

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 :
LECHEHEB MOUHSSIN

THEME :
ASPECT ARCHITECTURAL DANS LA VILLE ENTRE LES
REGLEMENTS DES INSTRUMENT D'URBANISME ET LEUR
APPLICATION

Date de la Soutenance :

Samedi 14/11/2020 a 09h.00 A02

Composition du Jury :

Toufik BOUTELLIS	MAA, université Mohamed Seddik BENYAHIA – Jijel, Président du jury
Boudjmaa SOUKHAL	MCB, université Mohamed Seddik BENYAHIA – Jijel, Directeur de mémoire
Ibtissam HALLAL	MAA, université Mohamed Seddik BENYAHIA – Jijel, membre du jury

Remerciement

Je remercie Dieu qui aide à réaliser les bonnes œuvres et qui nous a créé et nous a donné le courage et la volonté d'étudier et de devenir ce que nous sommes aujourd'hui

Nous tenons à remercier avec beaucoup de gratitude notre enseignant Mr. Soukehal boudjemaa que Dieu le guide, pour son effort à nous orienter et corriger et qui s'est montré très disponible tout au long de la réalisation de ce travail.

On 'adresse nos sincères remerciements à tous les professeurs,

Intervenants et toutes les personnes qui par leurs paroles, leurs

Écrits, leurs conseils et leurs critiques ont guidé nos réflexions et ont accepté de nous rencontrer et de répondre à nos questions durant nos recherches.

Lecheheb mouhssin

DEDICACE

Je dédie ce modeste travail :

A mes chers parents, pour tous leurs sacrifices, leur amour, leur tendresse, leur soutien et leurs prières tout au long de mes études, Aucun hommage ne pourrait être à la hauteur de l'amour Dont ils ne cessent de me combler. Que dieu leur procure bonne santé et longue vie.

A mes chers sœurs amina ikram et rahma pour leur appui et leur encouragement , permanent , et leur soutien moral. A tous mes oncles, tantes, cousins et cousines et toute ma famille.

A tous mes amis pour leur soutien tout au long de mon parcours universitaire, Que ce travail soit l'accomplissement de vos vœux tant allégués, et le fruit de votre soutien infaillible, Merci d'être toujours là pour moi.

mouhssin

TABLE DES MATIERES
INTRODUCTION GENERALE

introduction	2
Problématique.....	3
Questions de recherche.....	5
Choix du cas d'étude :	5
Méthodologie de recherche :	5

**CHAPITRE I : COMPOSITION ET ESTHETIQUE ARCHITECTURALE DES
VILLES**

Généralités :	9
1- La ville :	9
1.2 - Définition de la ville en Architecture et urbanisme :	9
1.3 - La ville en Algérie :	9
1.4 - Terminologie employée dans la loi 06-06	9
2 - Composition urbaine et dessin de villes :	10
2.1 - La composition urbaine :	10
2.2 - L'esthétique urbaine :	11
2.3 - Prise en compte de l'esthétique dans la composition urbaine :	12
3- Les éléments de composition et de l'esthétique urbaine :	14
3.1- Les tracés :	14
3.2 - Les découpages:	14
3.3 - Les occupations au sol :	16
4-exemples sur la ville planifiée :	17
4.1- Paris :	17
4.1.2- Les interventions d'Hausmann sur la ville de paris :	18
4.1.3- Les critères du Paris haussmannien : circuler et embellir	19
4.1.4- Les éléments de composition et d'esthétiques haussmannienne :	20
4.2 - Barcelone :	22
Conclusion :	24

CHAPITRE II : ETUDE ANALYTIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU ET POS)

1-Généralités :	26
1.1- le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) :	26
1.2-définition du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme:	26
1.3-les objectifs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme:	26
1.3.1- Caractéristiques du (PDAU) :	28
1.4 - les différents secteurs du Plan Directeur d'Aménagements et d'Urbanisme (PDAU):28	
1.5-Le phasage administratif de l'élaboration du (PDAU) :	30
1.6-Le phasage administratif de l'approbation du (PDAU), Art 14, 15,16 :	32
1.7-Le contenu des études du plan directeur d'aménagements et d'urbanisme :	33
1.8-La révision du plan directeur d'aménagements et d'urbanisme :	36
2.1-Le plan d'occupation des sols (POS) :	36
2.2-Définition :	36
2.3-Objectifs :	37
2.4-Caractéristiques du (POS) :	37
2.5-Le phasage administratif de l'élaboration du plan d'occupation des sols.....	38
2.6-Le contenu des études du plan d'occupation des sols	39
2.7- Les procédures administratives d'élaboration du plan d'occupation des sols :	41
2.8-les procédures administratives d'approbation du plan d'occupation des sols (POS) : .	44
2.9-La révision du plan d'occupation du sol :	45

CHAPITRE 03 : CAS D'ETUDE

Généralités :	48
1-Définition de la planification urbaine :	48
2-La motivation du choix du site pour le cas d'étude :	51
3-Présentation du cas d'étude :	52
3.1-Situation :	52
3.2-Programme globale du (POS) :	52
3.3-la division du (POS) en zone homogène :	53
4-Etude analytique de l'état actuel du plan d'occupation du sol (POS) n°06 :	53
4.1-L'occupation du sol et le tissu urbain :	54

4.2-Le système viaire	55
5-Les infractions constatent dans le (P.O.S) n°6 :.....	56
5.1-hauteur des constructions :.....	57
5.2-Densité des constructions :.....	57
6. Règles de composition architecturale :.....	58
7-les espaces extérieurs : espaces vert, parking et placettes :	61
Conclusion :.....	62
Conclusion générale :.....	64

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : les traces.....	14
Figure 2 : les grands secteurs et les ilots	15
Figure 3 : les occupations au sol	16
Figure 4 : La Place de l'Étoile avec ses 12 avenues et l'Arc de Triomphe au centre	18
Figure 6 : L'urbanisme d'Hausmann	20
Figure 5 : Plan en étoile (ou axial) de Paris	20
Figure 7 : Avenue des Champs-Élysées	20
Figure 8 : les découpages	21
Figure 9 : les occupations au sol	21
Figure 10:Le plan de Barcelone dessiné par Cerda.....	23
Figure 11:Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.....	29
Figure 12:le contenu du (PDAU	35
Figure 13:Les procédures administratives d'élaboration du (POS).....	43
Figure 14:les procédures administratives d'approbation du (POS).....	44
Figure 15:situation du plan d'occupation des sols d'(ACL) d'Elouana.....	52
Figure 16:montre le tissu planifié et le tissu spontané.....	54
Figure 17:le réseau de circulation dans un tissu spontané.....	55
Figure 18:le réseau de circulation dans un tissu planifié.....	55
Figure 19:silhouette de la façade urbaine.....	56
Figure 20:l'infraction de la hauteur.....	57
Figure 21: infraction des règles d'aménagements.....	58
Figure 22:les constructions en état d'infraction.....	59
Figure 23:modification sur la façade principale.....	60
Figure 24:infractions au niveau de la clôture.....	60
Figure 25:état actuel de la commune.....	62

LISTE DES TABLAUX

Tableau 1: les défis de la planification urbaine	51
Tableau 2 : répartitions des surfaces du (POS) approuvée.....	53
Tableau 3 : tableau montrée les actions a mené pour la réaménagement du (POS) n°06...	61

LA LISTE DES ABREVIATIONS

(ACL)	: agglomération chef- lieux
(ANEM)	: Agence Nationale de l'Emploi
(APC)	: Assemblée Populaire Communale
(APW)	: Assemblée Populaire Wilaya
(BET)	: Bureau d'Etudes Techniques
(CES)	: Coefficient d'Emprise au Sol
(COS)	: Coefficient d'Occupation au Sol
(D.D)	: développement durable
(DUC)	: Directions de l'Urbanisme et de la Construction
(HA)	: Hectare
(P.A.W)	: Plan d'Aménagement Wilaya
(P.D.A.U)	: Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
(POS)	: Plan d'Occupation des Sols
(SAU)	: Secteur à Urbaniser
(SNU)	: Secteur Non Urbanisable
(S.N.A.T)	: Schéma National d'Aménagement du Territoire
(S.R.A.T)	: Schéma Régional d'Aménagement du Territoire
(SU)	: Secteur Urbanisé
(SUF)	: Secteur d'Urbanisation Futur
(STR)	: Sans travail et a la recherche du travail
(TOL)	: Taux d'Occupation par Logement

INTRODUCTION GENERALE

INTRODUCTION GENERALE

Introduction :

L'interaction qui existe entre l'homme et l'espace s'exprime à tous les niveaux, là où l'homme passe, il agit et réagit, il transforme l'espace et le configure à ses convenances mais cette interaction est très importante au niveau de la ville où se réunissent de nombreux facteurs complémentaires et d'autres conflictuels. Ce sont aussi des témoins importants du passé qui font le présent, ils font aussi la richesse de ceux qui en sont les détenteurs. [1]

L'urbanisme comme science d'aménagement (d'organisation et de réalisation) des villes dépend de deux facteurs : - le facteur physique (géographique, climat, environnement.) - le facteur socioculturel et économique. Maouia .S définit L'urbanisme comme étant « un exercice prospectif car il tente de contrôler la réalité complexe de la ville et de prévoir son évolution grâce à la réglementation » [2]. Il s'agit d'une discipline dont l'objet d'étude est la ville contenant et contenu. De nos jours, Les villes connaissent de nombreux problèmes de fonctionnement et d'esthétique, ce qui exige l'intervention d'acteurs d'horizons très divers avec des spécialités très variées. Ces dernières doivent couvrir les aspects techniques, économiques, sociaux et esthétiques.

Par ailleurs, le paysage de la ville fait essentiellement des cités désagréables, d'habitations précaires, des bidonvilles, de lotissements inachevés, donne l'impression et laisse apparaître une image sinistrée, caractérisant une ville inachevée, et à la recherche d'une identité. Il est caractérisé par un cadre bâti dégradé; un étalement urbain anarchique; qui doit être offre l'image d'un paysage urbain de qualité par la diversité de ses fonctions, de ses formes urbaines et d'habitats, qui constituent le fondement de la mixité urbaine et sociale et d'un cadre de vie agréable. Le résultat est que nos agglomérations urbaines; de par leurs nombreux dysfonctionnement, offrent généralement un cadre bâti dans un espace urbain, en plein désordre que malheureusement, ni les instruments d'ordre juridique, réglementaire et technique, et ni les actions de construction et d'aménagement n'ont pu éliminer cette dégradation du cadre bâti.

Cette dernière est visible un peu partout dans nos villes avec de l'urgent provisoire qui engendre des espaces urbains en éternel chantier, des zones résidentielles qui ne finissent pas de s'agrandir sans aucun respect des règles d'urbanisme. Cette situation anarchique du cadre bâti à l'intérieur de très grands espaces urbains se fait le plus souvent en dehors de toute structuration aux différentes règles de composition initialement tracées par les instruments d'urbanisme

INTRODUCTION GENERALE

L'instauration et le respect absolu d'un ordre urbain par une gestion rigoureuse et une application sûre des différents instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les outils de suivi et surtout de contrôle, s'avère impérative et urgente. L'environnement urbain est en dégradation permanente et l'aménagement de nos villes se fait à l'encontre des orientations de nos instruments. Cela a engendré un écart entre la réglementation et la pratique du à l'indifférence de l'utilisateur et de l'administration vis-à-vis des règles d'urbanisme.

En dépit des instruments d'urbanisme élaborés, on assiste à un espace urbain et cadre bâti fait par les citoyens sans conscience. « Nos instruments d'urbanisme ont un caractère statique par conséquent, inadapté à l'étude de phénomène dynamique ». [3]

Cependant, malgré les efforts considérables de gestion courante consentis jusqu'à présent par les autorités locales, malgré l'existence d'une batterie à outils législatifs et réglementaires, malgré l'élaboration des instruments d'urbanisme censés apporter des solutions aux problèmes urbains (PDAU et POS), la ville continue son développement sans une réelle amélioration de la qualité de vie ou de la qualité du cadre bâti, sans assise économique, en perdant progressivement ses repères identitaires et en consommant de manière irréfléchie son potentiel foncier.

Quel que soit le type d'instrument et quel que soit la localité concernée, il y'a toujours un décalage entre ce qui était prévu dans le cadre des plans et ce qui se passait réellement sur le terrain. Le facteur incriminé en premier lieu est l'urgence des besoins qui entraîne une urbanisation très rapide dont une partie échappe complètement à la maîtrise. Il existe toujours une distorsion entre l'étude théorique et la réalisation sur le terrain.

Problématique

L'urbanisation est devenu a nos jours la base essentielle du développement des sociétés; une projection d'avenir et un développement harmonieux et humaine des agglomérations et ce à travers plusieurs aspects :

- Aspects économiques relatifs à la transition de la période agraire a l'économie industrielle
- Aspect social lié à la diversification socioprofessionnelle. Le développement démographique survenu dès le début de l'industrialisation et notamment la migration professionnelle et géographique ainsi que la transformation du comportement social et le développement de la consommation ont constitué des facteurs ayant influé l'urbanisation.
- Aspect culturel lié au développement des formes de contacts sociaux et des échanges culturels. Il s'en est suivi le changement et le développement des valeurs sociales et spatiales

INTRODUCTION GENERALE

et en est découlé l'interférence. Aspect spatial : dont la transformation de l'espace socio-physique de l'homme passant du monde rural, à l'espace urbain et par la suite au territoire urbanisé. Il s'agit d'une discipline dont l'objet d'étude est la ville contenant et contenu.

La ville d'aujourd'hui apparaît ainsi comme un mélange d'espace « un métissage » de l'urbain et du rural avec un étalement urbain excessif et ségrégatif ce qui implique de nombreux problèmes de fonctionnement et d'esthétique entre consommation et production urbaine entre clarté et densification urbaine entre l'esthétique et le rôle de la ville et qui oblige l'intervention des différents actes et des règlements pour but de couvrir tous les aspects techniques, économiques, sociaux et esthétiques ; L'expansion urbaine très rapide a entraîné la consommation d'importantes surfaces de terrains agricoles et a permis aux agglomérations urbaines de s'étaler démesurément, ce qui rend leur gestion très difficile. Les conflits ne manquent pas avec une population résidente très fortement agglomérée ayant de grandes exigences, cela met la ville en état d'urgence ; à la recherche d'un moyen de sortir du problème, sans vraiment chercher à le régler définitivement. « L'explosion urbaine a produit des formes d'occupation de l'espace et de la construction qui altère l'image de la ville et l'équilibre social outre la prolifération d'un habitat précaire, les règles de l'urbanisme et de la construction sont transgressées portant préjudice au cadre de vie et au cadre bâti, la dégradation du bâti et la qualité architecturale est partout visible ». [4] Les villes algériennes sont confrontées à des problèmes unis à cause de l'absence des politiques urbaines strict et rigoureuse d'où la situation problématique de l'étalement urbain qui a pris, dans plusieurs cas, le caractère informel qui s'explique par un volume de population qui dépasse les capacités d'accueil vu que la croissance urbaine démesurée a consommée presque la totalité du portefeuille foncier. Ces problèmes se posent particulièrement dans les grandes villes où les besoins sont énormes, malgré l'existence des instruments juridiques et réglementaires (PDAU et POS).

Objectifs de recherche

Ce travail a pour objectif de mettre en exergue l'aspect architectural de nos villes entre les objectifs théoriques des instruments d'aménagement et d'urbanisme et leur application sur terrain, par la compréhension du sujet de la composition urbaine en prise en compte les exigences d'harmonie, de cohérence et d'esthétique dans le cadre urbain et apporter un éclairage sur les raisons qui empêchent l'application des orientations de ces instruments qui sont sensées être des outils pour limiter le phénomène de l'occupation anarchique de l'espace et d'améliorer la qualité de vie des différents usagers.

INTRODUCTION GENERALE

Question de recherche :

Notre questionnement principal peut être formulé de la façon suivante : quelles sont les correspondances, les interactions, entre les villes « réelles » observées et les villes « officielles » planifiées par l'État ?

Est-ce que La défaillance des instruments d'aménagement et d'urbanisme se situe au niveau du contenu des documents, ou dans leur application stricte et rigoureuse ?

Choix du cas d'étude :

Le choix de ce site (ACL elouana) n'est pas aléatoire mais parce qu'il constitue une principale zone pour l'extension de la ville de Jijel dans le futur grâce à ses portefeuilles fonciers considérables et appartient des très belles vue panoramique à la mer et à la montagne et de ce fait il doit le combattre contre toute occupation anarchique et incontrôlée pour son urbanisation dans le futur.

Méthodologie de recherche :

-Etude de terrain : j'ai fait déjà une analyse du site pour le projet fin d'étude qui m'a donné toutes les informations que j'ai besoin : -Situation, -Topographie,-Cadre bâti,-Réseaux viaire.

-La recherche bibliographique a été d'un grand apport. Les nombreux ouvrages portant sur la ville ; l'urbanisation, la planification; les revues en ligne ainsi que les mémoires de magister, de thèse de doctorat et les sites internet ont constitué une mine d'informations

-Les déplacements vers les différents services d'urbanisme de la commune pour prendre les informations nécessaires que j'ai besoin pour ce travail ainsi que des visites périodiques vers le site pour prendre les remarques et les photos sur ce qui se passe réellement

-Le constat et l'observation attentive ont été parmi les moyens qui nous ont le plus aidé à affiner l'analyse

-Structure du mémoire :

Le présent mémoire est structuré de la manière suivante :

Une Introduction générale dans laquelle nous exposons la problématique, la méthodologie, les objectifs et la motivation du choix du cas d'étude

Le premier chapitre est consacré à la présentation de la ville comme ouvrage urbanistique et apporter un éclairage sur la relation entre la composition urbaine en tant que

INTRODUCTION GENERALE

procédé de mise en forme du bâti d'un côté, et de l'esthétique urbaine en tant que qualité pour donner un aspect global et cohérent de la ville

Le second chapitre est consacré au cadre théorique des instruments, avec une lecture approfondie des instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU, POS) depuis la délibération de création jusqu'à la mise à disposition du public du règlement final qui est opposable aux tiers. Ce chapitre nous permettra de comprendre la procédure juridique d'élaboration et d'approbation des instruments d'urbanisme avec ses différentes phases, de définir les objectifs de chaque instrument et le contenu écrit et graphique.

Chapitre 03 : cas d'étude

Ce chapitre est consacré au cadre pratique des instruments dans le site choisi par la mise en exergue la question de la planification urbaine et leur défis pour la ville en générale et le site choisi en particulier avec un diagnostic de l'état actuel de la ville ou de la commune et le problème qui fait face à l'application des instruments d'urbanisme.

Enfin une conclusion qui renferme les résultats de la recherche et les recommandations

PARTIE I : CONTEXTE ET CADRE THEORIQUE

**CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE
ARCHITECTURALE DES VILLES**

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE

ARCHITECTURALE DES VILLES

Généralités :

On a souvent essayé de planifier les villes avant de commencer a toute action pour leur changement Dans le passé, peu de contraintes liées au foncier ou à des contraintes liées à des normes techniques ou de sécurité pouvaient retarder les travaux.

De nos jours, les diverses adoptions des dessins et des tracés préalables ont laissé apparaître à Chaque expérience des lacunes et des éléments nouveaux dont, par exemple, l'inadaptabilité Des planifications par rapport à la croissance des villes ou à leurs changements de statut ; opter Pour le plan d'une ville à un moment donné peut s'avérer inefficace à partir du moment où la ville croît démographiquement ou spatialement ou lorsqu'elle peut tenir un rôle plus important.

1- La ville :

Toute agglomération urbaine ayant une taille de population et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles.

L'historien Pierre Lavedan propose une double formule pour définir la ville :

- « il y a ville quand l'homme domine la nature et réussit à s'en affranchir. La ville est ce qui échappe à son milieu physique: la ville est un lieu où l'on maîtrise les cours d'eau, où l'on fait venir parfois de très loin les matières premières, l'eau, l'électricité... »

1.2-Définition de la ville en Architecture et urbanisme :

Définition de la ville selon Aldo Rossi : C'est un champ d'application de plusieurs forces; selon Lévy : Une ville se fait dans le temps et par le temps à travers une combinaison entre forme sociale et une forme spatiale ; selon Max Weber : Variété des savoir-faire et des métiers exercés dans un espace de déférentes taille.

1.3- La ville en Algérie :

« Il existe deux grands types de critères qui sont utilisés pour définir les unités urbaines: quantitatif mesurable, et qualitatif. En Algérie, deux types de loi des agglomérations urbaines sont retenu Il s'agit de : [5]

Loi N° 01-20 du 12/12/2001, relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.

Loi N° 06-06 de la 20/02/2006, portant loi d'orientation de la ville.

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE

ARCHITECTURALE DES VILLES

1.4-Terminologie employée dans la loi 06-06

Agglomération urbaine ayant une taille de population supérieure à 100 000 habitants et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles. Ville Moyenne : Agglomération urbaine dont la population est comprise entre 50 000 et 100 000 habitants.

Le nombre de population ne suffit pas pour la classification d'une ville il s'agit aussi par ces activités industrielles et commerciales; par ces infrastructures; par ces services. Car il ne s'agit pas simplement de construire des logements. Il s'agit de fabriquer un lieu où chaque ménage doit trouver un logement adapté, des emplois, des services de proximité, publics comme privés

2-Composition urbaine et dessin de villes :

2.1-La composition urbaine :

Depuis les premiers tracés de villes « la composition urbaine a eu pour rôle de définir l'organisation de l'espace de la ville ou du secteur à aménager » Elle eut pour double objectif de fournir une image globale de la ville ou de l'espace urbain d'un côté, et de fixer des règles relatives à la localisation, l'implantation, et à l'enchaînement des projets successifs de construction à l'autre ». [6]

En d'autres termes, parler de composition urbaine, c'est se pencher d'une manière certaine sur le paradoxe d'une vision diachronique doublée d'une volonté de façonner une image de la ville au moment présent.

Voici ce que dit Pierre Riboulet à propos du rôle principal de la composition urbaine et de l'urbaniste qui s'en occupe ; « L'acte créateur du compositeur est d'unifier dans un tout cohérent des parties différentes en sauvegardant et en exprimant ces différences dans l'œuvre unique et en cela donne du sens. » [7]

Dans ce que l'auteur appelle « œuvre unique », et qui peut d'ailleurs être une ville, un quartier ou quelque établissement humain que se soit, nous pouvons comprendre que le but ultime de ce genre de compositions est un objet fini et uniforme, ce qui n'est pas totalement faux relativement à la finalité que peut se fixer la composition urbaine.

La nuance réside toutefois dans la différence entre l'objectif qu'elle vise et les moyens employés pour y arriver. En d'autres termes, si la composition urbaine a pour principal objectif d'arriver à l'image d'une ville achevée, il reste que cette dernière, vu sa transformation continue et infinie, fait que les moyens d'arriver à cette image doivent accompagner les principales mutations de l'espace urbain en s'adaptant à chaque fois à de nouvelles données.

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE ARCHITECTURALE DES VILLES

La composition urbaine doit donc satisfaire une synthèse indispensable des éléments constitutifs et influents de l'environnement urbain, et non un agencement visant à imposer l'unique apparence formelle. C'est un procédé de mise en forme, elle ne doit ni se restreindre aux buts qu'elle se fixe ni se réduire aux procédés et aux manières d'agir qu'elle induit.

La Composition urbaine, bien cédant aussi parfois le passage à la figure spatiale et à la reproduction des espaces par « clonage », n'en est pas moins une géométrie qui se produit en fonction du temps suivant des règles se basant sur une élaboration et un agencement perpétuels. Les nouvelles compositions urbaines reposent sur un nombre de règles d'organisation spatiale dont l'objectif commun reste, comme auparavant, la régularité, l'harmonie, la proportion...Elles partent souvent d'une alchimie ayant pour base des matières différentes -le plus souvent hétérogènes- afin d'en faire un tout cohérent et harmonique, tel est sans doute le défi de cet outil. [8]

Toutefois, ce genre de compositions ne peut avoir lieu que lorsque des revendications différentes des simples nécessités fonctionnelles et sécuritaires apparaissent dans ce cas précis, une synthèse des exigences dont des éléments artistiques ou formels, comme la mise en évidence d'un panorama ou d'une perspective par exemple, est nécessaires, et par conséquent, doivent suivre des changements relatifs aux figures spatiales et géométriques.

Force est donc de constater que les figures spatiales, dont l'importance dans la morphologie des villes est indiscutable, jouent un rôle considérable dans les compositions urbaines, la seule différence avec d'autres approches réside au fait que ces figures sont établies en fonction des exigences du lieu et du moment, et non au préalable, ce qui donne une assez grande liberté aux concepteur afin de pouvoir adapter leurs œuvres (projet urbain, bâtiments, grands ensembles...) aux conjonctures et aux conditions du lieu et du moment

2.2-L'esthétique urbaine :

A l'échelle de la ville, la recherche d'esthétique est exprimée par une volonté d'atteindre l'image d'un ensemble cohérent et harmonieusement agencé et est avant tout la prospection d'une unicité et d'un aspect assemblant les composantes de l'espace urbain.

En d'autres termes, en urbanisme, l'esthétique est la manière d'agencer, dans un souci de beauté et de cohérence de l'image globale du cadre bâti, l'aspect des « objets » composant la ville. D'un autre côté, l'esthétique urbaine appelle à l'art urbain de la même manière que l'esthétique appelle à l'art, l'art urbain est d'ailleurs l'une des premières appellations de l'urbanisme qui dès son apparition en tant que discipline distincte de l'art de bâtir et donc de l'architecture permit de synthétiser, dans un souci d'équité, les trois valeurs de beauté, solidité

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE ARCHITECTURALE DES VILLES

Fonctionnalité connues bien avant cela dans le domaine de l'architecture. [9]

Néanmoins, même si l'esthétique urbaine est une qualité dont certaines villes peuvent jouir lors des interventions, grâce à une volonté politique, de bonnes conditions économiques ou autres, elle n'est cependant pas intégrée d'une manière franche et directe dans les processus de réflexion engendrant le cadre bâti autant qu'elle l'est dans le domaine de l'architecture où les influences artistiques concernant chaque bâtiment distinctement restent très présentes. En d'autres termes, le souci esthétique devrait se manifester davantage dans l'intégration de valeurs d'art et d'esthétique au cœur même des théories de l'urbanisme, chose qui n'est souvent pas apparente dans les codes et les instruments d'urbanisme auxquels se réfèrent en priorité toute intervention urbaine. Plus qu'une simple présence dans les instruments d'urbanisme classiques, elle devrait être à l'origine de toute réflexion concernant le bâti.

Aussi, très souvent, l'on se retrouve à choisir entre l'utilité d'une œuvre et son esthétique. Voici ce que dit Robert de Souza à ce propos: « Aussi je considère que notre société a le devoir de rappeler en premier lieu que non seulement l'utilité ne saurait être nécessairement par elle-même de la beauté, mais qu'il n'est pas de beauté qui ne soit pas elle-même une utilité, que sans cette double mise au point l'urbanisme fera de plus en plus faillite. Il est urgent de présenter des vœux pour que le mot esthétique ne soit pas dédaigné ou redouté dans les lois et décrets ou il ne figure jusqu'ici qu'avec une timidité qui en souligne l'ostracisme habituel pour qu'il entre au contraire toujours davantage dans l'usage courant, pour qu'enfin ce qu'il représente ne soit jamais absent des actes de nos administrations » [10]

L'esthétique urbaine pose donc une problématique relative à l'appréciation de sa recherche après que les "objets" composant la ville aient été mis en place, mais ne peut être appréciée que rarement à travers des impératifs de réflexion et des politiques urbaines en amont de toute intervention. Il apparaît clairement que la ville, envisagée en tant qu'objet "artistique", nécessite que soient pris en compte un certain nombre d'éléments liés au devenir de son image, et ce, dans toute intervention urbaine.

2.3-Prise en compte de l'esthétique dans la composition urbaine :

Il est important de souligner le rapport esthétique/composition urbaine dans l'histoire des villes et de l'urbanisme.

L'étude des modèles urbains démontre des impacts différents de l'esthétique des bâtisses construites suivant un axe ou autour d'une place par exemple, celle-ci diffère d'un cas à l'autre ; que ce soit dans les villes antiques, dans les médinas et les villes médiévales, les

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE ARCHITECTURALE DES VILLES

cités de la Renaissance ou les modèles de l'urbanisme moderne, on remarque un rapport étroit entre la existence d'esthétiques et de langages architecturaux d'un côté, et la présence ou l'absence des compositions de ces architectures en question de l'autre.

Comme on l'a vu dans la définition de la composition urbaine, celle-ci se base avant tout sur des lois et des règles visant à modeler l'espace urbain, ces règles bien qu'établies parfois suivant les influences artistiques de l'époque, n'en sont pas moins des sortes de balises et d'éléments régulateurs visant avant tout à donner du sens à toute expression architecturale ou urbaine. C'est vers un rapport harmonieux que la composition urbaine vise à mener les architectures composant la ville ainsi que leurs esthétiques.

Les esthétiques sont indéniablement liées aux influences artistiques de l'époque où l'œuvre est érigée. C'est le penchant artistique qui engendre d'une manière ou d'une autre « le langage » adopté dans l'œuvre ou la création car l'architecture, jusqu'à preuve du contraire, est essentiellement un domaine artistique. Il est donc primordial que l'urbanisme tienne compte de ces « arts » influençant les architectures de notre environnement urbain. [11]

Le rapport entre composition et esthétique devrait être celui d'un dialogue perpétuel afin de pouvoir à chaque fois mettre en œuvre des règles nouvelles servant la production urbaine. On ne peut opter en une seule fois pour telle ou telle recette croyant avoir trouvé là une échappatoire à une remise en cause nécessaire et capable de nous guider dans l'interminable production de l'espace urbain.

La composition urbaine a pour principal objectif de réguler l'image extérieure de la ville, l'architecture pour reprendre Vitruve, s'occupe de la fonctionnalité, de la solidité et de l'esthétique du bâtiment. Cette dernière, en l'absence d'une normalisation et d'une réglementation du résultat d'ensemble attendu, développe des règles propres à chaque édifice, ce qui devient à la longue assez « hasardeux » pour l'image que nous attendons de nos villes.

En règle générale, la composition urbaine dans sa définition présente et passée, pose l'importance des compositions esthétiques et c'est ainsi que dans les villes, un monument ancien, un bâtiment public, et un building récent doivent cohabiter avant tout dans leurs esthétiques. On ne veut pas impliquer par cela une uniformité des « objets » composant la ville, bien au contraire, la composition urbaine induit conjointement une évolution de la ville Et des esthétiques de ses architectures.

Elle pose l'obligation d'une esthétique urbaine voulue et concrétisée au lieu de la somme des esthétiques des architectures composant l'espace urbain. L'esthétique est une valeur essentielle sur laquelle se base l'art.

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE ARCHITECTURALE DES VILLES

Dans les villes, cet art se manifeste souvent dans l'architecture et il peut encore appartenir à un domaine autre tel que ceux de la sculpture ou de la peinture (ces derniers, avec beaucoup d'autres, entrent incontestablement dans la composition de l'environnement urbain et donnent une image à la ville).

3-Les éléments de composition et de l'esthétique urbaine :

La composition urbaine se base sur un certain nombre d'outils dont les plus connus sont les tracés, les découpages et les occupations au sol. Nous verrons comment ces outils peuvent-ils engendrer des compositions différentes et par conséquent des langages urbains et architecturaux dont les esthétiques sont propres à chaque composition.

3.1- Les tracés :

Les tracés ont toujours joué un rôle prépondérant dans le dessin des villes ; Ce sont avant tout des axes visant à créer une sorte de direction et de délimitation dont doit prendre compte une conception spatiale, c'est en fait une volonté de mise en forme spatiale précédant toute intervention et visant une qualité esthétique de l'espace urbain comme le souligne Charles Delfante : « Les tracés des plans, quelle que soit leur nature, ont au cours des siècles, donné lieu à des expressions d'art urbain, à des mises en scènes à des effets de nature à séduire les populations, à les subjuguier, à les rendre à dévotion ou les épanouir dans le meilleur cas ». [12]



Figure 1 : les traces

Source : BELAKEHAL A. Composition urbaine:
Notions

3.2- Les découpages:

Ce sont les tracés qui sont utilisés le plus souvent comme instruments de découpage, en même temps, ils peuvent pourtant relier ou séparer les différents espaces. Le découpage est

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE ARCHITECTURALE DES VILLES

une opération de « division » de l'espace en parties distinctes, offrant une répartition des tissus et donnent au dessin urbain le moyen de créer des « zones » aux diverses vocations.

Les découpages permettent, dans la plupart des cas, la répartition des typologies architecturales en des parties distinctes de l'espace urbain. Ils servent ainsi la composition de l'ensemble en permettant sa lisibilité.

Il existe deux manières essentielles de découper l'espace ; les grands découpages (à l'échelle de la ville), et les petits découpages à l'échelle d'une partie de la ville (il en résulte le parcellaire).

Les Découpages ont très souvent été pris en compte lors du dessin et de l'élaboration des plans des villes car leur relation avec les tracés est très forte. Ces derniers en font la fermeté et les rendent plus lisibles. Dans les villes romaines à l'exemple de Timgad en Algérie, le Cardo et le Decumanus qui sont les deux axes principaux, divisant le plan de la ville en quatre Régions, les axes secondaires parallèles aux deux premiers délimitent les îlots (insulae) et c'est ainsi que la ville romaine représente le meilleur exemple de petits et de grands écoupages, les petits étant les insulae, et les grands les Regios. Dans les villes contemporaines, ce sont des découpages fonctionnels qui ont vu le jour avec des Zonings dont les lotissements et les quartiers spécialisés sont sans doute un exemple adéquat. [13]

Mais ces zonings, faute d'avoir permis de découper les villes ou les zones d'interventions, n'en ont permis que la fragmentation et ce n'est pas le tout qui fut divisé mais plutôt les parties qui furent collées au centre des villes pour, à la fin, former un tout. Ainsi, il est donc difficile de concrétiser une quelconque harmonie des esthétiques du tout à travers celles de ses parties.



Figure 2 : les grands secteurs et les îlots
Source : Dr Azzedine BELAKEHAL Composition
urbaine: Notions

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE ARCHITECTURALE DES VILLES

3.3- Les occupations au sol :

Les occupations au sol sont sans doute les opérations dont les conséquences se ressentent le plus pour l'utilisateur de l'espace urbain. Après que les compositions aient obéi aux tracés et aux découpages vient le tour de l'insertion des architectures et des autres éléments composant la ville, ceux si ne peuvent être disposés n'importe comment. Car ne pouvant faire l'objet d'un « parachutage » sur les parcelles ou sur les parties de la ville choisies.

La composition urbaine doit alors équilibrer dans un jeu savant les espaces « vides » des espaces consacrés au bâti. Les premiers auront pour rôle d'accueillir les espaces verts, les places et les placettes ainsi que les autres éléments non bâtis composant l'espace urbain.

En même temps, cette composition qui –on l'aura compris- ne doit en aucun cas être le fruit du hasard, doit s'occuper de l'harmonie du « tout » en jouant sur ces espaces vides et pleins et pour cela, l'objectif visé doit être commun à tous les éléments composant la ville [14]

Le bâtiment lui même doit s'insérer, dans le processus d'occupation au sol, à l'ensemble des autres bâtiments.

C'est la une limite transgressée, car l'urbanisme et l'architecture sont de nos jours séparés d'une manière très claire. Aucun ne chevauche sur le terrain de l'autre.

La composition urbaine à travers sa vision bien particulière de l'occupation au sol doit redéfinir à chaque fois, l'espace public et l'espace privé, qui ne sont pas seulement liés comme dans l'urbanisme actuel- au foncier, mais plutôt à d'autres limites visuelles liées à l'image du tout. En d'autres termes, si par exemple dans un lieu est accueilli un bâtiment privé, ce dernier se doit de se plier au règles d'harmonie générale même si les interventions ne Ne sortent pas de l'enceinte du terrain appartenant à son propriétaire. L'architecture doit de ce fait composer avec l'urbanisme pour un but commun, celui d'une image cohérente et harmonique du tout [15]



Figure 3 : les occupations au sol
Source : Dr Azzedine BELAKEHAL Composition
urbaine: Notions

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE

ARCHITECTURALE DES VILLES

4-Exemples sur la ville planifiée :

4.1-Paris :

A Paris, c'est l'embellissement et l'aération qui ont commencé à faire leur apparition à partir de la seconde moitié du 19^{ème} siècle. Le baron Georges Haussmann (préfet de la Seine à ce moment là) exerçant sous le règne de Napoléon III va donner à la ville ses heures de gloire en lui affectant de grands travaux d'embellissement, de restructuration et d'aération.

[16]

Ce sont les moyens de transport ainsi que l'apparition de nouveaux besoins urbains (voies et réseaux divers, ordonnancement...), qui, constituant les genèses d'une sorte de fonctionnalisme avant l'heure, ont donné lieu à ces interventions là, « ...Du point de vue structurel dans les anciennes villes d'Europe, la transformation de moyens de production et de transport, ainsi que l'émergence de nouvelles fonctions urbaines, contribuent à faire éclater les anciens cadres, souvent juxtaposés, de la ville médiévale et de la ville baroque.

Un nouvel ordre se crée, selon le processus traditionnel de l'adaptation de la ville à la société qui l'habite. En ce sens, Haussmann, lorsqu'il veut adapter Paris aux exigences économiques et sociales du second empire fait œuvre réaliste... ».

Haussmann s'était entouré, pour cette occasion, d'ingénieurs et de maîtres d'œuvres de renom, le but était simple ; d'un côté, donner à Paris l'aspect de beauté et les attraits qu'une capitale de son rang se devait de laisser apparaître, de l'autre, c'était une lutte contre les maladies, la délinquance, la mauvaise hygiène et le manque d'équipements qui se mettait en œuvre au fur et mesure que la ville fut construite.

C'est par rapport à ce dernier point que les travaux faits à Paris à partir de 1852 allaient influencer dans l'avenir les urbanistes et les architectes aux idées dites « hygiénistes ».

L'intervention d'Haussmann à Paris pose de la même manière que celles de Nash à Londres, la problématique relative aux interventions urbaines datant de la période située entre le 18^{ème} et le 19^{ème} siècle ; étant renfermées entre des penchants esthétiques et des exigences techniques, ces interventions se retrouvaient entraînant de véhiculer une nécessité de beauté et d'art tout en servant les premières exigences que sont la bonne hygiène, la sécurité, la maîtrise de l'espace et du foncier etc. On peut parler, dans le cas de Paris, d'un véritable « projet de ville » une ville rêvée, dessinée puis réalisée.

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE ARCHITECTURALE DES VILLES

4.1.2- Les interventions d’Haussmann sur la ville de paris :

Avant :

Paris est une ville très ancienne avec de nombreuses strates d’urbanisation et au début du 19^{ème} siècle paris se présente encore en grand partie comme une ville médiévale. Le centre de paris est très congestionné; il est pauvre et dangereux : paris est une ville malade Les bâtiments sont trop hauts par rapport a la largeur des rues : pas de soleil et pas de lumière d’où des immeubles humides et insalubres. Nombreux bidonville - l’île de la cite est particulièrement insalubre - la ville est malsaine - pas d’eau courante - une ville sans arbres - la circulation est difficile [17]

Apres:

Haussmann est connu pour son obsession de la ligne droite. Des quartiers entiers vont être Abattus (désespérant quelques artistes comme Baudelaire) pour créer de grandes avenues aux bâtiments haussmanniens. Les règles de construction sont très strictes en ce qui concerne la Hauteur et le style des bâtiments-immeubles en pierre de taille semblable l’une a l’autre ce qui donne à présent cette unité architecturale). » [18]

Haussmann lance un grand projet d’assainissement des eaux usées. Jusqu’alors, il n’y avait que 155 km d’égouts, il y en aura 600 km. La première station d’épuration sur un champ d’épandage est construite à Asnières en 1870



Figure 4 : La Place de l’Étoile avec ses 12 avenues et l’Arc de Triomphe au centre
Source : <https://french-francais-rag.com>

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE

ARCHITECTURALE DES VILLES

Travail colossal: destruction de 20.000 immeubles insalubres; construction de 30.000 , création de 300 km des voiries et de 600 km d'égouts, avec des pioches, des pelles ; du bois de Boulogne et du bois de Vincennes ainsi que des squares et installation de l'éclairage à paris jusqu'alors plongée dans le noir.

4.1.3 Les critères du Paris haussmannien : circuler et embellir

À travers trois réseaux successifs, le programme vise à faciliter la circulation non seulement à travers les douze arrondissements initiaux, mais entre Paris et les communes suburbaines, situées du mur des Fermiers généraux aux fortifications de Thiers, annexées en 1860 pour dessiner les 20 arrondissements actuels. Les « embarcadères » (les gares) sont les portes de la capitale, et les points d'aboutissement des rues. Le principe de la percée, voie dessinée au milieu du bâti, est retenu, au détriment de l'élargissement des rues existantes. Un cadre législatif novateur, adopté en mars 1852, facilite les expropriations par îlots entiers, afin de recomposer l'espace au-delà des voies à viabiliser. Rapprocher le centre des extrémités, faciliter les échanges de biens et la circulation des hommes sont les critères du progrès. La ville est comparée à un organisme vivant, dont la circulation est indice de santé. Les voies nouvelles sont assimilées par Napoléon III à « de grandes artères favorables au développement de la ville »

(Inauguration du boulevard de Sébastopol, en avril 1858). Les percements ont aussi pour ambition de mettre en relief « les édifices publics et les belles maisons » (commission Siméon de 1853) qui forment autant de carrefours qui redistribuent l'espace. Restituer à la ville son caractère monumental (dégagement des abords de l'Hôtel de Ville, de Notre-Dame, du Louvre et des Tuileries...) permet d'organiser les quartiers autour d'une construction d'ampleur (Opéra, inauguré après la chute de l'Empire, fontaine de la place Saint-Michel ou arc de triomphe de l'Étoile, achevé par la monarchie de Juillet). La disparition du vieux Paris , dans un premier temps, que des regrets modérés : [Un morceau du passé tombe avec chacune de ces pierres (...), de chères mémoires se perdent au milieu de ce remue-ménage universel ; mais qu'y faire ?] juge sans nostalgie le critique Théophile Gautier, satisfait de cette « toilette de civilisation » (*Le Moniteur universel*, 21 janvier 1854).

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE ARCHITECTURALE DES VILLES

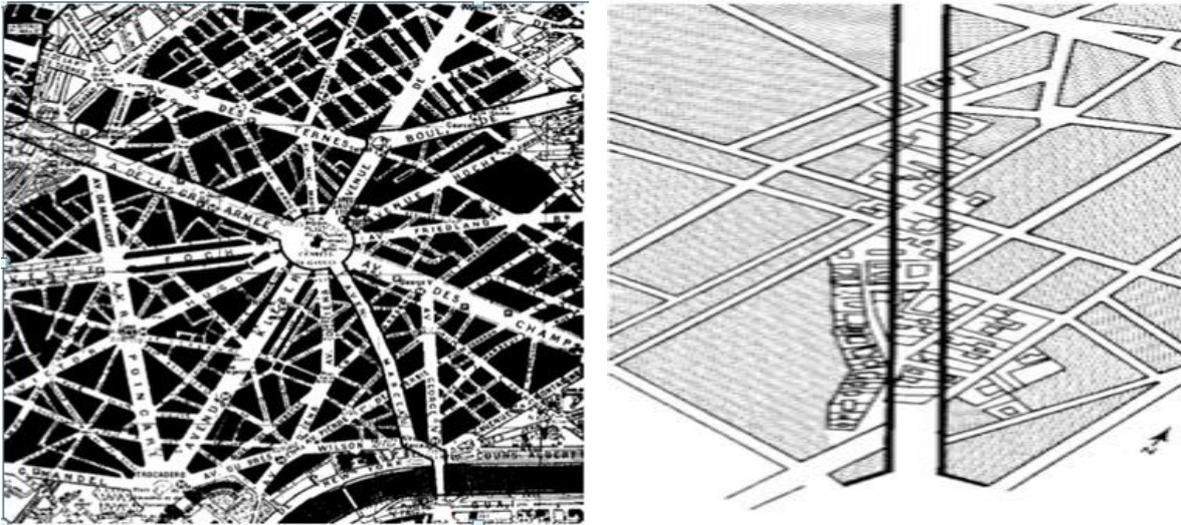


Figure 6: L'urbanisme d'Hausmann

Source : Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critère

4.1.4-Les éléments de composition et d'esthétiques haussmannienne :

4.1.5-les traces :

Artère généralement bordée d'arbre et de bâtiments établie théoriquement de façon radiale par rapport au centre d'une agglomération. Elle conduit parfois a un édifice important ou une place.



Figure 7:Avenue des Champs-Élysées

Source : Avenue des Champs-Élysées (Paris) - Wikimedia Commonscommons.wikimedia.org

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE ARCHITECTURALE DES VILLES

4.1.6-le découpage :

Si le tracé produit des lignes qui relient ; le découpage produit des lignes qui séparent. Secteur, ilot, parcelle.

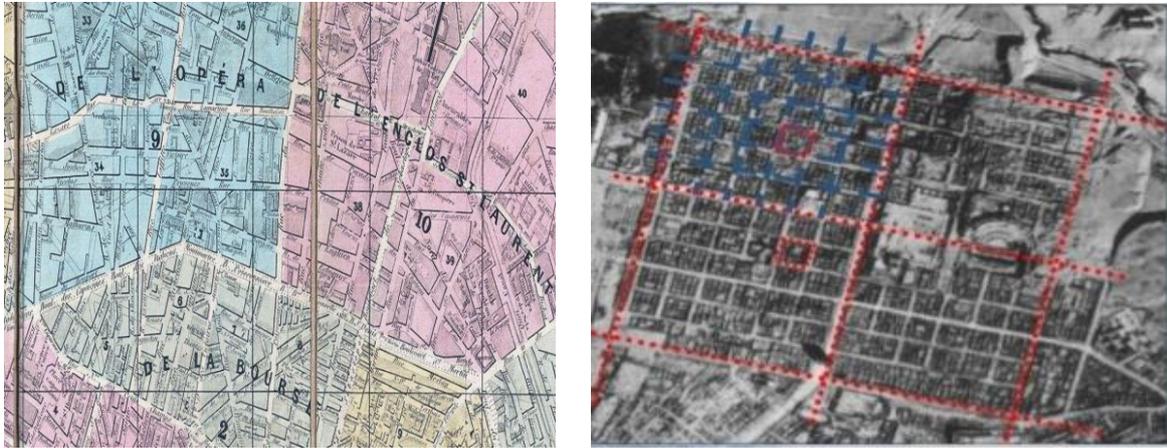


Figure 8 : les découpages
Source : Dr Azzedine BELAKEHAL
Composition urbaine: Notions

4.1.7-Les occupations au sol :

Les occupations se présentent sous la forme de leurs traces au sol : traces des espaces bâtis, traces des espaces libres, des espaces végétaux



Figure 9 : les occupations au sol
Source : Dr Azzedine BELAKEHAL Composition urbaine:
Notions

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE

ARCHITECTURALE DES VILLES

L'haussmannisme ne se contente pas de tracer des rues et de créer des équipements. Il intervient aussi sur l'aspect esthétique des immeubles privés.

Le front sur rue de l'îlot est conçu comme un ensemble architectural homogène. L'immeuble n'est pas autonome et doit construire un paysage urbain unifié avec les autres immeubles sur la percée nouvelle. Néanmoins, l'îlot haussmannien est toujours hétérogène : seules les parcelles sises sur l'emprise de la percée nouvelle sont affectées par la modernisation, et, les autres parcelles de l'îlot antérieur n'étant pas détruites, des constructions des siècles précédents y cohabitent avec les constructions neuves, et, au hasard des parcelles inconstructibles, dévoilent parfois le dos de leurs constructions sur cour au sein des nouveaux alignements.

La réglementation et les servitudes imposées par les pouvoirs publics favorisent la mise en place d'une typologie qui mène à son terme l'évolution classique de l'immeuble parisien vers la façade caractéristique du Paris haussmannien :

Rez-de-chaussée et entresol avec mur à bossage ;deuxième étage « noble » avec un ou deux balcons ; troisième et quatrième étage dans le même style mais avec des encadrements de fenêtre moins riches ;cinquième étage avec balcon filant, sans décorations ; combles à 45°
La façade s'organise autour de lignes horizontales fortes qui se poursuivent souvent d'un immeuble à l'autre : balcons, corniches, alignement parfait des façades sans retraits ni saillies importantes. Le modèle de la rue de Rivoli s'étend à l'ensemble des nouvelles voies parisiennes, au risque d'une uniformisation de certains quartiers. Sur la façade, les progrès des techniques de sciage et de transport permettent d'utiliser la pierre de taille en « grand appareil », c'est-à-dire sous forme de gros blocs et non en simple placage. Les rues produisent un effet monumental qui dispense les immeubles de recourir à la décoration : les sculptures ou moulages ne se multiplieront que vers la fin du siècle.

4.2-Barcelone :

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE ARCHITECTURALE DES VILLES

Le plan de Barcelone dessiné par Cerda, a un caractère organique: sur un réseau très uniforme de rues, il y a inséré une grande variété de typologies et de regroupements de typologies pour atteindre un effet de communauté ou un effet de quartier. L'un des objectifs de l'ingénieur Cerda était de démocratiser la ville. Dans son plan, il n'existe ni centre, ni périphérie, ni ségrégation entre les quartiers. Il a également situé des ouvertures dans les lieux les plus engorgés de logements, de population ouvrière et d'usines, en essayant de minimiser l'impact sur le patrimoine existant. Le plan de Barcelone établi par Cerda, a été approuvé en 1859. [19]

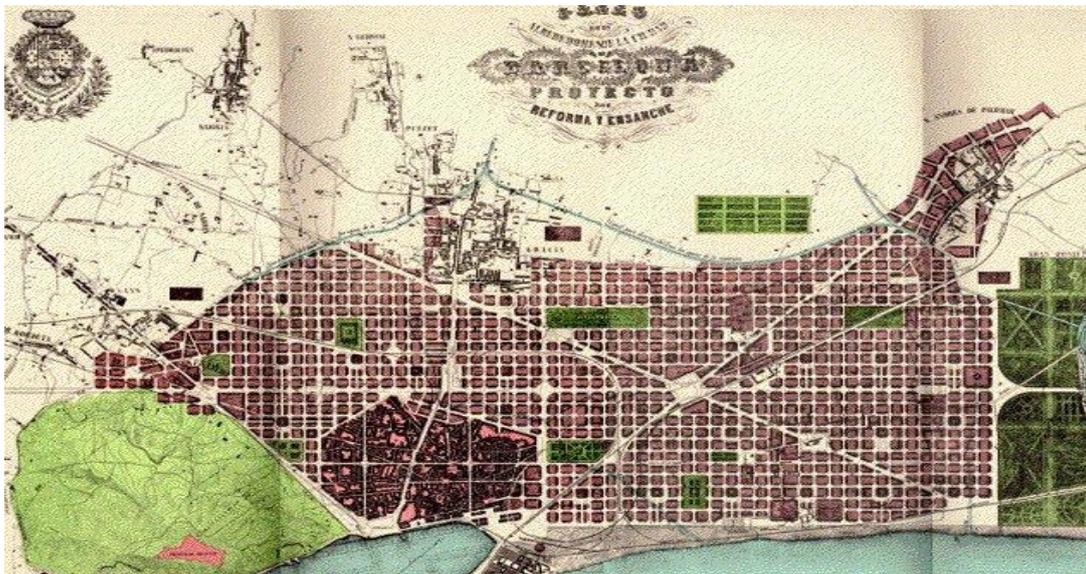


Figure 10 : Le plan de Barcelone dessiné par
Cerda
Source : Ildefons Cerda

On y distingue divers groupements : des blocs parallèles, perpendiculaires, en forme de T. Aménagement de Jardins : jardin public, jardins privés des logements au (RDC).

Par ailleurs, selon Cerdá : « Persévérer dans la construction des villes selon les normes habituelles de l'histoire est une erreur, un alibi pour faire durer l'oppression » Les innovations de Cerdá se situent au niveau du: [20]

4.2.1- Tracé de la ville :

- 1 quartier = 25 ilots
- Ilot orthogonal (12 400 m²)
- 113 m de côté, 4 pans coupés de 20m
- Bâti sur 2 côtés

CHAPITRE I : COMPOSITIONS ET ESTHETIQUE ARCHITECTURALE DES VILLES

- Espace vert $> \frac{1}{2}$ de l'îlot
- Ensoleillement permanent
- Largeur des voies :

Rue = 20m ; Grande avenue = 60 ou 80 m

4.2.2 -Modèle de répartition des équipements :

- Centre religieux et social / 01 quartier ;
- Marché / 4 quartiers ;
- Parc urbain / 8 quartiers ; - Hôpital / 16 quartiers ;
- Densité moyenne = 250 habitants/Ha.

Conclusion :

D'autre part, nous avons noté que les compositions urbaines étaient des manières d'agencer L'espace des villes en tenant compte de l'esthétique et de l'architecture des bâtiments Composant cet espace. Ces dernières, réparties suivant des catégories (typologies architecturales), offrent les outils nécessaires à l'établissement d'un langage engendrant une lecture du cadre urbain et donc l'établissement d'une recherche en esthétique globale pour ce dernier.

**CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS
D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME
(PDAU et POS)**

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

1-Généralités :

L'objectif de ce chapitre est d'exposer les instruments d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U et POS) suivant la législation algérienne en vigueur, Ces deux instruments se situent à la base d'une hiérarchie d'outils d'aménagement, précédés par les instruments d'aménagement du territoire: - Le (S.N.A.T) ou schéma national d'aménagement du territoire - Le (S.R.A.T) ou schéma régional d'aménagement du territoire - (Le P.A.W) ou plan d'aménagement de wilaya

En abordant le coté théorique de leurs élaboration entre autre la définition, le contenu, les objectifs, les cas de révision et le contenu des plans en parallèle. Cela nous permet de mieux comprendre ces instruments et de déceler les manques et les défaillances que cette partie peut contenir soit du coté législatif ou théorique quant à leurs application.

1.1-le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) :

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine à l'échelle communale (et exceptionnellement à l'échelle supra-communale dans le cas où des intercommunalités seraient nécessaires). Il détermine les éléments suivants:

- La destination générale des sols.
- L'extension des établissements humains et la localisation des différentes activités.
- La détermination des types d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger.

Il précise les divers secteurs de (POS) ou de servitudes spéciales (Ex. plan de sauvegarde).

Le (P.D.A.U) est un plan d'aménagement du territoire de la commune dans la perspective du développement durable ; Il joue un rôle fondamental dans la rationalisation de l'usage du sol dans une double optique qui vise un développement prospectif; et une équité de distribution des richesses du territoire. [21]

1.2-les objectifs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme:

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) doit permettre de :

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

- Maitriser et contrôler l'urbanisation à travers l'évolution organisée de chaque commune ou d'un groupement de communes ayant de fortes relations socioéconomiques.
- Définitions et réalisation de l'intérêt général (équipement, services et d'infrastructures)
- Concrétiser une politique de préservation des espaces sensibles (foret, littoral, patrimoine, environnement, etc.)
- Apprécier les incidences de l'aménagement sur le long terme.
- Il définit la programmation urbaine en équipement et en infrastructure.
- Il divise l'espace urbain en entités et secteurs qui doivent évoluer d'une façon différente.
- Fixer les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plan de développement.
- Détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteurs (SU, SAU, SUF, SNU)
- Il définit les termes de références du plan d'occupation des sols.
- Prendre en charges, les programmes de l'état, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissements et services publics.
 - Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger.
 - Définir l'extension des établissements de communes, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands 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.
- Il définit la programmation urbaine en équipement et en infrastructure.
- Il divise l'espace urbain en entités et secteurs qui doivent évoluer d'une façon différente.
- Assurer la production et le contrôle du cadre bâti ainsi que la protection des terres agricoles et de l'environnement.
- Il définit l'orientation générale de l'aménagement pour le long terme de 15 à 20 ans.
 - La rationalisation de l'utilisation des terres, urbanisées et non urbanisées.
 - La protection des secteurs sensibles : terres agricoles, réserves naturelles, certaines portions du littoral, nappes phréatiques.
 - La prévention contre les catastrophes naturelles : éviter l'occupation des terrains à risque.
- Réalisation dans le cadre de l'intérêt général.
- De déterminer l'affectation générale des sols et la délimitation des secteurs d'urbanisation aux différents horizons.

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

- De spécifier la réglementation qui s'applique à chaque type d'espace de la commune (Forêts, Zones agricoles, Environnement ...) et ce dans le strict respect des objectifs de la protection et de valorisation des ressources (sols, eau, ...).
- Détermine la destination générale des sols.
- Définit l'extension urbaine, la localisation des services et activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures.
- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (sites historiques, forêts terres agricoles, littoral).

1.3-Le(PDAU) se caractérise par :

- Son caractère obligatoire pour les collectivités territoriales. [22]
- Il est opposable aux tiers.
- Il vise le long terme (20 ans).
- Il est issu d'une opération de maîtrise d'ouvrage urbaine complexe (différents secteurs associés) et est le fruit d'un travail d'équipes pluridisciplinaires pour ce qui est de la maîtrise d'œuvre urbaine .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

1.4-les différents secteurs du Plan Directeur d'Aménagements et d'Urbanisme (PDAU): [22]

Chaque secteur a un rythme d'urbanisation spécifique. Le (PDAU) doit fixer des dispositions réglementaires d'une façon générale. On trouve quatre secteurs :

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

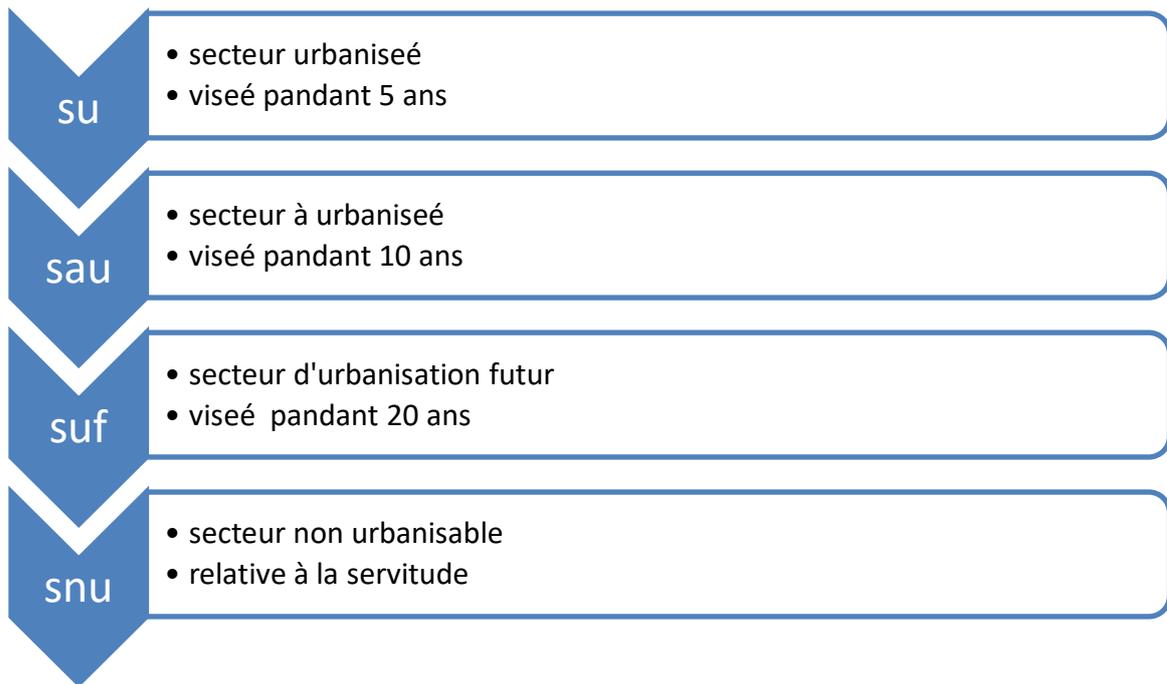


Figure 11: Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)

Source : auteur

1.4.1-Secteur urbanisé (SU):

C'est des secteurs déjà urbanisés à la date d'établissement du plan. Caractérisé par la densité élevée avec une concentration d'activité. Les secteurs urbanisés incluent tous les terrains, même non dotés de toutes les viabilités, occupés par les constructions agglomérées, par leurs espaces de prospect et par les emprises des équipements et activités même non construits, espaces verts, surfaces libres, parcs et forêts urbaines, destinés à la desserte de ces constructions agglomérées (art. 20 Loi 92/29). Dans ce cas, le PDAU ne prévoit pas d'urbanisation. Les secteurs urbanisés peuvent être le support de nombreuses interventions urbaines: Restauration, Réhabilitation, Rénovation, Restructuration, Densification ou bien l'application de mesures de protection pour les secteurs de valeurs historiques qui peuvent constituer des secteurs sauvegardés. [22]

1.4.2-Secteur à urbaniser (SAU):

Il s'agit des secteurs appelés à connaître une forte urbanisation dans des délais, plus ou moins longs, mais ne dépassant pas les dix ans. Ce sont des secteurs souvent contigus aux premiers là où sont exercées, de plus, des pressions de l'urbanisation et de la spéculation. Le (PDAU) a pour rôle de gérer l'urbanisation en lui donnant un cadre

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

réglementaire précis. Les zones faisant partie des secteurs à urbaniser peuvent être, au moment de l'établissement du plan, des terres agricoles ou non, ou des terres où le niveau d'équipement et la situation prétendent à accueillir une expansion urbaine (les secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone (AU) et ayant la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.) [22]

1.4.3-Secteur d'urbanisation future (SUF):

Il s'agit des secteurs appelés à connaître une urbanisation à long terme. La problématique du (P.D.A.U), dans ce cas, est de préserver les potentialités du développement futur de la ville ou de l'agglomération. [22]

Il maintient une urbanisation éparse pour préserver les potentialités d'urbanisation à l'avenir.

1.4.4-Secteur non urbanisable (SNU) :

Généralement se sont des secteurs du territoire urbain qui ne sont pas destinés à l'urbanisation à cause des contraintes particulières notamment :

- Zone protégée, haute à potentialité agricole ;
- Exploitations minières ;
- Paysage de grande qualité ;
- Les forêts domaniaux ; - Parcs naturels
- Zones à risques (terrains instable, secteurs inondables, abords d'installations à risques).

Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels les droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans des proportions limités compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs. [22]

1.5-Le phasage administratif de l'élaboration du (PDAU) :

La procédure administrative relative à l'élaboration et l'approbation des (PDAU) est arrêté selon les textes législatifs de base notamment :

- Décret n°91/177 du 28 mai 1991 fixant la procédure d'élaboration et d'approbation, des PDAU et le contenu des documents y afférents.
- Instruction ministérielle n°02 du 07 avril 1996 relative à la mise en œuvre de la procédure d'approbation des (PDAU)

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

1.5.1-Prescription de l'étude (Art : 2 et 3) :

Le (PDAU) est un instrument communal ou intercommunal de planification spatiale. L'étude du (PDAU) est prescrite par une délibération de l'assemblée populaire communale, de la ou des communes concernées. Cette délibération est affichée pendant un mois au siège de ou des (APC) concernées. Une notification de celle-ci est notifiée au wali. Cette délibération précise

- Les orientations fixées par le schéma d'aménagement ou le plan de développement pour le territoire ou territoires considérés.
- Les modalités de participation des administrations publiques, des organismes et services publics et des associations à l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

La participation de ces derniers manifeste leur collaboration, à fournir les informations et les données nécessaires à l'enrichissement de ce plan avant et après l'étude par leur présence. L'(APC) est l'organe censé déterminer un projet communal qui guide le choix d'aménagement pendant toute la phase des études. [22]

1.5.2-Délimitation du périmètre d'intervention (Art : 4 et 5) :

Le périmètre d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) est sélectionné sur la base des documents suivants :

- Une note de présentation
- Un plan délimitant le territoire à couvrir par le (PDAU) accompagné d'une délibération y afférente.
- Un arrêté est pris par : Le wali lorsque le territoire d'étude relève d'une même commune ou du ministre chargé de l'urbanisme, conjointement avec le ministre chargé des collectivités locales lorsque le territoire concerné, relève de plusieurs communes.

1.5.3- Recueil des avis et concertation (Art : 7et 8) :

Le ou les présidents des (APC) concernées devront connaître par écrit aux présidents des chambres de commerce et d'agriculture, de la direction de l'urbanisme et de la construction, aux présidents des associations locales, la décision prescrivant l'établissement du (PDAU).

Sont obligatoirement aussi consultés les services de wilaya chargés de l'urbanisme, de l'agriculture, de la régulation économique, de l'hydraulique, des transports, des travaux publics, des monuments et sites et des postes et télécommunications. Ainsi que les organismes et services publics chargés de la distribution de l'énergie, des transports et de

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

la distribution de l'eau. Les destinataires disposent de 15 jours pour confirmer leur participation et désigner leurs représentants. A l'issue du délai le ou les présidents des(APC) concernées prennent un arrêté précisant la liste des administrations publiques, organismes et services publics et associations ayant demandé à être consultés sur le projet de (PDAU). L'arrêté précisant la liste des participants est affiché pendant un mois au siège de ou des (APC) concernées et notifiée aux administrations publiques, aux organismes et services publics, aux associations et aux services de l'état sus -cités.

1.5.4-Adoption du (PDAU), (Art 9, 10, 11, 12 et 13) :

L'(APC) désigne le bureau d'étude qui sera chargé de l'élaboration du (PDAU) et qui est tenu de prendre en charge les recommandations des services publics aux séances de concertation. Le projet de (PDAU) élaboré, est adopté par délibération de ou des (APC) concernées ,et notifié aux administrations publiques ,organismes et services publics ,associations et services de l'état concernés qui disposent de 60 jours pour émettre leurs avis et observations .Faute de réponse dans le délai prévu ,leur avis est réputé favorable.

Une enquête publique est ensuite engagée pendant 45 jours par arrêté pris par le ou les présidents des (APC) concernés, lequel est affiché au siège de la commune ou des communes concernées, avec notification au wali. Cet arrêté fixe :

- Le lieu de la consultation du projet.
- Désigne le ou les commissaires enquêteurs.
- La date de démarrage et de l'achèvement de la période de l'enquête.

A l'issue du délai légal, le registre d'enquête est clos et signé par le ou les commissaires enquêteurs. Dans les 15 jours qui suivent, le ou les commissaires enquêteurs établissent un procès verbal de clôture de l'enquête publique qui est transmis au président de L'(APC).

1.6-Le phasage administratif de l'approbation du (PDAU), Art 14, 15,16 :

Le projet de (PDAU) éventuellement modifié accompagné du registre de l'enquête publique ainsi que des conclusions du commissaire enquêteur, est transmis après adoption, au wali Concerné qui recueille l'avis de l'assemblée populaire de wilaya (APW) dans les 15 jours qui suivent la réception du dossier.

Le (PDAU) accompagné de l'avis de l'(APW) est approuvé selon le cas :

- arrêté du wali, pour les communes ou associations de communes de moins de 200.000 habitants.

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

- Arrêté conjoint du ministre Chargé de l'urbanisme et du ministre chargé des collectivités locales après avis du ou des wali concernés pour les communes ou association de communes de plus de 200.000 habitants et moins de 500.000 habitants
- Décret exécutif pris sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme Pour les communes ou association de communes de plus de 500.000 habitants.

Le dossier d'approbation du (PDAU) doit comporter :

- La délibération de ou des (APC) concernées.
- L'avis de ou des (APW).
- Le registre de l'enquête publique, le procès verbal de clôture de l'enquête publique ainsi que les conclusions du ou des commissaires enquêteurs.
- Les documents écrits et graphiques du (PDAU) réglementaires.

Le (PDAU) approuvé est mis à la disposition du public notifié à tous les acteurs concernés par sa mise en œuvre :

- Au ministre chargé de l'urbanisme
- Au ministre chargé des collectivités locales
- Aux différents départements ministériels concernés
- Aux présidents des (APC) et de L'(APW) concernés
- Tous les services publics au niveau de la wilaya
- Aux chambres de commerce et d'agriculture

1.7-Le contenu des études du plan directeur d'aménagements et d'urbanisme :

Selon l'article 17 du décret exécutif n°91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents .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 :

1.7.1-Un rapport d'orientation :

IL décrit l'analyse de toute la situation existante et les principales perspectives de développement compte tenu de l'évolution économique, démographique, sociale et culturelle du territoire considéré ainsi que les données climatologiques et physiques. Il définit par ailleurs les besoins prévisionnels en rapport avec l'évolution de la population et des emplois (équipements, infrastructures, demandes foncière.....).

Toutes ces perspectives de développement sont présentées par secteur démographiques, habitat et infrastructures.

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

La phase aménagement et de mise au point définitive, elle représente la spatialisation des besoins en matière de logements, d'équipements, d'espace vert, d'infrastructures,...

1.7.2-Un règlement :

C'est le moyen juridique approprié par le (PDAU) pour imposer aux actions produites en matière d'urbanisation le respect de ses orientations et de ses directives ainsi que pour peser sur les actions des acteurs de la ville est le règlement. Le règlement fixe les règles applicables pour chaque zone comprise dans les secteurs tels que définis aux articles (20, 21, 22 et 23) de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990 sus visée (journal. O, 1991).

Pour ce faire, le plan d'aménagement et d'urbanisme régit l'utilisation et la gestion du sol, la formation et la transformation du cadre bâti, aucun usage de sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. L'opérationnalité du (PDAU) lui vient de son opposabilité aux tiers. Il se propose essentiellement de :

- Déterminer les dispositions réglementaires auxquelles sont soumises les secteurs urbanisés, urbanisables et d'urbanisation future ainsi que les secteurs non urbanisables.
- Faire ressortir l'affectation générale des sols et le cas échéant, la nature des activités interdites ou soumises à conditions spéciales.
- Déterminer la densité générale des zones par le coefficient d'occupation du sol.
- Faire ressortir les servitudes à conserver à modifier ou à créer.
- Définir les zones nécessitant l'intervention des (POS) en déterminant les termes de réalisation et les priorités d'intervention sur les tissus urbains.
- Faire ressortir La localisation et la nature des grands équipements, des infrastructures, des services et des activités.
- Définir en outre les conditions de construction particulières à l'intérieur de certaines parties du territoire tel que le littoral, les territoires à caractère naturel et culturel marqué, les terres agricoles.

1.7.3-Les documents graphiques :

Les documents graphiques comprennent, notamment les plans suivant :

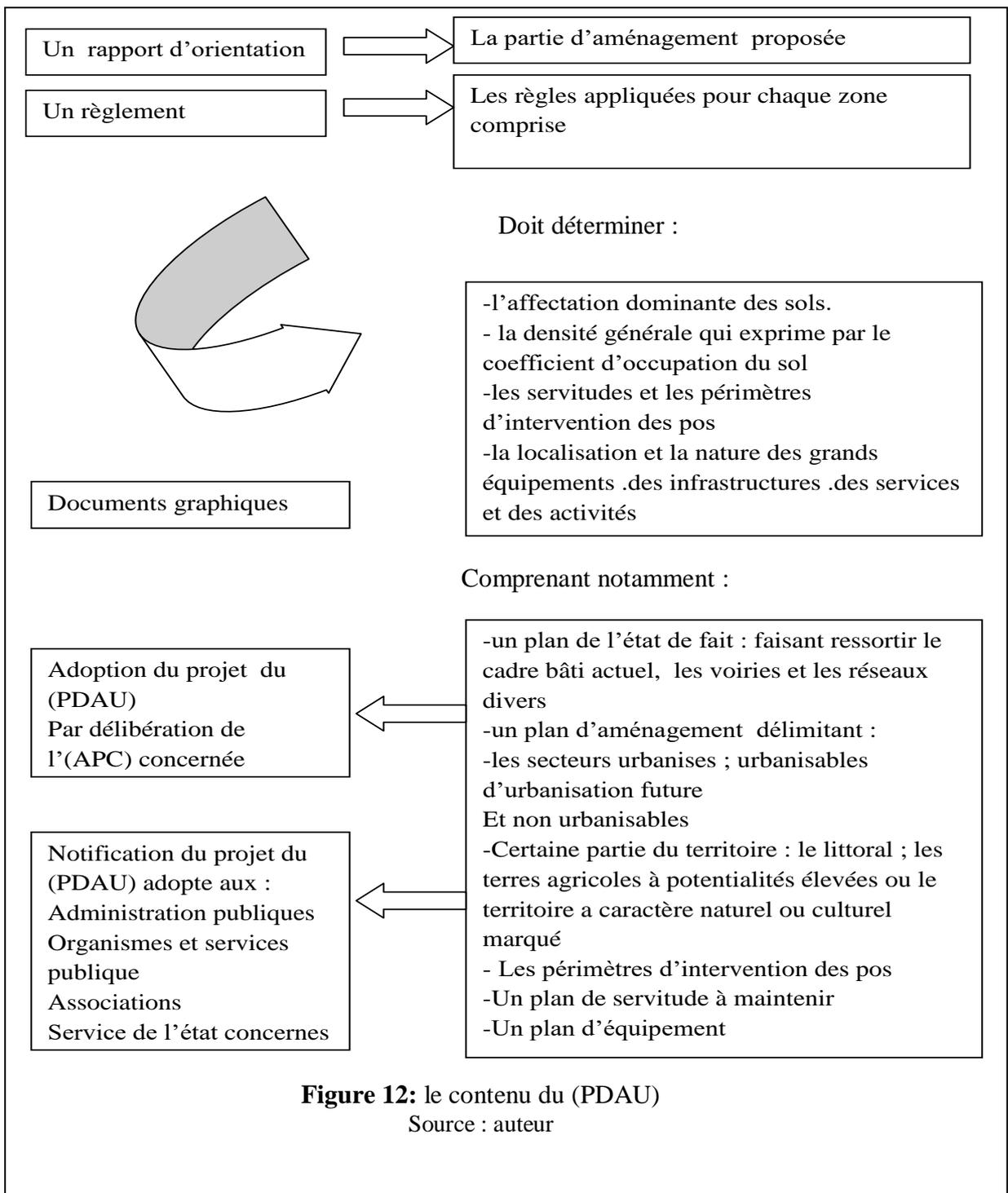
- Le plan de l'état de fait faisant ressortir le cadre bâti actuel, les voiries et les réseaux divers.

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

- Le plan d'aménagement délimitant les secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables ainsi que certaines parties du territoire le littoral, les terres agricoles à préserver, les territoires à caractère naturel et culturel marqués.

- Les périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols.

Le plan des servitudes à maintenir, à modifier ou à créer. Le plan d'équipement faisant ressortir le tracé des voiries, d'adduction en eau potable et d'assainissement les plus importants ainsi que la localisation des équipements collectifs et ouvrages d'intérêt public.



CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

1.8-La révision du plan directeur d'aménagements et d'urbanisme :

L'Article 18 montre que Toutes révisions ou modifications du (PDAU) sont soumises au même parcours procédurier de son approbation.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation visés ci-dessus sont en voie d'être saturés ou si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leurs sont assignés, les révisions et les modifications du plan en vigueur sont approuvés dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme .

Le (PDAU) pourra être un jour dépassé par la dynamique urbaine et dans ce cas la législation prévoit la révision afin de rectifier et d'accompagner l'évolution urbaine. La dynamique urbaine est un phénomène difficile à maîtriser donc il faut prévoir un instrument de prévision à long terme, comme le (PDAU) quelle que soit sa qualité, peut être dépassé par la dynamique urbaine réelle.

Dans ce cas, il doit être révisé pour accompagner des actions d'urbanisme et une évolution urbaine qui lui échappent. Mais la révision ne doit pas devenir une échappatoire facile à laquelle les décideurs peuvent avoir fréquemment. [2]

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).

2.1-Le plan d'occupation des sols (POS) :

Le (POS) a été créé en 1967, par la Loi d'Orientation Foncière. Il s'inscrit dans un processus historique qui avait auparavant donné lieu à la création d'autres documents de planification: les plans d'aménagement d'embellissement et d'extension puis les Plans d'Urbanisme Directeurs et les Plans d'Urbanisme de Détail. [21]

2.2-Définition :

Contrairement au (PDAU) qui est un plan directeur le (POS) est un plan de détail. Il se situe au dernier niveau de la recherche de planification urbaine. Il constitue un document essentiel de la réglementation d'urbanisme. Il est issu des orientations et

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il définit les droits d'usage des sols et de construction à la parcelle.

Le (POS) est un document d'urbanisme 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). Le (POS) est l'instrument d'urbanisme le plus proche des préoccupations de l'architecte et de l'urbaniste par son échelle, mais aussi par sa nature. En effet, il définit les modalités d'occupation morphologique et fonctionnelle de la parcelle, les principales caractéristiques morphologiques du bâti, voire, dans certains cas, des éléments de style urbain et architectural. [2]

2.3-Objectifs :

Le (POS) a comme objectifs la définition :

- La qualité architecturale et urbaine.
- Une consommation rationnelle des terrains à bâtir.
- Une protection maximum des terres agricoles.
- La conservation des espaces naturels, sites historiques et paysages naturels.
- L'aspect fonctionnel et formel de la ville.
- La forme urbaine et les droits de construction et d'usage des sols.
- Des aires minimales et maximales des constructions autorisées, des servitudes
- Des espaces publics, des espaces verts, des tracés et caractéristiques des voies de circulation, et des zones non constructibles liées aux servitudes des réseaux (haute tension, rail)
- Des règles concernant l'aspect des espaces urbains construits ou pas.
- Des zones sensibles (patrimoine; monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer; forêt, terre agricole à préserver et à protéger)
- 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) [21]

2.4-Caractéristiques du (POS) :

Le (POS) est caractérisé par:

- Son caractère obligatoire pour les collectivités territoriales.
- Il est opposable aux tiers.
- Il vise le moyen terme (5 à 10 ans)

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

- Son échelle d'intervention (1/2 000, 1/1 000 ou 1/500) de détail

2.5-Le phasage administratif de l'élaboration du plan d'occupation des sols :

La procédure d'élaboration du plan d'occupation des sols consiste à l'analyse des différentes étapes suivantes :

2.5.1-La phase de mise en place :

Elle consiste à rappeler les termes de références du (POS) définis par le (PDAU). Ainsi que de Préciser les modalités de participation des administrations publiques des organismes et service publics et des associations à l'élaboration du plan d'occupation des sols.

Cette délibération doit être affichée au siège de la commune ou des communes concernées lorsqu'il s'agit d'un plan intercommunal pendant un mois pour information et sera notifiée à l'administration le wali territorialement compétent.

2.5.2-La phase de concertation et d'adoption :

La concertation commence par l'information obligatoire des acteurs publics dont les avis peuvent conditionner l'élaboration du (POS) ,il s'agit de la direction locale de l'urbanisme et de la construction (DUC) , des services locaux en charge de l'agriculture ,de l'hydraulique ,des transports ,des travaux publics ,de la culture ,des monuments historiques ,des postes et télé Communications des eaux et de l'énergie ,la chambre de commerce ,la chambre d'agriculture ,les organisations professionnelle et les associations divers .

Bureau d'étude chargé de l'élaboration du (POS) désigné par (l'APC) et qui doit prendre en charge les recommandations des services publics. Une fois l'étude du (POS) achevé par le (BET) , ce projet est adopté par la ou les communes concernées par la délibération, est notifié aux administrations services publics organismes, associations et aux services de l'état concernés qui disposent de 60 jours pour émettre leurs avis ou observations.

Après ces délais, l'enquête publique est entamée et encadrée par un commissaire enquêteur.

L'expiration du délai de 15 jours, le commissaire enquêteur établit un procès verbal de clôture de l'enquête, dans lequel seront notifiés tous les avis et objections des citoyens et associations.

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

2.5.3-La phase d'approbation et de mise en application :

Le dossier du (POS) modifié est adressé à l'autorité politique locale (APC) et à l'autorité administrative locale (le wali) accompagné du registre d'enquête du procès verbal de clôture de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, le wali doit faire connaître son avis et son observation dans un délai de 30 jours à compter de la réception du dossier.

Le (POS) éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique ainsi que l'avis du wali est approuvé par délibération de l'assemblée populaire communale. Le (POS) approuvée est notifié aux :

- Aux walis territorialement compétent
 - Aux services de l'état chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya
 - A la chambre de commerce.
 - A la chambre d'agriculture.
- A partir de sa notification, le (POS) acquiert force de loi et devient un instrument d'urbanisme réglementaire.

2.6-Le contenu des études du plan d'occupation des sols :

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.

Le décret exécutif 178/90 du 28 mai 1990 précise le contenu du (POS) ainsi que ces objectifs et dispositions conformément aux orientations du (PDAU). Le dossier du pos se compose d'une partie réglementaire écrite et d'une partie graphique plans. Ces deux parties sont indissociables et un (POS) est à la fois règlement et plan.

2.6.1-Le règlement :

IL contient la note de présentation qui justifie la compatibilité des dispositions du pos avec celles du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) ainsi que le

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

programme retenu en termes de perspective de développement. La qualité d'un règlement de pos est fonction de sa prise en charge des situations particulières et de son niveau de détail. Le règlement ne doit pas être sommaire et général et en même temps il ne doit pas être rigide du point où ça peut entraver la créativité des concepteurs.

La formulation du règlement est en effet comme tous les textes juridiques doit être claire précise, univoque sans aucune possibilité de diverses interprétations pour éviter toutes forme d'abus des autorités faces aux administrés.

Le règlement s'applique aux zones homogènes qui sont des zones réglementaires car ayant des règlements spécifiques à leur nature.

Le règlement précise en outre, les conditions de l'occupation des sols liées aux :

- Accès et voiries.
- Desserte par les réseaux.
- Caractéristiques des terrains.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Hauteur des constructions.
- Aspect extérieur.
- Stationnement.
- Espaces libres et plantations.

Le règlement précise, en outre, la nature des ouvrages et des équipements publics ainsi que leurs implantations et identifie les voiries et réseaux divers à la charge de l'état tels que définis dans le (PDAU) et ceux à la charge des collectivités locales ainsi que l'échéancier de leur réalisation. La nature et la destination des constructions autorisées ou celles interdites, les droits de construire attachés à la propriété du sol exprimés par le coefficient d'occupation (COS) ainsi que le coefficient d'emprise au sol (CES) et toutes servitudes éventuelles. Le coefficient d'occupation du sol (COS) est défini par le rapport entre la surface des planchers hors œuvres nette et la surface foncière.

2.6.2-Les documents graphiques :

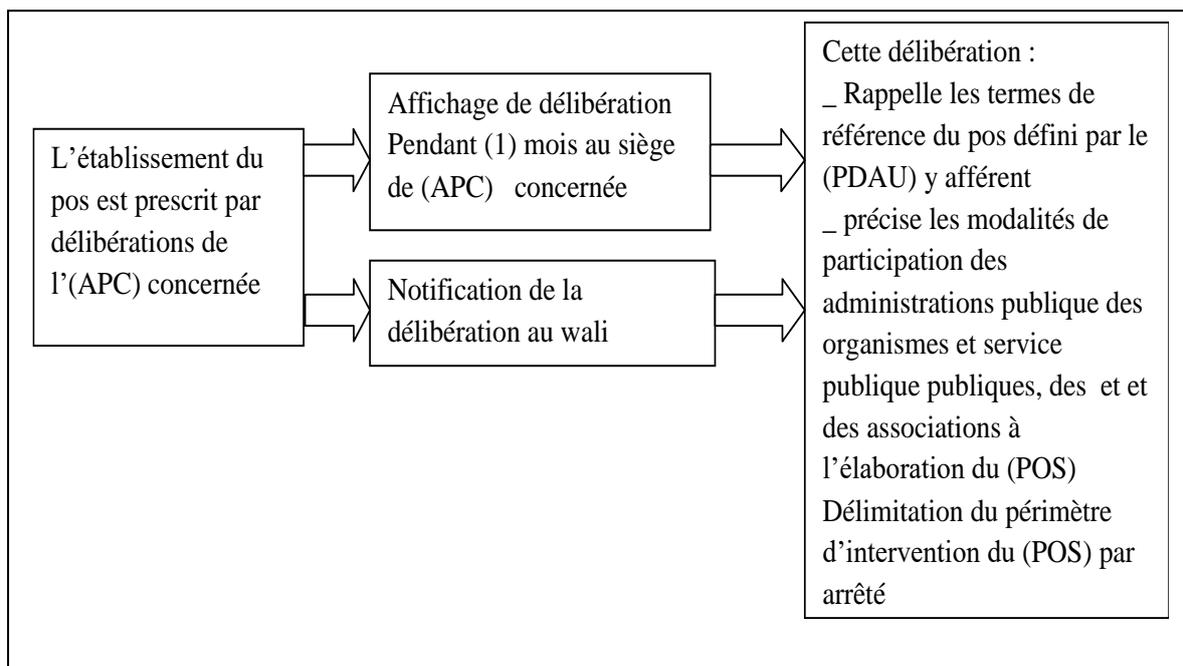
Les documents graphiques se composent notamment de :

- Plan de situation (échelle 1/2000 ou 1/5000)
- Plan topographique (échelle 1/500 ou 1/1000)

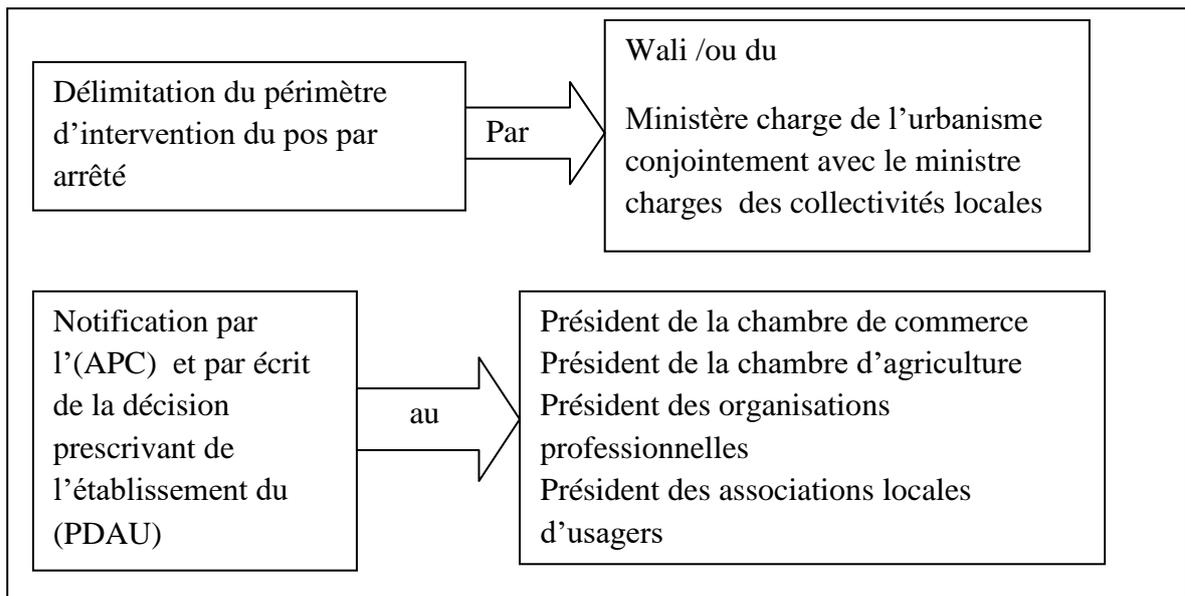
CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

- Plan de la nature juridique (échelle 1/500 ou 1/1000)
- Plan géotechnique (échelle 1/500 ou 1/1000) précisant les contraintes géographiques d'urbanisation du territoire concerné accompagné d'un rapport technique.
- D'un plan d'état de fait (échelle 1/500 ou 1/1000) faisant ressortir le cadre bâti actuel ainsi que les voiries, réseau divers et servitudes existantes.
- Un plan d'aménagement général (échelle 1/500 ou 1/1000) déterminant :
 - Les zones réglementaires homogènes
 - L'implantation des équipements et ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique
 - Le tracé des voiries et réseaux divers en mettant en évidence ceux à la charge de l'état tels que définis par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ceux à la charge des collectivités locales.
 - Les espaces à préserver
- Plan de composition, urbaine (échelle 1/500 ou 1/1000) contenant notamment les éléments du règlement accompagné d'une axonométrie illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées. Ce plan traitera les aménagements horizontaux, nature des voiries, cheminements, espace vert, aire de jeux, façades sur voies principales, volume des constructions.

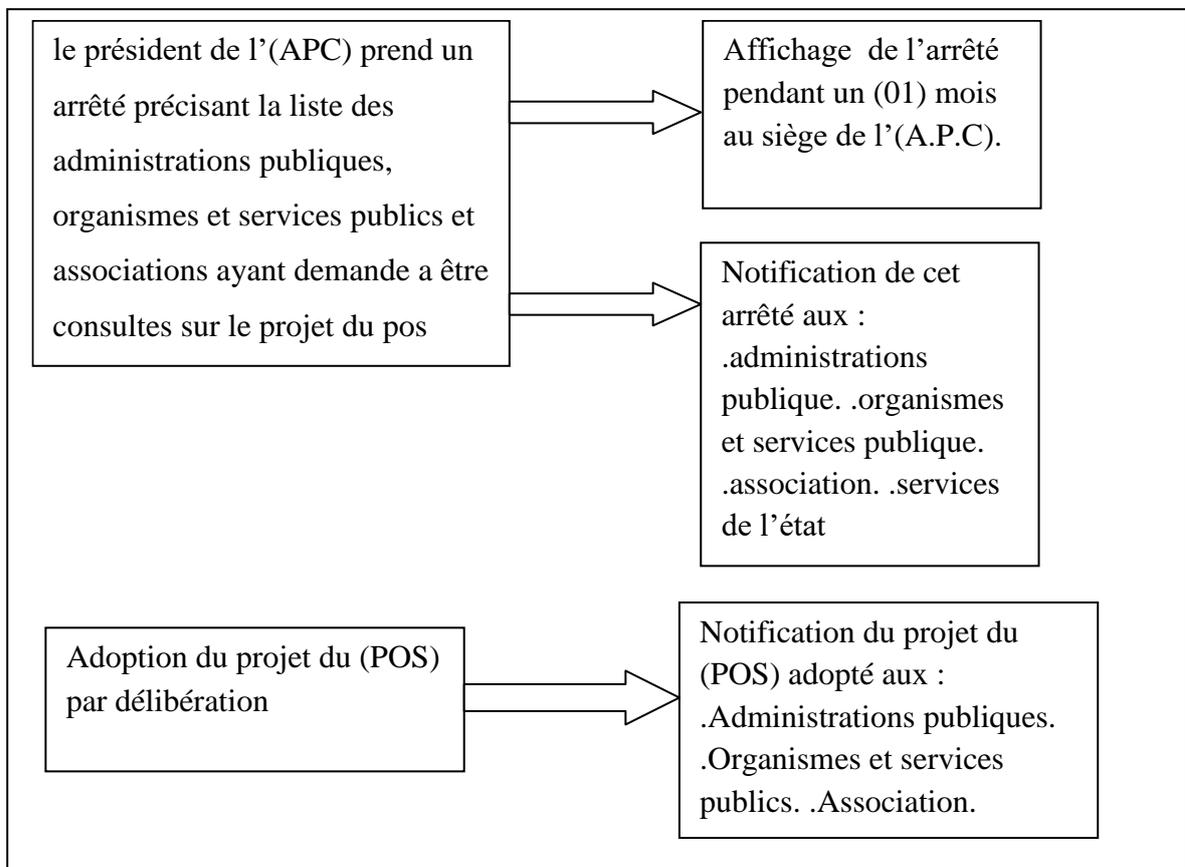
2.7- Les procédures administratives d'élaboration du plan d'occupation des sols :



CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)



Ces destinataires disposent de (15) jours après réception, pour faire connaitre s'ils veulent être associés à l'élaboration du (POS) et dans l'affirmative désignent leurs représentants



CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

Ces destinataires disposent de (60) jours pour émettre leurs avis ou observations et faute de Réponse dans le délai leur avis est réputé favorable

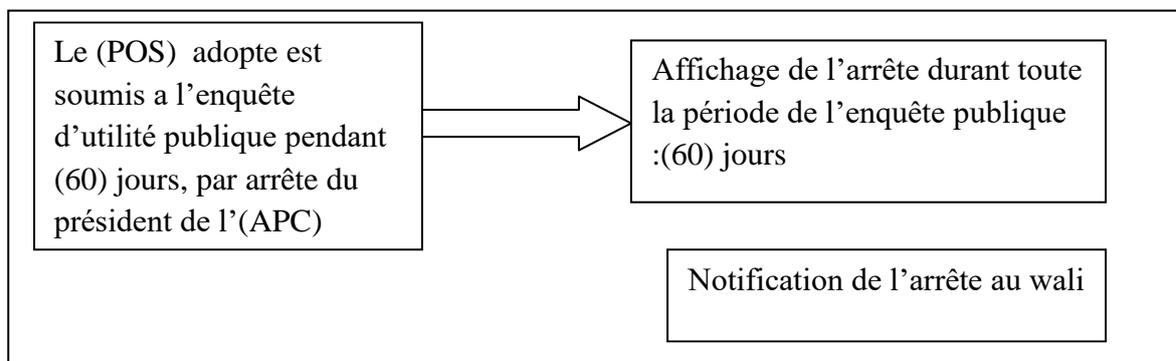


Figure 13: Les procédures administratives d'élaboration du (POS)

Source : auteur

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

2.8-les procédures administratives d'approbation du plan d'occupation des sols (POS) :

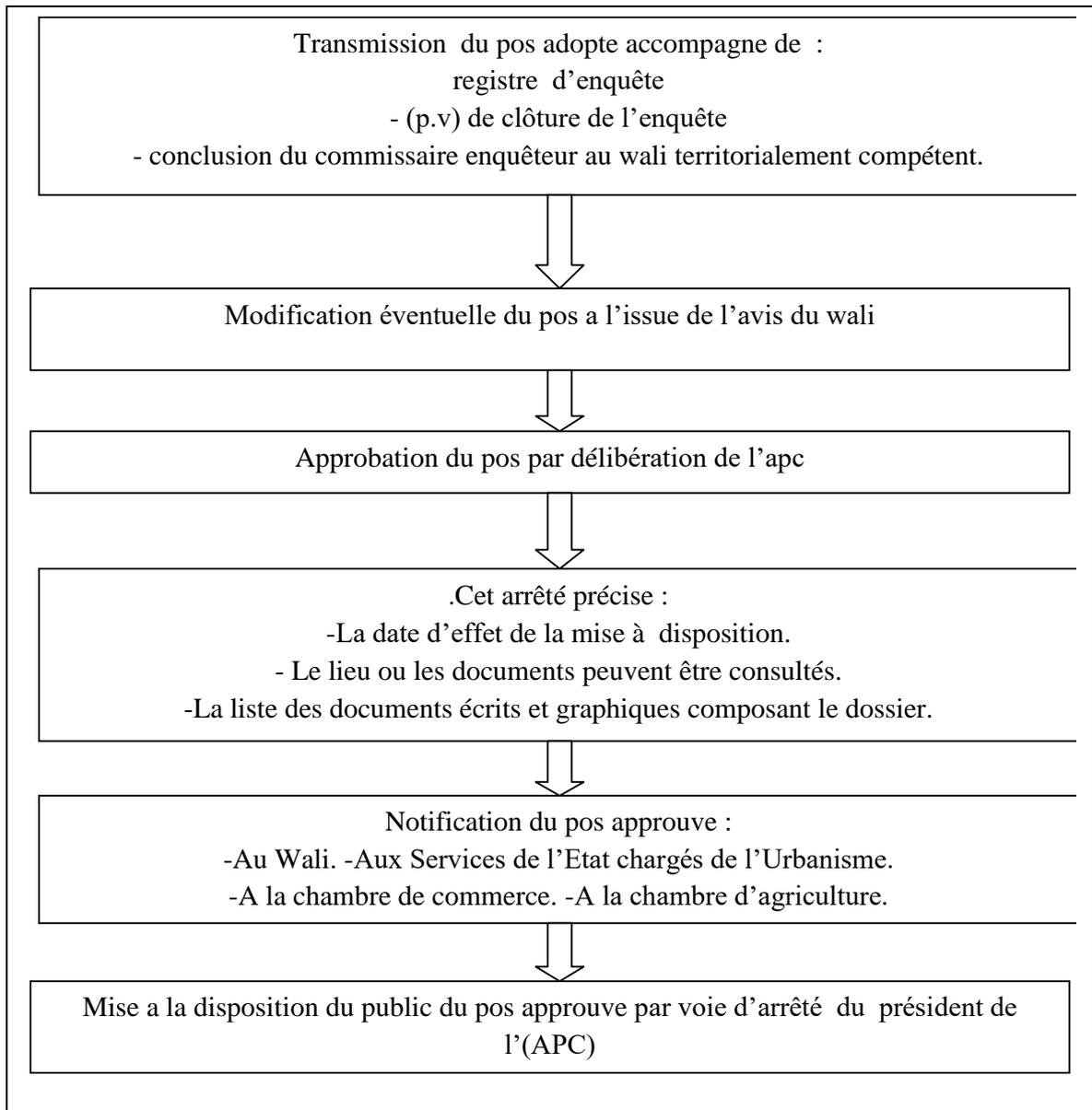


Figure 14: les procédures administratives d'approbation du (POS)

Source : auteur

CHAPITRE II : ETUDE THEORIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

2.9-La révision du plan d'occupation du sol :

La révision des (POS) ne pourra se faire qu'en conformité avec l'article 37 de la loi 90-29 du 1er décembre 1990 qui précise :

- 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) [22].

**CONFRONTATION DES OUTILS A LA REALITE DU
TERRAIN A TRAVERS L'EXEMPLE
D'ACL ELOUANA**

CHAPITRE III: CAS D'ETUDE
D'ACL ELOUANA

CHAPITRE III: CAS D'ETUDE

Généralités :

Le constat de base est qu'il y a une nécessité de planifier la ville ; Parce que d'une manière spontanée comme certaine dire mais toute seule la ville ne se développe pas d'une manière rationnelle l'ensemble des stratégies et tactique individuelle ne forme pas une ville mais forme un ensemble de stratégie donc si on veut intégrer la population; les activités ; les services et les infrastructures au sein du même espace, on est obligé de "planifier" pour que cela se fasse en bonne intelligence

1-Définition de la planification urbaine :

La planification urbaine se définit comme un outil d'atteindre à un développement urbain durable. Pour cela il aide à formuler une vision de territoire à moyen et à long terme en cherchant à rationaliser les moyens pour atteindre ses buts Il permet d'articuler les besoins en infrastructures et services avec l'accroissement de la population ou encore la demande en extension urbaine avec la protection de l'environnement dans un périmètre donné de l'action publique (et privé) et pour le développement économique et social en ce sens il organise les actions humaines ayant un impact sur le territoire en encadrant le développement et minimisant les effets néfastes

Selon le dictionnaire d'urbanisme (Pierre merlin et fronsoise choay) la planification urbaine est : «ensemble des études de démarches voir de procédures juridiques ou financière qui permettent aux collectivités publiques de connaître l'évolution des milieux urbain, de définir les hypothèse d'aménagement concernant à la fois l'ampleur, la nature, et la localisation des développements urbain et des espaces à protéger, puis d'intervenir à la mise en œuvre des options retenus. Des documents d'urbanisme à cette égard font partie de la planification urbaine ». [24]

Lorsqu'on veut planifier il existe plusieurs défis à relever :

- la croissance de la population.
- protéger les ressources
- les services
- les infrastructures de base
- logement
- les activités et les emplois
- environnement

CHAPITRE III: CAS D'ETUDE

Voici un tableau qui montre tout ces défis pour la ville de Jijel :

Thématique	Indicateurs	Indicateur de (ACL)	Points forts	Points faibles
Population totale	31-12-2010 à 663.309 habitants RGPH 2008 : 636 948 habitants.	7735 habitants.		
Taux moyen de croissance/ann	1998/2008 : 1,0% (National : 1,6%)	1.5%	-Malgré la baisse constante du taux moyen annuel de croissance, la population totale de la wilaya a été multipliée par 2 en 31 ans. -11 communes ont connu des accroissements conséquents entre 1998/2008 -Accroissement de la population urbaine : 2,28%	-Faiblesse du taux moyen annuel de croissance par rapport à la moyenne nationale. - Baisse constante du taux moyen annuel de croissance. -17 communes ont enregistrées des taux négatifs. -Régression de la population des zones éparses.
Logement	(TOL) : 5 personnes par logement Habitat précaire : 5286 constructions dont 3014 dans la zone agglomérée (recensement lancé en 2007)	(TOL) : 6 personnes par logement Habitat précaire : 421 constructions dont 1369 (recensement 2008)		Déficit chronique dans le secteur de l'habitat. Offre en logement limité et souvent inadapté aux besoins des ménages. Dans beaucoup de commune, une partie du parc immobilier présente des carences importantes, des dégradations, voire un équipement inadapté. Les nouveaux logements s'inscrivent insuffisamment dans un tissu d'habitat structuré, créant des espaces urbains fragmentés.
Scolarisation	Taux de scolarisation 6-14 ans : 95,3%.	Déficit en 7 classes (2018)	-Taux appréciable -Egalité entre filles et garçons	

CHAPITRE III: CAS D'ETUDE

	Indicateurs du cycle Moyen : Toc moyen : 34 élèves par classe TE moyen : 20 élèves par enseignant	Déficit en 5 classes (2018)	Programme en cours de réalisation : -10 établissements; -9 demi-pensions ; -06 Laboratoires informatiques ; -03 salles de sports ; -23 terrains de sports matico.	
	Indicateurs du cycle secondaire (Général et technique) : (TOC) moyen : 43 élèves par classe TE moyen : 19,2 élèves par enseignant	Déficit en 2 classes (2018)	Programme en cours de réalisation : -13 lycées -05 demi-pensions ; -02 laboratoires d'informatique ; - 19 salles de sports ; -Etude et la réalisation de 06 unités UDS.	
Santé	1 Lit Hôpital / 732Hab (National : 1/453) Polyclinique : 1/28840 Hab (National : 1/24 700) Salle de soins : 1/ 5063Hab (National : 1/6 300)	1 Polyclinique 1 Salle de soins (Projeté)	De nouveaux programmes de réalisation d'hôpitaux et de polycliniques sont en cours ou projetés.	-Insuffisance en matière d'hôpitaux et polycliniques. -Inégale répartition des infrastructures entre les territoires (les territoires montagneux sont défavorisés). -Système de distribution et d'accès aux infrastructures sanitaires non adaptés au caractère montagneux de la wilaya. -Fermetures de nombreuses salles de soins.
Sport, jeunesse et culture	06 Maisons de Jeunes, 02 Camps de Jeunes ; 07 Auberges de Jeunes 07 Salles Polyvalentes 09 complexes sportifs de proximité 05 Salles OMS 85 Aires de jeux 10 Clubs de jeunes, 70 associations sportives. 127	1 Maisons de Jeunes, 1 Auberges de Jeunes (Projeté a court terme)	Programme en cours de réalisation et en étude : -02 Salles Polyvalentes -02 Auberges de Jeunes -07 Maisons de Jeunes -05 complexes sportifs de proximité -01 Camps de Jeunes -02 Salles OMS - 11 Aires de jeux -01 centre de loisir et scientifique à Jijel --03 terrains Combinés ; -Une école de musique, un musée, une bibliothèque de wilaya au chef lieu de wilaya, 02 bibliothèques communales.	-Insuffisants des équipements. -Disparité entre les territoires : .13 communes totalement dépourvues d'équipements de jeunesse en 2010 ; .24 communes dépourvues de bibliothèque ; .17 communes dépourvues centres culturels.

CHAPITRE III: CAS D'ETUDE

	associations culturelles			
Niveau d'emploi	Taux d'activité : 39,9%. Taux d'occupation : 90,6%,	Taux d'activité : 37.64%. Taux d'occupation : 33.47%.	les chiffres avancés (année 2010) sont plus qu'appréciables.	
Structure de l'emploi	- BTP : 29,4% - Services : 28,1% -Agriculture : 22,7% - Administration : 13,3% - Industrie : 4% - Autres : 2,3%	- BTP : 11.34% - Services : 28.90% -Agriculture : 21.13% - Administration : 13.08% - Industrie : 5.5% - Autres : 9.94%		Faiblesse de l'emploi industriel
Demande et offre d'emplois (2010)	- STR : 24832 personnes (estimation chômage) - Demandeurs d'emploi : 12577 (ANEM) - Offres d'emplois : 2948	estimation chômage 11.21%		- Offres d'emplois très limitées. - Faible contribution du secteur privé national dans la création d'emplois : 37%. - Zone à très faible création d'emploi : El Milia.

Tableau 1: les défis de la planification urbaine

Source : (PAW) de Jijel rapport n4°

2-La motivation du choix du site pour le cas d'étude :

L'(ACL) d'elouana est divisée en 8 pos d'une superficie total de 309.73 hectares approuvée par l'arrêté de wali N° 11/2011 de 03/01/2011 il se compose du plusieurs fonction (habitat commerce administration) On à choisi l'(ACL) d'Elouana pour les raisons suivantes :

L'(ACL) est la continuité du noyau central de la ville - Il contient plusieurs fonctions importantes (administratifs, résidentielle, commerciales, etc.). Et le site le plus fréquenté par les habitants de la ville et les touristes pendant la saison estivale

- J'ai déjà fait une analyse sur se site pour le projet fin d'étude.

CHAPITRE III: CAS D'ETUDE

L'(ACL) de la ville est structuré par des équipements importants et des axes principaux, il s'organise autour de l'axe de la rue national 43 qui formera le centre linéaire du périmètre. L'habitat qui occupe une part très importante du site représente quant à lui une spécificité avec des belles vue panoramique sur la mer pour aboutir à une adéquation parfaite entre habitants et habitat.

3-Présentation du cas d'étude :

3.1-Situation :

l'agglomération chef Lieu (ACL) est située au sud-est de la commune d'El-Aouana , elle est assise sur une superficie estimée à 38387,64 hectares .
Le Chef lieu de la commune est situé à 14,36 km au centre ville de Jijel, située aussi à 15.40 km à la commune de Zaima Mansouriah.

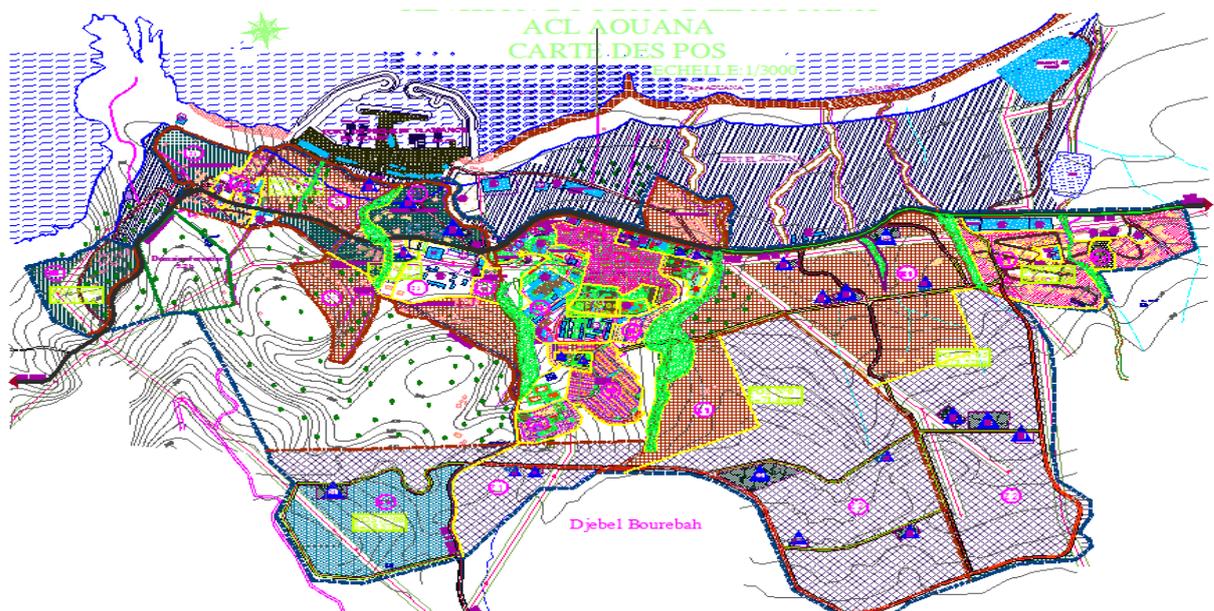


Figure 15 : situation du plan d'occupation des sols
d'(ACL) d'Elouana
Source : carte des (POS) d'Elouana

3.2-Programme globale du (POS) :

-Habitat :

-Habitat individuel : 225

-Habitat semi collectif : 94

-Habitat collectif : 08

Les équipements :

CHAPITRE III: CAS D'ETUDE

- lycée
- bibliothèque
- locaux commerciaux
- maison de vieillesse
- parc de taza
- station hydraulique
- centre de formation professionnelle et d'apprentissage
- mosquée
- groupement scolaire
- complexe sportif
- agence de voyage
- brigade de la sécurité routière

3.3-la division du (POS) en zone homogène :

Le (POS) est divisée en 3 zone homogène concerne le périmètre urbanise il est constitue essentiellement Par l'habitat individuel ; collectif et les équipements :

(POS) n°06 surface : 44.17ha étude approuvée	Zone d'intervention	Type d'intervention	Surface d'intervention (ha)	cos
	Zone1	Habitat individuel	5.73	2.07
	Zone 2	Habitat semi- collectif	1.43	3
		Habitat collectif	6.75	3
	Zone 3	équipement	10.97	-

Tableau 2 : répartitions des surfaces du (POS)
approuvée

Source : (POS) approuvé

4-Etude analytique de l'état actuel du plan d'occupation du sol (POS) n°06 :

Des visites préliminaires au (POS) ont permis de s'adapter au milieu, et durant lesquelles des notes enregistrées ont servi comme base pour notre recherche

Le volume et le rythme accéléré du lancement des constructions individuelles et collectif ont générée un souci flagrant de la quantité en détriment de la qualité des productions. Les équipements même de première nécessité, L'espace vert et les aires de jeux sont loin d'être des espaces désirés pour ces propriétaires.

L'habitat individuel consommateur du foncier de par ces caractéristiques urbanistiques s'appuie sur un développement horizontal. Et un développement vertical (pour l'habitat collectif)

CHAPITRE III: CAS D'ETUDE

4.1-L'occupation du sol et le tissu urbain :



Figure 16: montre le tissu planifié et le tissu spontané
Source : auteur

La vue aérienne nous montre que le tissu urbain des quartiers est hétérogène n'est pas continue et se divise en 2 tissus majeurs différents :

-**Tissu planifié** : constitué d'un ensemble de parcelles homogènes ayant les mêmes formes géométriques (rectangulaires).

-**Tissu spontané** : L'implantation des constructions n'est pas faite suivant d'un tracé défini qui découpe l'espace urbain.

4.2-Le système viaire :

CHAPITRE III: CAS D'ETUDE



Figure 17: le réseau de circulation dans un tissu spontané

Source : auteur

-**Tissu spontané** : Le réseau de circulation dans cette zone est constitué d'un nombre de pistes qui mènent vers les différentes habitations individuelles isolées.



Figure 18 : le réseau de circulation dans un tissu planifié

Source : Source : auteur

-**Tissu planifié** : une distribution organisée des voiries grâce à l'implantation organisée des constructions qui permet de l'accès facilement à tous les habitats de cette région (zone2)

5-Les infractions constatent dans le (P.O.S) n°6 :



Figure 19 : silhouette de la façade urbaine

Source : auteur

D'après notre visite, la majorité des habitants bâtissent la façade soit par leur propre idée, l'idée de maçon soit appelle rarement à un architecte. En générale, les façades urbaines de différents îlots constitutifs du (POS) n°06 sont caractérisées par un mélange de style, de couleur, de hauteurs et de matériaux de constricton. Donc il n'y a pas d'homogénéité dans la façade urbaine.

- Des habitats individuels d'un seul niveau éparpillés de toiture incliné en tuile (habitat de village agricole)
- Des habitats collectifs de (R+5) à (R+6) occupent la partie centrale du quartier.
- Des habitats individuels de style moderne avec un état inachevé de hauteur maximale qui varie entre (R+2 R+3 et R+4) occupent la partie ouest.

On remarque :

- une rupture dans la forme et le style au niveau de la façade
- une discontinuité spatiale qui provoque une anarchie au niveau du bâtie et le non bâtie.
- des immeubles bas et d'autres en haut.
- une monotonie des façades ; avec des activités commerciales et dépôts en (RDC).

CHAPITRE III: CAS D'ETUDE

5.1-Hauteur des constructions :

Selon articles 24 du rapport du (POS) : Les bâtiments destinés à l'équipement et au logement individuel contiennent une estimation maximale de deux étages, en plus du rez-de-chaussée (R + 2) pour les rassemblements principaux et secondaires, tandis que le logement collectif comprend cinq étages plus le rez-de-chaussée(R + 5)



Figure 20 : l'infraction de la hauteur
Source : auteur

5.2-Densité des constructions :

Selon les dispositions de l'article 26 du texte suscité, la densité maximale admise des constructions sur les parties urbanisées, exprimée en rapport entre la surface plancher hors œuvre nette et la surface de la parcelle (ou le coefficient d'occupation des sols) est égal à 1.

Article 18 : coefficient d'occupation des sols :

(ACL) de la communauté principale d'elouana : le coefficient d'occupation des sols dans la zone permanente de la communauté principale varie entre 0,4 et 0,6
Ce qui est expliqué par des dérogations sur la hauteur maximale admise par les règlements des hauteurs des constructions (voir l'infraction de la hauteur)

Article 27: Zones esthétiques et implantées :

Dans tous les terrains destinés à l'habitation, il doit être obligatoire d'attribuer des espaces verts vides laissés à l'extérieur de la zone d'acquisition de la route et des zones d'angle, ces espaces sont appelés zones complémentaires, qui doivent représenter au moins 40% de la surface totale à l'extérieur du bâtiment pour le logement et les équipements ou sur la route à construire, et ils doivent être préparés comme des espaces Esthétique

CHAPITRE III: CAS D'ETUDE

Dans le cadre des allocations individuelles, cette surface laissée dans la part doit représenter au moins 75% des surfaces extérieures au bâtiment.

Propriétés de la création :

- La distance du bord du trottoir

La distance entre les arbres est de 10 mètres

- éloignements aux différents canaux existants

Le processus de plantation d'arbres devrait commencer en mars et il devrait être esthétique

Taillé deux fois par an à l'automne et au printemps, surtout lorsque les arbres sont jeunes

L'arrosage doit être régulier, en particulier aux premiers stades de la plantation, et les arbres doivent être entourés de clôtures pour les préserver.



Figure 21 : infraction des règles
d'aménagements
Source : auteur

6. Règles de composition architecturale :

Des règles de composition architecturale ont été décrétées pour les constructions mais aussi pour les murs de clôture.

6.1-Règles de composition architecturale des constructions :

Les dispositions de l'article 27 du décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991, prescrivent l'aspect des constructions, notamment sur le plan volumétrique et les matériaux

Volumétrie : Concernant la volumétrie des constructions, des prescriptions d'ordre global ont arrêtées. Elles sont comme ce qui suit :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect

Les constructions annexes et les locaux techniques, notamment les constructions destinées à abriter les postes de transformation électrique, doivent s'intégrer à l'ensemble architectural et au paysage.

CHAPITRE III: CAS D'ETUDE

Si par leur dimension, les constructions à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives des monuments, le permis de construire peut être refusé.

Matériaux : Des prescriptions d'ordre global sont également, énoncées concernant les matériaux. Elles sont comme ce qui suit :

a) Les constructions doivent présenter des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.



Figure 22 : les constructions en état d'infraction

Source : auteur

Article 17 : occupation et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'habitation et leur annexe à l'exception de celles qui sont destinées aux logements des personnes pour nécessité de service (gardiennage, Sécurité).

- Les commerces et services
- Les lotissements à usage d'habitat et les campings



Figure 23 : modification sur la façade principale

Source : auteur

CHAPITRE III: CAS D'ETUDE

b) La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 2,4 m le long des voies de circulation et la partie construite de celle-ci ne doit pas être supérieure à 1,5 m du trottoir.



Figure 24 : infractions au niveau de la clôture

Source : auteur

6.2-les espaces extérieurs : espaces vert, parking et placettes :



Figure 25 : état actuelle de la commune

Source : auteur

CHAPITRE III: CAS D'ETUDE

ZONES	TYPE D'ACTION	SURFACE (HA)	POS N°
SU1	Densification et rénovation du tissu existant. Mise en place des équipements et infrastructure	5.73	06
SU2	Finition des différents lotissements Enterrement ou suppression des lignes électriques moyennes tensions Densification par l'habitat Aménagement des espaces extérieurs, viabilisations des parties non viabilisées	8.18	06

Tableau 3 : tableau montrée les actions a mené pour la réaménagement du (POS) n°06

Source : (DUC) d'elouana 2012

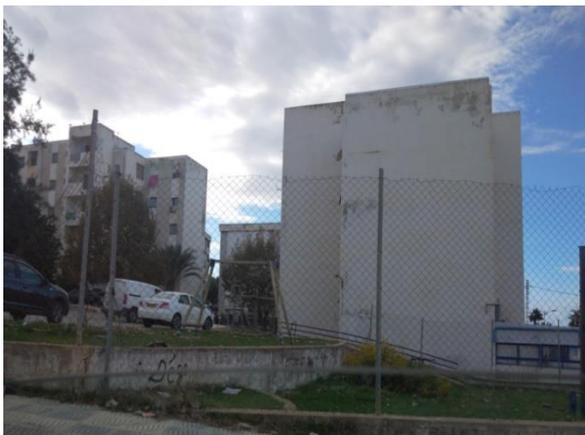


Figure 26: état actuelle de la commune

Source : auteur

CHAPITRE III: CAS D'ETUDE

D'après notre enquête sur terrain on a constaté l'absence totale des aménagements de l'espace vert ainsi que des placettes et les aires de jeux proposés par le plan d'occupation de sol et on a remarqué un manque flagrant au niveau des parkings.

On a remarqué aussi que le (POS) n°06 est le seul (POS) étudié dans la commune sur 8 autres existants ce qui ouvre la porte pour toutes les occupations anarchiques du foncier.

Conclusion :

Intégrer la dimension réglementaire dans le cadre du développement dans les pratiques urbaines en Algérie, nécessite un changement du comportement des citoyens qui doit se manifester dans leur vie quotidienne; dans leur mode de vie et leur méthode de travail. En effet, souvent c'est le citoyen par son implication et les petits gestes qu'il pratique aux quotidiens qui mènent à un grand geste pour la ville. Les bonnes pratiques des citoyens contribuent fortement à l'amélioration de leur qualité de vie et à la protection de leur environnement. En effet, en agissant localement ils contribuent à la construction d'une base pour un développement urbain durable pour leurs villes.

CONCLUSION GENERALE

CONCLUSION GENERALE

Conclusion générale :

La conclusion générale est la synthèse des différentes conclusions des chapitres constituant cette réflexion. Cette recherche a été menée dans le but d'apporter des réponses aux questions fondamentalement exposées au début de cette réflexion du problème d'application des instruments d'aménagement et d'urbanisme et leurs relations avec l'aspect architectural et urbain

D'une manière générale, ce travail nous a permis de prendre une idée sur l'existence d'une relation entre la composition urbaine en tant que procédé de mise en forme du bâti d'un côté, et de l'esthétique urbaine en tant que qualité émanant d'un souci de donner un aspect global et cohérent au cadre bâti.

Le développement urbain de nos villes a connu un bouleversement assez alarmant. La démographie urbaine a provoqué et a accru un développement démesuré des villes, où l'on constate que l'espace n'a obéi qu'à une seule logique sans mettre en considération celle de quantité de construction au détriment de la dimension qualitative. La ville algérienne est devenue une réalité complexe marquée par des transformations rapides et irréversibles.

Notre environnement bâti est beaucoup plus lié à la spontanéité qu'à la réglementation. Par un simple constat, l'urbanisation massive, accélérée et l'expansion désordonnée du tissu urbain actuel sont des caractéristiques majeures qui singularisent la dynamique actuelle de nos villes. Les déséquilibres d'occupation des espaces, l'absence d'une politique globale et strict ont engendré, sous l'influence d'une forte pression économique et sociale, un développement anarchique et des déperditions graves des espaces fonciers menaçant ainsi toute pratique ou politique d'aménagement, d'habitat et d'investissement.

La réalité d'incohérence constatée partout amène beaucoup d'entre-nous à conclure que les instruments d'urbanisme tels fixés par la loi, sont inefficaces et manquent de fiabilité (défaillance et décalage avec la réalité). Rien n'est moins sûr car l'inefficacité de ces instruments n'est que la conséquence de la manière de leurs utilisations, car ils ne sont qu'après tout que des documents techniques.

Pour conclure on peut dire que les résultats de cette recherche se présentent comme suit :

-Les instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et POS) censés d'organiser la ville, et garantir l'utilisation rationnelle de l'espace, ne représentent vraiment pas une référence de l'état actuel.

-La procédure d'approbation des instruments d'aménagement et d'urbanisme est souvent très lente ce qui rend ces instruments dépassés avant leur réalisation et qui ouvre le champ aux interventions et décisions anarchiques.

CONCLUSION GENERALE

- L'absence totale des services techniques responsables du suivi de la réalisation et du respect des instruments d'urbanisme et la police d'urbanisme.
- Améliorer la qualité de l'information au public et de ne pas se contenter par des annonces sur les journaux et d'engager plus de moyens à l'information
- Préparer et former les citoyens à l'esprit de participation pour qu'ils soient plus efficaces lors de recueillement des objections et des critiques de l'enquête publique.
- Faire associer les universités, les instituts et les écoles supérieurs dans les différentes phases d'élaboration des (POS).

REFERENCE BIBLIOGRAPHIQUE :

- [1] Marc Cote, Choix d'espace choix de société, in Repères : La ville et l'urbanisation, éditions Marinoor, p179
- [2] Maouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme Histoire, méthodologie, réglementation. Édition casbah 2001, p 88, p 152, p154, p156
- [3] Lakhdar Yamani et Sidi Mohammed Trache Dynamique urbaine et instruments d'urbanisme-revue el oumrane el magharibi. pp. 14 à18
- [4] Le rapport du CNES (conseil économique et social) novembre 1998 intitulé/ avant projet sur la ville ou le devenir urbain du pays
- [5] Office Nationale des statistiques L'armature Urbaine, Alger, Décembre 2000, Page 30-34
- [6] Nathalie CANDON Centre de Documentation de l'Urbanisme composition urbaine note et essai bibliographique page 9
- [7] RIBOULET Pierre In conférences paris d'architecte, pavillon de l'arsenal ed.les mini PA Christian, Paris, 1994.
- [8] sergie thibault Composition urbaine, projets et territoires <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00692616>
- [9] Les Dix Livres d'architecture, Vitruve, traduction intégrale de Claude Perrault, 1673, revue, corrigée sur les textes latins et présentée par André Dalmas, Balland, Paris, 1979
- [10] DE SOUZA Robert, In Jean-Pierre Gaudin, Desseins de villes, L'Harmattan, 1991
- [11] Danis Robert. Esthétique urbaine : E.-H. Guitard, Précis d'esthétique urbaine. In: Revue d'histoire de la pharmacie, 35^e année, n°118, 1947. pp. 196-198
- [12] DELFANTE Charles, in revue URB N° 295
- [13] Le Gall Joël. Les rites de fondation des villes romaines. In: Bulletin de la Société Nationale des Antiquaires de France, 1970, 1972. pp. 292-307
- [14] Azzedine BELAKEHAL Composition urbaine: Notions 2010-2011
- [15] Fadila KETTAF Architecture urbaine : Espace de la ville, Projet et Composition urbaine page 69
- [16] Adolphe Alphand, Les Promenades de Paris, deux volumes, Paris, J. Rothschild, 1867-1873sur ;Gallica: volume1 et volume2
- [17] Georges Eugène Haussmann, Mémoires, Paris, V. Havard, 1890-1893 > sur Gallica : volume Avant l'Hôtel de Ville ; volume 2 Préfecture de la Seine ; volume 3 Grands travaux De paris
- [18] Voltaire, Des embellissements de Paris [1749], Œuvres complètes, t.23, Paris, Garnier, 1879, p.297-304 > sur Wiki Source

REFERENCE BIBLIOGRAPHIQUE :

[19] MARC AURELI SANTOS Foment de Ciutat Vella SA page 38

[20] MAZOUZ Fatima Droit de l'Urbain Etabli par : Année universitaire 2016-2017 Page 43

[21] Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de la Ville

[22] lois 90-29 du 1er décembre 1990 relative a l'aménagement et l'urbanisme. Article 18 20, 21, 22, 23, 28, 37

[23] Pierre Veltz (histoire des pos) P 1 à 6

[24] Pierre Merlin, Françoise Choay "dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement" presses universitaires de France 1ère édition Mars 1988. p 502

ANNEX

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

-Instruction ministérielle n°02 du 07 avril 1996 relative à la mise en œuvre de la procédure d'approbation des (PDAU)

-La loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative a l'aménagement et l'urbanisme. Article 20

-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

-l'article 27 du décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991, prescrivent l'aspect des constructions, notamment sur le plan volumétrique et les matériaux

-Le plan d'aménagement du territoire de la wilaya de Jijel : rapport n°04

-règlement commune d'elouana

RESUME

ABSTRACT : Architectural aspect in the city between the regulations of urban planning instruments and their application on the field.

Through their evolution , cities generate various urban and architectural languages symbolizing the culture and urbanity of the people who live there. Also , in the same city, the appearance of the urban fabric obeys differently to the ways of shaping and selected scheduling options. We would like to recall that the purpose of urban planning is to plan and organize agglomerations within a legislative framework in order to achieve economic and social development, by involving the mobilization, the equipment of urbanizable land and the organization of the built framework , in the urban space.

The rapid changes in urban space in recent years, are at the origin of new urban dynamics , implying the emergence of new needs that result in an increasing pressure on land that urban planning instruments must be provided. and supposed to be the masterpieces of urban planning, that they determine the future of areas in the short, medium and long term. Urban practices are characterized by the absence of a vision of urban policy and continuity. Decisions are very often taken spontaneously and in an emergency. Land use is not an obligation of the individual but of the community. Any person, including the State, which owns a piece of land, can only use it after agreement from the public authorities , which will require compliance with the guidelines of the (POS and PDAU).

Keywords: city ; architectural aspect ; composition ; planning instrument.

ملخص: الجانب المعماري في المدينة بين أنظمة أدوات التخطيط الحضري وتطبيقها على أرض الواقع. ومن خلال تطورها، تولد المدن لغات حضرية ومعمارية مختلفة، ترمز إلى ثقافة السكان الذين يعيشون هناك وحضورهم. كذلك، في إحدى المدن، يختلف مظهر المخططات الحضرية عن طرق تشكيل وتحديد المواعيد التي يتم اختيارها. ونود أن نذكر بأن ميدان التحضر له هدف تخطيط وتنظيم التجمعات في إطار تشريعي من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، من خلال المشاركة في التعبئة، تنمية الأراضي الحضرية وتنظيم البيئة المبنية في الفضاء الحضري. إن التغيرات السريعة التي طرأت على الحيز الحضري في السنوات الأخيرة هي مصدر ديناميات حضرية جديدة، تنطوي على ظهور احتياجات جديدة تؤدي إلى زيادة الضغط على الأراضي التي يجب توقع أدوات التخطيط الحضري لها، ويفترض أن تشكل روائع التخطيط الحضري، أن تحدد مستقبل المناطق على المدى القصير والمتوسط والطويل. وتتسم الممارسات الحضرية بعدم وجود رؤية للسياسة الحضرية والاستمرارية. وكثيراً ما تتخذ القرارات على نحو عفوي وعاجل. إن استخدام الأراضي ليس التزاماً من جانب الفرد بل من جانب المجتمع المحلي. ولا يجوز لأي شخص، بما في ذلك الدولة التي تملك قطعة أرض، أن يستخدمه إلا بموافقة السلطات العامة التي تقتضي وجوب احترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.

Résumé

Aspect Architectural dans la ville entre les règlements des instruments d'urbanisme et leur application sur terrain.

A travers leurs évolutions, les villes engendrent divers langages urbains et architecturaux symbolisant la culture et l'urbanité des populations qui y habitent. Aussi, dans une même ville, l'apparence des tissus urbains obéit différemment aux manières de mise en forme et d'ordonnement choisis. Nous tenons à rappeler que le domaine de l'urbanisme a pour objet d'aménager, planifier et organiser des agglomérations dans un cadre législatif afin d'aboutir à un développement économique et social, par l'implication, la mobilisation, l'équipement du foncier urbanisable et l'organisation du cadre bâti, dans l'espace urbain.

Les changements rapides de l'espace urbain ces dernières années, sont à l'origine de nouvelles dynamiques urbaines, impliquant l'émergence de nouveaux besoins qui se traduit par une pression de plus en plus sur le foncier que les instruments d'urbanisme doit être prévu. et censés constituer les pièces maîtresses de planification urbaine, qu'ils déterminent l'avenir des zones à court, moyen et long termes. Les pratiques urbaines se caractérisent par l'absence d'une vision de politique urbaine et de continuité. Les décisions sont prises très souvent spontanées et dans l'urgence. L'usage du sol n'est pas une obligation de l'individu mais celle de la collectivité. Toute personne y compris l'Etat propriétaire d'un terrain, ne pourra en faire usage qu'après accord des pouvoirs publics qui exigeront le respect des orientations des (POS et PDAU).

Mots clés : ville ; aspect architectural ; composition ; instrument d'urbanisme