de la circulation mécanique de la voirie piétonne, ainsi que l'établissement d'un règlement permettant de stopper cette évolution anarchique qui entraîne la détérioration du bâti et de l'environnement.

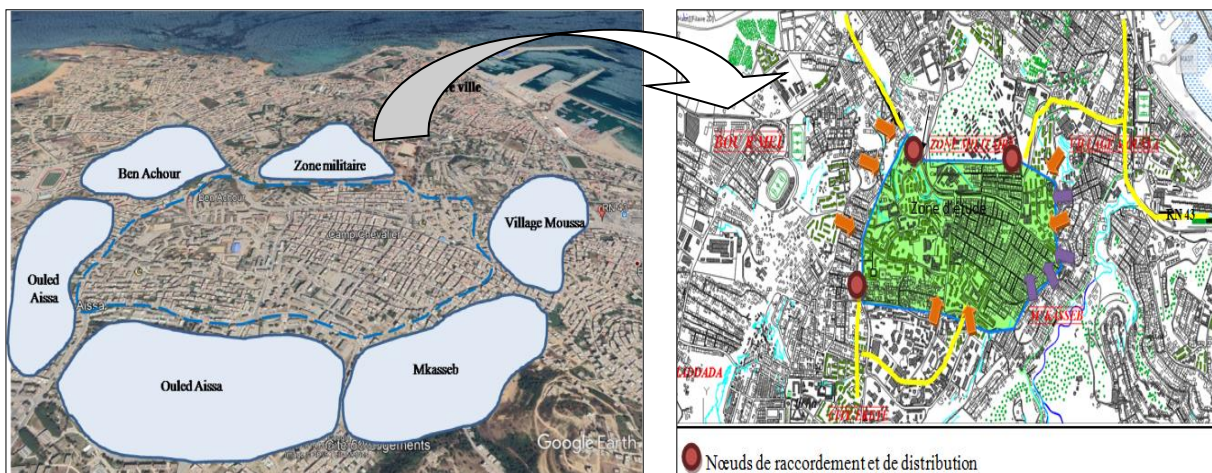


Figure 24: Limites de la zone d'intervention.(google earth+carte des POS+auteur)

Les quartiers d'Ayouf ont connu au cours de quelques décennies une densification accrue des tissus urbains et une prolifération rapide de l'habitat non réglementé ou illicite ainsi qu'une grande couverture en matière d'équipements et de commerce.

Comme solution engagée pour remédier à l'état dégradé du site, le programme des autorités dans le domaine de l'amélioration urbaine vise à :

- Requalification et amélioration du cadre urbain,
- Aménagement des espaces publics
- Restructuration et rénovation de la voirie
- Densification du tissu urbain
- Construction d'un centre commercial

4.4.1 Habitat individuel

La structure de ce type d'habitat s'organise dans la majorité des cas, à partir d'un axe routier principal souvent central qui traverse le quartier en le divisant en deux parties, les autres axes routiers moins importants, prennent naissance au niveau de l'axe central pour se prolonger dans le quartier et forment les limites des îlots.

Pour ce qui est des façades, elles ne présentent pas une grande variété, elles sont dotées d'ouvertures rectangulaires et des balcons .

Les hauteurs varient entre le R.D.C et trois étages, souvent avec des fers en attente, destinés à une éventuelle extension



Figure 25 : exemple de l'habitat individuel sur le site (auteur 2020

4.4.2 Habitat collectif :

Les immeubles sont généralement disposés soit tout le long des axes routiers soit perpendiculairement à ceux-ci. Parfois ils sont disposés de façon à former entre eux des espaces semi-collectifs (en forme de U ou de L ou de T) utilisés pour le stationnement des véhicules, comme espaces de jeux pour les enfants et pour la circulation piétonne.

Quand à l'aspect extérieur, tous les immeubles sont presque identiques au niveau des façades de la couleur extérieure et du nombre d'étage qui ne dépasse pas le R+4.



Figure 26 : exemple de l'habitat collectif sur le site (auteur 2020)

4.4.3 Les équipements

Le site est doté d'équipements à caractère administratif, commercial, éducatif, religieux, sécuritaire etc. qui traduisent les besoins quotidiens divers de la population, l'implantation de ces équipements se fait selon la grille des équipements.



Figure 27 : exemple des équipement sur le site (auteur 2020)

On constate l'inachèvement de la viabilisation et des constructions, ce qui donne cette impression d'être toujours dans un chantier. Comme on constate aussi :

- Le non-respect d'occupation aux sols et des hauteurs
- Absence de la peinture ou incohérence dans les choix des couleurs

4.4.4 Les espaces publics libre: sont totalement délaissés et on peut dire inexistant



Figure 28 : vue aérienne d'une partie du quartier Ayouf (google earth)

a- L'espace vert :

est presque absent à l'échelle des quartiers d'Ayouf que se soit au niveau des immeubles collectifs, des habitations individuelles et surtout au niveau des espaces résiduels et tout le long des voies de circulation sauf le long du boulevard Kaoula

Cette grave lacune des différents aménagements opérés, a poussé quelques habitants des immeubles collectifs à créer devant les entrées principales des logements de semblants espaces de verdure pour améliorer leur quotidien.



Figure 29 : situation des espaces extérieurs du quartier Ayouf (Auteur 2020)

b- Les places et les aires de jeux : L'absence de véritables aires de jeux et de lieux de rencontre appropriés aux différentes catégories des âges, à l'exception de quelques rares espaces à l'intérieur des quartiers de logements collectifs qui ont été appropriés comme aires de jeux par les jeunes et qui sont devenu des lieux d'animation .



Figure 30 : situation des places et aires de jeux du quartier Ayouf (Auteur 2020)

c- Les parking et aires de stationnement : on remarque le manque et l'absence des parkings sauf dans les cours et les espaces entre les blocs d'habitat collectif, ainsi le stationnement le long des voies ce qui engendre les problèmes d'encombrement et réduction de l'espace de circulation



Figure 31 : états des espaces extérieurs : parkings et aires de stationnement (Auteur 2020)

d- Le mobilier urbain : Se résume aux panneaux de signalisation, lampadaires, jets de poubelles, bacs à fleurs et panneaux publicitaire détériorés.



Figure 32: états et types du mobilier urbain au quartier Ayouf (Auteur 2020)

Conclusion :

Le traitement des différents espaces extérieurs à été négligé ou mal traité dans les différentes opérations engagées, ainsi le vieillissement et l'entretien insuffisant influent directement sur la qualité de vie et de l'espace en plus aux nombreux facteurs d'inconfort, de tension et d'insécurité qui marque le quotidien des citoyens.

Il est important de signaler l'échec de ces opérations tant qu'elles ne portent aucun changement tangible à l'espace urbain et ne lui rajoutent pas de qualité preuve entre 2007 et 2020 presque rien n'a changer dans deux photos prises du même espace



Comparaison du quartier Ayouf entre 2007(source: mixité urbaine, hellal ibtisssem) et 2020(auteur)

4.4.5 Evaluation de la qualité urbaine :

Le graphique des critères d'évaluation de la Q.U du quartier Ayouf se présente comme suit :

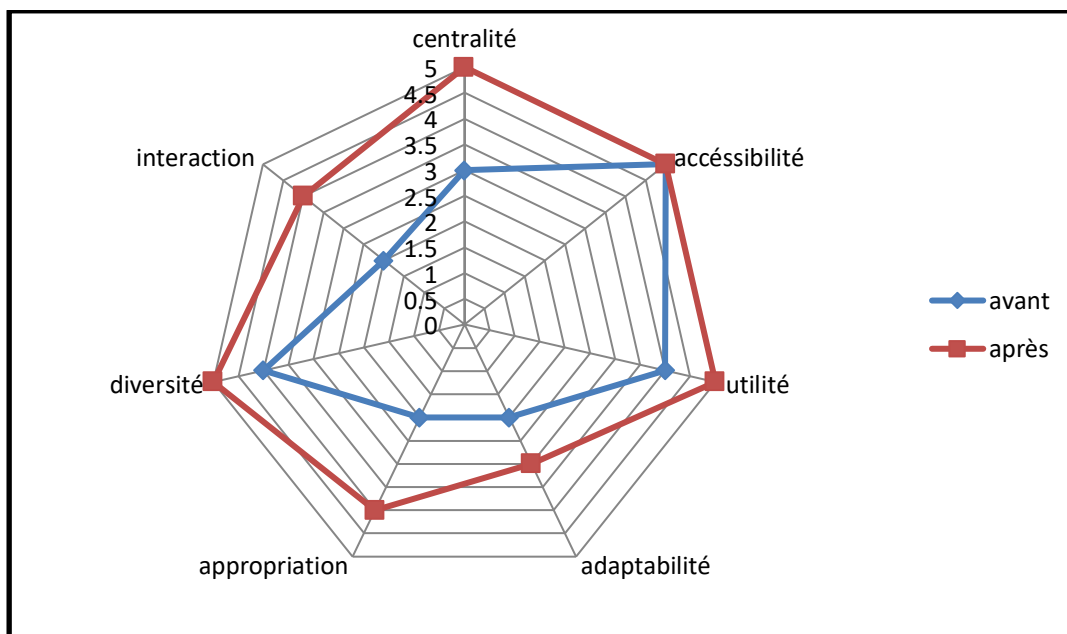


Figure 33 : graphique d'évaluation de la qualité urbaine du quartier Ayouf à Jijel.

Conclusion :

La qualité urbaine est une notion subjective change selon les indicateurs d'évaluation choisis et dépend essentiellement des démarches entrepris et du processus qui accompagne le projet urbain et l'intervention urbaine choisie

Chapitre 5

Présentation du cas d'étude
et la méthodologie de
recherche

Introduction :

Ce chapitre est consacré à la présentation de notre cas d'étude (Harratene POS 25) ainsi qu'à la présentation de la méthode de recherche suivie et les techniques de recherche employées il s'agit de « l'investigation », en utilisant l'enquête par questionnaire.

5.1 Présentation de la ville de Jijel :

ville côtière située au Nord-est du pays dont son littoral est de 120 Km, distant environ de 359 Km à l'est de la capitale (Alger) et couvre une superficie de 2398 km² ; limitée

par : A l'Est : par la Wilaya de Skikda

A l'Ouest : par la Wilaya de Bejaia

Au Nord : par la mer méditerranéenne

Au Sud : par la Wilaya de Mila et Sétif.

Administrativement, la Wilaya de Jijel est composée de 11 Daïras et 28 communes.



Figure 34 : situation de la wilaya de Jijel et ses limites (Site internet : <http://www.mismis.nl>)

5.1.1 La commune de Jijel:

Située dans la partie Nord de la wilaya de Jijel et d'une superficie de: 62.38 Km², la commune de Jijel est limitée comme suit :

- Au Nord : La mer méditerranéenne
- Au Sud Commune de Kaous
- A l'Est : Commune de Kaous et EAK
- A l'Ouest : Commune d'El Aouana

5.2 Présentation du cas d'étude : POS 25 Harratene

La ville de Jijel a un mode d'extension correspond au schéma d'extension des villes portuaires, suivant un mode d'accroissement polaire et pour des raisons géographiques, un nouveau mode est apparu: le linéaire le long de la RN°43 du quel résulte L'agglomération HARRATENE qui se trouve dans la partie Est de la ville de Jijel à une distance de 5 Km et 60.06ha de surface, Il est limité :

- Au Nord par le POS 24.
- A l'Ouest par le POS 26.
- A l'Est par le POS 23.
- Au Sud par des terrains vagues

Accessibilités :

Le POS 25 est accessible à partir d'un seul accès routier principal : RN77.

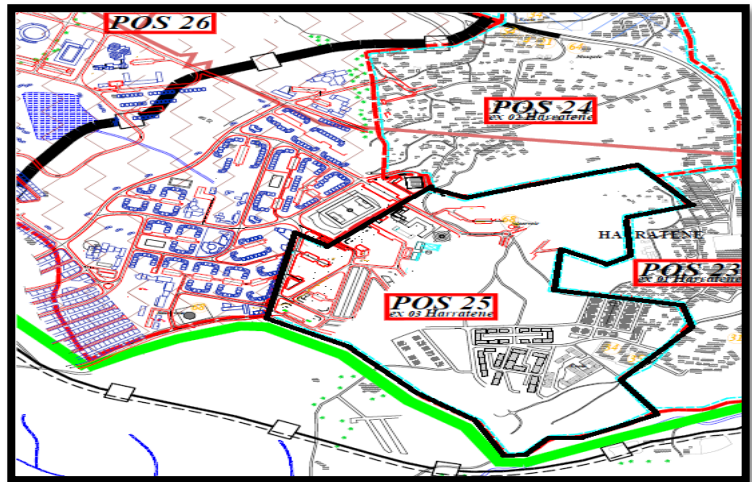


Figure 35: situation du POS25 (PDAU jijel, carte des POS2015)

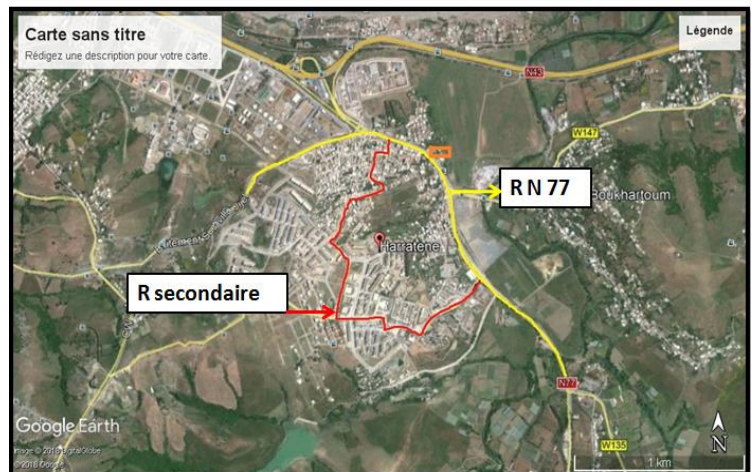


Figure 36 : L'accessibilité du POS25 (google earth+auteur)

5.3 Analyse morphologique du POS 25 :

5.3.1 Forme et superficie :

-Le terrain se présente sous une forme d'un talus de 130m d'altitude avec un relief plus ou moins apparent.il s'étend sur une surface de 60.06ha

5.3.2 Relief:



Figure 37 : Le relief du POS Harratene (PDAU+auteur2020)

Le périmètre d'étude présente un relief plus ou moins apparent (talus de 130m d altitude). avec une orientation sud-ouest, nord-est .

Les pentes varient entre 5 à de 35%.

5.3.3 -Hydrographie :

Ce sont les talus et les chaabats existants dans notre zone d'étude qui sont responsables en grande partie du mouvement des eaux avec la poussée des terres, intensifiée par la présence d'eau qui fait diminuer à cet effet les caractéristiques mécaniques de la plupart des sols.

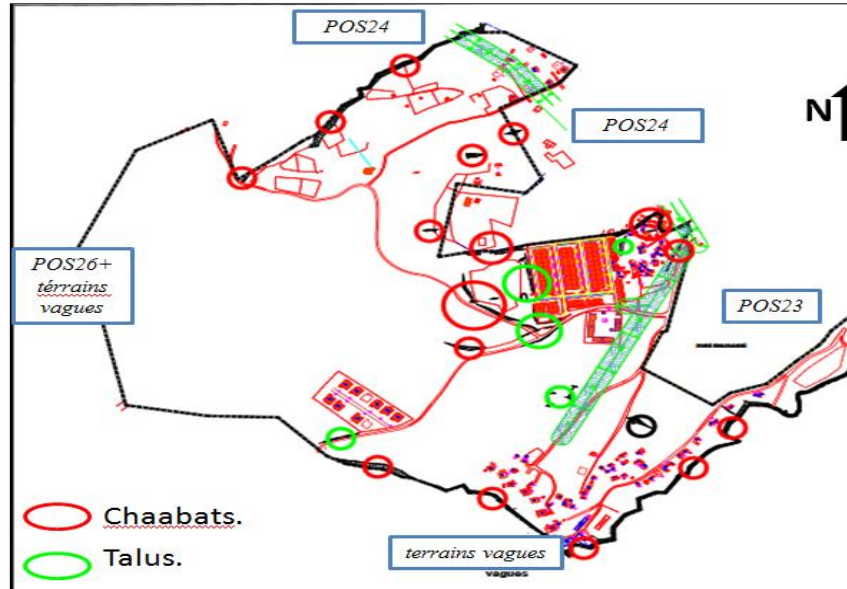


Figure 38: L'hydrographie du site (PDAU Jijel)

5.3.4 Etude géotechnique :

- La moitié de la surface totale du POS est représentée par des terrains favorables à moyennement favorables à la construction ;
- Plus de 25% sont des terrains à propriétés variables et incertaines, peu favorables ;
- Le reste du POS à propriétés médiocres est donc non constructible.

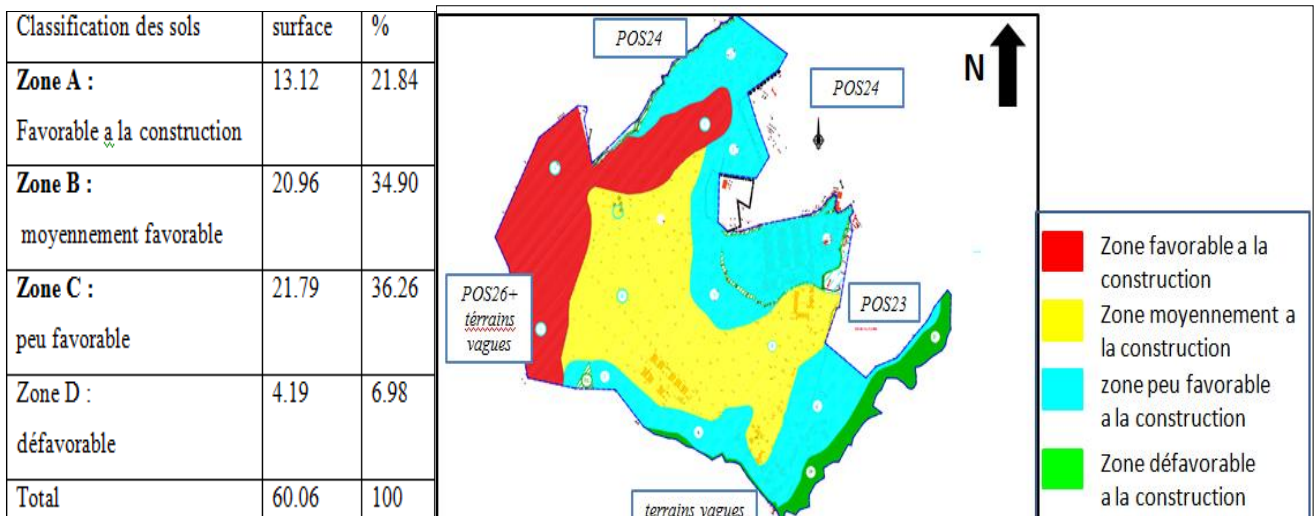


Figure 39 : classification des sols (PDAU Jijel)

*-la moitié de la surface totale du pos est représentée par des terrains (A+B)à propriétés favorables à moyennement favorables à la construction.

*-plus de 25% sont des terrains à propriétés variable et incertaines, peu favorables(C).

*-le reste du pos à propriétés médiocres (D) est donc non constructible.

5.4 Structure urbaine :

5.4.1 Le réseau viaire :

La circulation est l'élément déterminant dans le rayonnement et la dynamique du site. elle indique où sont les pôles, et les axes comment les uns et les autres se hiérarchisent.

Primaire, secondaire et tertiaire le règlement détermine cet alignement pour chaque type de voirie et pour chaque type de construction. Cette servitude ne peut être inférieure à 5 m par rapport à l'axe de la route dans le cas le plus défavorable.

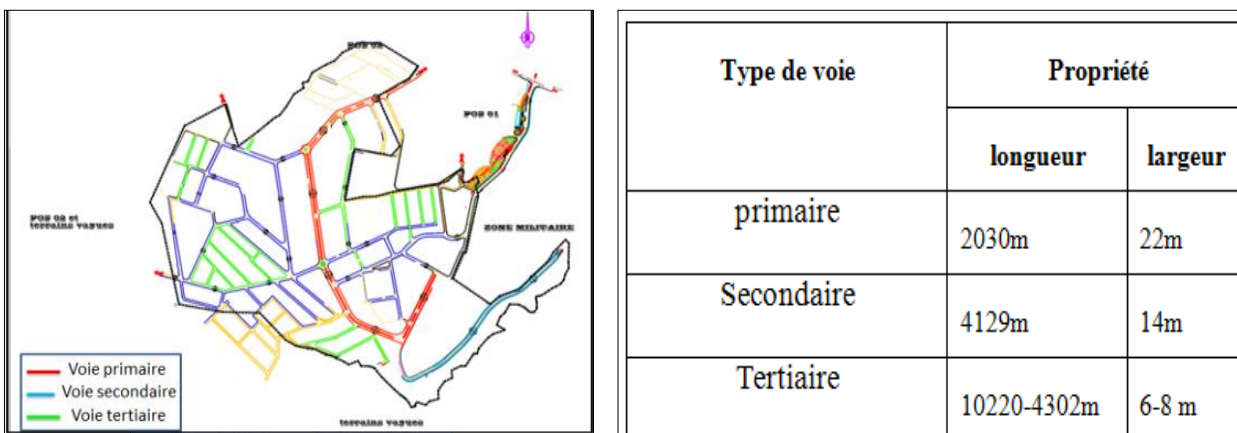


Figure 40: Carte des voies de site Harratène (PDAU Jijel, carte des POS2015)

5.4.2 Ilots et parcelles :

Parcelles de formes différentes : rectangulaire, carrée et trapézoïdale qui manque de proportion au niveau de taille



Figure 41: Système parcellaire du POS 25 (PDAU Jijel, carte des POS2015)

5.4.3 Structure spatiale :

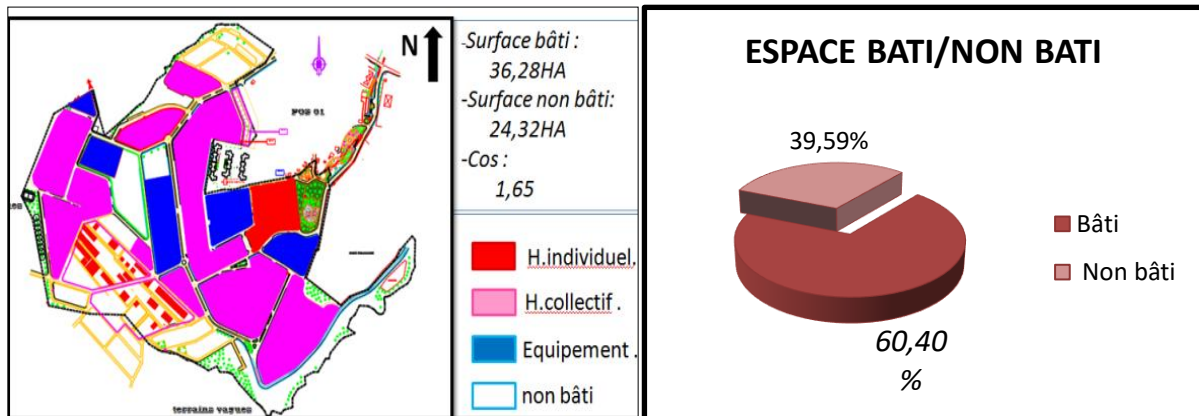


Figure 42: Système bâti/non bâti du POS 25 (PDAU Jijel, carte des POS2015)

- le POS est marqué par un tissu dense et une variation des habitations et des équipements et des constructions distribuées dans tout le POS presque d'une forme irrégulière

a- L'habitat :

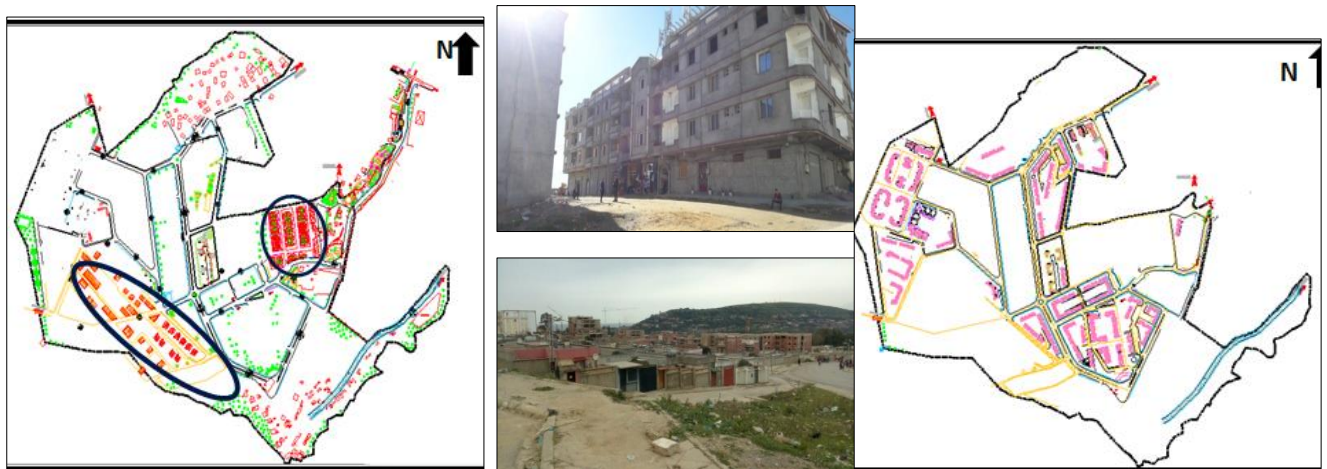


Figure 43: L'emplacement de l'habitat (PDAU Jijel+auteur)

-Habitat individuel : D'un nombre de 139 habitats d'une superficie de 3,614ha, ce type est matérialisé sous forme de lotissements pour la partie Nord et sud-ouest (limite du POS) avec des niveaux différents entre : R+3 à R+5.

- Habitat collectif : 1953 LOGTS soit 85.17 % de réalisation de la totalité du POS, De types : 330 logements LSP, 50logts (ENPI), 903 logements LSL(OPGI), 100 logements LPA, 270 logements RHP.

b- Les équipements : on remarque la richesse du programme mais sans faire un pas en réalité deux écoles primaires, trois CEM, un lycée, une maison de jeune, une garde communale, une mosquée, une cantine, un centre administratif, des locaux commerciaux



Liste Des Equipements Existants:		surface foncière
EP	Ecole primaire (01)	3599.62 m ²
	Ecole primaire (02)	2297.09 m ²
	Ecole primaire (03)	2262.76 m ²
CEM	CEM (01)	3407.93 m ²
	CEM (02)	3468.17 m ²
ES	Lycée	10748.95 m ²
Maison de jeunes		229.38 m ²
GC	Garde communal	1127.50 m ²
CA	Cantine	161.78 m ²
Centre administratif		231.83 m ²
Place public		1464.09 m ²
LC	locaux commerciaux	354.10 m ²
Mosquée		4333.00 m ²

Liste Des Equipements Projetés:		surface foncière
P	Polyclinique	2277.23 m ²
M	Marché Couvert	600.00 m ²
SU	Station urbaine	2526.00 m ²
S.Ur	Sureté urbaine	1301.00 m ²
EP (04)	Ecole primaire (04)	8178.58 m ²
EQ1	Réserve équipement 01	2261.00 m ²
EQ2	Réserve équipement 02	2163.00 m ²
EQ3	Réserve équipement 03	1991.80 m ²
EQ4	Réserve équipement 04	1997.00 m ²
EQ5	Réserve équipement 05	4443.86 m ²

Figure 44 : exemples d'équipements sur site

Figure 45: Le programme d'équipements

5.5 Diagnostic des espaces publics :

Ils sont considérés comme des éléments essentiels dans la composition urbaine, et les principaux facteurs de la requalification de la ville et de la dynamisation de son image sont totalement délaissés et en peut dire inexistantes

Le terme « espace public » qui recouvre en théorie des types et des statuts d'espace très distincts dont certains correspondent à des morphologies et à des pratiques, n'a pas d'incarnation réelle sur le terrain, dans notre cas d'étude.

5.5.1 L'espace vert :

un élément important dans le paysage urbain et de repérage dans l'espace public l'élément vert (arbres, jardins publics, espaces de verdure etc.) est presque absent

Cette grave lacune, a poussé quelques habitants des immeubles collectifs à créer devant les entrées principales de semblants espaces de verdure pour améliorer leur quotidien.

d'une superficie de 1.95 ha, soit 3.24 % de l'ensemble du site. Représenté par des chaaba et des arbres laissés à l'abandon sans aménagement adéquat ni traitement.



Figure 46 : exemples des espaces publics et leurs état (Auteur2020)

5.5.2 Les aires de jeux:

Le manque des aires de jeux et l'absence de véritables lieux de rencontre appropriés aux différentes catégories des âges, est constatée à l'exception de quelques rares espaces à l'intérieur de logements collectifs qui ont été appropriés comme aires de jeux par les jeunes et qui sont devenu des lieux d'animation par excellence.



Figure 47 : exemples des espaces de jeux pour enfants (Auteur2020)

5.5.3 Les aires de stationnement :

L'insuffisance des places aménagées a créé une anarchie de stationnement des véhicules et une absence du mobilier urbain sauf celui des aires de jeux

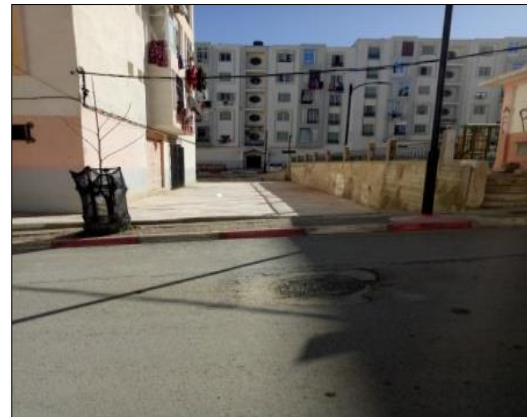


Figure 48 : exemples des espaces de stationnement (Auteur2020)

5.5.4 les aménagements extérieurs :

Dans la plupart des cas, le traitement de ces espaces a été négligé ou traité au rabais, ainsi le vieillissement et L'entretien insuffisant sont apparus de plus en plus comme fournissant un cadre de vie ingrat, pauvrement fonctionnel, avec de nombreux facteurs d'inconfort.



Figure 49 : exemples des espaces non aménagés (Auteur2020)

5.6 Diagnostic des résultats de l'enquête :

L'enquête de terrain permet au chercheur d'étudier son sujet dans son environnement naturel pour mieux le comprendre. Le contexte est un élément central de l'analyse.

Le formulaire de questions :

Deux types de questions ont été posés lors de notre enquête :

- Les questions ouvertes : le questionné répond comme il le désire, il exprime librement son opinion.
- Les questions fermées : permettent au questionné d'effectuer un choix ou plus, parmi une liste de propositions, ces questions peuvent être dichotomiques (oui ou non), ou à choix multiples (choisir une ou plusieurs réponses d'une liste préconstituée).

La taille de l'échantillon sélectionné :

La taille de l'échantillon fait référence au nombre de données individuelles collectées dans une enquête. La taille de l'échantillon est importante pour déterminer l'exactitude et la fiabilité des résultats d'une enquête.

• Le choix d'échantillonnage :

- Echantillonnage aléatoire simple :

Un échantillon aléatoire simple est un échantillon sélectionné de manière à ce que chaque échantillon possible de taille "n" ait la même probabilité d'être sélectionné, on prélève dans la population des individus au hasard, tous les individus ont la même probabilité d'être prélevés, et ils le sont indépendamment les uns des autres.

Le questionnaire a été dédié aux habitants et usagers du POS 25 de Harratène, et a été distribué selon deux méthodes :

- Distribution directe, où nous avons rendu sur site et ciblé les habitants de Harratène .
- Distribution électronique, à travers dragnsurvey qui permet la distribution du questionnaire aux personnes ciblées de différentes manières.

5.6.1 Centralité : le POS résulte d'une extension linéaire du centre ville

5.6.2 Utilité :

Est ce que les aménagements extérieurs répondent à vos besoins ?

La majorité était pour les jeux d'enfants aux cours des bâtiments collectifs ou dans les terrains vierges non aménagés tandis que le manque des espaces de repos et de rencontre ainsi que les aires de stationnement est très inquiétant pour les habitants mais qui se contentent des VRD



5.6.3 Appropriation et interaction :

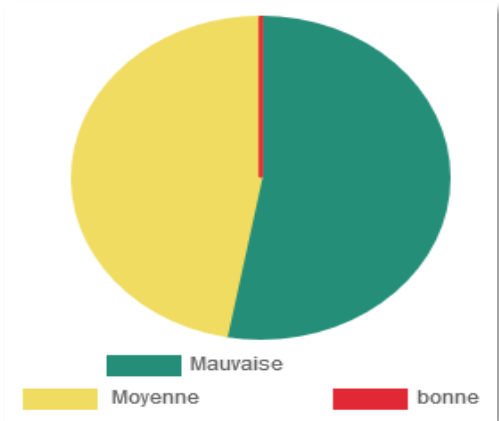


- Pourquoi n'aménagez vous pas des espaces verts ou de jeux (plantations D'arbres) ?
- Qui est responsable de l'entretien des espaces extérieurs et réseau ?

L'habitant n'a pas de sentiment d'appropriation envers son espace et les éléments qui le constituent, il attend l'engagement public sans essayer d'aider ou de participer

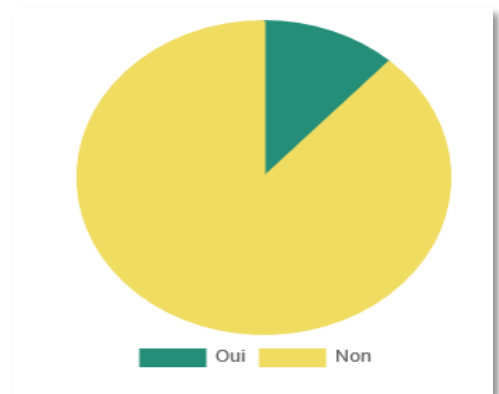
-Que pensez-vous de la qualité de la gestion urbaine de la ville

La qualité était mauvaise vue le manque des camions de collecte des déchets et nettoyage des espaces tandis que d'autre voit qu'elle se développe avec le temps mieux que rien, et insiste sur leur contribution à cette gestion urbaine



- Êtes-vous membre dans une association, club, ou parti social

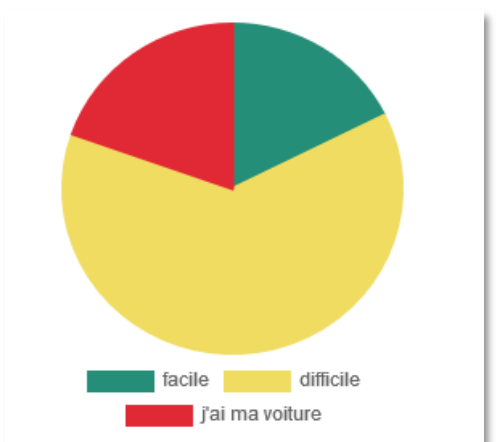
Les citoyens ne participent pas dans la prise de décision ni dans la promotion de la vie sociale, culturelle et politique



5.6.4 Accessibilité : en plus du réseau viaire existant

- Comment vous trouvez le transport en commun :

Les lignes de transport servant le site sont insuffisantes par rapport au nombre de la population ainsi que l'absence des aménagements des quais ou arrêts pour bus

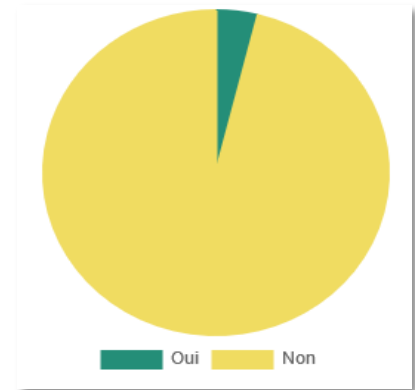
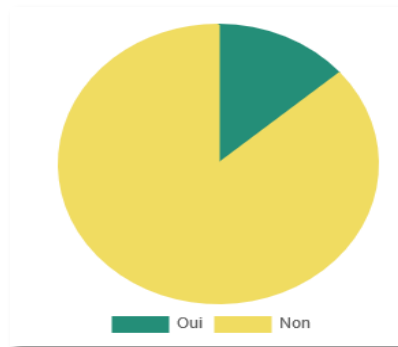


5.6.5 Diversité :

- Êtes-vous satisfaits de la qualité de Cadre bâti

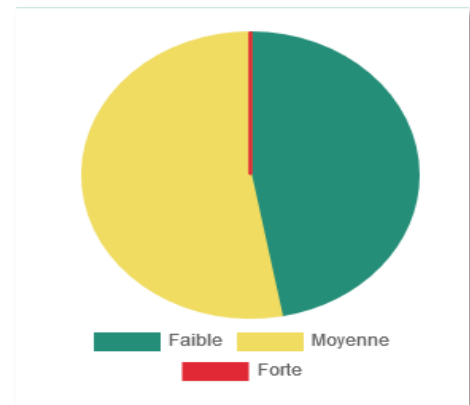
- Êtes-vous satisfaits de la qualité des aménagements extérieurs

La majorité des habitants n'est pas satisfaites de cette qualité du cadre bâti ou non bâti.



- Trouvez-vous la diversité des fonctions sur le site

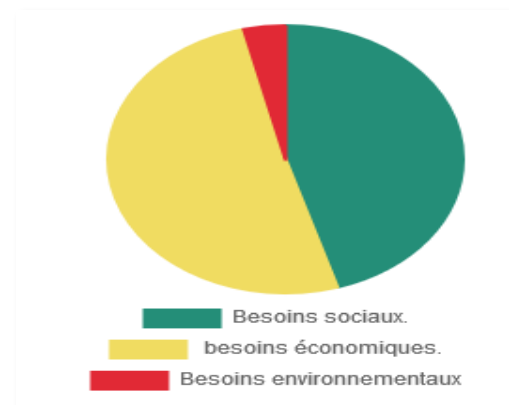
Une mixité et diversité sociale, formelle et architecturale mais le manque de diversité des activités de premières nécessités aux groupements d'habitats collectifs cause un vrai problème pour tous les habitants et utilisateurs



5.6.6 Adaptabilité :

- Est-ce que les projets réalisés adaptent la ville aux:

Vu les programmes envisagés, l'objectif initial est mettre fin à la crise de logement de la ville et l'insertion des jeune dans la société

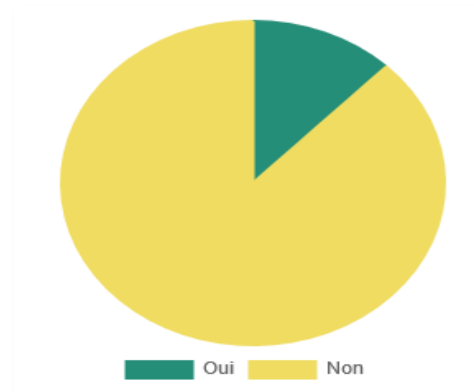


- la réalisation de projet accompagne le processus de transformations urbaines dans la durée

Une fois le projet réceptionné, les services de l'état et l'administration concernée ne s'occupent plus de ce derniers, ni gestion ni entretien

Concernant les hypothèses proposées :

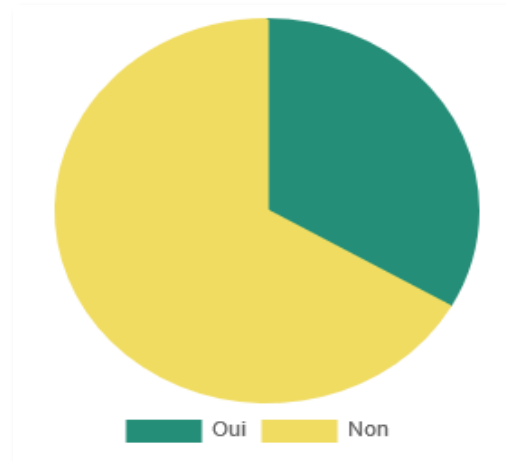
-Avez-vous entendus parler des instruments



d'urbanisme : PDAU-POS

- La défaillance des instruments d'aménagement et d'urbanisme

L'ignorance des règlements d'urbanisme et des instruments de gestion urbaine sauf ceux qui ont demandé une autorisation de construire



-L'aménagement extérieur et paysager

contribue à l'amélioration de la qualité

Grace aux aménagements de l'espace public et le confort et bien être qu'il procure en plus de création de nouvelles offres d'emploi aux jeunes



5.7 Evaluation de la qualité urbaine du POS 25 harratene :

Les résultats de l'analyse et de l'enquête sur terrain du POS 25(Harratene), seront représentés dans le graphique ci-dessous pour évaluer la qualité urbaine du site selon les indicateurs précédemment cités :

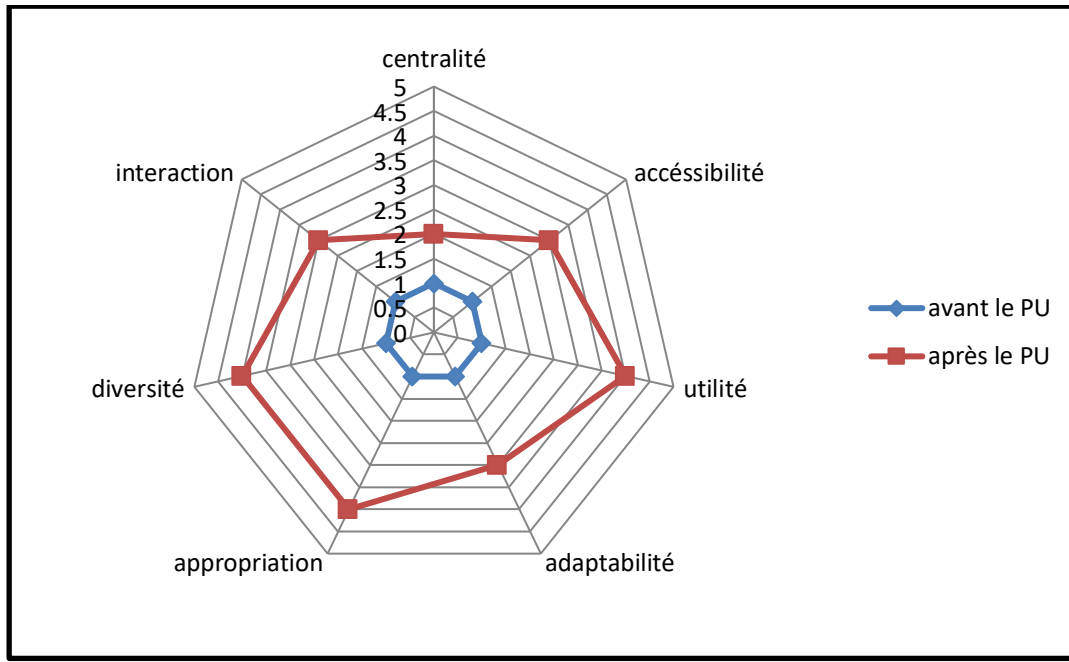


Figure 50 : Graphique d'évaluation de la qualité urbaine du POS 25 Harratene

La création de ce POS a pu apporter de qualité à l'espace urbain du site harratene tant au niveau fonctionnel, formel, social et économique mais cette qualité est toujours conditionnée par l'enveloppe foncière, la gestion urbaine et les comportements des citoyens et des autorités

Conclusion :

Les résultats de l'enquête sur terrain et l'analyse faite du site d'étude nous donne une idée sur le cadre urbain vécu et l'ensemble des contraintes auxquelles sont confrontés les décideurs et constructeurs de l'opération d'aménagement aussi, ils affirment l'ensemble des constats et hypothèses cités lors de la phase théorique tout en arrivant à comprendre, même sommairement, les attentes des habitants et utilisateurs. Ces attentes qui n'ont pas été prises en considération par les décideurs et les acteurs publics.

Conclusion générale

Conclusion générale :

Pour le cas d'Algérie, on assiste à une prise de conscience sur la nécessité d'amélioration de l'approche urbaine qui doit intégrer les nouveaux défis de la qualité urbaine dans le développement des villes algériennes, et de la recherche d'une gestion stratégique pour la concrétiser. On assiste aujourd'hui à la création de nouveaux instruments d'urbanisme spécialisés, mais de portée ponctuelle et le concept «Projet urbain » trouve peu à peu sa place dans le cadre de la politique de la ville et les lois y afférents.

La pratique du projet urbain pourra apporter un plus dans le processus de fabrication de la ville et de la planification algérienne, tant qu'il se définit comme projet intermédiaire entre la planification et l'architecture, visant à représenter les qualités concrètes de l'espace, à intégrer l'ensemble des acteurs urbains dans la production urbaine , à mettre en œuvre des stratégies flexibles, et d'ouverture aux opportunités multiples et atouts que présente l'espace urbain.

Pour arriver à concrétiser ces objectifs, il est important de mettre une série de recommandations pour améliorer et promouvoir une qualité urbaine à la ville algérienne :

- Déborder l'enveloppe des instruments de gestion et de réglementation urbaine en ajoutant des notions, dimensions et enjeux du projet urbain à la fabrique urbaine,
- Améliorer la gestion urbaine et encourager le mouvement associatif, et appeler à la participation citoyenne dans les différentes étapes d'une intervention urbaine,
- Développer la mixité urbaine,
- Réaménagement des espaces publics et introduction de la notion paysagère dans la conception,
- Création des ambiances urbaines et l'insertion des points d'appel et de repère dans le site,
- Animer le POS par l'insertion de nouvelles fonctions ludique, culturelle, sportive.....,
- Imposer l'accompagnement du projet même pendant son exploitation.

Références bibliographiques :

Livres et mémoires :

- ARIELLA Masboungi, (2002), « P.U. en France / French Urban Strategies »
- ATHMANI .F, « Impact des instruments d'urbanisme et de contrôle sur le cadre Bâti. Cas du permis de construire », thèse de magister, département d'architecture et d'urbanisme université de Constantine, 2001
- AZZAG - EWA BEREZOWSKA, Le projet urbain, synergie, 2011
- BACHOFEN, C, « Les temps du projet urbain », in Actes du Colloque : 'la construction du lieu urbain', CIEPU, Florence, 1987.
- BACHOFEN, C, « Le Projet urbain en Europe: diversité et continuité », in 'Pour le projet urbain' -recueil de textes. Fascicule : Processus du projet urbain, 1987-89, (par C. Bachofen, R. Tabouret et B. Woehl), Ecole d'Architecture de Strasbourg, 1989.
- BOUCHAREB.A, « cours sur le projet urbain », définitions, acteurs et stratégie, destiné aux étudiants en urbanisme master1 academique, AU2011/2012
- BOUCHERIT.S, « L'utilisation du projet urbain dans la requalification des grands ensemble (le passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique), Fév 2005.
- BOUDJABI.N H, « Les stratégies de la reconstruction de la ville sur la ville, étude d'un cas Constantine », mémoire de Magistère, 2005
- BOUDJABI.N H, « Projet urbain et l'exemple algérien, les nouveaux enjeux de la ville algérienne »
- COURCIER .S. De l'évaluation de l'effet structurant d'un projet urbain à l'analyse des congruences entre stratégie d'acteurs. Réaménagement du Vieux-Port de Montréal. Thèse de Doctorat d'Etat. Montréal. 2002.,
- DAVID.M, PANERAI.P, « Projet Urbain », éditions Barzakh, 2009, ELEB HARLE NICOLE, Conception et coordination des Projets Urbains, 2000.
- DA CUNHA, A. Guinand, S, « Qualité urbaine, justice spatiale et projet: Ménager la ville », 2014,
- FOURA MOHAMED, « Histoire critique de l'architecture », édition OPU, 2005, Algérie.
- HAUMONT B. « Un nouveau champ pour l'architecture et ses recherches ». In Cahiers de la Recherche Architecturale. N°32/33 . 1993

- INGALLINA PATRICIA. Le projet urbain. Ed. PUF ; Coll. QSJ ?. Paris. 2001
- ILLICH I. D., La convivialité, Ed. 2003 Points 65. Essais. Paris, Ed. du Seuil.
- KEIRA BACHAR, *La politique de la ville en Algérie*. Publié sur RURAL-M Etudes sur la ville – Réalités Urbaines en Algérie et au Maghreb le 21 octobre 2016.
- KRIER, R., (1980), « l'Espace de la ville: théorie et pratique », éd. AAM, p. 6.
- LYNCH K. (1977), L'image de la cité, Paris, Dunod
- LAKHDAR HAMINA, Y., & Abbas, L. (2015). «Évolution des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine en Algérie ». Cinq Continents, 5(11), 104-129.
- LATRECHE.C, « La planification urbaine : entre théorie, pratiques et réalité. Cas de Constantine », mémoire pour l'obtention du diplôme de magister, université mentouri, constantine, 2008
- NEDJAI. F, Les instruments d'urbanisme entre politique fonciere et application : cas d'étude ville de Batna, université Mohamed Khider,
- PANERAI, Ph., (1999), « Les trois niveaux », Bulletin de l'école Paris-Villemin, p. 30
- PHILIPPE PANERAI ET all, « Formes urbaines –de l'ilot à la barre », éditions Barzakh, 2009,
- PIERRE MERLIN, FRANÇOISE CHOAY « le dictionnaire d'urbanisme et d'aménagement » presses universitaires de France1ér, édition Mars1988.
- SAIDOUNI.M, « Élément d'introduction à l'urbanisme », Edition Casbah, Alger, 2001.
- TABOURET, R., (1989), « Fondements du projet urbain: processus et enjeux », Fascicule 1: 'Processus du projet urbain'. Ecole d'Architecture de Strasbourg, 1989.
- VON MEISS, P., (1990), « Architecture, ville et territoire », Programme d'Atelier du 4è Semestre. EPF-Lausanne, Département d'Architecture, Avril 1990, p. 2.

Revues :

- Evaluation de la qualité urbaine de dix projets de rénovation urbaine, rapport de synthèse, laboratoire de sociologie urbaine générative, Université Paris-Est
- Qualité urbaine des quartiers HLM en renouvellement, l'union sociale pour l'habitat, 2010
- DA CUNHA .Antonio, « Nouvelle écologie urbaine et urbanisme durable . De l'impératif écologique à la qualité urbaine », 2015

Articles scientifiques :

- DRISS, N, « Projet urbain et espace public à Alger. De la ville programmée à la ville revendiquée », in Coll. Perspectives Villes et Territoires, S. Dir. Jean-Paul Carrière : Villes et projets urbains en Méditerranée, Presses universitaires François-Rabelais, Tours, p. 111121. Url : [Consultée le, 22/5/2015].
- Schéma national d'aménagement du territoire (S.N.A.T) 2025, Ministère de l'aménagement du territoire, de l'environnement et du tourisme
- L'évaluation par indicateurs : un outil nécessaire d'aménagement urbain durable ? Anne Jégou, Cédissia About de Chastenet, Vincent Augiseau, Cécile Guyot, Cécile Judéaux, François-Xavier Monaco et Pierre Pech
- Cedissia About-de Chastenet, Évaluation de la qualité paysagère dans l'aménagement urbain, publié dans Projets de paysage le 01/10/2012

Site internet

- <https://books.google.dz/books?id=yCzmDAAAQBAJ>[Consulté,le 10/10/ 2020]
- <https://ruralm.hypotheses.org/1065>[Consulté,le 20/9/ 2020]
- <https://slideplayer.fr/slide/5401255/>[Consulté,le 20/9/ 2020]
- <https://doi.org/10.4000/cybergeog.25600>[Consulté,le 20/9/ 2020]
- http://www.projetsdepaysage.fr/fr/_valuation_de_la_qualit_paysag_re_dans_l_am_nagement_urbain[Consulté,le 7/11/ 2019]
- <https://www.slideshare.net/Saamysaami/projet-urbain-63199739>[Consulté,le 7/11/ 2019]
- <https://mairie11.paris.fr/pages/ilot-breguet-9769>[Consulté,le 10/10/ 2020]
- <https://www.paris.fr/pages/projet-11e-ilot-breguet-5350>[Consulté,le 10/10/ 2020]
- <http://books.openedition.org/pufr /288 1/20> [Consulté,le 15/8/ 2020]
- <https://www.scribbr.fr/methodologie/enquete-de-terrain/>[Consulté,le 10/7/ 2020]
- <http://projet-urbain.blogspot.com/2013/03/projet-urbain-definition.html>[Consulté,le 7/3/ 2013]
- <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-453552>[Consulté,le 25/11/ 2019]

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
Université Mohamed Seddik Benyahia – Jijel
Faculté des Sciences et de la Technologie
Département d'Architecture

Thème : Le projet urbain comme facteur de qualité urbaine

Cas d'étude : le POS 25 Harratene

MADAME/

MONSIEUR/

Nous le Département d'Architecture de l'université de Jijel chargés d'une étude dans le cadre de la préparation d'une thèse de master en architecture ayant pour Objectifs l'étude du projet urbain et de la qualité urbaine et les différents obstacles rencontrés qui empêchent la réussite des différentes politiques urbaines de la ville algérienne.

Nous tenons à vous inviter à répondre a certaines de nos questions dans le but d'apporter un plus a cette étude, cela ne prendra que quelques minutes de votre temps. C'est anonyme. Merci d'avance.

Nous vous remercions d'avance de nous consacrer de votre temps, et nous vous remercions également pour votre compréhension et d'avoir bien voulu répondre à nos questions

Questionnaire destiné aux habitants**Thème :** Le projet urbain comme facteur de qualité urbaine.**Cas d'étude :** POS 25 Harratene, Jijel**01- Est ce que les aménagements extérieurs répondent à vos besoins en matière de :**

- | | | |
|----------------------------|-----|-------|
| -jeux pour enfants | Oui | - non |
| -aires de stationnement | Oui | - non |
| -espaces verts et de repos | Oui | - non |
| -espaces de rencontre | Oui | - non |
| -éclairage, assainissement | Oui | - non |

02- Pourquoi n'aménagez vous pas des espaces verts ou de jeux (plantations D'arbres)?

- Les terrains non disponibles
- Ne sont pas utiles
- Les habitants du quartier ne s'intéressent pas
- Manque d'entretien
- C'est la mission de L'APC.
- Autres à préciser.....
.....

03- Qui est responsable de l'entretien des espaces extérieurs et réseau ?

- Les citoyens
- L'administration concernée
- Pas d'entretiens
- Autres à préciser.....
.....

04- Que pensez-vous de la qualité de la gestion urbaine de la ville

- Assainissement, Déchets, électricité
- Mauvaise
- Moyenne
- Bonne

05- Comment vous trouvez le transport en commun :

- Facile
- Difficile
- J'ai ma voiture

06- Êtes-vous satisfaits de la qualité de Cadre bâti

- Oui
- Non

07- Êtes-vous satisfaits de la qualité des aménagements extérieurs

- Oui

- Non

08- Trouvez-vous la diversité des fonctions sur le site

- Faible
- Moyenne
- Forte

09- Êtes-vous membre dans une association, club, ou parti social

- Oui
- Non

10- Avez-vous entendus parler des instruments d'urbanisme : PDAU-POS

- Oui
- Non

11 - La défaillance des instruments d'aménagement et d'urbanisme se situe au niveau de :

- le contenu des documents
- l'application stricte et rigoureuse
- c'est dépassé
- Autres à préciser.....
-

12- Est-ce que les projets réalisés adaptent la ville aux:

- Besoins sociaux,
- Besoins économiques
- Besoins environnementaux

13- la réalisation de projet accompagne le processus de transformations urbaines dans la durée

- Oui
- Non

14 - comment arriver à coïncider le désir des acteurs publics et celui des habitants et usagers ?

.....

.....

15-L'aménagement extérieur et paysager contribue à l'amélioration de

- La qualité de l'environnement et du cadre de vie ?
- La qualité de vie des habitants et usagers
- La qualité des deux
- Ne contribue pas
- Autres à préciser.....
-

16- proposer des solutions pour promouvoir la qualité urbaine de nos villes

.....

.....

Merci d'avoir répondu à nos questions

Liste des figures :

Figure 1 : le projet urbain architectural de Bilbao	10
Figure 2 : le projet urbain opérationnel d'Euralile,	10
Figure 3: les dimensions du projet urbain	12
Figure 4: les différents acteurs de la ville intervenant au projet urbain	14
Figure 5:le management du projet urbain	14
Figure 6 : les acteurs de la production de la qualité urbaine	20
Figure 7 : les dimensions de la qualité urbaine	21
Figure 8: Principes de l'urbanisme durable pour promouvoir la qualité urbaine	25
Figure 9 : Les quatre lignes directrices du SNAT 2025.	28
Figure 10:situation avec état des lieux du site Pajol avant l'intervention	42
Figure 11 : plan du projet ZAC Pajol)	42
Figure 12 : échelle d'intervention du projet ZAC Pajol	42
Figure 13:plan d'aménagement et trame	43
Figure 14:Vue du jardin intérieur	43
Figure 15: Halle ZAC Pajol.	43
Figure 16 : Affichage en frise sur la rue	43
Figure 17:graphique d'évaluation de la qualité urbaine de la ZAC Pajol (18e).	44
Figure 18: plan d'aménagement du quartier (mairie de paris)	45
Figure 19:Bréguet Villa Marcès.....	46
Figure 20:Bréguet parcelle 3.....	46
Figure 21: Bréguet parcelle 3.....	46
Figure 22: aménagement du jardin public de l'îlot Bréguet	46
Figure 23: graphique d'évaluation de la qualité urbaine de l'îlot Breguet (11e).	47
Figure 24: Limites de la zone d'intervention.	47
Figure 25 : exemple de l'habitat individuel sur le site	48
Figure 26 : exemple de l'habitat collectif sur le site	49
Figure 27 : exemple des équipement sur le site	49
Figure 28 : vue aérienne d'une partie du quartier Ayouf	50
Figure 29 : situation des espaces extérieurs du quartier Ayouf	50

Figure 30 : situation des places et aires de jeux du quartier Ayouf	51
Figure 31 : états des espaces extérieurs : parkings et aires de stationnement	51
Figure 32: états et types du mobilier urbain au quartier Ayouf	51
Figure 33 : graphique d'évaluation de la qualité urbaine du quartier Ayouf à jijel.	52
Figure 34 : situation de la wilaya de Jijel et ses limites	54
Figure 35: situation du POS25	55
Figure 36 : L'accessibilité du POS25	55
Figure 37 : Le relief du POS Harratene	55
Figure 38: L'hydrographie du site	56
Figure 39 :classification des sols.....	56
Figure 40: Carte des voies de site Harratène	57
Figure 41: Système parcellaire du POS 25	57
Figure 42: Système bâti/non bâti du POS 25	58
Figure 43: L'emplacement de l'habitat	58
Figure 44 : exemples d'équipements sur site	59
Figure 45: Le programme d'équipements.....	59
Figure 46 : exemples des espaces publics et leurs état	60
Figure 47 : exemples des espaces de jeux pour enfants	60
Figure 48 : exemples des espaces de stationnement	60
Figure 49 : exemples des espaces non aménagés	61
Figure 50 : Graphique d'évaluation de la qualité urbaine du POS 25 Harratene.....	66

Abstract :

The major question of urban planning in Algeria is: how to generate an urban quality for the city, in the face of an accelerated, often anarchic urbanization process, and a significant rural exodus which means that the Algerian city experiences problems of control of its growth, its management and the quality of its urban forms. The inadequacy of existing planning instruments is largely at the root of this situation. The problem of PDAU and POS does not lie only in the development or the role that they must play in urban management, but it arises above all in the failure to respect the orientations of these instruments. So the realization of housing programs, in the absence of outdoor facilities and, indeed, poor quality of urban space.

The Harratene POS 25 is an example which proves the failure of urban planning instruments to offer satisfactory urban quality, therefore the urban project approach is the most effective for having quality urban development through consultation, partnership and taking into account the needs and opinions of residents

Keywords :

Urban project, urban quality, urban management, urban planning tool, jijel, Harratene

ملخص :

السؤال الاساسي للتعمر في الجزائر يكمن في كيفية خلق جودة حضرية في المدينة، لمجابهة التعمر المتسارع العشوائي في غالب الاحيان و النزوح الريفي المهم الذي يجعل المدينة الجزائرية تعيش مشاكل عدم التحكم في نموها، تسييرها و نوعية مجالاتها الحضرية

ان عدم ملائمة ادوات التعمر الحالية وراء هذه الوضعية. بالاساس اشكالية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمر ومخططات شغل الاراضي لا تكمن بصفة خاصة في كيفية اعدادها او في الدور الذي تلعبه في التسيير العمراني، انما في عدم احترام توجيهاتها ، و في انجاز المشاريع السكنية و عدم الاهتمام بتنفيذ التهيئة الخارجية وبالنتيجة رداءة نوعية المجال الحضري.

يعتبر مخطط شغل الاراضي رقم 25 لتجمع حرائن مثال يثبت فشل ادوات التعمر في توفير نوعية وجودة للمجال العمراني، وبالتالي منهجية المشروع الحضري هي الاكثر فعالية للحصول على تهيئة عمرانية ذات جودة وذلك من خلال المشاركة و التشاور و الاخذ في الحسبان احتياجات و اراء السكان.

الكلمات المفتاحية:

النشاط الحضري ، المشروع الحضري ، الجودة الحضرية ، الإدارة الحضرية ، أداة التخطيط الحضري ، جيجل ، حرائن

Résumé :

La question majeure de l'urbanisme en Algérie est : comment générer une qualité urbaine pour la ville, face à un processus d'urbanisation accéléré, souvent anarchique, et à un exode rural important qui fait que la ville algérienne vit des problèmes de maîtrise de sa croissance, de sa gestion et de la qualité de ses formes urbaines.

L'inadéquation des instruments d'urbanisme existants est en grande partie à l'origine de cette situation. La problématique des PDAU et POS ne réside pas uniquement dans l'élaboration ou le rôle qu'ils doivent jouer dans la gestion urbaine, mais elle se réunit surtout dans le non respect des orientations de ces instruments. Donc la réalisation des programmes de logement, en l'absence des aménagements extérieurs et, en effet, une mauvaise qualité de l'espace urbain.

Le POS 25 de Herratene est un exemple qui prouve l'échec des instruments d'urbanisme à offrir une qualité urbaine satisfaisante, donc la démarche du projet urbain est la plus efficace pour avoir un aménagement urbain de qualité à travers la concertation, le partenariat et la prise en compte des besoins et des avis des habitants .

Mots clés :

Projet urbain, qualité urbaine, gestion urbaine, instrument d'urbanisme, jijel, Herratene