

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



Mémoire de Master

Présenté à l'Université 08 Mai 1945 de Guelma

Faculté des Sciences et de la Technologie

Département de : **Architecture**

Spécialité : **Architecture**

Option : **ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN**

Présenté par : **CHOUHBANE Amina**

**Thème : Revisiter le POS n°4 d'El Fedjoudj, une
opportunité pour améliorer l'image du centre**

Sous la direction de : Mr BOUDRAA Messaoud

Juillet 2021

REMERCIEMENTS

Au terme de ce travail, je remercie Allah Seigneur de m'avoir donné la force pour mener à bien ce travail.

Je suis redevable à mon encadreur de mémoire Mr BOUDRAA Messaoud qui m'a donné l'honneur de diriger mon mémoire et qui a suivi ce travail avec un grand intérêt. Son regard critique et constructif, ses encouragements et ses remarques avisées et pertinentes m'ont beaucoup aidé. Qu'il trouve ici l'expression de ma profonde gratitude.

Je remercie vivement Dr CHOUAHDA Amina, pour sa contribution dans l'avancement de ce travail et pour son soutien moral tout le long de l'année. Qu'elle trouve ici, en mon nom, ma reconnaissance la plus sincère.

Il me reste à ne pas oublier de remercier tant de personnes, que je ne peux nommer, de peur d'en oublier ; que toutes sachent qu'elles sont bien présentes dans mon esprit et dans mon cœur.

CHOUHBANE Amina

DEDICACE

Je dédie ce travail :

A mon père et ma mère

Quoique je fasse ou je dise, je ne saurai point vous remercier comme il se doit. Votre présence à mes côtés, a toujours été ma source de force. Que ce travail traduit ma gratitude et mon affection.

A ma nièce Ines

A mes frères Amin, Hasni et Brahim

A mes sœurs Asma, Khadîdja et Soussana

A ma jumelle Imen

Vous y avez été pour beaucoup dans l'accomplissement de ce travail, vous m'avez tant soutenu, vous avez su être là quand il le fallait.

A mes collègues Réda et Rachid et Abdennour

Qui m'ont tellement soutenu, puisse dieu vous donne santé, bonheur et réussite.

Une dédicace distinguée à tous mes enseignants, vous m'en avez beaucoup appris... Merci

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS

DEDICACES

INTRODUCTION GENERALE	1
PROBLEMATIQUE	3
HYPOTHESE	4
OBJECTIFS	4
STRUCTURE DU MEMOIRE	4
PREMIERE PARTIE	5
Introduction	5
CHAPITRE 1: analyse des concepts	5
Introduction	5
1- Projet urbain	5
1-1- Définitions	5
1-2- Nécessité du projet	6
1-3- Les objectifs du projet urbain	7
1-4- Les échelles du projet urbain	8
1-4-1- Le projet urbain architectural, centre sur un bâtiment	9
1-4-2- Le projet urbain opérationnel	10
1-4-3- Le projet urbain politique	11
1-5- Acteurs, démarches et actions	12
1-5-1- Les acteurs	13
1-5-1-1- L'état et collectivité	14
1-5-1-2- Les opérateurs économiques	14
1-5-1-3- Les compétences techniques et scientifiques	14
1-5-1-4- Les opérateurs économiques	14
1-5-1-5- Les usagers	14
1-6- Concernant la concertation	15
1-7- Les principes du projet urbain	16
2- Centre et centralité	17
2-1- Centre	17
2-1-1- Naissances des centres	17
2-1-2- Les menaces	18

TABLE DES MATIERES

2-2- Centralité -----	19
2-2-1 Centralité d'équipements publics et centralité d'équipements privées -----	20
3- L'attractivité -----	20
3-1- La notion de l'attractivité -----	20
3-2- Définition d'un territoire attractif -----	22
3-3- Les facteurs attractifs -----	23
3-4- Composantes de l'attractivité -----	23
3-5- Connaitre l'attractivité par sa mesure -----	23
Conclusion -----	24
CHAPITRE 2: instruments d'urbanisme -----	26
Introduction -----	26
1- Le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) -----	26
1-1- Définition du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme -----	27
1-2- Les objectifs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme -----	28
1-3- Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme -----	30
1- Le plan d'occupation des sols -----	31
2-1- Définition -----	31
2-2- Les objectifs du POS -----	31
2-3- Les phases de l'élaboration du plan d'occupation des sols -----	32
2- Les caractéristiques des PDAU et POS -----	33
3- Complémentarité entre le PDAU et le POS -----	35
4- Mise en œuvre des PDAU et POS -----	36
Conclusion -----	36
CHAPITRE 3: Analyse des expériences internationales -----	37
Introduction -----	37
1- Première expérience : La rénovation urbaine du quartier de Mermoz Nord, Lyon -----	37
1-1- Présentation du projet -----	37
1-2- Problématique du quartier -----	38
1-3- Périmètres d'intervention et d'influence -----	39
1-3-1. Le périmètre d'intervention -----	39
1-3-2. Le périmètre d'influence -----	40
1-4- Principes d'organisation spatiale -----	40

TABLE DES MATIERES

1-5- Programme d'intervention	42
1-6- Les objectifs de l'opération	43
2- Deuxième expérience: le projet urbain toulousain, rénover et étendre le grand centre-ville de Toulouse	44
2-1- Les pistes d'action	46
2-2- Un projet d'ensemble décliné dans tous les quartiers	46
2-2-1. L'échelle de la ville	46
2-2-2. L'échelle des secteurs	47
2-2-3. L'échelle locale	47
DEUXIEME PARTIE	49
Introduction	49
CHAPITRE 1: analyse urbaine du site d'intervention	49
1- Situation de la ville de Guelma	49
2- Situation de la commune d'El Fedjoudj	50
3- Accessibilité	51
4- Les potentiels économiques de la commune	52
5- La mobilité	52
6- Situation	52
7- La topographie	53
8- Etude géotechnique	53
9- La trame viaire	54
10- Environnement	55
11- Tableau AFOM	55
12- Proposition du POS n°4	56
13- Scénario d'aménagement	56
CHAPITRE 2: Analyse des exemples	58
1- Premier exemple: Park Mall de Sétif	58
1-1- Situation	58
1-2- La continuité à l'échelle de la ville	59
1-3- La continuité intérieure dans le Park Mall	60
2- Deuxième exemple: Bab Zouar Alger	61
2-1- Situation	62

TABLE DES MATIERES

2-2-	L'organisation spatiale du projet -----	62
2-3-	La continuité à l'échelle de la ville -----	64
2-4-	La continuité intérieure dans le centre -----	64
	Conclusion -----	64
CHAPITRE 3: Analyse programmatique et proposition des variantes conceptuelle de notre futur projet le centre multifonctionnel ----- 65		
	Introduction -----	65
1-	Le projet architectural « proposé » -----	65
2-	Les concepts de formalisation du projet -----	65
2-1-	A l'échelle de la ville -----	65
2-2-	A l'échelle du projet architectural -----	66
	Conclusion -----	67
	Bibliographie -----	68
	Annexes	

La ville est une entité urbaine, dans laquelle se concentrent la plupart des activités: habitat, commerce, industrie, éducation, politique, culture, les démarches qui gouvernent la structure et l'organisation de la ville sont basées sur la sociologie urbaine et l'urbanisme « *Comme un morceau d'architecture, la ville est une construction dans l'espace, mais sur une vaste échelle et il faut de longues périodes de temps pour la percevoir. La composition urbaine est donc un art utilisant le temps, mais il est rare qu'on puisse y employer les séquences contrôlées et limitées d'autres arts fondées sur le temps, telle la musique* »¹.

L'urbanisation est devenue dans nos jours la structure essentielle du développement des sociétés, une projection d'avenir et un développement harmonieux et humain des agglomérations et ce, à travers des mesures techniques, administratives, économiques, et sociales. Le résultat est que nos agglomérations urbaines offrent généralement un cadre bâti désordonné et des périphéries qui reflètent les contradictions d'une société qui a trop souvent oublié de penser la ville pendant qu'elle la construisait, malgré l'existence d'instruments juridiques et réglementaires. Ce qui rend le fait urbain un domaine particulièrement lourd pour la société algérienne.

Les extensions des villes, par la création des logements, villes nouvelles...etc, interpellent directement les architectes et les urbanistes et aussi les procédures de mise en œuvre des instruments d'urbanisme qui traçait l'itinéraire de la politique urbaine algérienne tirées de la loi d'orientation foncière française (LOF)² n°67-1253 du 30 décembre 1967, qui est demeurée le texte de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme. Elle avait notamment défini les principaux documents d'urbanisme qu'étaient les plans d'occupation des sols (POS) et les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU), dont on retrouve clairement l'esprit dans les documents actuels fixés par la loi SRU : les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les schémas de cohérence territoriale (SCoT)³.

Les instruments d'urbanisme connus en Algérie et sur lesquelles se repose l'urbanisation sont le PDAU (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme) et le POS (le plan d'occupation des sols). Ils sont basés sur la production des logements dans le but de répondre à un besoin quantitatif traduit également dans la programmation des équipements. Malheureusement, ces instruments d'urbanismes ne prennent pas en considération les exigences sociales (d'où le manque d'espaces publics par exemple) et encore moins les normes de rentabilité de l'espace et son fonctionnement économique.

¹ K. Lynch, L'Image de la Cité, 1976, p. 1

² Journal officiel de la république française n°01 du 03 Janvier 1968

³ Revue des ministères de la transition écologique et solidaire et de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales N° 26 été 2019 p.10

Ces extensions urbaines sont devenues en effet des lieux de tension et de dysfonctionnement, de constructions mal adaptées aux besoins des populations, et de l'habitant dans son nouvel espace de vie et ce, du fait des études fragmentaires sans approches cohérentes et sans vision stratégique intégrée, dont plusieurs à travers le territoire montrent aussi la faiblesse de la qualité des espaces extérieurs, la dégradation du cadre bâti, et l'absence de centralité. Ainsi ces facteurs agissent directement sur le mode de vie et les relations humaines produisant de grandes « cités dortoirs »⁴ infructueuses sous le plan économique et social.

Nombreuses sont les études qui se sont penchées sur les instruments d'urbanisme en Algérie. Le diagnostic et les résultats de ces études convergent vers l'idée de défaillance, de dépassement et que ces outils sont abstraits.

Actuellement, La ville algérienne se trouve face à des problèmes tels que la dégradation du cadre de vie et des équipements, la défaillance des services publics, l'exclusion sociale et la discontinuité entre le centre et sa périphérie, faisant accréditer l'idée d'une véritable crise urbaine.

Aujourd'hui la ville est devenue plus complexe, elle n'est plus constituée de maisons alignées autour des rues, bâtiments publics et espaces verts. Elle exige des équipements de plus en plus diversifiés. Elle a besoin des espaces urbains plus attractifs pour briser la rupture entre le centre et ses extensions. Cette façon de produire l'extension n'est plus d'actualité et nécessite une intervention urgente pour les régler définitivement. La politique urbaine a procédé l'émergence des démarches nouvelles qui visent à intégrer la notion du projet urbain et qui résultent d'un choix politique volontaire de reconstruction de la ville.

En réalité, le projet urbain est une expression qui était déjà à la mode dans les années 1970, principalement employée par les architectes de cette époque comme synonyme de composition urbaine. Selon Christian Deviliers « *le projet urbain n'est pas un retour à la ville ancienne, mais une proposition de modernisation de l'appareil de production de l'espace, c'est en effet une proposition de recomposition des logiques sectorielles qui régissent normalement la production de la ville moderne à travers la division et la spécialisation des tâches* »⁵. De même, il urge d'associer le projet urbain dans la requalification des extensions et des périphéries par l'intégration des équipements (maison de culture, lycée, conservatoire). Or, ce qui est visé par la démarche du projet urbain, apparaît aujourd'hui comme la nécessité essentielle qui peut développer en amont les multiples enjeux stratégiques de la requalification durable.

⁴ Agglomération suburbaine essentiellement destinée au logement. Larousse

⁵ Christian Deviliers, 1994, Le projet urbain. Paris, Pavillon de l'Arsenal, Collection Les MINI PA.

Problématique

Les instruments d'urbanisme sont dans la juridiction algérienne, le plan d'occupation des sols (POS) et le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)⁶. A l'issue de ces réflexions qui mettent en exergue l'imbrication de phénomènes de l'extension urbaine, d'espace et d'échelle en correspondance, notre étude est de cerner le phénomène de l'étirement du centre urbain D'El Fedjoudj vers le POS n°04.

Le POS n°04 de la commune d'El Fedjoudj a été projeté dans le but de réaliser une extension répondant aux besoins de la population croissante et pour soulager le centre. Il regroupe tous les type de production résidentiels ainsi que les équipements de base, mais malheureusement il souffre de multiples problèmes qui rendent la qualité de la vie médiocre et nuisent sur l'image urbaine et reste impuissant pour la maîtrise de l'urbanisation et la transformation effective du paysage urbain de la commune d'El Fedjoudj.

L'aire d'étude comprend une zone d'activités commerciales (ZAC) très importante, qui couvre une superficie d'environ 08 hectares, représentant 19 pour cent de la superficie totale. Ce qui provoque des grands dommages sur le plan sanitaire et environnemental.

Au final, cette intervention ne fait pas l'exception, le POS n°04 n'est qu'une autre cité dortoir: manque de grands équipements et l'absence des fonctions (commerce et loisirs), qui peuvent faire l'objet de la dynamiser, l'intégrer à son environnement immédiat et notamment pour créer un pôle attractif qui impressionne et attire les citoyens à y visiter, car actuellement tous les flux de déplacements convergent vers le centre, ce qui l'encombre d'avantage par la masse de population toujours dépendante du centre ancien de la commune, ainsi le besoin de passer d'un aménagement basé sur l'ordre quantitatif vers un autre d'ordre qualitatif se fait sentir et s'impose fortement. Alors:

- Comment peut-on promouvoir le POS n° 04 qui est une opportunité certaine pour améliorer l'image du centre?
- Quel sera l'impact de cette opération sur le site et la commune ?
- Comment rendre le POS n°04 un site attractif ?
- Comment agir sur le plan environnemental ?

⁶ La loi n°90-29 du 1er décembre 1990 et les décrets exécutifs n°91-177 et n°91-178 du 28 mai 1991.

Hypothèse

- Intégrer le nouveau concept « Projet Urbain » comme outil d'intervention de la planification urbaine
- C'est un site qui peut être réaménagé par l'amélioration du cadre et de la qualité de vie. En créant un cadre de vie attractif, durable, intégrant une mixité fonctionnelle, ce qui favorisera une continuité avec le centre et le reste de la commune.
- L'intervention d'une opération de réaménagement dans l'aire d'étude.

Objectifs

- Assurer une continuité avec le centre ancien de la commune.
- Valoriser le site en le rendant actif et attractif.
- Protéger les habitants de toutes les nuisances sur le plan sanitaires et environnemental.
- L'amélioration de la qualité de vie des habitants.

Structure du mémoire

A partir de la méthodologie mise en place, cette étude s'organise essentiellement sans trois grandes parties:

Partie I: Cette partie s'intéresse à la structure conceptuelle du mémoire. Cette partie se compose de trois chapitres :

- **Chapitre 1 :** sera consacré à définir le projet urbain, ses dimensions, ses objectifs, ses caractéristiques, ses échelles d'intervention et ses enjeux.
- **Chapitre 2 :** On exploite la littérature et les travaux de recherches existants pour définir la notion « instruments d'urbanisme » « PDAU » « POS » « centre urbain » « attractivité », puis la requalification de cet espace en appliquant les démarches majeures du projet urbain comme outil d'intervention.
- **Chapitre 3 :** Présentation de quelques expériences internationales de requalification des exemples similaires à notre cas d'étude dans le but de mieux comprendre le déroulement de l'opération.

Partie II: Dite « Stratégie d'action », cette partie est consacrée également à l'analyse des exemples afin de déterminer la programmation exacte de notre équipement à projeter, « un centre multifonctionnel ». Elle se compose de trois chapitres:

- **Chapitre 1 :** Analyse urbaine du site d'intervention
- **Chapitre 2 :** Analyse des exemples
- **Chapitre 3 :** Analyse programmatique et proposition des variantes conceptuelle de notre futur projet le centre multifonctionnel.

Introduction

Cette première partie est consacrée à la lecture des concepts sur lesquels se base le thème de ce travail, dont l'analyse conceptuelle commence par un premier chapitre qui englobe la définition du projet urbain, ses acteurs et ses échelles, ensuite l'émergence des termes centre, centralité et attractivité.

En deuxième partie, on aborde une série de définitions des concepts ayant une relation directe avec mon étude et qui sont: PDAU, POS, Et enfin, on passe à l'étude de quelques exemples sur la requalification des villes en insérant la notion du projet urbain et cela pour rendre utile et facile cette intervention.

CHAPITRE 1 : ANALYSE DES CONCEPTS

1- Projet urbain

La nécessité de l'évolution de la pensée urbaine et la spécificité du dispositif administratif et législatif, qui avaient des effets sur la gestion urbaine, ont contribué à la parution de la notion du projet urbain. Dans ce chapitre, nous tenterons d'éclaircir cette notion en le définissant et donnant les caractéristiques relatives à cette démarche.

1-1- Définitions :

- Le terme Projet Urbain est typiquement français et ne trouve son homologue qu'en langue italienne (Progetto Urbano). Sa traduction en anglais (Urban Design Process) utilise le terme design qui exprime à la fois la notion du dessein, intention, vision et la notion du dessin, représentation graphique, composition formelle. Pour le projet urbain, il ne s'agit pas de dessin urbain, travail de correction, de réparation, d'articulation, de composition, mais du dessein, d'une destinée urbaine que la démarche du Projet Urbain tend à cerner via la prospective d'avenir, afin de l'orienter dans le bon sens, celui de la durabilité.¹
- le projet urbain est une stratégie pensée et dessinée de la ville dans le cadre architectural et urbain et il est une expression de remise en forme de la ville qui porte des enjeux sociaux, économiques, urbains et territoriaux², donc il est le processus de gestion collective de la forme urbaine perçue comme un tout.
- « Le projet urbain peut être défini comme opération complexe, dont un opérateur assure la maîtrise d'ouvrage d'ensemble, et qui réunit des projets d'élaboration et qui définissent en

¹ <https://fr.slideshare.net/Saamysaami/projet-urbain-04>

² <https://fr.slideshare.net/Saamysaami/projet-urbain-04>

cours d'un processus qui associe élus locaux, aménageurs et concepteurs et qui est ponctué par de nombreuses négociations entre tous les acteurs impliqués dans le projet »³

- « Une démarche d'initiative publique qui pour objet de définir un cadre et une stratégie d'action en vue d'introduire des dynamiques urbaines (ou un processus de mutation urbaine) en prenant en compte les logiques des agents et les jeux d'acteurs et en articulant les différents registres d'action aux différentes échelles inférant sur ses conditions de concrétisation »⁴

1-2- Nécessité du projet urbain

Le projet urbain est outil d'intervention urbaine apparue comme alternative aux instruments d'urbanisme qui se sont révélés incapables pour donner une forme lisible à la ville. Dans le contexte actuel, il est une « *pratique planificatrice ouverte et souple* »⁵

Cette notion se définit sur plusieurs dimensions comme suit « *le projet urbain est à la fois un processus concerté et un projet territorial : il consiste à définir et mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire urbain donné, en collaboration avec tous les partenaires civils et institutionnels concernés, intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme, en vue d'un développement urbain durable* »⁶

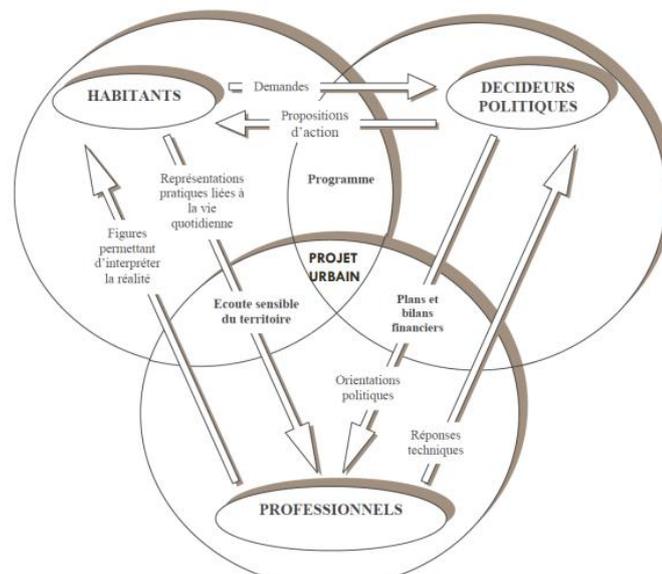


Figure 1 : Objectifs du projet urbain. (cour urbanisme univ-constantine)

³ ASCHER, François, professeur à l'institut Français d'urbanisme à l'université de Genève

⁴ Avitable Alain. la mise en scène du projet urbain. pour une structuration des démarches. ed.l'armattan.2005

⁵ COURCIER S. De l'évaluation de l'effet structurant d'un projet urbain à l'analyse des congruences entre stratégie d'acteurs. Réaménagement du Vieux-Port de Montréal. Thèse de Doctorat d'Etat. Montréal. 2002.

⁶ <https://fr.slideshare.net/Saamysaami/projet-urbain-04>

Patrizia Ingallina finit par soutirer l'essentiel de cette notion en énumérant quelques aspects majeurs « ...un projet urbain ne se fait pas en un jour, mais il accompagne le processus de transformation urbaine dans la durée ; il ne peut pas répondre à la logique de l'urgence souvent invoquée par les maires Il se réfère à une multiplicité de techniques dont la maîtrise ne peut être confiée aux seuls architectes ou ingénieurs, mais demande, selon le cas, d'autres compétences spécifiques et nécessaires pour sa faisabilité (y compris financière). Puisque il a une visée large, il doit permettre le débat et l'échange avec la population dont l'avis est déterminant »⁷.

1-3- Les objectifs du projet urbain

Le Projet Urbain est le remède des différents dysfonctionnements des villes. Par sa démarche, il vise à un développement social, spatial et économique d'un site. Ce développement doit être durable dans le temps, efficace et pertinent. Comme le souligne Amina Sellali « *Le projet urbain doit devenir davantage une attitude qu'un savoir en soi. C'est une façon d'être ouvert sur le monde, de capter toutes les informations, d'être à l'affut de tout ce qui évolue dans la ville, dans le jeu des acteurs. Faire du projet urbain, c'est savoir prendre en considération cette évolution* »⁸.

Pour atteindre ces objectifs, le projet urbain se manifeste en différentes interventions et s'applique à différents échelles de la planification. Mais au-delà de cette diversité il y a des constantes en réorganisant le territoire afin :

1. D'améliorer l'usage, la qualité, le fonctionnement, la dynamique économique et culturelle et les relations sociales.
2. Il doit assurer à tous l'accessibilité à l'espace public, à l'habitat, aux équipements, aux transports.
3. Il se préoccupe également de la qualité des espaces publics, de l'architecture, des paysages, de l'environnement naturel et de la mise en valeur du patrimoine. Dans ce sens il vise également la revalorisation urbaine.
4. Il vise également les enjeux du développement durable, avec une utilisation économe de l'espace tout en garantissant le fonctionnement des infrastructures, ainsi que des réseaux de transport et de distribution.
5. Il aspire à atteindre la dynamisation de l'unité de la ville. Cette dernière ne peut se réaliser que grâce à un engagement politique fort, pour lutter contre le laisser faire et les coupures

⁷ INGALLINA P. Le projet urbain. Ed. PUF; Coll. QSJ. Paris. 2001. P. 10

⁸ Amina sellali 'apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage'', transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée par l'IFA

urbaines : physiques, fonctionnelles et sociales et en générant une dynamique urbaine et socio-économique.

6. Il essaye également de renforcer les procédés de planification urbaine et d'assurer le passage vers les grandes actions urbaines.
7. Enfin, il entreprend la reconquête de la ville par un processus citoyen de concertation et d'engagement qui essaye d'intégrer à la fois les différents acteurs de la ville.

Par cette multitude d'objectifs, le Projet Urbain aspire continuellement à :

- ✓ Promouvoir d'avantage la qualité de la vie urbaine.
- ✓ A s'ouvrir, de par ses objectifs aux multiples acteurs.
- ✓ Et enfin à essayer de corriger les imperfections de la planification urbaine issue des instruments d'urbanisme

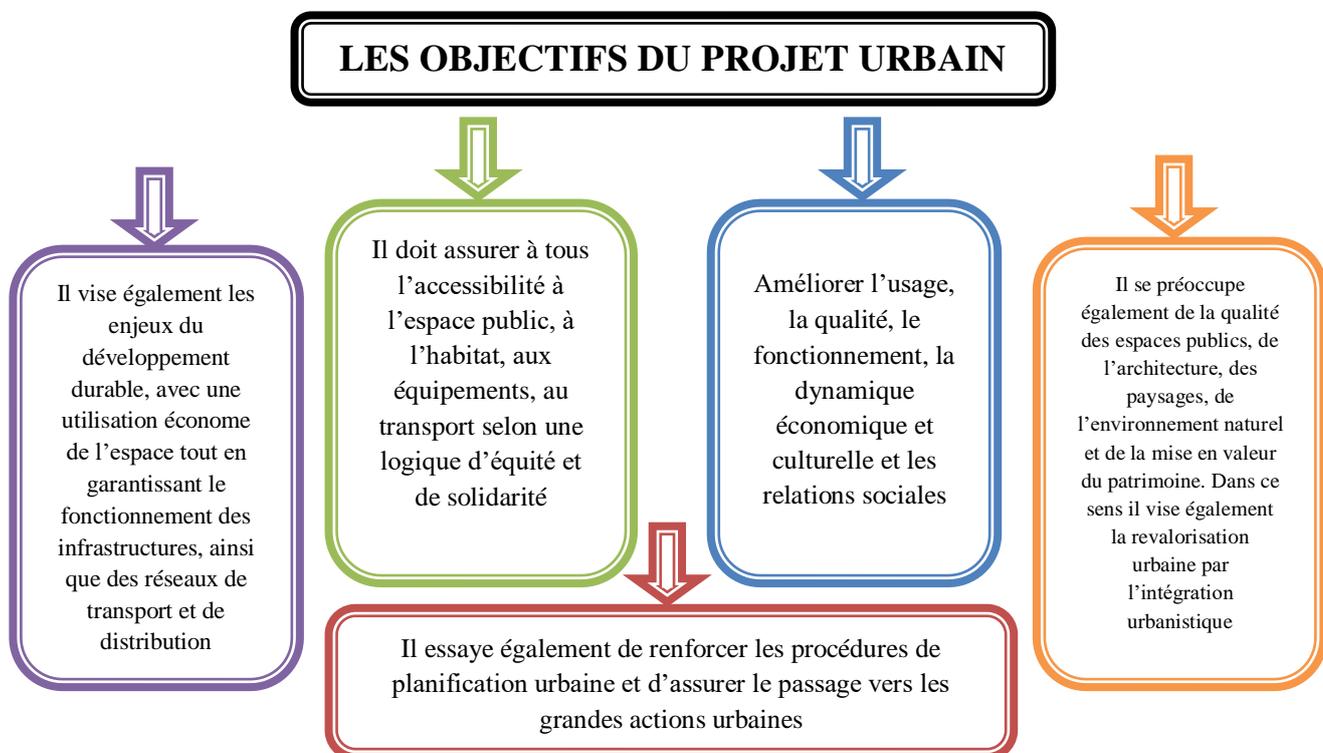


Figure 2 : Objectifs du projet urbain (Source cour urbanisme univ-constantine)

1-4- Les échelles du projet urbain

Le projet urbain s'appuie sur la double dimension spatiale et temporelle. La première engage un territoire dont la portée est anticipée en fonction des effets attendus ou espérés, la seconde, bien entendu liée à la première, considère l'étendu dans le temps social, politique et technique. A ce titre la question de l'échelle s'impose par sa pertinence. Le territoire, la ville, un pan urbain ou un édifice? Dans tous les cas, l'échelle est préfigurée par les attentes des effets induits ou provoqués

aussi bien dans l'espace que dans le temps. A ce titre, une échelle intergénérationnelle considère l'espace urbain et la société qui l'occupe dans une vision future ou prospective. La ville croît, les mentalités changent, les moyens se perfectionnent et les besoins se précisent. Autant affirmer que l'impact d'une action sur le territoire est souvent voulu comme génératrice de situations fructueuses au présent et au futur.

Nous abordons la question des échelles du projet urbain en s'appuyant sur les catégories définies par P.Merlin et F.Choay, juste par souci méthodologique et pédagogique, d'autant, que certaines zones floues doivent être abordées de front.



1-4-1 Le projet urbain architectural, centre sur un bâtiment

En premier, cet intitulé signifie en quelque sorte que le projet d'un édifice, dont l'architecture figure dans l'enjeu tracé, est au centre d'un projet urbain. Mais une telle production peut-elle s'insérer dans une stratégie visant un développement socio-économique et culturel d'une ville?

Aussi achevée une production aussi limitée ne peut qu'être que partielle dans le processus ou dans un dispositif ambitionnant des enjeux profonds. C'est dans ce contexte que le rôle des architectes est appelé à accompagner les nouvelles visions urbaines dans le cadre du projet urbain.

Il y a une opposition flagrante entre les positions des architectes. Rappelons que dans ce sens, et dans le volet ressources humaines, le projet urbain s'appuie sur les compétences, ce qui est complètement différent des attitudes « professionnelles ».

Il semble que certains architectes (grandes signatures) ne montrent aucune aptitude pour sacrifier leur statut de star... En effet, l'attachement d'un nom à un édifice continue à être l'objet d'une médiatisation frénétique.

La ville a été souvent attachée au nom du prince, et ce fut aussi le cas pour les édifices, au détriment de l'architecte. Aujourd'hui, les édifices majeurs mettent en exergue les signatures de leurs concepteurs comme faire-valoir et justifiant tous les moyens et les mesures mis à disposition. La ville demeure sans « concepteur » reconnu. Elle est souvent attribuée aux autorités ou à ses habitants. Et c'est dans ce sens que le projet urbain s'oriente : la ville est une œuvre collective.

Les attitudes des architectes s'adaptent aux nouvelles situations. Ch. Devillers, un des pionniers de l'insertion du projet urbain en France pense que : « *la ville n'est pas produite par qui que ce soit, la ville est un processus de production collective avec une multitude d'acteurs qui ne peuvent pas être maîtrisés à travers une seule pensée* »⁹.

B. Huet définit le projet urbain comme un instrument de médiation entre la ville et l'architecture: « *l'architecture est incapable de se substituer à la ville pour produire un nouveau contexte là où il n'existe pas. C'est la première fonction du projet urbain que de définir un contexte en amont de l'architecture* »¹⁰

1-4-2 Le projet urbain opérationnel :

Dans leur Dictionnaire, P.Merlin et F.Choay¹¹ définissent le projet urbain opérationnel comme constitué d' « opérations urbaines d'une certaine ampleur, durant au moins une dizaine d'années, généralement multifonctionnelles, associant des acteurs privés et publics nombreux et nécessitant une conception et une gestion d'ensemble ». Il est également considéré comme une méthode appuyant l'action dans la fabrication de la ville. Elle définit les timings d'interventions en déterminant l'ordre, les contenus, les programmes et accompagne les actions dans la mise en projet des visibilités formelles. Cette méthode doit être caractérisée par sa réflexivité et sa réactivité.

Pour P.Ingallina (2001), c'est l'étape de passage des projets urbains complexes se traduisant dans des programmes déterminés, de l'énoncé théorique, regroupant les ambitions, les axes et les objectifs généraux, vers les modes de réalisation. La complexité se situe dans les stades de:

- Conception associant les compétences techniques, créatives, politiques et le public large selon une démarche itérative.
- Définition des missions et des tâches à accomplir. Cette phase pré-opérationnelle doit veiller à assurer une organisation et à coordination en vue de rendre disponible les moyens et des ressources (financières, techniques, partenariat...). Durant cette même phase, il est possible de réajuster du projet en fonction des compromis issus des négociations dans le cadre du partenariat.
- Exécution du projet en veillant à gérer les divergences et les dysfonctionnements.

Au-delà de la méthode, le projet urbain complexe comprend dans ses enjeux les dimensions sociales, économiques et spatiales. Cependant, les temporalités peuvent être différentes entre les

⁹ Devillers, Ch. Le projet urbain, Conférence d'architectes, Paris, Pavillon de l'arsenal, 1994, page 30

¹⁰ Huet B. l'architecture contre la ville in AMC. Décembre 1986

¹¹ Op.Cit. P 647.

trois dimensions. Comme les priorités de départ peuvent changer (exemple, l'enjeu économique ou spatial peuvent être apprêtés à une attraction d'investisseur.

En d'autres termes, le projet urbain opérationnel, se définit donc par :

- Le partenariat public / privé.
- De projets et de programmes variés.
- Des objectifs structurants.
- Ses effets inducteurs.
- Une dynamique urbaine (catalyseur).

1-4-3 Projet urbain politique ou projet de ville

Le projet de ville ne peut pas être considéré comme la somme d'actions ni les mesures produites par répondre aux griefs et aux plaintes quotidiennes des citoyens d'une ville.

(Généralement les demandes concernent l'emploi, la sécurité, les transports, le confort urbain).

Le projet de ville est donc une « vision » stratégique portée par des élus, donc un projet politique (au-delà des temporalités politiques et des échéances électorales), dans lequel les habitants, les institutions publiques et les partenaires économiques se reconnaissent, parce qu'ils participent à son élaboration. En somme:

- a) la présence d'une autorité politique élue, dont les prérogatives de validation lui assurent d'ouvrir le champ (faire sauter les verrous), d'indiquer les voies à emprunter pour réaliser les opérations de développement.
- b) Ce pilotage politique doit s'accompagner d'une adhésion des habitants et des forces vives sans exclusion de minorités, sans distinction et ce pour construire ce « vivre Ensemble ».
- c) Enfin, les objectifs socio-économiques doivent être des priorités, particulièrement la création de l'emploi. Le projet de ville se donne les moyens pour propulser la dynamique socio-économique et hisser le rang de l'agglomération afin de lui permettre d'avoir les arguments pour concurrencer d'autres entités urbaines de même niveau.

En conclusion, le projet de ville, est un projet urbain portée par une autorité politique (élue), associant les habitants et les ressources locales (privées et publiques) pour réaliser les enjeux suivants:

- a) Socio-économiques
- b) Paysage cohérent, cadre de vie,
- c) Institutionnel.

1-5- Acteurs, démarches et actions.

La notion de projet urbain annonce une rupture avec les approches sectorielles qui avaient la préséance dans l'urbanisme de planification. A travers sa démarche, le Projet urbain emprunte des modes globalisants, tant sa portée est à l'échelle locale et globale (territoriale). Cette globalisation entend faire participer tous les intervenants potentiels, ce sont les **du Projet urbain**. Cette participation massive rompt avec les modes de la planification décidée par les pouvoirs centraux. En effet, cette décentralisation des acteurs. De ce fait, en tant que démarche, le projet urbain tend à chercher des compromis ou des consensus entre les acteurs concernés par les actions à mener. Il ne faut pas se leurrer, ces acteurs porteurs d'« images » contradictoires et même conflictuelles, sont appelés à coopérer.

Cependant la mise en scène du projet commande certains fondamentaux ¹² :

- **Volonté de projet** : convictions, inspirations, ambitions et motivations à porter des actions sous formes de projets susceptibles de déclencher des changements «sur l'ensemble du territoire (économique, social, culturel et paysager)»
- **Situation de projet** : en tant que conviction et volonté, elle interpelle et incite les acteurs sociaux à coopérer.
- **Référent commun** : Le minimum requis reste au niveau des perspectives des enjeux à poursuivre pour les « concernés ».
- **La permanence dans le temps** stratégies appropriées ou chacun pourra accomplir une mission.
- **Contexte d'action et de terrain** s'accomplir sur les mêmes lieux (temps et espace).

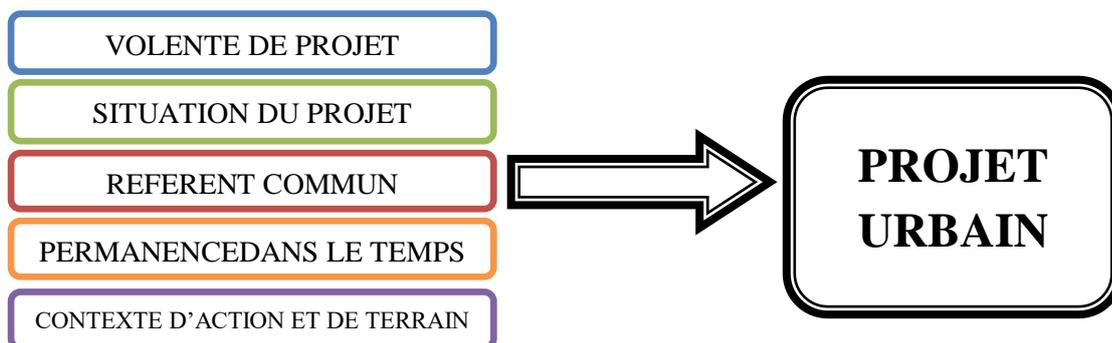


Figure 3 : conditions pour la mise en route d'un projet urbain (cour urbanisme univ-constantine)

¹² LA PERERRIERE H. Lecture culturelle d'un paysage urbain : éléments de méthode tires du cas montréalais. Lieux culturels et contextes de villes, sous la dir. de J.P. Augustin et D. Latouche, 113 .l'Homme d'Aquitaine.1998

1-5-1 Les acteurs :

Même si le « vocable » apparaît comme impropre dans des opérations aussi sérieuses que les projets impliquant une société (ou l'humanité), il s'agit ici, de qualifier des intervenants concernés par la réussite (ou l'échec) du produit et de son impact. Au-delà du « jeu » de mise en scène, ce sont les responsabilités qui sont définies. Car, l'improductivité ou la contre-production de l'urbanisme volontariste, se diluent dans les imbroglios des centres de décisions. Est considéré comme acteur du projet, tout individu ou personne morale susceptible d'agir dans le champ du projet considéré.

Les acteurs donc d'un projet urbain portent des motivations différentes, poursuivent des divers intérêts (parfois contradictoires) et ne sont pas tous en mesure d'en saisir la portée ni d'imaginer l'impact. Toutefois, on peut affirmer que chaque acteur porte en lui une « image figée » finale du produit. D'où la nécessité d'une phase d'apprentissage s'attelant à expliciter les attentes.

La mise en route du projet permettra d'identifier les acteurs réels des acteurs potentiels. En effet, les acteurs réels vont peser sur le projet en « orientant » la démarche par leur positionnement direct et du « bénéfice » à tirer. Et c'est dans cette catégorie que sera désigné le « comité de pilotage » (ou chef de projet), qui est également maître d'ouvrage.

Qui sont les acteurs d'un projet urbain générique ?

Si nous schématisons rapidement, le montage d'un projet s'appuie sur :

- a) Une commande politique (autorité)
- b) Des ressources financières, (opérateurs publics et privés) ;
- c) Des compétences techniques et scientifiques (scientifiques, médiateurs, management, métiers...).
- d) Les usagers (gestionnaires)
- e) Utilisateurs (consommateurs)

Avec le libéralisme adopté depuis les années 80, la division du travail a fait émerger dans le cadre de production de la ville un grand nombre d'intervenants. Même si le partenariat public/privé a été une conséquence de la décentralisation, il est devenu une des caractéristiques majeures dans l'élaboration et la conduite du projet urbain. Il est donc important que le projet (en tant que produit) trouve preneur. Dans ce sens les consulting, le marketing et le management se trouvent hissés en tant que « disciplines » et pratiques très recommandées.

Cependant, la concertation publique, la sensibilisation, la recherche des adhésions deviennent un facteur essentiel de la réussite du projet.

En général, les acteurs se regroupent dans les catégories suivantes :

1-5-1-1 L'Etat et les collectivités (les pouvoirs publics):

Les Projets urbains peuvent être une politique publique, exigeant la « couverture », l'arbitrage et le cadrage stratégique de la part des collectivités locales. Le pilotage politique est en mesure d'assurer la portée et l'ambition des projets urbains. Souvent, portant un statut de « maître d'ouvrage », les collectivités se constituent en partenaire politique auprès des opérateurs et des acteurs sociaux (usagers).

1-5-1-2 Les opérateurs économiques et financiers:

Le « recul » de la maîtrise d'ouvrage publique s'élabore avec l'affirmation des opérateurs. Ces derniers sont l'ensemble des intervenants « privés » participant dans la production de la ville par des investissements financiers, par l'aménagement ou par la promotion immobilière. Les opérations peuvent entrer dans le cadre d'un partenariat avec le public.

1-5-1-3 Les compétences techniques et scientifiques:

C'est la catégorie des professionnelles. Cet ensemble n'est plus l'apanage des seuls urbanistes ou architectes. Le projet urbain s'attache les services du consulting en matière de marketing, de management et en élaboration de stratégie. Le recours aux paysagistes est également fréquent dans les phases de conception des projets.

1-5-1-4 Les gestionnaires et les utilisateurs:

Les bailleurs sociaux sont les gestionnaires des parcs logement. Ces structures participent à appliquer les politiques sociales en veillant à assurer l'accès au logement aux catégories sociales dites « défavorisées ». Veiller à assurer un service de qualité et à gérer l'entretien de son patrimoine, les bailleurs sociaux sont ipso facto une partie prenante dans l'élaboration des projets urbains. Peuvent être impliqués dans cette catégorie tous les gestionnaires des « réseaux ». (Transports, électricité, gaz, télécommunications...)

1-5-1-5 Les usagers (les habitants):

Dans l'urbanisme de planification, les usagers sont souvent marginalisés. Même si dans certains cas, leur consultation est recherchée, mais souvent sans capacité d'imprimer aux projets leurs attentes. Les habitants sont souvent représentés par des associations locales ou même nationales. De ce fait ils arrivent à exercer des pressions pour « inférer » les objectifs ou les démarches des projets. Ainsi, l'adhésion « sociale » aux projets urbains arrive à constituer aujourd'hui une condition de sa réussite.

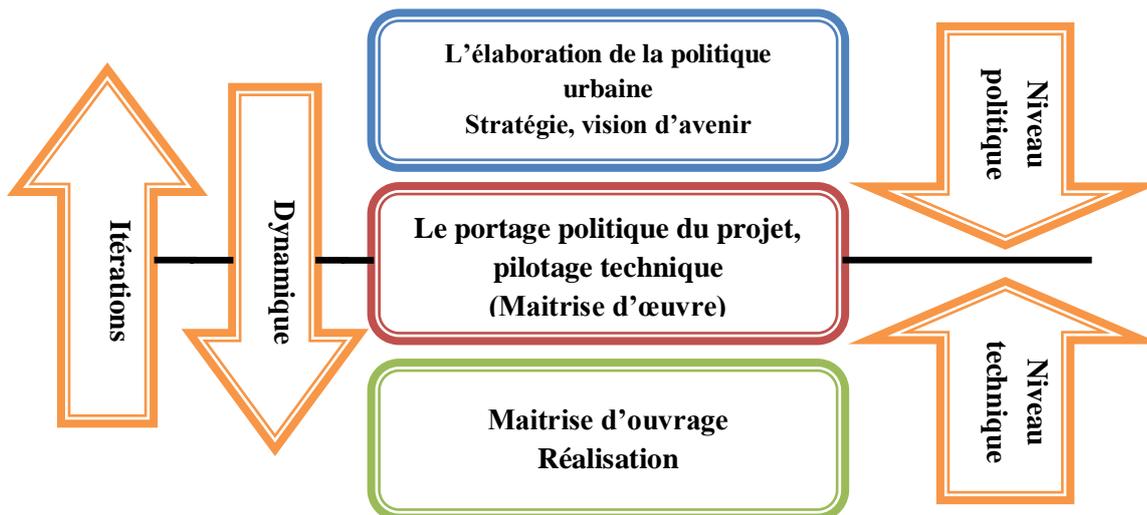


Figure 4 : Implication des différents acteurs dans le projet urbain (cour urbanisme univ-constantine)

Cependant dans le vocabulaire du projet urbain le langage est assez spécifique. En effet, on attribue la maîtrise d'ouvrage urbaine à un ensemble d'autorité :

- **L'élaboration de la politique urbaine:**

Assure la planification et la stratégie à un niveau territorial en annonçant une vision de la ville à long terme.

- **Le portage politique du projet:**

Il s'agit d'instances porteuses du projet sur le plan politique et financier. Cette charge peut être spécifique, issue des collectivités locales ou en partenariat regroupant l'Etat, les collectivités locales et territoriales, les propriétaires fonciers, publics et privés. Cet ensemble peut se constituer en syndicat ou en Société d'Economie Mixte. Il est le principal centre de décision, d'orientation, élaboration des contenus des programmes.

- **Le pilotage technique :**

Chargé de la conduite du projet, ce comité assure la coordination entre les différents acteurs (politiques, techniques et sociaux), mais aussi de la matérialisation du projet (spatialisation).

- **Les « metteurs » en œuvre :**

L'ensemble des professionnels appelés à participer dans la mise en œuvre des opérations.

1-6 Concernant la concertation :

La recherche d'une cohésion émane avant tout d'une volonté politique. Cet objectif se décline dans les initiatives de rapprochements des citoyens dans la réflexion, la conception et la décision dans l'élaboration des projets.

Les opérateurs, les professionnels et habitants en tant que « maîtres d'usage » constituent de fait des acteurs indispensables dans l'agir urbain (la production de la ville). Cette rencontre permet d'établir les relations inter acteurs, et conduisant vers un partenariat susceptible d'assurer la réussite du projet.

Dans ce partenariat les relations entre :

- maîtrise d'œuvre,
- maîtrise d'ouvrage
- maîtrise d'usage

1-7 Les principes du projet urbain

- Dans sa conception, il demande un savoir spécifique sur la ville, son processus de transformation et les lois qui règlent ses formes
- Il doit permettre le débat et l'échange avec la population dont l'avis est déterminant
- Il s'oppose à une pensée sectorielle de l'aménagement, ce qui a créé des effets de coupure très nets entre villes et parfois à l'intérieur d'une même ville.

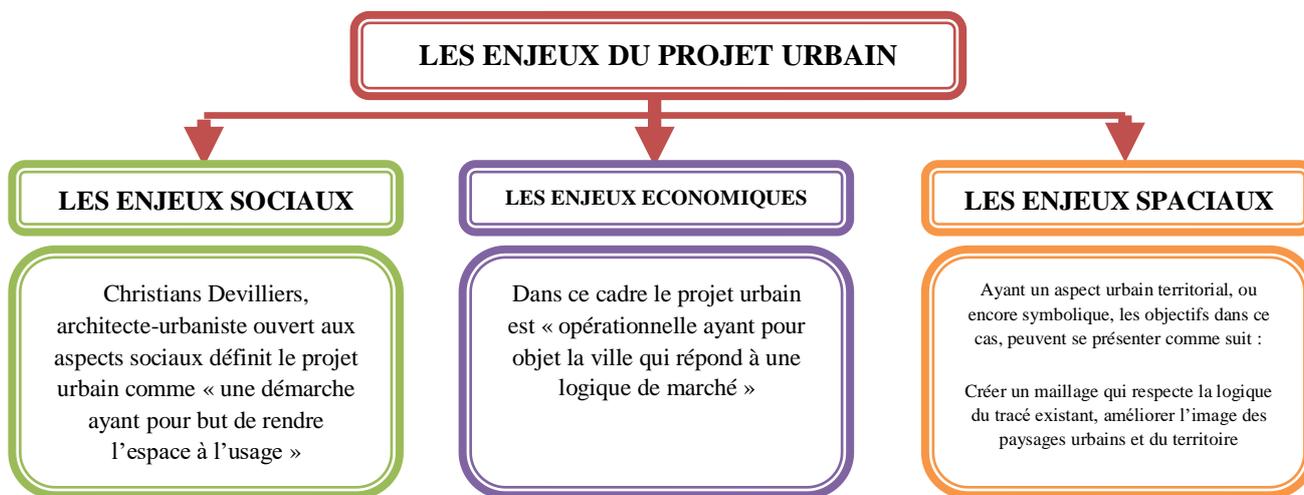


Figure 5: Implication des différents acteurs dans le projet urbain (Source auteur 2021)

2- Centre et Centralité

2-1- Centre

Le centre est une notion difficile à manier. Si la définition géométrique du mot centre se traduit par une transposition spatiale, le concept urbanistique ne peut se réduire à cette dimension. Il recouvre une réalité plus complexe. Il est tantôt un terme neutre qui désigne un espace situé « au milieu de quelque chose » tantôt un concept désignant « là où les choses se passent, le nœud de toutes les relations »¹³

En effet, le centre est un lieu spécifique caractérisé par un ensemble de facteurs qui le distinguent d'autres lieux avec lesquels il est dans une relation de dominance. Comme le confirme A.Zuchelli « *ce lieu d'usage éminemment collectif, se distingue de l'environnement par la nature des activités qui s'y déroulent et par la configuration du bâti et de l'espace* »¹⁴

Le centre se définit donc comme le « point autour duquel se distribuent des phénomènes dans l'espace ». Par extension, on parle de centre-ville, de centre des affaires.

On peut définir le centre par rapport à son environnement, dans ce sens Jean Viard affirme que « *Ce qui est central dans une ville, c'est la relation entre l'extérieur et l'intérieur de la ville...le centre fonctionne sur tout quand il est cette machine qui favorise les échanges. Une ville qui ne communiquerait pas avec l'extérieur serait morte* »¹⁵.

2-1-1 Naissance des centres

Quelles sont les logiques qui poussent à l'émergence d'un centre ? La géographie économique nous livre quelques explications qui, à défaut d'être exhaustives, permettent de mettre en lumière des logiques d'agglomération et de dispersion. L'arbitrage entre les plus-values générées par les économies d'échelle d'un côté et les coûts du transport de l'autre façonnent la manière dont une armature urbaine se structure. En théorie, des 9 économies d'échelle illimitées accompagnées de coûts de transport nuls devraient mener à une situation dans laquelle l'ensemble des populations et activités se concentreraient dans une seule ville, tandis que l'agriculture occuperait le reste de l'espace. A l'inverse, des coûts de transports importants dans un espace au sein duquel les

¹³ Raynaud R. «Centre et périphérie» in Bailly A, Ferras R, Pumain D (Dir). « Encyclopédie de géographie ». Economica, Paris.1992. P 985

¹⁴ A, Zuchelli. « Introduction à l'urbanisme opérationnel ». Edition OPU. Alger, 1984.p 16

¹⁵ Denis Berthelot (Dir) «territoire méditerranéens; les centres anciens dans la structuration des territoires métropolisés». Synthèse n°.11. Novembre 2005. p 01. Disponible sur: www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca. Consulté le 26.07.2013

économies d'échelle seraient nulles n'aboutiraient théoriquement à une distribution spatiale des hommes et des activités extrêmement dispersée dans un nombre important de villes et villages.¹⁶

Dans l'infiniment plus complexe réalité, la situation est bien sûr intermédiaire. L'histoire du peuplement, la topographie, les coûts du foncier, ou les orientations politiques sont autant d'éléments parmi d'autres qui permettent d'expliquer l'apparition, la croissance ou le déclin des centres urbains. Toutefois, et toujours sous l'angle de l'approche économique, le degré optimal de concentration serait atteint lorsque l'ajout d'un nouvel habitant ou d'une nouvelle activité générerait un coût collectif marginal égal, pour la collectivité, au bénéfice marginal dégagé.

Dans les faits, cet équilibre théorique n'est jamais stabilisé, car les décisions qui conditionnent le développement spatial relèvent d'une multitude d'acteurs qui ne prennent leurs décisions d'implantation qu'en fonction du rapport coût/bénéfice qu'ils peuvent identifier à leur niveau, de manière individuelle. La somme des comportements individuels ou des comportements de groupes d'individus aboutit donc à des situations problématiques d'hyper-concentration dans un certain cas, ou au contraire d'étalement dans l'espace, générant de graves nuisances ou menaçant l'intérêt collectif. Ce faisant, l'attractivité d'un centre peut décliner.

Les centres naissent donc, prospèrent, parfois déclinent mais certains d'entre eux ont une capacité de résilience supérieure à d'autres, eu égard notamment à la nature et à la diversité de leur base fonctionnelle et économique. Un centre urbain disposant d'une économie diversifiée et d'atouts complémentaires (nombreuses aménités urbaines, patrimoine historique, vie culturelle animée), sera ainsi a priori plus à même de perdurer dans le temps qu'un centre urbain récent s'étant développé autour d'une activité industrielle unique. Lorsque l'on considère, à un moment donné, l'ensemble des centres urbains d'un pays et que l'on appréhende leur complémentarité dans une perspective à la fois fonctionnelle et spatiale, on identifie l'armature urbaine.

Selon l'expression consacrée de Françoise Choay et de Pierre Merlin, l'armature urbaine est définie comme « *l'ensemble des villes hiérarchisées et de leurs aires d'influence qui assurent dans un territoire donné les fonctions qui nécessitent un minimum de population desservie* »¹⁷.

L'armature urbaine est donc composée d'éléments structurants, les centres urbains, qui, reliés les uns aux autres, organisent le territoire dans son ensemble.

2-1-2 Les menaces qui pèsent aujourd'hui sur les centres

L'explosion des villes a donc un impact direct sur les centres anciens qui connaissent aujourd'hui des réalités plurielles, oscillant entre: le « laisser-faire » du au désintérêt de la part des

¹⁶ (Ehorst et al, 1992).

¹⁷ Pierre Merlin, Françoise Choay, 2000 (3ème édition). Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Presses universitaires de France : Paris. 905p

décideurs locaux, des interventions illégales; plusieurs centres anciens subissent des opérations ponctuelles qui n'entrent pas dans des projets urbains initiés par l'état et sans aucun respect des règles de l'art, ce qui engendre la défiguration et la dégradation de leur aspect esthétique architectural et urbain,

Ou la revitalisation élitiste pour les centres qui ont un patrimoine bâti de grande valeur patrimoniale: ces opérations ponctuelles sont accompagnées d'une « muséification » du quartier, d'une montée des prix immobiliers, d'une prédominance de bureaux et d'hôtels, conduisant à des ségrégations importantes et à une perte du capital social et identitaire.

Ajoutons par ailleurs, la question du financement des opérations de renouvellement sur les parties de ville. Les interventions sur les tissus anciens sont très coûteuses et font obstacle, pour assurer la pérennité de ces centres anciens. En effet l'autorité locale préfère aller vers la périphérie, elle préfère « le faire la ville » au lieu « de faire avec la ville ».

Pour cette raison, plusieurs villes européennes adoptent la « gentrification » comme une stratégie de revitalisation des centres anciens, ce qui permettra aux pouvoirs locaux de se décharger partiellement de ces interventions occasionnant des investissements importants.

2-2- Centralité

La question de la définition de la centralité est certainement plus complexe aujourd'hui qu'elle ne l'était avant l'avènement de l'ère de la mobilité individuelle facilitée par l'automobile. En effet, à cette époque, la centralité urbaine s'imposait à tous par sa matérialité, la ville était une entité clairement délimitée, siège des pouvoirs politique, économique et religieux. Mais les choses se sont complexifiées, et bon nombre d'espaces qui s'offrent à nous aujourd'hui sont le résultat d'un lent processus d'hybridation, au travers duquel l'« urbain » semble de plus en plus marquer les espaces ruraux. Néanmoins, certaines propriétés ou caractéristiques essentielles des espaces centraux demeurent. Ainsi, la centralité est la capacité d'un lieu à polariser l'espace situé dans sa zone d'influence, c'est-à-dire à exercer un pouvoir attracteur sur les populations et les activités. Centralité et polarité sont donc indissociables.

Toutefois, un centre urbain se distingue d'un pôle en cela qu'il dispose d'une plurifonctionnalité, et que son pouvoir attracteur ne se limite pas à une seule dimension. Alors que les usines et les complexes commerciaux exercent des pouvoirs d'attraction bien spécifiques et sectoriels, un centre urbain offre une palette plus large de possibilités, faite de complémentarité et de diversité. En conséquence son attractivité est plus universelle. L'effet polarisateur d'un centre n'est toutefois pas acquis de manière définitive. Il s'agit d'un processus dynamique, évolutif, qui dépend autant de la propriété du lieu que de l'organisation des réseaux. Le caractère central d'un

lieu n'a donc rien de figé ou d'immuable, il peut être remis en cause par les changements tant spatiaux qu'économiques ou fonctionnels.

2-2-1 Centralité d'équipements publics et centralité d'équipements privés

La centralité peut être de différentes natures, et il y a une différence majeure entre la centralité liée à l'existence d'une offre de commerces et de services entretenue par des acteurs privés et la centralité liée à une offre d'équipements publics.

La présence d'un commerce est ainsi conditionnée par l'existence d'une demande susceptible de garantir la viabilité du commerce. L'implantation d'un commerce de proximité, qui participe à la centralité commerciale d'un lieu, est donc dépendante d'un minimum de densité mais également de la présence, ou non, d'autres offres commerciales répondant déjà à une partie de la demande exprimée. La présence de commerces est donc le reflet dans l'espace d'un certain équilibre entre offre et demande, équilibre qui peut être perturbé soit par une croissance de l'emploi et de la population générant une augmentation de la demande, soit par l'établissement d'autres commerces venant significativement augmenter l'offre. La présence d'équipements publics de proximité n'est pas aussi strictement conditionnée par le besoin d'atteindre des seuils de population garantissant une rentabilité économique.

Leur distribution dans l'espace est également régie par une logique d'équité dans l'accès de la population aux services de base, à l'enseignement, à la culture ou aux soins, même si la question de la bonne gestion de l'argent public reste très importante. L'aménagement du territoire, qui est une pratique politique, ne dispose donc pas d'un pouvoir absolu pour déterminer le caractère central d'un lieu dans les pays d'économie capitaliste.

Autant les autorités publiques peuvent-elles décider de l'installation d'équipements publics et d'infrastructures qui vont concourir à renforcer l'attractivité d'un lieu, autant elles ne peuvent garantir le maintien d'une activité économique dans une commune, même si celle-ci apporte une plus-value sociale très importante. Les pouvoirs publics peuvent certes donc créer des conditions plus favorables à l'établissement de tel ou tel type d'activité dans une commune mais ils ne peuvent en garantir le succès.

3- L'attractivité

3-1- La notion de l'attractivité

L'attractivité est un terme récent dont on se sert pour désigner un produit, une profession, une implantation, mais s'agissent d'un territoire, d'une ville, que recouvre ce concept? Que désigne-t-il et que contient-il exactement?

« La ville, lieu créateur de richesse, qui concentre les talents, les capitaux et les matières premières. C'est aussi le lieu des échanges de ces richesses entre ceux qui les produisent et ceux qui les consomment ou qui les transportent vers d'autres consommateurs. La puissance de sa capacité à transformer ces ressources en richesse est définie par la notion d'attractivité »¹⁸

L'attractivité d'un territoire¹⁹ peut se définir donc comme sa capacité, à attirer diverses activités économiques et facteurs de production mobiles (entreprises, événements professionnels, capitaux, etc).

Dans ce sens, c'est le reflet de la performance d'un territoire, comme affirme Hatem.F qui définit l'attractivité comme « la capacité pour un territoire d'offrir aux acteurs des conditions qui les convainquent de localiser leurs projets sur leur territoire plutôt que sur un autre ». ²⁰

François Cusin et Julien Damon dans leur article « Les villes face aux défis de l'attractivité Classements, enjeux et stratégies urbaines » notent que: la mesure de l'attractivité d'une ville, veut dire l'évaluation de sa sphère d'influence, sa capacité à générer du mouvement, à attirer à soi durablement²¹.

En synthétisant, nous retiendrons que: « L'attractivité est entendue comme la capacité à attirer et à retenir les activités, les entreprises et les populations, à travers l'existence de facteurs divers qui font qu'un territoire, de par ses caractéristiques propres, exerce un effet d'attraction plus ou moins fort sur les entreprises et les ménages, et leur permet de participer, avec un succès variable, à l'essor de ces derniers ». ²²

L'attractivité est donc une force qui permet de faire converger toutes sortes de ressources populations, revenus, capitaux, main-d'œuvre, entreprises, emplois, biens, services, événements professionnels, informations etc. Et d'y fixer durablement celles qui sont susceptibles de l'être. Elle est à l'origine de mouvements, mais aussi un facteur d'ancrage de ressources dans un espace donné »²³. Il est opportun de rappeler que la notion d'attractivité, s'est développée parallèlement à

¹⁸ Jean-Pierre SUEUR, Sénateur, « Villes du futur, futur des villes; Quel avenir pour les villes du monde? ». Rapport d'information, Tome I. enjeux. SENAT, session ordinaire 2010-2011. p 139

¹⁹ <http://attractivité-des-territoires.over-blog.com/com> Blog consacré aux sujets de la compétitivité et de l'attractivité de territoires

²⁰ Fabrice Hatem. « Investissement international et politiques d'attractivité ». Economica. 2004. p 125.

²¹ François Cusin. Julien Damon « Les villes face aux défis de l'attractivité. Classements, enjeux et stratégies urbaines » Futuribles, n° 367, octobre 2010, p 25

²² IAAT. « L'attractivité territoriale, perception, identification ». Novembre 2008. P 01

²³ Ibid.

celle de compétitivité urbaine.²⁴ En effet cette dernière a conduit à son tour les collectivités locales et territoriales à une véritable course à l'attractivité, par des biais divers.

3-2- Définition d'un territoire attractif

Un territoire attractif est un territoire vers lequel convergent durablement de nombreux flux : des flux de capitaux, d'entreprises, d'emplois, de biens, de services. Il doit savoir d'abord garder les siens car il est plus important de capter la richesse que de la créer. Aussi ce qui constitue un territoire attractif c'est un territoire qui est capable d'offrir un ensemble de prestations matérielles (infrastructures, bassin d'emploi...) et immatérielles (qualité de l'environnement, patrimoine, gouvernance). Un territoire attractif aurait, selon la déclaration de Lisbonne, « *la capacité via le niveau de vie de faire progresser le bien-être de ses habitants* »²⁵.

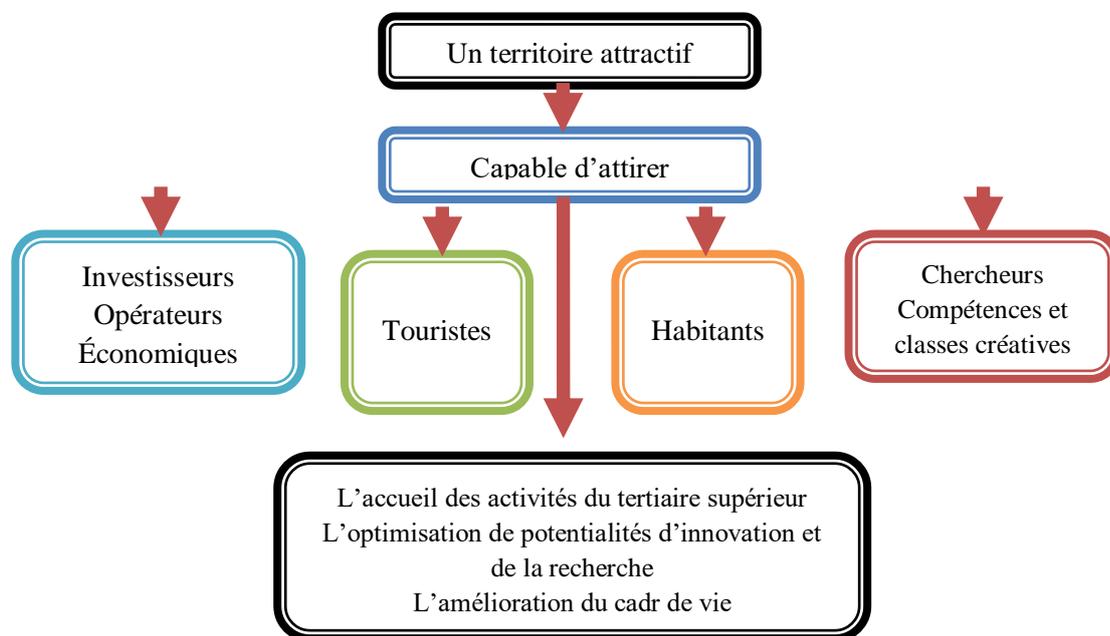


Figure 6 : Le territoire attractif (source : mémoire de magister yasmine Bouhalouf 2014)

²⁴ La première définition de compétitivité urbaine a été donnée par la Banque Mondiale dans un de ses rapports: « la compétitivité urbaine a trait à la capacité de toute région urbaine de produire et de commercialiser une série de produits (Biens et services) qui représentent une valeur non négligeable (mais pas nécessairement au prix le plus bas) pour des produits comparables à d'autres régions urbaines». Puis sa définition évolue. Elle concerne non seulement des performances commerciales des économies urbaines, mais aussi le moyen de relever le niveau de vie et d'améliorer le bien-être social. Source Friboulet Jean-Jacques, « La construction de l'attractivité: une analyse en termes de capacité », Mondes en développement, 2010/1 n° 149, p 11. DOI : 10.3917/med.149.0011 disponible sur:

<http://www.cairn.info/revue-mondes-en-developpement-2010-1-page-11.html>

²⁵ Arnaud Bourgain et al. « L'attractivité : quel levier pour le développement ? », Mondes en développement, 2010/1 n° 49, p.9

3-3- Les facteurs de l'attractivité

3-3-1 L'environnement économique, technique et financier:

Taille du marché, qualité de l'environnement industriel général, présence de services aux entreprises, environnement de recherche et développement, soutien et accompagnement des entreprises...etc.

3-3-2 Les ressources humaines:

Diversité et qualité de l'offre de formation, volume de l'emploi, productivité et qualité de la main-d'œuvre...etc.

3-3-3 L'organisation et le jeu des acteurs:

Climat de confiance, capacité à travailler ensemble, à s'organiser, se concerter, dialoguer, rapidité de mise en œuvre des projets...etc.

3-3-4 La présence de réseaux d'accessibilité diversifiés et organisés

3-3-5 La qualité de vie:

L'environnement naturel et urbain, l'accès aux services collectifs et individuels, les services disponibles (sociaux, médicaux, culturels, sportifs, administratifs), l'équilibre du territoire, la sécurité des biens et des personnes...etc.

3-3-6 L'image des régions :

Le regard porté sur leur ville, la perception de la qualité des espaces naturels et urbains, la valorisation de grands projets ou équipements d'intérêt régional, le caractère maritime et littoral des régions.

3-4- Composantes de l'attractivité

Enquêtes et palmarès dressent des instantanés de l'attractivité des villes, établissant ainsi entre elles une véritable compétition. Mais si l'on souhaite cerner plus finement l'attractivité d'une ville, il est préférable d'en questionner tous les facteurs. Ainsi, le tableau ci-contre (page de droite) propose déterminants de l'attractivité définis à la fois par un caractère objectif et un caractère symbolique.²⁶

3-5- Connaitre l'attractivité par sa mesure

Certes, l'offre d'équipements de loisirs d'une ville, par exemple, est de nature à attirer à elle des populations, mais ce n'est pas en soi une mesure de son attractivité : cela ne dit rien du caractère effectif ou non de l'attraction exercée. Or, les villes ont besoin de connaître leur degré d'attractivité

²⁶ Ibid, P8

pour mettre au point leurs politiques. Il existe deux façons de mesurer (une façon objective et une façon subjective) les deux déterminants de l'attractivité (l'attraction potentielle et l'attraction effective).

3-5-1 Mesures objectives

Le pouvoir d'attraction d'une ville peut se mesurer très objectivement en calculant son solde migratoire (résultat des flux entrants et sortants de populations). Une manière plus détournée consistera à observer l'évolution des prix de l'immobilier, résultant d'un effet de valorisation des villes. En découle un autre type de classement, plus complexe à interpréter, L'attrait, lui, peut être mesuré par ce que l'on nommera l'effet « file d'attente », autrement dit les demandes de mutations des salariés, par exemple, ou celles de visas d'immigration. La recherche de logement peut aussi être prise en compte.

3-5-2 Mesures subjectives

Les mesures subjectives se dévoilent généralement au travers d'enquêtes d'opinions ou d'audits urbains. Si l'on veut connaître le niveau d'attraction effective d'une ville, on interrogera ses habitants sur leur satisfaction ; ou bien, on questionnera les entrants sur l'intensité de leur motivation et sur la diversité des motifs qui président à leurs choix. L'attrait, lui, concerne avant tout ceux qui souhaiteraient habiter telle ou telle ville ; ce sont leurs opinions que l'on questionnera. Comme le précise Julien Damon, « *Les opinions comptent beaucoup en matière d'attractivité, notamment en ce qui concerne l'attrait qui en est l'aspect le plus psychologique et symbolique* »

Conclusion

La notion de projet urbain ne bénéficie que de relatifs éclaircissements au fur et à mesure que les recherches avancent. Sa polysémie reste « inébranlable », cette caractéristique du concept a favorisé la multiplication et la diversification des tentatives d'approche. Il y a lieu de saisir en priorité cette ouverture des initiatives urbaines, redonnant à la population un statut d'acteur, encourageant sa participation et appelant à son adhésion dans les affaires de la cité.

Le projet urbain constitue un point de « focalisation » et d'entrecroisement des divers acteurs, impliquant une dynamique urbaine propre à propulser le développement local. Ce dernier se mesure dans les qualités accompagnant l'émergence d'une vie collective auréolée d'une mentalité adéquate et d'une attitude significative dans l'appropriation de l'espace et des idées.

Enfin, le projet urbain est à comprendre comme une nouvelle manière de penser l'urbain qui prend en considération la réalité urbaine complexe (économique, politique, social, etc.), et en tant que démarche de la planification stratégique. .

Par rapport à la planification, le projet urbain l'adopte comme appui, mais dans sa version souple, itérative et réflexive. Sa projection de l'avenir s'effectue par l'orientation des activités et des aménagements dans une vision planificatrice mais qui se remet en question pour mieux se relancer. Le projet urbain stratégique semble le plus important car il est le plus global, le plus entier, il peut rassembler toutes les autres stratégies, un projet urbain stratégique peut réunir à la fois, L'embellissement et le traitement des espaces publics, réaménagement des friches et des sites industriels désaffectés, la reconquête des friches portuaires et les fronts de mer urbains et le réaménagement des interfaces ville-port, la réhabilitation du patrimoine architectural, la revalorisation du parc immobilier...etc.

Ce qui en résulte un environnement urbain de haute qualité capable d'accueillir des projets phare (flagship), des clusters, des événements aussi bien locaux qu'internationaux qui sont au cœur de la stratégie d'attractivité.

CHAPITRE 2 : INSTRUMENTS D'URBANISME

Introduction

L'objectif de ce chapitre est d'exposer les instruments d'aménagement et d'urbanisme suivant la législation algérienne, en abordant le côté théorique de leur élaboration entre autre la définition, le contenu, les objectifs, les cas de révision et le contenu des plans en parallèle.

Un développement urbain qui a pris, dans plusieurs cas, le caractère informel qui s'explique par un volume de population qui dépasse leur capacité d'accueil, une croissance urbaine démesurée qui a entamé presque la totalité du portefeuille foncier, une politique foncière floue qui a abouti à la dilapidation et à la gestion non rationnelle du patrimoine foncier.

Les mutations rapides de l'espace urbain ces dernières années sont à l'origine de nouvelles dynamiques urbaines, impliquant l'émergence de nouveaux besoins qui se traduisent par une pression foncière de plus en plus importante que ne le font les instruments de l'urbanisme. Ces derniers sont donc censés constituer les pièces maîtresses de l'organisation urbaine, qu'ils déterminent l'avenir des quartiers à court, moyen et long termes. Malheureusement, la mise en œuvre de ces instruments est souvent entravée par des « coups partis » qui compromettent la cohérence de l'aménagement du territoire. Les pratiques urbaines se caractérisent par l'absence d'une vision de la politique urbaine et de la continuité. Les décisions sont très souvent prises spontanément et dans l'urgence. L'utilisation des terres n'est pas l'apanage de l'individu mais celui de la collectivité.

L'état de dégradation dont lequel se trouve notre urbanisme en est sans doute la repense. Les instruments d'urbanisme sont dans la juridiction Algérienne, le plan d'occupation des sols (POS) et le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), tels que définis par la loi n°90-29 du 1er décembre 1990 et les décrets exécutifs n°91-177 et n°91-178 du 28 mai 1991. Ces deux instruments se situent en aval de la planification. 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 (schéma national d'aménagement du territoire), le S.R.A.T (schéma régional d'aménagement du territoire) et le P.A.W (plan d'aménagement de wilaya)

Le PDAU et le POS et les règlements qui les régissent, sont opposables aux tiers. Ils fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme. Ils définissent plus particulièrement, les conditions permettant d'une part, de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites, les paysages d'autre part de prévoir les zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et

futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logement. Ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels.

Donc le projet urbain doit être traduit aujourd'hui à travers deux instruments d'urbanisme : le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et les plans d'occupation des sols: (PDAU-POS) stipulés par la loi n° 90-29 DU 01/12/1990 relatives à l'aménagement et l'urbanisme¹

Les instruments d'urbanisme sont définis par des textes juridiques, ainsi « *Les instruments d'aménagements et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme ,ils définissent plus particulièrement les conditions permettant d'une part de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites ,les paysages, d'autre part de prévoir les terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logement, ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels* »²

1- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)

1-1- Définition du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine sert à la fois à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, c'est aussi un document à vocation technique et réglementaire, servant à la fois, à la planification locale des actions entreprises et à la gestion du territoire de la commune concernée. L'établissement du PDAU d'une commune a pour finalité la mise à la disposition des autorités locales d'instruments de planification spatiale et de gestion urbaine. Le PDAU constitue l'instrument de planification urbaine à moyen et à long termes, il représente un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une commune, d'une partie de commune ou d'un ensemble de communes, notamment en ce qui concerne l'extension de la ou des agglomérations intéressées³.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU est défini au sens de la loi 90-29 du 1er décembre 1990.il est aussi un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. « *Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un plan directeur au sens classique du terme il est à la fois un guide de gestion et de prévisions pour les décideurs locaux (communes), un*

¹ JO du 02 décembre 1990 loi n°90-29 du 1/12/1990 relative à l'urbanisme 1409-1442

² La loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.jo de la république algérienne N°52.article11

³ Jacquignon.L, 1978, Boury.P ,1980

programme d'équipements et d'infrastructures pour la ville ou l'agglomération et un zonage du territoire communal »⁴.

Le PDAU est un instrument d'urbanisme et d'aménagement de territoire dont les dispositions de son règlement se réfèrent aux dispositions de textes officiels suivants :

- Ordonnance n°66.62 du 26 mars 66 relatives aux zones et sites touristiques.
- Ordonnance n°67.28 du 20 décembre relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels.
- Ordonnance n°75.58 du 26 septembre portant code civil, modifiée et complétée.
- Ordonnance n°76.04 du 20 février 1976 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et à la création de commissions de prévention et de protection civile et les textes pris pour son application.
- Le Décret n°91/177 du 28 mai 1991 (décret fixant la procédure d'élaboration et d'approbation des PDAU et le contenu des documents y afférents), clarifie la procédure juridique d'élaboration et d'approbation du PDAU.

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine de la commune dans une perspective du long terme donc Il est à la fois un plan de gestion et de prévision. il est aussi Un outil de gestion et d'indication de la façon dont la commune va évoluer dans le temps et l'espace. Il est initié à l'échelle de : commune, groupe de communes à condition que les commune ait forte relation économique et infrastructurelle.

Le PDAU doit suivre les recommandations du SRAT et du SNAT comme celles du PAW et du SCU .Il doit réaliser des plannings, fixer les POS et introduire la notion du temps à ses objectifs.

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 :

- 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.).

⁴ Saidouni Maouia, Eléments d'introduction à l'urbanisme. Edition casbah 2001.p.145

- 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.⁵
- 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.⁶
- 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...etc.
- 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.
- 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, ...).

⁵ Loi 90-29 du 1er décembre 1990.opus. cit. Article 16

⁶ Loi 90-29 du 1er décembre 1990.opus.cit.article 18

- 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).

Les caractéristiques du PDAU:

- Il est obligatoire pour toutes les communes, car en son absence, l'action des collectivités locales sera basée sur des règles générales très sommaires.
- Il est opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'aucun usage du sol ne peut se faire en contradiction avec les dispositions du PDAU sous peine de sanctions.
- Il vise le long terme 20 ans.
- Il répond aux soucis de prévision, de réalisme et d'efficacité :
 - De prévision, en préfigurant sur la base de l'analyse d'une situation donnée et de ses tendances d'évolution, ce que doit devenir l'aire d'étude à court, moyen et long termes, en définissant les étapes qui permettent d'y parvenir.
 - De réalisme, en dégagant à travers l'établissement d'un programme, l'importance et l'échelonnement des moyens à prévoir pour sa réalisation et sa mise en œuvre.
 - D'efficacité, en constituant un engagement et un guide pour les collectivités locales et les établissements publics. Le PDAU, constitue aussi, le cadre de référence dans lequel s'inscrivent les POS à élaborer.

1-3- Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

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

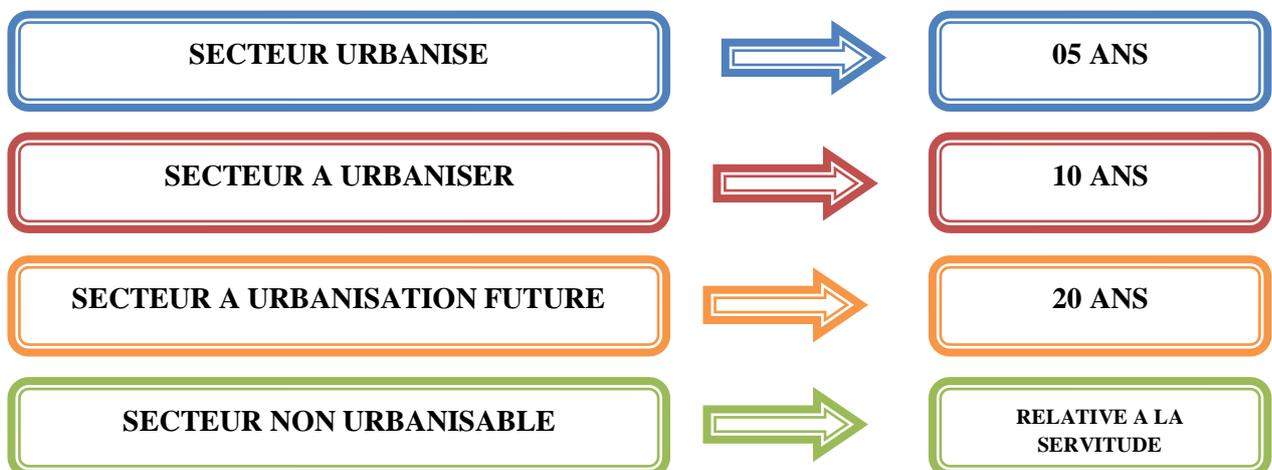


Figure 7 : les différents secteurs du PDAU (source auteure 2021)

2- Le plan d'occupation des sols (POS)

Le POS a été créé en France 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'aménagements d'extension puis les plans d'urbanisme directeurs et les plans d'urbanisme de détail.⁷

Comme dispositif de mise en application des directives du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU, le plan d'occupation des sols POS doit être catalyseur des directives stratégiques définies par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU. Il doit fixer les droits de la construction, les servitudes architecturales sans pour autant s'impliquer dans la mission conceptuelle qui est du ressort de l'architecte.

2-1- 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 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'urban-designer, 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.⁸

2-2- Les objectifs du POS

Le plan d'occupation des sols POS est établi suivant les directives du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il a pour but la production ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti. Il assure et précise⁹

- 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.

⁷ Pierre Veltz. Histoire d'une réforme ambiguë (histoire des pos) P 1 à 6

⁸ Saidouni Maouia, Eléments d'introduction à l'urbanisme. Edition casbah 2001. P156

⁹ la loi 90-29 du 1er décembre 1990. opus.cit. article 31

- L'aspect fonctionnel et formel de la ville.
- La forme urbaine et les droits de construction et d'usage des sols.
- La nature et l'importance de la construction.
- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Les espaces publics, les installations d'intérêt général, les voiries et les réseaux divers.
- Les zones, sites et monuments historiques, à protéger.
- Définit la quantité minimale et maximale des constructions autorisées exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti les types de constructions autorisées et leurs usages.
- Détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions.
- Fixe de façon détaillé pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine ; l'organisation, les droits de constructions et d'utilisation des sols.
- Délimite: l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général, le tracé et caractéristiques des voies de circulation.
- Définit les servitudes.
- La détermination de ce qui peut ou ne peut pas être construit sur le sol, de point de vue affectation, forme et qualité des unités de constructions.
- La fixation des emplacements réservés pour les équipements publics.
- La détermination des servitudes urbanistiques et des caractéristiques que devront obligatoirement respecter les implantations de constructions nouvelles (COS, CES, règles d'aspect de hauteur, accès, dessertes et réseaux)

2-3- Les phases 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 : 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.¹⁰

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

¹⁰ Décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991opus.cit.article 02et 03

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 télécommunications des eaux et de l'énergie, la chambre de commerce, la chambre d'agriculture, les organisations professionnelle et les associations divers.

Le 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

3- Les caractéristiques des PDAU et POS

Les PDAU et POS comme outils de gestion urbaine et de planification ont certaines caractéristique spécifiques .Il s'agit de:

- **La décentralisation:**

L'Etat n'est plus seul habilité à élaborer un plan. Celui-ci doit être fait avec l'entière responsabilité des élus communaux, mais d'autres opérateurs y sont également impliqués. Ces derniers sont représentés dans une commission de suivi du PDAU et POS, et sont partie prenante dans le processus de concertation officiel pour l'adoption des objectifs et des orientations assignés au document, que la loi rend opposables à toute initiative non conforme au plan adopté par la commune.

- **La liberté dans la projection:**

La différence du PUD, élaboré sur la base de perspectives de croissance assorties de ratios de calcul des besoins (nombre de personnes par logement et nombre d'emplois à créer), les acteurs, pour ce qui est du PDAU et POS, n'ont pas d'obligation institutionnelle, la ville se transforme directement, à partir des choix croisés de tous les acteurs.¹¹

- **La démocratie:**

Les droits à construire sont assujettis à la propriété du sol, car si, par exemple, l'état a besoin d'un terrain privé pour y édifier un ouvrage, il doit d'abord l'acquérir moyennant paiement.

¹¹ Journal officiel, 1991, p.p.813-814

En plus, le propriétaire n'est pas soumis par le PDAU et le POS à l'obligation d'y réaliser quoi que ce soit, mais s'il le fait, il doit seulement respecter ses prescriptions réglementaires.

- **La rapidité dans l'élaboration:**

Pour l'ensemble des communes, la plupart des PDAU ont été réalisés en moins de cinq ans. C'était, en fait, une opération nationale, et en même temps une opération d'urgence, parce qu'il fallait pallier une urbanisation le plus souvent compromise. L'élaboration des POS a été faite par la suite, mais parfois parallèlement à celle des PDAU, ce qui a influencé sur la qualité de la projection des plans.

- **La cohérence entre PDAU et POS:**

Fruit d'un découpage de l'espace urbain, les POS sont de deux types. Il y a ceux qui sont dits d'aménagement et privilégiant les terrains vierges en situation de périphérie. Ils ont pour objectif premier de cerner et de réglementer l'entité urbaine en partant des contours d'une agglomération délimitée dans les termes du PDAU. Il peut s'agir aussi de POS d'extension, puisqu'il faut d'abord trouver des terrains urbanisables. Les autres sont appelés POS de restructuration, ils sont entrepris à l'intérieur de l'agglomération.

Les études de plans d'occupation des sols sont menées d'abord en partant de l'analyse d'un état de fait avec une enquête socio-économique exhaustive lorsque le terrain est occupé. La connaissance du territoire du POS concerne alors les données physiques, morphologiques et d'implantation humaine, pour pouvoir proposer des solutions d'aménagement en phase avec les orientations du PDAU, en concertation avec le maître d'ouvrage et en tenant compte des données du site et de la situation.

- **La maîtrise du développement urbain:**

PDAU et POS sont deux instruments qui ont le mérite de combler un vide juridique patent, parce qu'ils constituent un moyen de maîtrise du développement urbain.

- **L'efficience:**

Les études ont montré que leur apport, potentiellement efficace, est entaché de lacunes entamant ainsi leur efficience. Celles-ci résident, d'une part, dans la manière qui a présidé la réalisation des PDAU, où l'on relève l'absence réelle d'une véritable philosophie d'un projet urbain qui devrait déterminer au préalable le rôle des POS dans ces derniers, et d'autre part dans les contraintes, de mise en œuvre des POS eux-mêmes.

4- Complémentarité entre le PDAU et le POS

Fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire et d'urbanisme. Il donne les tendances et les intentions à court, à moyen et à long terme. Il sert d'un cadre de référence et de cohérence dans l'élaboration des POS relevant dans son territoire. Il trouve sa conclusion logique dans l'adoption d'un POS. Il est difficile de concevoir un POS qui ne s'appuierait pas sur un énoncé clair du PDAU. De même qu'un POS est efficace quand il permet la mise en œuvre des options du PDAU.

Le POS précise les tendances, les orientations et les intentions à long terme du PDAU par la gestion des droits d'usage d'utilisation des sols à court et moyen terme (10 ans), l'application de son règlement, conjointement aux règles générales d'urbanisme. Il Permet de délivrer les autorisations de lotir et de construire tout en réservant les espaces destinés aux ouvrages, aux voiries et réseaux divers et aux équipements publics.

5- Mise en œuvre des PDAU et POS

Le PDAU et le POS sont des instruments que chaque commune doit mettre en œuvre. Ils sont établis à l'initiative et sous la responsabilité des du P/APC. Si la mise en œuvre des PDAU et POS suppose des moyens pour concrétiser les choix concertés, retenus dans leur élaboration, il demeure que les PDAU et POS vont être confrontés à une série de contraintes dont Les principales sont d'ordre foncier et juridique. Sur le plan foncier les textes régissant le transfert des terrains agricoles à potentialités élevées ou bonnes en terrains urbanisables ne sont pas encore apparus.

En l'absence du cadastre général, les terrains inclus dans les divers secteurs d'urbanisation ne disposent pas de titres de propriété ou d'actes authentiques ce qui rend délicat les procédures juridiques classiques. Aucun usage des sols ne peut se faire en contradiction avec les instruments d'urbanisme sous peine de sanctions prévues par la loi (loi 90/29 art. 14). Le règlement du PDAU et du POS vise passivement la réalisation d'un projet urbain.

Les projets sont adoptés par délibération de ou des APC concernées, puis soumis à enquête publique (45) jours pour le PDAU et 60 jours pour le POS) puis éventuellement modifiés avant leur approbation définitive. C'est cette approbation qui leur donne valeur réglementaire.

PDAU et POS se situent dans un système intégré et hiérarchisé d'instrument d'aménagement du territoire. Le PDAU, doit ainsi respecter les principes et les objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire et tenir compte des schémas d'aménagement et des plans de développement. Le POS quant à lui est établi dans le respect du PDAU, ce qui implique qu'un POS ne peut être établi en l'absence d'un PDAU réglementairement approuvé.

Du point de vue des autorités locales, le PDAU est un outil qui peut servir à :

- Créer, attirer ou récupérer des ressources.
- Utiliser de façon optimale les ressources existantes.
- Régler des problèmes existants.

La collectivité locale concernée devra donc définir sa politique urbaine et foncière avant ou durant l'élaboration du PDAU. Les concertations autour des projets sont des moyens de mise en œuvre de cette politique.

Conclusion

Au niveau de l'initiation de la procédure d'élaboration et la préparation de la décision, malgré les efforts de sensibilisation et d'assistance entreprise avec les parties concernées et qui consiste en particulier de s'assurer entre autre de la conformité de la procédure réglementaire d'initiation des projets afin d'éviter tout risque ultérieur d'invalidation judiciaire, et ensuite de chercher un minimum de consensus sur les principales orientations à mener dans le cadre du projet, il demeure toutefois que la plupart des projets ne reçoivent pas les effets escomptés et passent le plus souvent inaperçue du fait de la faible représentativité des parties concernées directement ou indirectement par le projet, notamment certains services dont la présence est obligatoire ou les associations d'usagers, y compris les propriétaires foncières dont la présence souhaitable.

L'absence de choix clairs quant à la politique urbaine et foncière que doit mener la ou les communes en vue de l'acquisition des terrains pouvant servir d'assiettes aux projets d'utilité publique ou d'intérêt général. Les propositions en matière d'équipements ou de logements sont souvent inadéquates avec les moyens des communes et de leurs capacités de réalisation et ne rentrent dans aucune vision.

CHAPITRE 3 : ANALYSE DES EXPERIENCES INTERNATIONALES DE REQUALIFICATION URBANAINE

Introduction

Dans ce chapitre, on va analyser deux expériences internationales; ce sont des cas rapprochés à notre projet d'étude afin de comprendre comment se déploie le projet urbain.

1- Première expérience: La rénovation urbaine du quartier de Mermoz Nord, Lyon (projet Osmose).



Figure 8 (Source: Google)

1-1- Présentation du projet:

Le quartier Mermoz Nord est situé à l'entrée Est du 8^{ème} arrondissement de la ville de Lyon. Il se caractérise par diverses problématiques qui peuvent se lire sous différentes échelles.

Le diagnostic du quartier a mis en exergue le rôle néfaste de l'avenue Jean Mermoz, prolongement direct en 2x2 voies de l'autoroute A43. Le renouvellement urbain de Mermoz Nord intègre des enjeux d'habitat mais aussi de commerces, de déplacement et de requalification des espaces publics.

Le projet de rénovation urbaine du quartier de Mermoz Nord s'inscrit dans le grand projet urbain du quartier Mermoz, référencé au titre de la politique de la ville de Lyon depuis 1985. Piloté par l'équipe " contrat de ville Lyon Mermoz ", le projet de renouvellement urbain de Mermoz Nord fait intervenir de nombreux acteurs notamment l'OPAC du Grand Lyon qui est le bailleur

social unique du quartier. Celui-ci instruit un programme de démolition/reconstruction et de réhabilitation de son parc de logement pour lequel il recevra des subventions de l'ANRU.

Le renouvellement urbain de Mermoz Nord intègre donc des enjeux d'habitat mais aussi de commerces, de déplacements et de requalification des espaces publics. La démolition du viaduc A43 / Mermoz Pinel, prévue en 2008, sera le catalyseur de ce programme ambitieux de rénovation urbaine. Enfin, devant le nombre élevé de partenaires institutionnels acteurs du projet, l'accent devra être mis sur la démocratie participative pour associer les habitants et usagers du quartier Mermoz à l'élaboration de ce programme.

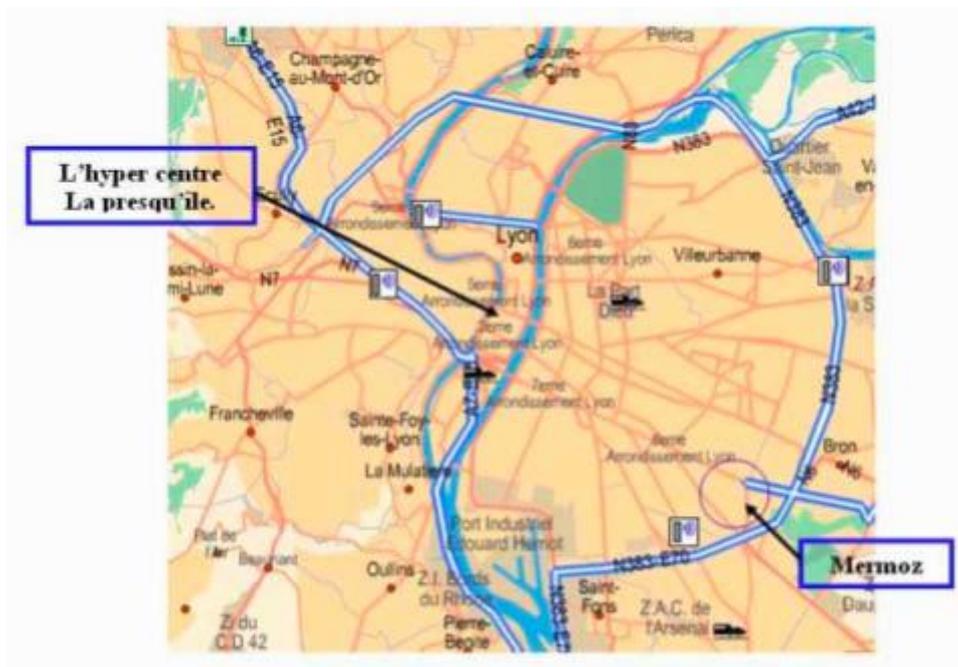


Figure 9: plan de situation (source: www.mappy.fr)

1-2- Problématique du quartier

A l'échelle de l'Est du 8ème, le quartier est enclavé, d'une part, au sud, par l'autopont Mermoz /Pinel, barrière physique forte entre Mermoz Nord et Sud, et d'autre part, par le manque de liaison avec les quartiers pavillonnaires voisins.

Il en résulte une accessibilité piétonne difficile et un enclavement du quartier. A l'échelle de Mermoz Nord, très peu d'activités présentes ; cette absence de mixité de fonctions rend le quartier peu dynamique et peu attractif. De plus, la typologie des grands ensembles, le quasi absence d'éclairage et le fonctionnement flou des espaces engendrent des abus d'usages, un sentiment d'inconfort et d'insécurité chez les habitants. Logés exclusivement dans des logements sociaux vieillissants et inadaptés à la taille des ménages, les locataires de Mermoz Nord sont touchés par la précarité et le chômage. Le quartier présente clairement un manque de mixité sociale, ainsi qu'un

habitat délabré et vétuste.

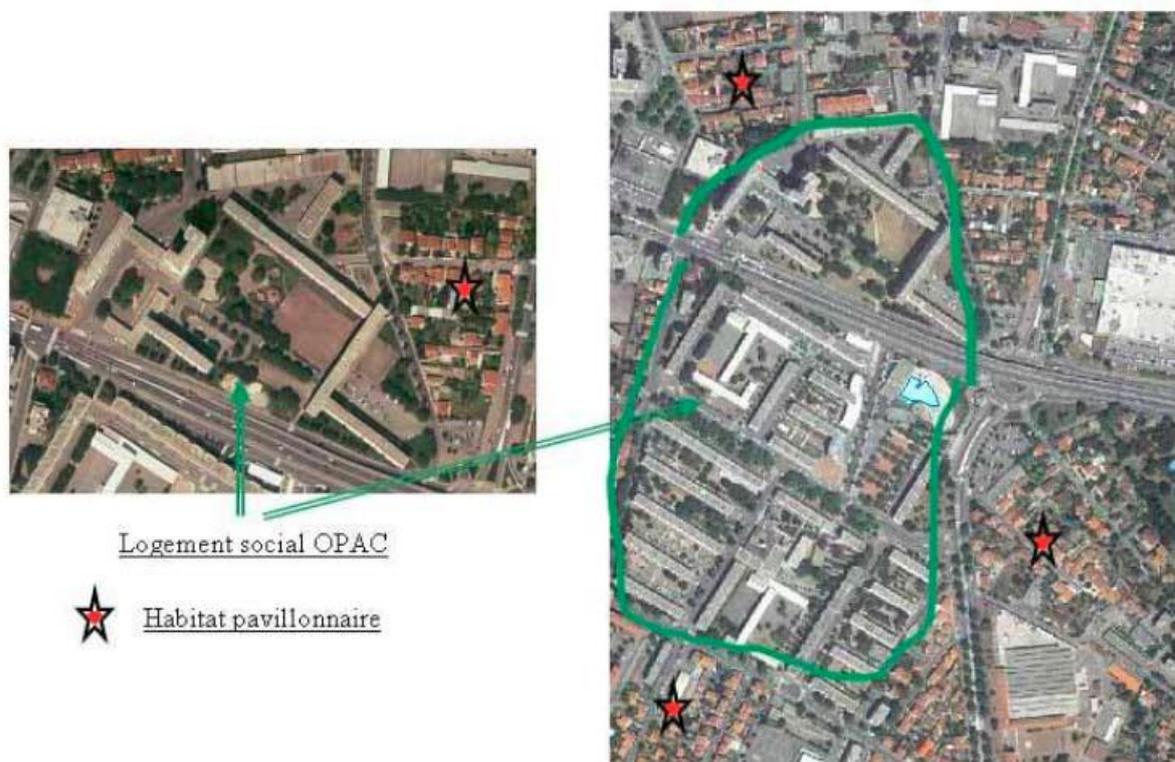


Figure 10 : la rupture de Mermoz (source: OPAC Grand Lyon)

Cependant, ce quartier possède un fort potentiel en terme d'accessibilité : il est bien desservi par les TC et très accessible en voiture. D'autre part sa proximité avec des équipements tels que : le parc de Parilly, la nouvelle médiathèque, le nouveau quartier hospitalier, la résidence universitaire, la piscine du huitième, lui confère un caractère attractif et de dynamique. Cette caractéristique est accentuée par sa situation entre deux pôles commerciaux forts que sont les Galeries Lafayette et le Casino de la place Sangnier.

1-3- Périmètres d'intervention et d'influence

Dans le cadre de du projet, on avait défini deux périmètres :

1-3-1-Le périmètre d'intervention

Comprend le quartier Mermoz Nord, la place de la station de métro Mermoz-Pinel, la place Sangnier, la place Sans Nom et l'espace compris entre cette dernière et l'église.

Nous proposons une extension future de notre périmètre d'intervention entre la rue du Prof. Ranvier et le Bd. Pinel sur lequel notre parti d'aménagement pourra être poursuivi.

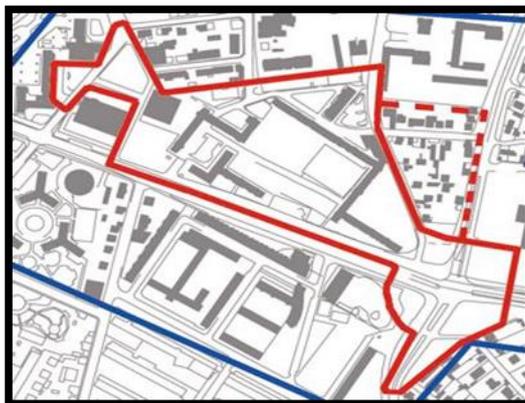
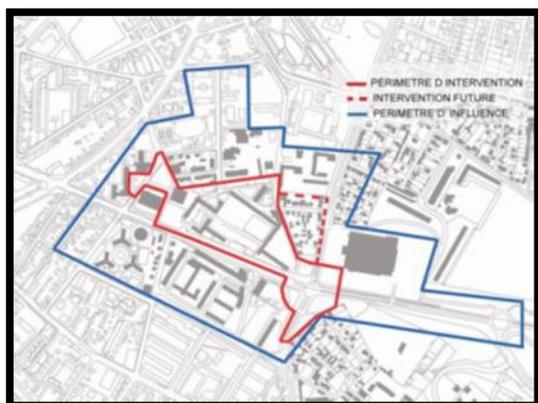


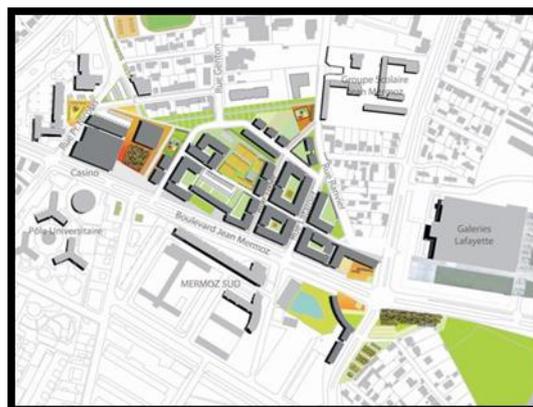
Figure 11: Périmètres d'intervention (Source projet Osmos)

1-3-2- Le périmètre d'influence

Comprend, en plus du périmètre d'intervention : le pôle universitaire, Mermoz Sud, les Galeries Lafayette, le Casino, le groupe scolaire Jean Mermoz, les terrains de sports, la MJC, une partie de la zone pavillonnaire du quartier Laënnec et le boulevard urbain Jean Mermoz.



**Figure 12: Périmètre d'intervention
(Source projet Osmos)**



**Figure 13: Schéma de composition urbaine et
éléments de programme (Source projet Osmos)**

1-4- Principes d'organisation spatiale

Pour répondre aux objectifs annoncés, le projet Osmose engage un certain nombre d'actions:

- **Afin le désenclavement physique du quartier:** Le projet OSMOSE prévoit une intervention sur les axes de circulation du quartier. Celle-ci s'appuiera sur la suppression du viaduc Mermoz/Pinel.



Figure 14: Le nouveau boulevard urbain et la destruction de l'autopont (source le grand Lyon)

Cette destruction permettra de créer une entrée progressive dans l'agglomération par l'aménagement d'un boulevard urbain paysagé où chaque mode de transport aura sa place.

Pour ouvrir le quartier sur son environnement proche, un réseau de voiries claires et hiérarchisées au sein du quartier Mermoz Nord sera développé, dont le maillage s'insèrera dans le tissu environnant et s'ancrera notamment sur le nouveau boulevard Mermoz, et cela pour répondre à un double objectif :

- Pour développer une trame viaire interne clairement définie, structurant le quartier en îlots,
- Travailler aux limites du quartier par des percées physiques sur l'extérieur, offrant une perspective viaire entrante sur le quartier.

Ainsi, nous nous appuyerons sur les deux grands pôles proches de Mermoz Nord que sont la place Sangnier et la place que nous appellerons place des Galeries Lafayette. Situées aux limites du quartier, ces places jouent le rôle de rotule entre le quartier et son environnement direct.

Notre projet comportera donc une intervention sur ces deux espaces majeurs pour les relier aux espaces publics d'échelle plus locale que nous développerons au sein de Mermoz Nord : parc central, rue Latarget commerçante, espace public minéral en lien avec l'école, axe vert Est-Ouest reliant cette dernière à la place Sans Nom.

- Il prévoit la création d'une façade urbaine dense le long du boulevard Mermoz.

L'orientation des nouveaux bâtiments le long du boulevard Mermoz, sera parallèle à celui-ci afin de créer une continuité du bâti. Les seules ouvertures seront constituées par les rues perpendiculaires présentant elles-mêmes une continuité des façades. Les rez-de-chaussée de ces nouveaux bâtiments le long du boulevard seront proposés pour l'implantation d'activités tertiaires, notamment médicales. En lien avec les autres activités médicales du huitième, ces rez-de-chaussée d'activité permettront de redynamiser économiquement le quartier et d'y développer une réelle mixité de

fonction. Un traitement spécifique des espaces publics le long de cette façade urbaine est prévu par le projet.

- **Le renforcement de l'attractivité commerciale du quartier** se fera par la réimplantation des commerces de Mermoz Nord, auparavant situés dans un espace enclavé, peu visible depuis l'avenue, dans la rue Latarget prolongée. En continuité avec la rue commerçante de Mermoz Sud, elle permettra une meilleure accessibilité à ces commerces de proximité qui bénéficieront du dynamisme de la rue Latarget de Mermoz Sud. Enfin, cet objectif nécessite un changement d'image du quartier qui sera apporté par l'**aménagement d'espaces publics attractifs**, en lien avec les besoins et les usages des habitants, qui comportera également une **mise en valeur des équipements existants** à proximité du quartier, comme la piscine de Mermoz Sud, dont nous déplacerons l'accueil sur la place des Galeries, et le parc de Parilly qui sera facilement joignable grâce à l'aménagement du boulevard Mermoz.

- Afin d'améliorer l'habitat et d'assurer une mixité sociale au sein de Mermoz Nord, notre projet prévoit une intervention sur le bâti existant. Elle comportera une lourde phase de démolition/reconstruction et de réhabilitation des logements sociaux de l'OPAC. Cette réhabilitation consistera à remettre aux normes actuelles les appartements délabrés et vétustes, afin d'offrir aux locataires des logements confortables et adaptés. L'ensemble des parties communes (rez-de-chaussée, cage d'escalier, etc.) sera également réaménagé.

1-5- Programme d'intervention

L'ouverture physique et visuelle de Mermoz Nord avec son environnement se fera par la mise en œuvre de percées principales qui renforceront l'accessibilité du quartier. Au niveau du groupe scolaire, les prolongements des rues Tixier et Latarget et l'axe végétalisé Est-Ouest relieront Mermoz Nord avec le Nord du quartier. L'axe végétalisé, bordé de jardins ouvriers, offrira une liaison directe, depuis le Nord-Ouest, entre le quartier Laënnec (et, plus particulièrement ses terrains de sport) et le groupe scolaire. Le prolongement des rues Latarget et Tixier assurera également la couture urbaine entre Mermoz Nord et Mermoz Sud.

Depuis les Galeries Lafayette : la rue parallèle à l'avenue Mermoz, que nous appellerons rue du Parc, permettra d'ouvrir le quartier à ce pôle d'activités fort à l'échelle de Lyon.

D'autre part, le rétablissement d'un maillage de rues interne semblable à celui du reste du 8ème arrondissement, depuis le boulevard Mermoz, permettra de réintégrer le quartier à son environnement. La destruction de l'autopont ira de pair avec la pertinence de ces percées.

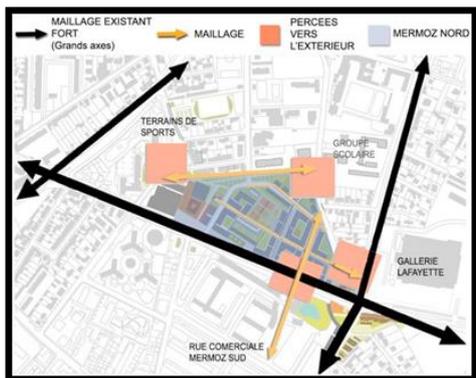


Figure 15: Schéma des percées vers l'extérieur



Figure 16: Nouveau tissu urbain de Mermoz du quartier

Au sein du quartier, notre projet comporte l'aménagement d'un réseau d'espaces publics diversifiés, attractifs et structurants, dont l'aménagement est en lien avec les besoins et les usages des habitants. Constitué de deux espaces majeurs, et de quatre espaces publics d'échelle plus locale, ce réseau permettra, d'une part, de déterminer des parcours et des séquences au sein de notre quartier, et d'autre part, de favoriser les lieux d'échange.

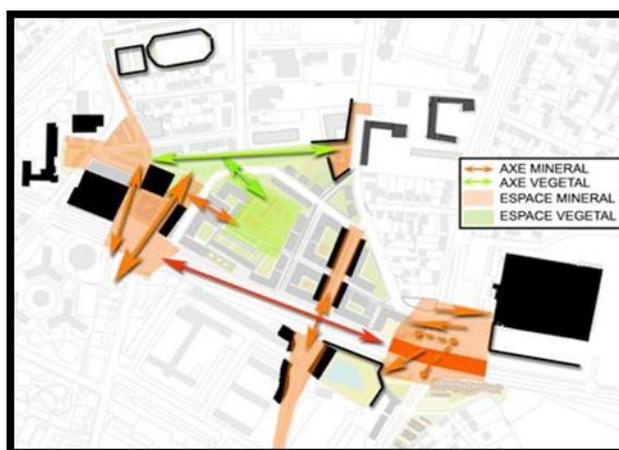


Figure 17: Réseau d'espaces publics développés au sein du quartier

L'animation fonctionnelle, la mixité sociale, l'amélioration de cadre de vie, le désenclavement et l'interconnexion avec la ville représentent les interventions majeures du projet de rénovations urbaines du quartier Mermoz.

1-6- Les objectifs de l'opération

- 1- Dynamiser et rendre attractif le quartier par une implantation de nouvelles activités et fonctions attractives.
- 2- Améliorer l'habitat pour assurer une mixité sociale.
- 3- Désenclaver physiquement le quartier et renouer des liaisons avec les quartiers voisins.

2- Deuxième expérience: le projet urbain toulousain, rénover et étendre le grand centre-ville de Toulouse:

Toulouse connaît un développement économique et démographique important. Toutes les projections indiquent que cette expansion va se poursuivre durant ces prochaines décennies. Ces perspectives sont une chance pour les Toulousains : en termes d'activité, d'emploi, d'offre commerciale, de vie culturelle et sociale. Mais elles nécessitent un projet urbain capable de structurer cette croissance et de planifier ses effets. Le volontarisme s'impose face au laisser-faire.

Cela étant, le développement de cette ville doit tenir compte des spécificités toulousaines : il doit être à l'image de Toulouse et de ses habitants. Enfin, il doit appréhender une somme d'enjeux, que ce soit en termes de déplacements, de centralités, de formes urbaines, d'activités économiques, d'attractivité patrimoniale ou d'écologie. C'est ce qu'entreprend le projet urbain toulousain.

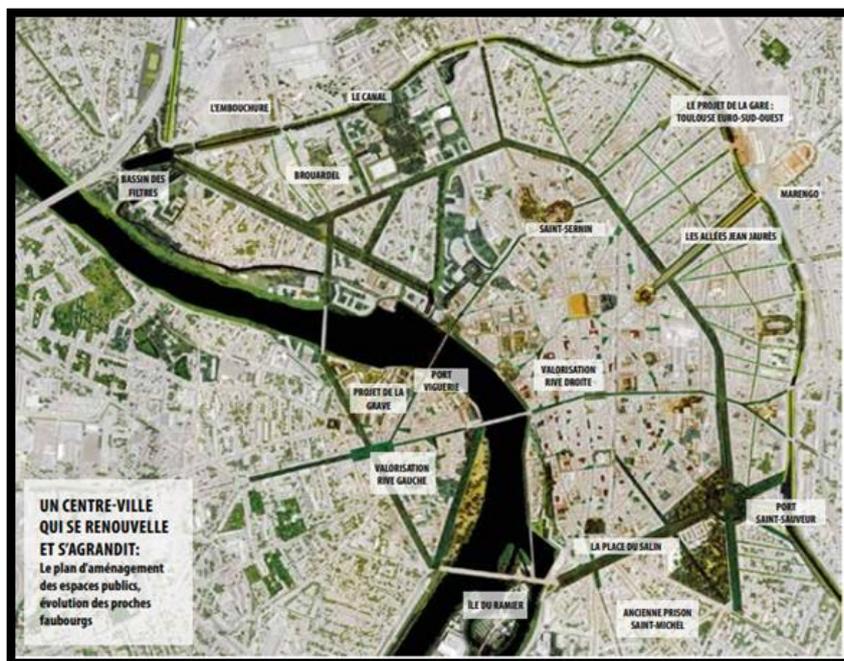


Figure 18: RÉNOVER ET étendre le GRAND centre-ville (Source : PLAN-GUIDE www.Toulouse.fr)

Au cœur d'une agglomération de plus d'un million d'habitants, le centre-ville historique de Toulouse s'adapte pour accueillir confortablement habitants, usagers et visiteurs de plus en plus nombreux. Un cadre de vie de qualité doit permettre à tous d'accéder facilement et dans un temps raisonnable aux services, aux équipements, aux commerces, aux réseaux de transports en commun ou encore aux lieux de loisirs. Pour y parvenir, la ville doit s'organiser autour de différentes centralités qui concentrent ces usages. C'est notamment le but de l'opération "Cœurs de quartier" initiée par la Mairie de Toulouse en 2016.

Des noyaux villageois à l'hypercentre en passant par les centralités métropolitaines plus récentes, ces polarités rayonnent de différentes façons et répondent, selon leurs échelles, à différents usages et moments de la journée. Mais elles interagissent toutes de façon complémentaire à l'échelle du territoire, au service des Toulousains. La pérennisation de ces centralités est indispensable au développement harmonieux de Toulouse, dont le territoire est l'un des plus vastes de France.

D'un point de vue territorial, cette adaptation prend la forme d'une extension du centre-ville vers ses proches faubourgs. Cet élargissement est particulièrement spectaculaire vers le canal du Midi : transformation de la gare Matabiau et des quartiers voisins, réfection de la rue Bayard, reconfiguration des allées Jaurès, avec l'arrivée de la LGV en ligne de mire. La valorisation de l'île du Ramier, l'ouverture du site de La Grave ou la reconversion de l'ancienne prison Saint-Michel sont autant de signes de cette amplification nécessaire de ce que les Toulousains appellent "l'hypercentre", et qui s'accompagne d'opérations de valorisation des espaces publics : places, zones semi-piétonnes, nouveau mobilier urbain, plan de mise en lumière, ravalement... Le grand centre-ville de Toulouse doit pour autant conserver une forte fonction d'habitation en permettant notamment le maintien des familles dans la ville : commerces de proximité, accessibilité facilitée et solutions de stationnement adaptées. Bien desservis par les transports en commun, ces espaces urbains font une place grandissante aux piétons et cyclistes.

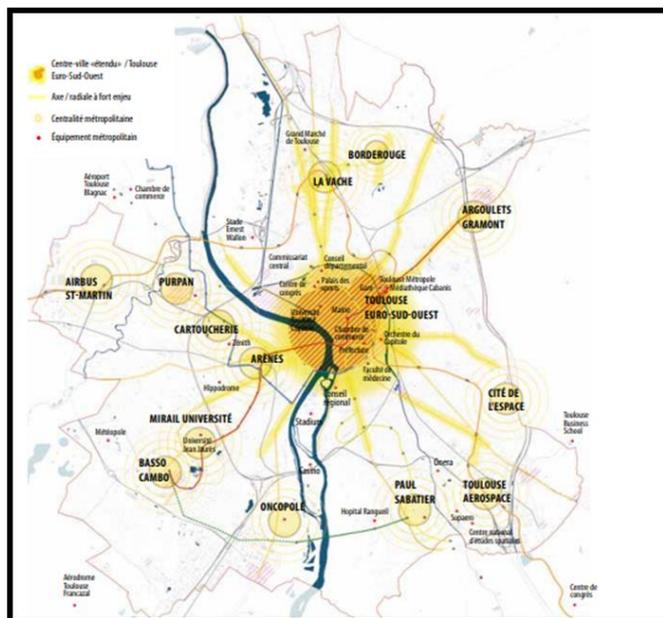


Figure 19: RÉNOVER ET étendre le GRAND centre-ville
(Source : PLAN-GUIDE www.Toulouse.fr)

2-1- Les pistes d'action

- Poursuivre la dynamique de rénovation des espaces publics du centre-ville vers les proches faubourgs, le Grand Parc Garonne et les canaux, au bénéfice des piétons, des cyclistes et des transports en commun.
- Conforter l'activité commerciale du centre-ville en s'appuyant sur tous les modes de déplacement: troisième ligne de métro et doublement de la ligne A, desserte aéroport, déploiement des Linéo, valorisation du réseau ferroviaire...

2-2- Un projet d'ensemble décliné dans tous les quartiers

Un projet urbain efficient doit appréhender toutes les échelles du territoire. À Toulouse, trois échelles structurent la qualité de vie des habitants, celle de la ville, celle des secteurs et l'échelle locale des quartiers. Aucune ne prime sur l'autre et toutes doivent être considérées conjointement. C'est pourquoi le Plan-Guide décline et cartographie méthodiquement des actions pour chacune de ces échelles.

2-2-1 L'échelle de la ville

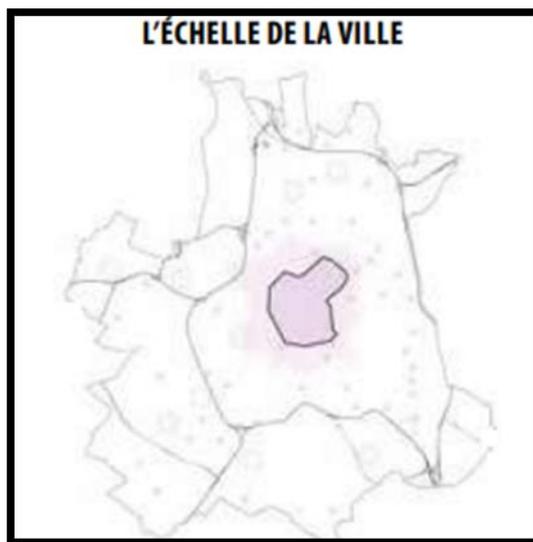


Figure 20: Rénover et étendre le grand centre-ville
(Source : PLAN-GUIDE www.Toulouse.fr)

C'est celle de projets qui s'adressent à l'ensemble des Toulousains et qui confortent le rayonnement de Toulouse. Le projet urbain toulousain permet une meilleure intégration de ces grandes infrastructures: voies d'accès principales (tous modes considérés), entreprises phares, équipements professionnels, culturels, sportifs et de loisirs de rayonnement métropolitain. Il s'agit aussi de mieux organiser l'attractivité du centre-ville, qui appartient à tous.

2-2-2 L'échelle des secteurs

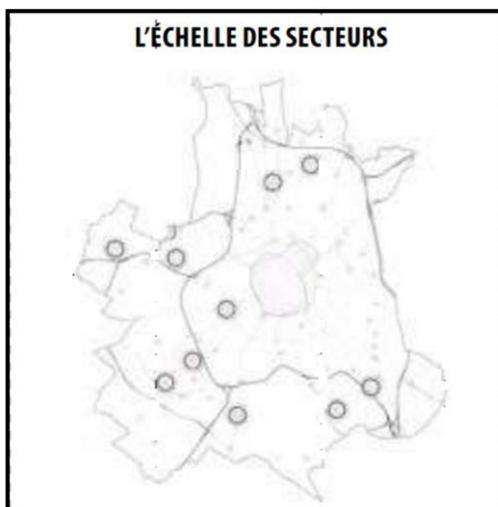


Figure 21: Rénoover et étendre le grand centre-ville

(Source : PLAN-GUIDE www.Toulouse.fr)

Une ville de près de 500.000 habitants ne peut se passer d'un grand centre-ville. Mais elle doit fonctionner au quotidien sur un ensemble de centralités complémentaires. Cette dynamique de cœurs de quartiers et de faubourgs repensés, plus intenses, mieux desservis, mieux équipés, est essentielle à la qualité de vie des habitants. Elle est une pierre angulaire du projet urbain toulousain.

2-2-3 L'échelle locale

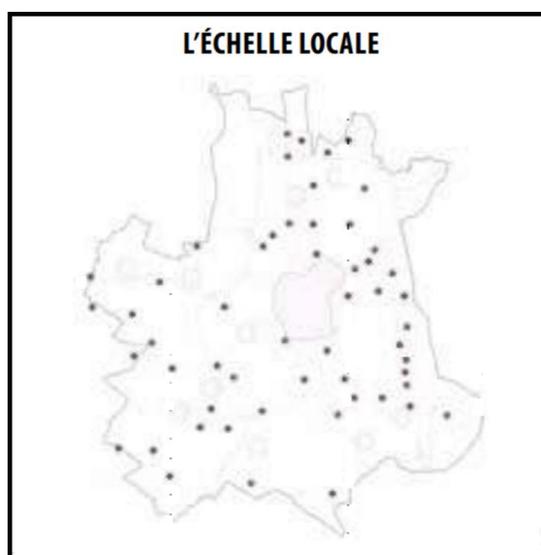


Figure 22: Rénoover et étendre le grand centre-ville

(Source : PLAN-GUIDE www.Toulouse.fr)

Petite par sa finesse d'observation, cette échelle est grande par son importance sur le cadre de vie quotidien des Toulousains.

C'est l'échelle de l'îlot, de la rue, de la parcelle. Il s'agit notamment d'identifier et de protéger au plus près les spécificités, les richesses et la diversité du patrimoine toulousain.

Introduction

Après avoir interprété les différents concepts dans la première partie, ayant une relation directe avec le thème du mémoire, et après avoir analysé et expliqué les notions : centre, centralité et attractivité, on entamera une deuxième partie, qui met l'objet d'une application de tous ce qui a été abordé dans la partie théorique.

Trois chapitres seront distincts où chaque'un présente une phase déterminée du travail visant une atteinte positive de l'objectif. Afin de pouvoir élaborer la conception du projet, une Analyse urbaine de l'aire d'étude s'impose, et se fait selon une démarche de diagnostic pour ressortir les enjeux et les faiblesses du terrain.

CHAPITRE 1 : ANALYSE URBAINE DU SITE D'INTERVENTION

1- Situation de la ville de Guelma

Guelma se situe au cœur d'une grande région agricole à 290 m d'altitude, entourée de montagnes (Maouna, Dbegh, Houara) ce qui lui donne le nom de ville assiette, sa région bénéficie d'une grande fertilité grâce notamment à la Seybouse et d'un grand barrage qui assure un vaste périmètre d'irrigation.

Elle est située à 60 km au sud-ouest d'Annaba, à 110 km à l'est de Constantine, à 60 km de la mer Méditerranée et à 150 km de la frontière tunisienne.

Elle occupe aussi une position géographique stratégique, en sa qualité de carrefour dans la région nord-est de l'Algérie dont dépendent cinq chefs-lieux de wilaya et reliant le littoral des wilayas de Annaba, El Tarf et Skikda, aux régions intérieures telles que les wilayas



Figure 23: Source PDAU intercommunal (Guelma-Belkhir-Bendjerrah-El Fedjoudj)



Figure 24: Source www.dcguelma.dz

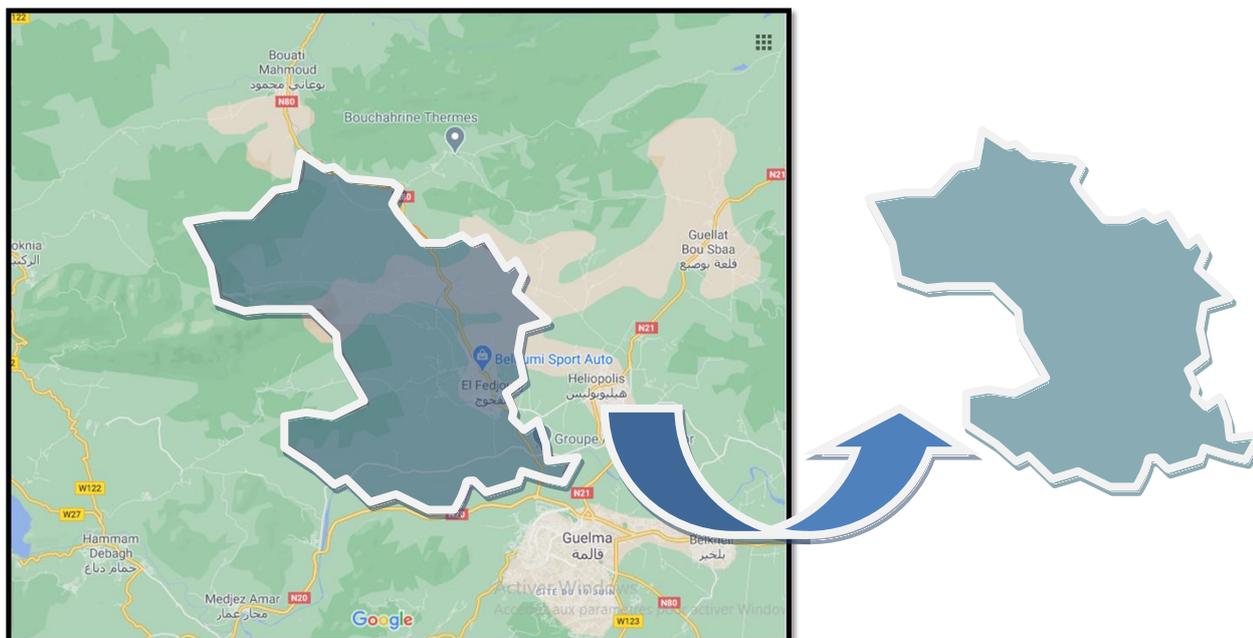
2- Situation de la commune d'El Fedjoudj

La commune d'El Fedjoudj se situe à 04 km au Nord-Ouest du chef-lieu de la Wilaya de Guelma et qui s'étend sur une superficie de 66.25 km². Elle est limitée comme suit:

- Au Nord: par la commune de Bouati Mahmoud.
- A l'Est: par la commune de Héliopolis.
- A l'Ouest: par la commune de Hamam Debagh.
- Au Sud-est: par la commune de Guelma.
- Au Sud-Ouest: par la commune de Mjez Amar.



Figure 24: Source PDAU intercommunal (Guelma-Belkhir -Bendjerrah-El Fedjoudj)



**Figure 25: Périmètre de la commune d'El Fedjoudj
Source Google Maps par l'auteur**

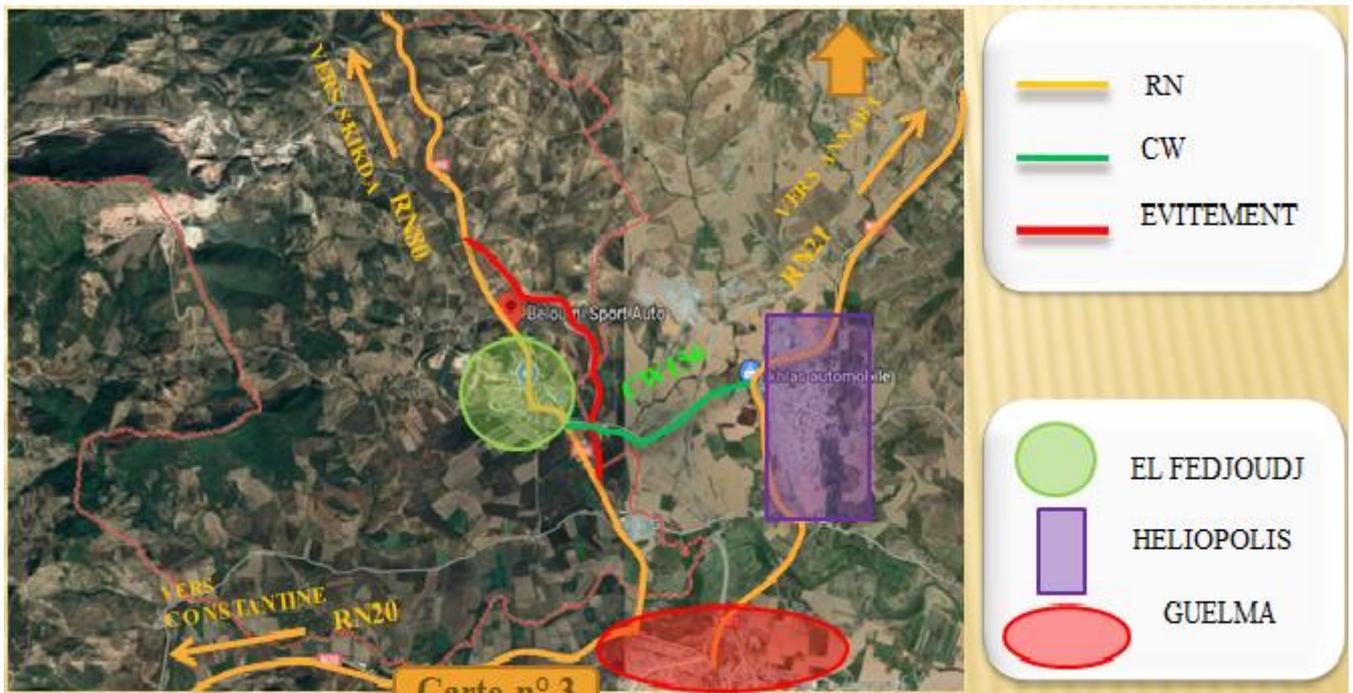


Figure 26: Accessibilité (Source Google Earth traité par l'auteur)

3- Accessibilité

La R.N. 21: Reliant Guelma à la wilaya d'Annaba, principal axe de transport, à ce niveau, les activités de transport sont intenses, compte tenu de l'attractivité d'Annaba sur la Wilaya de Guelma et en raison de l'importance des flux en transit, elle enregistre un très fort trafic.

La R.N. 20: Reliant Guelma à la wilaya de Constantine, constitue également un axe de transport principal. C'est un axe qui supporte un grand trafic puisqu'il permet la liaison avec les Wilayas de l'extrême Est du pays. C'est un important couloir de transit de niveau régional.

La R.N. 80: constitue une importante liaison qui la relie à la Wilaya de Skikda. Le développement de la bande frontalière va reposer désormais sur cet axe routier en reconstruction. Son prolongement dans la Wilaya de Souk-Ahras et vers Tébessa permettra une dynamique certaine aux zones et agglomérations traversées.

4- Les potentiels économiques de la commune

En plus de sa situation géographique et son accessibilité par les routes nationales, la commune d'El Fedjoudj contient un potentiel économique important qui se résume dans deux zones d'activités: la 1ère est sur la RN80 (activités agroalimentaires), et la 2ème est dans le POS n°4 (activités industrielles et de constructions) et aussi des investissements miniers et des carrières.



Figure 27: Potentiel économique (Source Google Earth traité par

5- La mobilité

La RN80 qui relie la wilaya de Guelma à la wilaya de Skikda, traverse le centre de la commune d'El Fedjoudj, ce qui a provoqué la création d'une nouvelle pénétrante. L'objectif de la création de l'évitement est de réduire la mobilité du transport des marchandises dans le centre du village (RN80) et réduire les risques de circulation (accidents).



Figure 28: La mobilité (Source Google Earth traité par l'auteur)

6- Situation

Le P.O.S est limité au Nord par une piste joignent le centre avec l'agglomération de Aïn Rihana en passant par les deux châteaux d'eau au Sud/Est par la cité Lounis Bouguerra au Sud et Sud-Ouest par les limites d'urbanisation de l'agglomération définis par le PDAU, du



Figure 29: situation du POS n°4 traité par l'auteur 2021)



**Figure 30 limite nord du site route vers Ain Rihanna
(POS n°4 El Fedjoudj)**

7- La topographie

Le P.O.S est limité au Nord par une piste joignant le centre avec l'agglomération de Aïn Rihana en passant par les deux châteaux d'eau au Sud/Est par la cité Lounis Bouguerra au Sud et Sud-Ouest par les limites d'urbanisation de l'agglomération définies par le PDAU, du groupement de commune «Guelma-Belkheir-El Fedoudj-Ben Djerah» et enfin l'Ouest est limité par une voie piétonne.

Le terrain présente une pente de direction Sud/Nord avec une différence d'altitude (dénivelée) de 111.28 m avec une altitude maximale de 350 m constatée sur le sommet de la colline de DEBDABA qui se trouve à la limite Nord du site.

Pentes	Surface Ha	Pourcentage %
0 - 5%	4.5	10.7%
5 - 10%	28	70%
10 - 15%	06	15%
15 - 20%	1.7	4.3%

Tableau des pentes (source POS n°4 El Fedjoudj)

8- Etude géotechnique

La région d'étude comporte trois types de sols :

Une Zone A: il s'agit de sols constitués de grès numidiens, ils présentent une bonne portance et leur compétence permet d'édifier des constructions sur tout type de fondation. La contrainte admissible au sol est égale ou supérieure à 2 bars, l'implantation de constructions à plusieurs niveaux est possible sur des pentes allant jusqu'à 20%, dans ce cas ces constructions doivent suivre les courbes de niveau épouser le terrain naturel en évitant les gros terrassements

Ces colluvions sont constituées de blocs de grès numidien et d'une matrice argilo carbonatée. Ce sont des sols moyennement favorables, la contrainte admissible au sol est de 1 à 2

bars. Comme pour la catégorie précédente les constructions doivent s'adapter à la pente, type de fondation est possible dans ce type de sol, il suffit d'éviter la couche superficielle d'altération et le sol végétal de surface.

Une Zone C: il s'agit des sols de colluvions sur pente à 15 à 20%, dans ce cas la contrainte admissible est inférieure à 1 bar ces niveaux situés au Sud/Ouest de la zone d'étude sont occupés par le maquis. Il est recommandé de les laisser comme espace vert et de reboiser cette partie qui ne représente qu'un faible pourcentage de la zone d'étude.

La zone D: inconstructible représente les talwegs les chabats et les zones de servitudes.

Désignation	Surface Ha	Pourcentage
Sols favorables s $2 >$ bars très bonne portance Sols homogène et sable grès numidien	16	39%
Sols moyennement favorables s de 1 à 2 bars colluvions à blocs de grès numidien	23	56
Sols défavorables colluvions sur pente de 15 à 20% s $<$ 1bar	2	5

Tableau des pentes (source POS n°4 El Fedjoudj)

9- La trame viaire

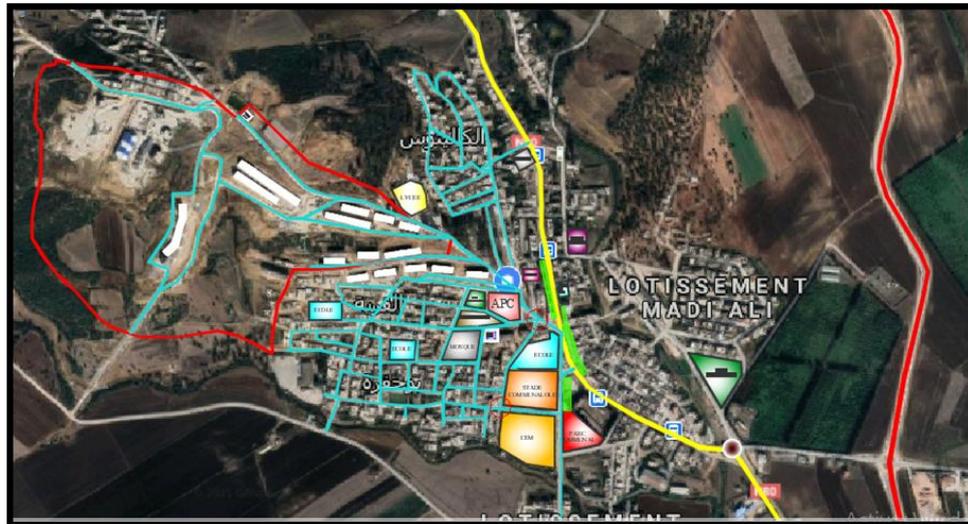


Figure 31 : situation du POS n°4 (Source Google Earth traité par l'auteure 2021)

La R.N. 80: constitue une importante liaison qui la relie à la Wilaya de Skikda. Le développement de la bande frontalière va reposer désormais sur cet axe routier en reconstruction. 80% de la trame viaire de cette zone sont des voies primaires. Et le reste sont des voies secondaires.

10- Environnement

Le POS n°4 contient une ZAC opérationnelle qui provoque de très grands risques sur le plan sanitaire et environnemental,

11- Tableau AFOM

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
c'est une commune traversée par la route nationale RN80	Flux de circulation routière élevé	Activité commerciale animée	Présence des accidents de circulation
La commune contient des zones D'activité et industrielles		Recettes financières importantes pour la commune qui aident à son développement	Elles provoquent des nuisances sur le plan environnemental et sanitaire
Création de la pénétrante (l'évitement)	Ecarter la ville	Réduire la mobilité du transport des marchandises dans le centre du village (RN80) → sécurité routière au centre	Marginaliser l'activité commerciale et tertiaire de la commune
L'extension en hauteur qui permet d'élargir les activités du centre	La forte pente favorise des inondations et des ruissèlements	Aide à faire une mixité de typologie architecturale (bâti et/ou des espaces publics)	La forte pente favorise l'amenée des poussières des carrières et de la ZAC n°2 transportées par les vents dominants
Une surface importante pour construire (sols favorables)		Absorber le manque en matière de logement et d'équipement	Réduire l'ambiance sociale du centre
La position du POS n°04 par rapport au centre	Absence des espaces publics	L'extension en hauteur qui permet d'élargir les activités du centre	
Une surface importante pour briser la rupture avec le centre	L'organisation monotone des équipements	Introduire une culture paysagère (ce qui manque au centre)	

12- Proposition du POS n°4



Figure 32: Proposition du POS n°4 (Source POS n°4)

L'objectif de cette étude est de revisiter le POS n°4 d'El Fedjoudj, pour améliorer l'image du centre, notre démarche de critiquer l'orientation du PDAU et du POS, se base sur les points suivants:

- Il se compose que d'équipements et d'habitat
- L'organisation modeste de l'espace (zoning)
- Absence d'espaces et places publiques
- La rupture urbaine avec le centre
- La route sensée être principale qui traverse le terrain est très étroite

13- Scénario d'aménagement

Un scénario n'est pas la réalité future mais un moyen de la représenter en vue d'éclairer l'action présente à la lumière des futurs possibles et souhaitable » Michel Godet.

Dans cette phase, on va réaliser un scénario qui corrige les faiblesses, mettre en valeur les opportunités tout en identifiant et clarifiant le cheminement de l'intervention

En faisant la synthèse de toute l'analyse urbaine faite on s'est fixé les objectifs suivants:

- Promouvoir la liaison directe entre le centre le POS N°04
- respecter les zones de servitudes et des risques naturels en apportant une meilleure maîtrise de la gestion des espaces autour

- assurer une bonne fluidité des voies et des flux en provenance des différents POS limitrophes
- assurer une mixité fonctionnelle au site
- assurer une trame viaire fluide
- injecter un équipement qui assure l'attractivité et avec
- optimiser au maximum la projection de la trame viaire
- tracer une voie d'une largeur importante qui peut marquer le POS n°4
- assurer des dégagements directs des flux vers le chemin communal
- donner de l'importance aux espaces publics
- Aménager les zones à forte pente en espaces verts.

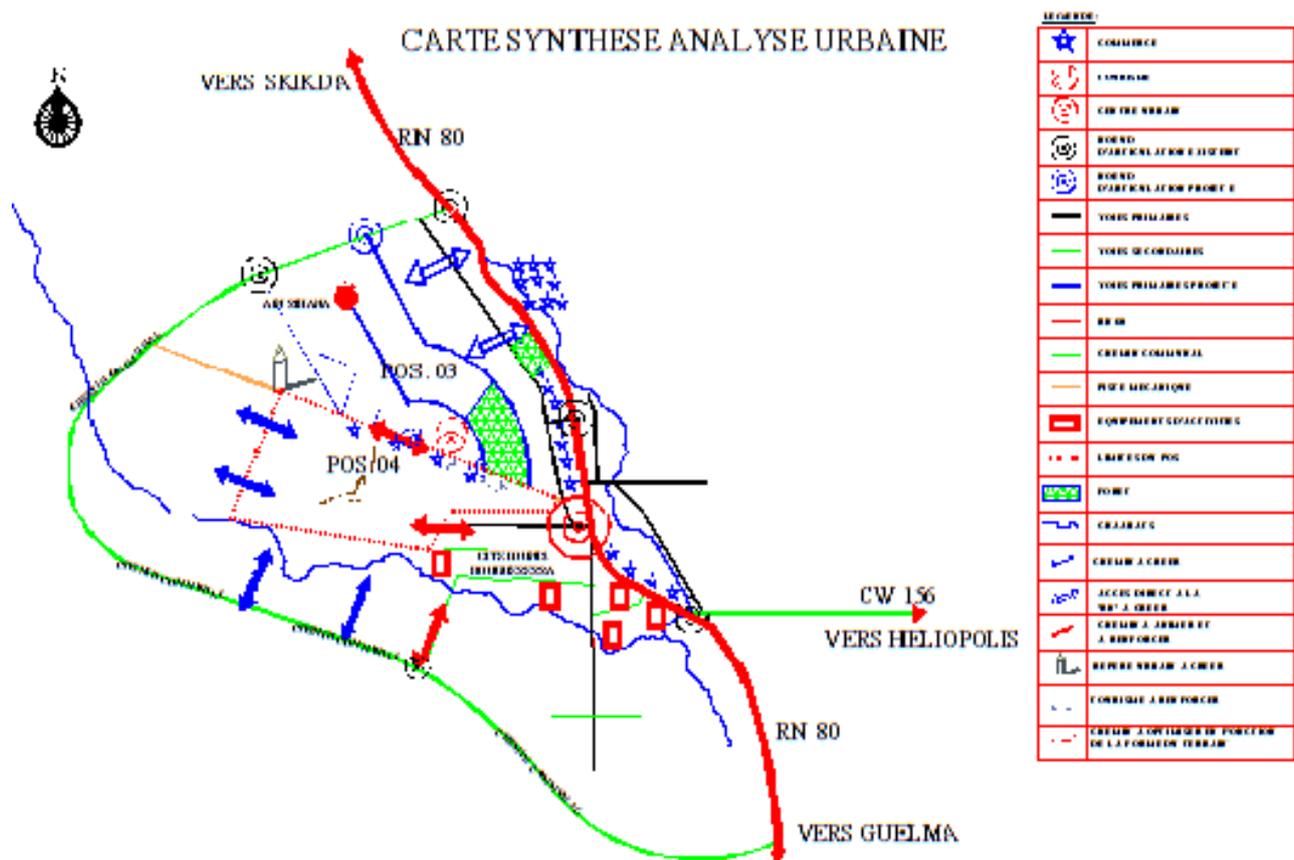


Figure 33: Analyse urbaine du POS n°4 (Source POS n°4)

CHAPITRE 2 : ANALYSE DES EXEMPLES

1- Premier exemple: Park Mall de Sétif



Figure 34: Park Mall Sétif Source (google.fr)

Le Park MALL de Sétif est un gigantesque complexe commercial et de loisirs couvrant une superficie de 2 hectares au sol et 143.000 m² bâtis, érigé sur le site des anciennes tours jumelles El Ali, au cœur de la ville de Sétif. Fait par le bureau d'étude Arte Charpentier, ouvre ces portes en 2016. Il est le plus grand centre commercial en Algérie et le deuxième du Maghreb après celui de Casablanca.

1-1- Situation

Le Park Mall est situé en face du siège de la wilaya, à 10 minutes de RN 5 par une voie principale qui passe au milieu de la ville de Sétif, 15 min de la gare routière de Sétif, à 1 min de la ligne de tramway, entouré par des place touristique «Zoo de nord; Ain El Fouara de l'ouest»

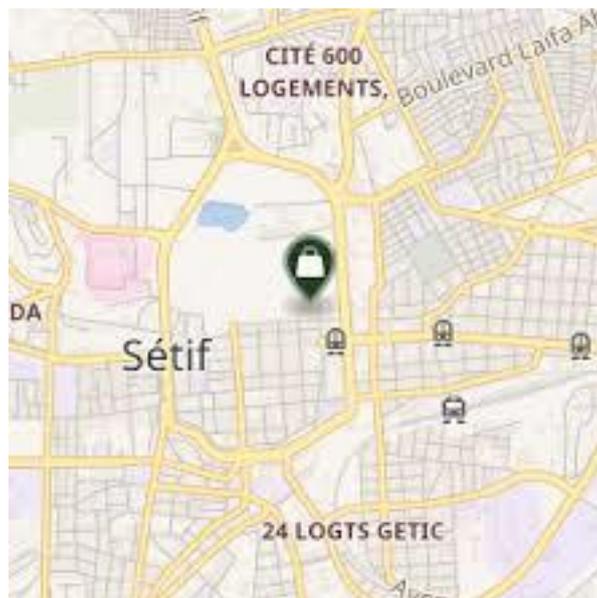


Figure 35: situation (Source Google Maps traité)

Conçue sous forme d'une coupole, la salle de conférences de 786 places est la deuxième partie du projet. Pour une occupation rationnelle de l'espace, les concepteurs du projet ont prévu de faire du sous-sol de la coupole un parking de cinq étages. Ces aires de stationnement pourront recevoir 1400 véhicules. Réservée au grand public, la quatrième partie, longeant l'avenue de l'ALN, sera l'autre destination des visiteurs et des familles. En plus de l'hypermarché, 132 commerces, kiosques, cafétérias et un espace (jeux et manèges) meubleront cette aile de ce mégaprojet, devant recevoir annuellement plus de 7 millions de visiteurs. Pour une bonne fluidité, les hôtes du Mall disposeront de 25 ascenseurs dont 2 panoramiques et 16 escaliers mécaniques

a- L'accès

Il est marqué par l'accordement des courbes douces à l'extérieur qui attire la curiosité, le souhait de la découverte avec sa couleur chaude qui diffère de l'ensemble, sans oublier son monumentalisme.



Figure 36: L'accès (Source Google)

b- Le Parking

Le parking s'étend sur cinq sous-sols, il se trouve au-dessous de la salle de conférence, à cause du manque des signes de circulation et la ressemblance de tous les étages, il est difficile de se localiser à l'intérieur du parking



Figure 37: Le parking (Source Google)

c- Les boutiques

Le centre contient 124 magasins répartis sur toutes les étages sauf le dernier, leur principe de distribution suit un parcours rectangulaire, leurs devantures intérieures sont en verre claire et à l'extérieur verre fumée. Leurs surfaces et formes sont différentes les uns aux



Figure 38: Les boutiques (Source Google)

1-2- La continuité à l'échelle de la ville

Le Park Mall de Sétif avec sa situation au bordure du Park d'attraction et le siège de la wilaya, le musée, donne pas seulement une continuité spatiale mais aussi une continuité et homogénéité fonctionnelle par la réunions des différents services et une grande diversité fonctionnelle, commerce, tourisme, loisir, culture, pour les gens de la ville elle-même, comme pour les autres visiteurs des autres wilayas, cette continuité et cette diversité dans un même lieu en force l'attractivité de la ville, ce qui va engendré une coupe de pouce pour l'économie et le développement de la ville et permet la création de postes du travail.



Figure 39: Environnement immédiat (Source Google traitée)

1-3- La continuité intérieure dans le Park Mall

Le centre est construit avec les intentions d'être un modèle pour les grands projets dans les villes algériennes, les principes utilisés sont largement réfléchis, pour la circulation entre les étages, le centre dispose d'un nombre important d'escalators, ascenseurs et escaliers, l'atrium se trouve directement après l'entrée mais au contraire à celui de Bab Ezzouar il relie que du Rez-de-chaussée jusqu'au deuxième étage incluant le premier étage. Pour qu'un client parte à l'espace de jeux ou consommation au deuxième étage il doit aller au cœur du centre, malgré que les espaces soient un peu confondus. Il y a aussi le fait de vouloir aller d'un étage a un autre et l'inexistence des escaliers ou escalators proche qui pose problème, donc quand le client arrive à un étage il faut faire le tour de centre pour aller à l'étage suivant.



Figure 40: (Source Google)



Figure 41: (Source Google)

2- Deuxième exemple: Bab Zouar Alger



Figure 42: centre commercial Bab Zouar (Source Google)

Le centre commercial et de loisir de Bab Ezzouar situé dans le nouveau quartier d'affaire et de commerce de Bab Ezzouar à l'est d'Alger, est le premier au niveau national, fait par l'architecte Weber Philippe pour la société des centres commerciaux algérienne. Après moins de 4ans de réalisation, ce dernier ouvre ces portes en 2010. Ce projet a pour but de doter la capitale d'une œuvre architecturale moderne à vocation commerciale de même qu'un lieu convivial dédié à la culture et aux loisirs

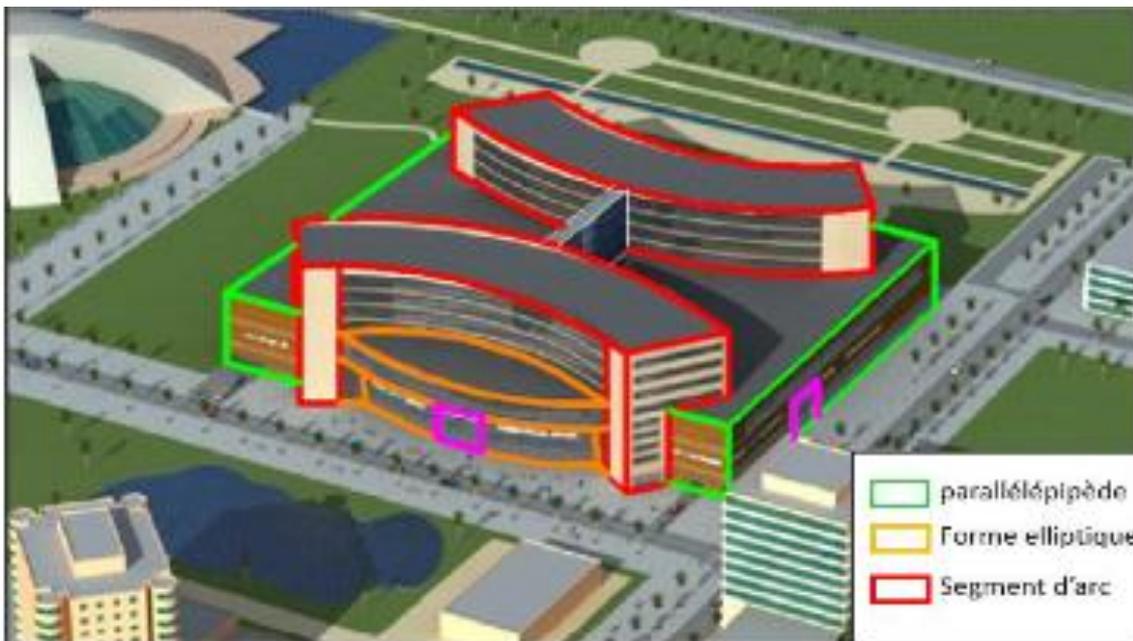


Figure 43: Volumétrie (Source Google)

2-1- Situation

Le centre commercial de Bâb Ezzouar est situé au centre de quartier d'affaire de Bab Ezzouar il se situe à 15 min de l'aéroport, 5 min de la gare ferroviaires et il a un accès rapide de la route nationale N 05

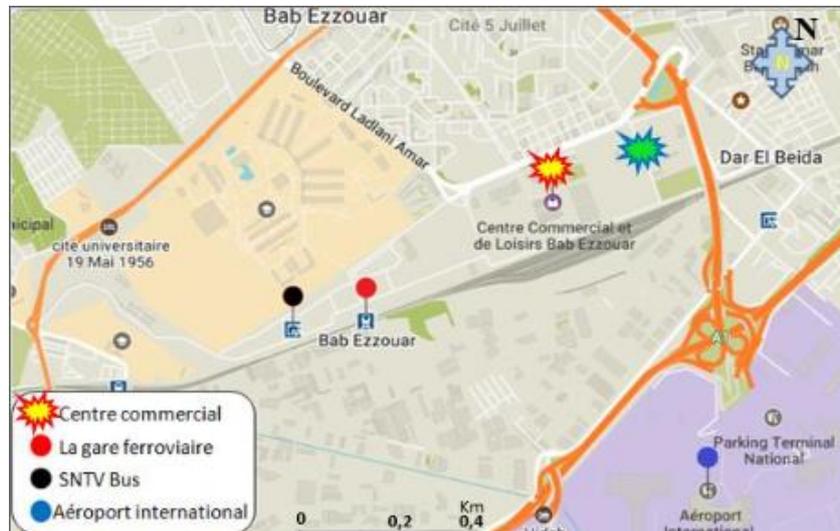


Figure 44: Situation (Source Google)

2-2- L'organisation spatiale du projet

Le centre s'étend sur une superficie de 45 000 m² auquel s'ajoutent deux tours totalisant 20000 m² de bureaux, il se compose d'un hypermarché, une centaine de magasins, des restaurants, des cafés, des espaces de jeux et loisir, deux tours d'affaires viennent s'ajouter au centre commercial, il dispose de 1700 places de parkings intérieur et extérieur. Le centre est principalement constitué de deux sous-sols, d'un rez-de-chaussée et de deux étages surélevés des deux tours en forme de segment d'arc de quatre étages chacune.

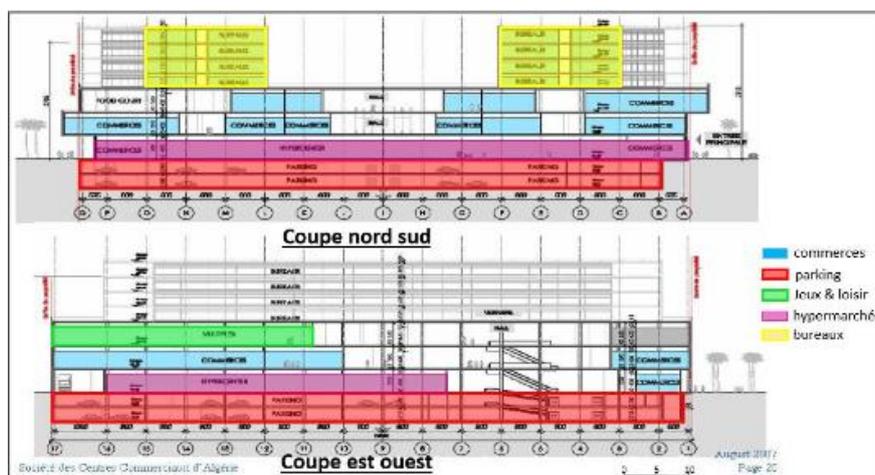


Figure 45: Coupes schématiques de l'aménagement de centre commercial Bâb Ezzouar (Source Google)

a- L'entrée

L'entrée se caractérise par ces dimensions monumentales, porte d'entrée de cinq mètres de hauteur et de quatre mètres de largeur, qui permet le passage d'un grand nombre de clients en même temps, elle est entièrement vitrée d'une forme convexe.



Figure 46: L'accès (Source Google)

b- Le Parking

Occupe les deux sous-sols, le parking est majoritairement en béton armé, le parking est d'une hauteur de trois mètres et demi, l'entrée du parking se trouve au sud-ouest et la sortie au nord-ouest, l'éclairage est artificiel parce que le seul contact avec l'extérieur se fait à partir des rampes d'entrée



Figure 47: Le parking (Source Google)

b- Les boutiques

La majorité des boutiques se situent au niveau du rez-de-chaussée et premier étage du centre, Les façades intérieures sont en verre par contre à l'extérieure on trouve un rapport équivalent entre le plein et le vide, les boutiques, généralement de forme rectiligne conservent leurs scénographies spécifiques.



Figure 48: Les boutiques (Source Google)

2-3- La continuité à l'échelle de la ville

Le centre se situe dans le nouveau quartier d'affaire de Bab Ezzouar, ce dernier est l'un des projets qui vise à formuler la nouvelle conception urbaine algérienne, le centre commercial est bien situé par rapport à son environnement il assure les besoins et l'animation du quartier d'affaire ainsi que les quartiers avoisinés. Pour la ville d'Alger le centre représente le seul centre de commerce et de loisir qui peut satisfaire les besoins de la population algéroise.

Le quartier d'affaire représente une initiative de l'état pour créer un véritable modèle urbain, le centre s'intègre bien dans son environnement mais malheureusement pas ces espaces de loisir, soit à l'intérieur du centre ou bien l'espaces vert à l'extérieur

2-4- La continuité intérieure dans le centre

L'atrium du centre permet l'articulation verticale des différents étages avec les éléments de circulation « ascenseurs, escalators, escaliers, rampe ». Il engendre une ambiance conviviale spécifique au centre soit par son gigantisme ou par le fait d'aménager des mobiliers de repos autour de lui, et le fait d'avoir un toit vitré augmente la sensation de bien-être pour les utilisateurs.

Pour les espaces intérieurs ils sont répartis généralement par rapport à leur fonction, le parking au sous-sol, les services commercial « hypermarché, boutiques » au rez-de-chaussée et première étage, des espaces de jeux et de consommation au deuxième étage cette organisation permet de gérer les différents flux de personne et de marchandise, le deuxième étage regroupe des activités de consommation et de loisir qui assure un maximum de détente. Leur distribution contribue à la clarté et la cohérence au sein de centre.

Cette répartition a créé un chemin de circulation pour la clientèle à travers les étages, assurée par des rampes mécaniques.

CONCLUSION :

Notre recherche nous a permis de bien maîtriser les principes de base de l'architecture multifonctionnelle ; circulation, lisibilité, ambiance, flexibilité, aménagement intérieur et cohérences, un maximum de confort au sien du centre, en minimisant ces ruptures avec l'extérieur.

Cependant, l'impact de cette architecture doit être réfléchi lors de la planification urbaine stratégique, en s'inspirant de l'urbanisme commercial comme étant un élément à prendre en considération lors de construction des instruments d'urbanisme.

Après avoir soulevé une problématique de taille, formuler une hypothèse, s'être fixé des objectifs, une méthodologie à suivre a été élaboré pour aboutir à un projet utile et fort en même temps à tout l'ensemble des villes algériennes.

Ce qu'on a pu découvrir et qui nous paraissait ordinaire et habituelle est la grande rupture les gens et l'espace. Ce qui a été confirmé est que le peuple a besoin d'espace libre, d'espace de détente et de divertissement, car même les besoins des citoyens sont clairs et toutes les actions ne peuvent être réussies que s'il y aura l'approbation des habitants et des usagers.

Prévoir des espaces tels ceux que nous avons proposé dans le projet, changera les caractères figés des cités et des villes. Effectivement la conception du centre multifonctionnel qui assure la continuité du POS n°4 avec l'ancien centre, par la création d'une attractivité et la transformation des espaces abandonnés à des espaces futuristes.

La mission du projet urbain tel que l'implique notre spécialité, touche essentiellement à la mise en œuvre et à l'amélioration physique de l'environnement. Il conçoit et contrôle les formes physiques de la ville. Il est donc impératif de faire naître ce métier en Algérie pour reconstruire les villes sur elles même.

BIBLIOGRAPHIE

- ✓ ALLEMAND Sylvain, «Développement durable et sciences sociales " in Sciences Humaines, mars 1999, pp 12-17.
- ✓ ANTOINE Serge, «Les enjeux du sommet Planète Terre " in Futuribles, déc. 1991, pp. 59-67.
- ✓ ASCHER F. Métapolis ou l'avenir des villes, Paris, Odile Jacob, 1997.
- ✓ ASCHER François, *Ces événements nous dépassent, feignons d'en être les organisateurs*, La Tour d'Aigues, ed. de l'Aube, 2002, 300 p.
- ✓ ASCHER François, *Les nouveaux principes de l'urbanisme. La fin des villes n'est pas à l'ordre du jour*, La Tour d'Aigues, ed. de l'Aube, 2001, 110 p.
- ✓ AUZELLE (Robert), Clefs pour l'urbanisme, Paris, Seghers, 1971
- ✓ AUZELLE (Robert), GOHIER (Jean), VETTER (Pierre), 323 citations sur l'urbanisme,
- ✓ BACQUE Marie-Hélène, REY Henri, SINTOMER Yves (dir.), *Gestion de proximité et démocratie participative. Une perspective comparative*, Paris, La Découverte, 2005, 314 p.
- ✓ BARDET (Gaston), L'urbanisme, Coll. Que sais-je ? n°187, Paris, PUF, 1945
- ✓ BARDET (Gaston), Principes d'analyse urbaine, Paris, Vincent et Fréal Ed., 1948
- ✓ BARDET (Gaston), Problèmes d'urbanisme Paris, Dunod, 1941 et 1948
- ✓ BARDET (Gaston), Le Nouvel urbanisme, Paris, Vincent et Fréal Ed., 1948
- ✓ BARJOLET Emilie, MATTEI Marie-Flore, RENNES Jean-Marc (dir.), *Quatre ans de recherche urbaine 2001-2004*, Tours, Presses universitaires François Rabelais et Maison des sciences de l'homme « Villes et territoires », 2006, vol.1 : 522 p., vol. 2 : 475 p.
- ✓ BASSAND Michel, *La métropolisation de la Suisse*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 2004, 150 p.
- ✓ BENEVOLO Leonardo, Histoire de la ville, Paris, Éd. Parenthèses, 1995, 512 p.
- ✓ DILAS-ROCHERIEU Y., GERVEREAU L., PAQUOT Th., Rêver demain. Utopies, sciencefiction et cités idéales, Paris, Éd. Alternatives, coll. Alternatives graphiques, 144 p.
- ✓ BERENDS Jenneken, " Le développement durable des zones urbaines: le défi d'Ecopolis " in Naturopa, 1995, pp. 26-27
- ✓ BERGER Patrick, NOUHAUD Jean-Pierre, *Formes cachées, la ville*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 2004, 221 p.
- ✓ BERHARD D. «Recherche urbaine et politique de la ville» in Annales de la recherche urbaine, sept. 1994, pp. 34-39.
- ✓ BERNARD Hélène, *Paroles d'acteurs, participation des habitants au renouvellement urbain à Berlin*, Paris, PUCA, 2006, 135 p.

BIBLIOGRAPHIE

- ✓ BERQUE A., Ecoumène. Introduction à l'étude des milieux humains, Belin, Paris. 2000
- ✓ BLANDIN Marie-Christine, " Villes industrielles et développement durable " in Economie et Humanisme, avr. 1998, pp. 82-85.
- ✓ BONNET Michel, AUBERTEL Patrice (dir.), *La Ville aux limites de la mobilité*, Paris, PUF, 2006, 316 p. BONNIN Philippe, BERQUE Augustin, GHORRA-GOBIN Cynthia, (dir.), *La Ville insoutenable*, Paris, Belin, 2006, 366 p.
- ✓ BOUDON Philippe (dir.), *Langages singuliers et partagés de l'architecture*, Paris, L'Harmattan, 2003, 286 p.
- ✓ BOURDIN Alain, GERMAIN Annick, LEFEUVRE Marie-Pierre (dir.), *La proximité. Construction politique et expérience sociale*, Paris, L'Harmattan, 2006, 308 p.
- ✓ BOURDIN Alain, *La métropole des individus*, La Tour d'Aigues, ed. de l'Aube, 2005, 249p
- ✓ BOURDIN Alain, *La question locale*, Paris, PUF, 2000, 253 p.
- ✓ BOURDIN Alain, MASBOUNGI Ariella, *Un urbanisme des modes de vie*, Paris, éd. DuMoniteur, 2004, 96 p.
- ✓ BOURDIN Alain, PROST Robert (dir.) **Projets et stratégies urbaines. Regards comparatifs** Marseille, Ed. Parenthèses, 2009, 276 p.
- ✓ BOURY Paul, " Quel miroir pour la ville ? ", in Urbanisme, mar-avr. 2000, pp. 30-32.
- ✓ BRUNDTLAND G. H., 1989, Notre Avenir à Tous, rapport de la commission mondiale sur L'Environnement et le Développement, Les Editions du Fleuve, Paris (traduction française de Our Common Future (1987)).
- ✓ BRUNEL S., Le développement durable, Que sais-je ? PUF, Paris 2004
- ✓ BURGEL Guy, *La revanche des villes*, Hachette, Paris, 2006, 293 p.
- ✓ CADOU Stéphane, « Le leadership urbain. Variations autour de la fonction d'expertise », *Sciences de la société*, n°53, mai 2001, p. 87-105 *Cahiers de l'Atelier*, « Les urbanistes et le patrimoine », n°16, mai 2002, 377 p.
- ✓ CAVALLIER Georges, " De la ville à l'urbain " in Urbanisme, mai-juin 1996, pp. 65-80.
- ✓ CERDA (Ildefonso), *La Théorie générale de l'urbanisation*, Paris, Coll. Espacements, Ed. Seuil, 1979
- ✓ CHADOIN Olivier, EVETTE Thérèse, (dir.) *Activités d'architectes en Europe, nouvelles pratiques*, Paris, ed. de la Villette, Cahiers RAMAU 3, 2004, 168 p.
- ✓ CHADOIN Olivier, *La ville des individus*, Paris, L'Harmattan, 2004, 158 p.
- ✓ CHALAS Yves, *L'imaginaire aménageur en mutation. Cadres et référents nouveaux de la pensée et de l'action urbanistiques*, Paris, L'Harmattan, 2004, 340 p.

BIBLIOGRAPHIE

- ✓ CHALAS Yves, *L'invention de la ville*, Paris, Anthropos, 2000, 199 p.
- ✓ CHALAS Yves, *Villes contemporaines*, Paris, Ed. Cercle d'art, 2001, 206 p.
- ✓ CHALINE (Claude), *Les villes nouvelles dans le monde*, Coll. Que sais-je? n° 2231, Paris, PUF, 1985
- ✓ CHAPUIS Jean-Yves (dir), *Villes en évolution*, Paris, La Documentation française, 2005, 187 p.
- ✓ CHARRIER (Jean Bernard, textes choisis et présentés par), *Où vont les villes*, Paris, Armand Colin, 1970
- ✓ CHAVELET Catherine, " Villes industrielles et développement durable " in *Diagonal*, fév. 1996, pp. 41-42.
- ✓ CHOAY (Françoise), *L'urbanisme, utopies et réalités, une anthologie*, Paris, Seuil, 1965
- ✓ CLAUDE Viviane, *Faire la ville : les métiers de l'urbanisme au XXe siècle*, Marseille, Parenthèses, 2006, 253 p.
- ✓ CLUZET Alain, *Au bonheur des villes*, La tour d'Aigues, ed. de l'Aube, 2002, 183 p.
- ✓ COLLECTIF, *Architecte en suisse, enquête sur une profession en chantier*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 2003, 116 p. *EAV*, n° 11, « Qui fait la ville ? » Versailles, 2005
- ✓ COLLECTIF, *Le débat public en apprentissage : aménagement et environnement. Regards croisés sur les expériences française et québécoise*, Paris, L'Harmattan, 2006, 315 p.
- ✓ CORBOZ André, MAROT Sébastien, *Le territoire comme palimpseste*, Paris, Les éditions *Cosmopolitiques*, « Aimons la ville », n°7, La tour d'Aigues, Editions de l'Aube, 2004
- ✓ COURDURIER Elisabeth, TAPIE Guy, *Les professions de la maîtrise d'oeuvre*, Paris, La Documentation française, 2003, 304 p.
- ✓ CUILLER Francis (dir), *Les débats sur la ville 4*, Bordeaux, Editions Confluences – Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine, 2002, 283 p.
- ✓ CUILLER Francis (dir), BERNARD Marie-Christine, *Les débats sur la ville 3*, Bordeaux, Editions Confluences – Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine, 2000, 219 p.
- ✓ DARD Francis, " A propos des nouvelles temporalités urbaines " in *Annales de la recherche urbaine*, déc. 1997, pp. 7-14. de l'imprimeur, 2001, 281 p.
- ✓ DELEAGE Jean-Paul, " L'avenir des villes " in *Ecologie Politique*, 1995, pp. 31-36.
- ✓ DEVISME Laurent , *La Ville décentrée*, Paris, L'Harmattan, 2005, 296 p.
- ✓ DONADIEU Pierre, *La société paysagiste*, Arles–Versailles, Actes sud – ENSP, 2002, 150 p.

BIBLIOGRAPHIE

- ✓ DONZELOT Jacques, Faire société, La politique de la ville aux Etats-Unis et en France, Paris, Seuil, 2003, 384 p.
- ✓ DONZELOT Jacques, Quand la ville se défait : quelle politique face à la crise des banlieues? Paris, Seuil, 2006, 185 p.
- ✓ DUBOIS-TAINE Geneviève, La ville émergente : résultat des recherches 2002, Paris-La défense, Ministère de l'équipement – Puca, 2002, 207 p.
- ✓ DUHEM Bernard, " Densité urbaine et développement durable " in Cahier Technique du Génie Urbain, déc. 1995, pp. 17-20.
- ✓ DUPUY Gabriel, " Le développement durable : un paradigme pour le renouveau de la planification urbaine " in Territoires et Sociétés, 1995.
- ✓ DUPUY Gabriel, Les territoires de l'automobile, Paris, Anthropos, 1995, 216 p.
- ✓ EL-HAGGAR Nabil, PARIS Didier, SHAROUR Isam, La Ville en débat, Paris, L'Harmattan, 2003, 288 p. Esprit, « La ville à trois vitesses », n°303, mars-avril 2004
- ✓ EMELIANOFF Cyria La ville durable, Etat des lieux en Europe et prospective, , Document du Centre de Biogéographie-écologie, Ecole normale supérieure de Fontenay Saint Cloud, 1998,
- ✓ EMELIANOFF Cyria, " Les villes durables : l'émergence de nouvelles temporalités dans les vieux espaces urbains " in Ecologie Politique, 1995, pp. 37-58.
- ✓ Espaces et sociétés, « Ville et démocratie » n° 112, Paris, L'Harmattan, 2003.
- ✓ Esprit, « Entre local et global : espaces inédits, frontières incertaines », n°329, novembre 2006
- ✓ EVETTE Thérèse (dir.), Interprofessionnalité et action collective dans les métiers de la conception, Paris, éd. de la Villette, Cahiers RAMAU 2, 2001, 265 p.
- ✓ FORET Catherine, Gouverner les villes avec leurs habitants, Lausanne, Editions Charles Léopold Mayer, 2001, 240 p.
- ✓ FOUCHIER Vincent, " Quel transport, pour quelle ville? " in Urbanisme, juil-août 1996, pp.66-74
- ✓ FREBAULT Jean (dir.) Cultures croisées, Paris, ed. CGPC, 2004, 159 p.
- ✓ FREBAULT Jean La maîtrise d'ouvrage urbaine. Réflexions sur l'évolution des méthodes de conduite des projets à partir des travaux du Club ville-aménagement Paris, Editions du Moniteur, 2005, 147 p.
- ✓ GAUDIN (Jean-Pierre), Dessesins de villes, "Art Urbain" et Urbanisme, Paris, L'Harmattan, 1991

BIBLIOGRAPHIE

- ✓ GAUDIN (Jean-Pierre, sous la dir. de), Les Premiers urbanistes français et l'art urbain 1900-1930, Coll. In extenso n° 11, Paris, Ecole d'Architecture Paris-Villemin Ed., 1987
- ✓ GEORGE (Pierre), Les Villes, Le fait urbain à travers le monde....., Paris, PUF, 1952
- ✓ GHORRA-GOBIN C., Réinventer le sens de la ville : les espaces publics à l'heure globale, Paris, L'Harmattan, 2001.
- ✓ GODARD Francis, La ville en mouvement, Paris, Gallimard, 2001, 127 p.
- ✓ GODARD Olivier, " Le développement durable et le devenir des villes. Bonnes intentions et fausses bonnes idées " in Futuribles, mai 1996, pp. 29-35
- ✓ GOTTMANN (Jean), Essais sur l'aménagement de l'espace habité, Paris/La Haye, Mouton et Cie, 1966
- ✓ GOURDON Jean-Loup, La rue. Essai sur l'économie de la forme urbaine, La Tour d'Aigues, Ed. de l'Aube, 2001, 285 p.
- ✓ GRAILLOT Didier, WAAUB, Jean-Philippe, Aide à la décision pour l'aménagement du territoire : méthodes et outils, Paris, Lavoisier-Hermès, 2006, 437 p.
- ✓ GUMUCHIAN Hervé, Les acteurs, ces oubliés du territoire, Anthropos, 2003, 192 p.
Histoire et sociétés, « « Professionnels » de l'urbain ? », n°12, 2004, p. 4-48
- ✓ HAËNTJENS Jean Urbatopies. Ces villes qui inventent l'urbanisme du XXIe siècle
- ✓ HAN Phawon, " Un traité pour la ville de demain " in Vivre Autrement, 1995, 2 p.
- ✓ HAROUEL Jean-Louis, Histoire de l'urbanisme, Paris, PUF, coll. Que sais-je ?, 1985, 128 p.
- ✓ HOWARD (Ebenezer), Les Cités-jardins de demain, Paris, Dunod, 1969
- ✓ JEANNOT Gilles, "Les métiers flous du développement rural", Sociologie du Travail, vol 47, n°1, janvier-mars 2005, p. 17-33
- ✓ JEANNOT Gilles, Les métiers flous. Travail et action publique, éditions Octarès, Toulouse, 2005
- ✓ JOLY (Robert), La Ville et la civilisation urbaine, Paris, Ed. Sociales, 1985
- ✓ La nouvelle question urbaine. Actes du séminaire (1999/2000) animé par Jacques Donzelot et Marie-Christine Jaillet, Paris-La Défense, Ministère de l'équipement – Puca, 2001, 299 p.
- ✓ La Tour d'Aigues, Editions de l'Aube, 2010, 137 p.
- ✓ LAGANIER R., Roussel J., " La gestion de l'écosystème urbain pour une ville durable " in Bulletin de l'Association des Géographes Français, juin 2000, pp. 137-161.
- ✓ LAMIZET Bernard, Le sens de la ville, Paris, L'Harmattan, 2002, 242 p.
- ✓ LAPEYRE Nathalie, Les professions face aux enjeux de la féminisation, éditions Octarès,

BIBLIOGRAPHIE

- ✓ LAVILLE B., " La démocratie durable, indissociable du développement durable " in Passages,1996, pp. 125-130
- ✓ LE GAL Yan, "La marche, l'antidote à l'excès automobile", Urbanisme, n° 314, 2000, pp. 34-39.
- ✓ LE GAL Yan, Bonnes pratiques pour des villes à vivre : à pied, à vélo... , Paris, GART, 2000,125 p.
- ✓ LECUREIL Jacques, La programmation urbaine, nécessité, enjeux, méthodes et applications, Paris, Le Moniteur, 2001, 186 p.
- ✓ LEPETIT Bernard et PUMAIN Denise, Les temporalités urbaines, Paris, Anthropos, 1993.
- ✓ Les annales de la recherche urbaine, « Le foisonnement associatif », n° 89, Paris, PUCA, 2001.
- ✓ Les Cahiers de la Cambre, n° 3, « De la participation urbaine. La place Flagey », Bruxelles, La lettre volée, 2005,
- ✓ LOUGUET Philippe, TIRY Corinne, MAURY Gilles, (dir), « Filiation(s) », Cahiers thématiques, n° 4, Éditions de l'École d'architecture de Lille, Paris, octobre 2004, 239 p.
- ✓ MANCEBO F., Le développement durable, Collection U, Armand Colin, Paris 2006-1
- ✓ MANGIN, David, La Ville Franchisée, Formes et structures de la ville contemporaine, Paris, ed. de la Villette, 2004, 398 p.
- ✓ MARRY Catherine, Les femmes ingénieurs. Une révolution respectueuse, éd. Belin, Paris, 2004.
- ✓ MASBOUNGI Ariella – Club Ville Aménagement Fabriquer la ville. Outils et méthodes : les aménageurs proposent Paris, La Documentation française, 2001, 230 p.
- ✓ MASBOUNGI Ariella (dir.), THERY Laurent La ville est une figure libre. Laurent Théry.
- ✓ Grand Prix de l'urbanisme 2010 Marseille, Parenthèses ; DGALN, 2010, 127 p.
- ✓ MASBOUNGI Ariella, MANGIN David - Club Ville et Aménagement Agir sur les grands territoires Paris, Le Moniteur, 2009, 160 p.
- ✓ MASSIAH G., " Les villes dans le système monde " in Projet, 1995, pp. 17-24
- ✓ MELE Patrice, LARRUE Corinne, ROSEMBERG Muriel (dir.), Conflits et territoires, Tours,
- ✓ Presses universitaires François Rabelais, Maison des sciences de l'homme, 2003, 226 p.

BIBLIOGRAPHIE

- ✓ **Mémoire de Magistère** thème: l'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles (un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique).

Présenté par : Melle Boucherit Sihem.

- ✓ **Thèse de Doctorat d'État** Option Urbanisme thème: Péri-urbanisation,

métropolisation et mondialisation des villes l'exemple de Constantine.

Présentée par Yasmina ARAMA.

- ✓ **Mémoire de Magister** option: URBANISME - Thème: La planification urbaine entre théorie, pratiques et réalité, Cas De Constantine (Faits Urbains).

Présentée par: Melle LATRECHE Chafia.

- ✓ **Mémoire de Magister** Thème: Les instruments d'urbanisme entre textes législatifs et réalité pratique le cas des pos a bir el djir.

Présenté par : Mr ZOUANI Réda.

- ✓ **Mémoire de Magister** Thème: la ville et le développement durable identification et définition des indicateurs de la durabilité d'une ville -cas de Constantine-.

Présenté par : MILOUS Ibtissem.

- ✓ **Mémoire de Master II** Thème: Réaménagement durable d'un site historique-Cas d'étude:

L'avenue Zaamouche à Bab Kantara, Constantine

Présenté par: BENCHOULA Yasser Ahmed Salah.

- ✓ **Mémoire de Master II** Thème: introduction d'une nouvelle centralité au niveau de la porte urbaine Ouest de la ville de Reghaia.

Présenté par: DERRADJI Marouane et SAMAR Idir.

- ✓ **Mémoire de Master II** Thème: Regard sur l'architecture commerciale en Algérie cas d'étude centre commerciale et de loisir BAB EZZOUAR et PARK MALL

Présenté par: MEKID Youcef, HACI Mohammed et SABOUR Abderrezak

- ✓ **Mémoire de Master II** Thème: Projet urbain et l'entrée de ville: L'entrée nord une alternative pour l'amélioration de l'image de la ville de Guelma.

Présenté par: BOUTABET Ali.

Sites

- ✓ **La centralité urbaine au Luxembourg : analyse et perspectives**

<https://www.researchgate.net/publication/281819762>

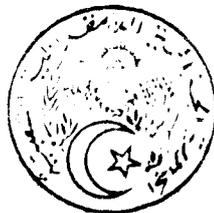
Reuves :

✓ TOULOUSE, DU GRAND ENSEMBLE A LA VILLE DURABLE Prospectives et actions
Laboratoire de Recherche en Architecture - Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse
- Institut National des Sciences Appliquées - Université de Toulouse Jean-Jaurès.

✓ Cahiers de géographie du Québec -Centralité urbaine et aménagement du centre-ville de
Montréal. Béatrice Sokoloff et Vito Ahtik

✓ Cahiers de géographie du Québec -Réflexions sur la centralité- Paul Claval

✓



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية، قوانين، ومراسيم
قرارات وآراء، مقررات، مناشير، إعلانات وبلاعات

Abonnement annuel	Tunisie Maroc Mauritanie	Etranger	DIRECTION ET REDACTION : SECRETARIAT GENERAL DU GOUVERNEMENT Abonnements et publicité : IMPRIMERIE OFFICIELLE 7, 9 et 13 Av. A. Benbarek — ALGER Tél. : 65. 18. 15 à 17 — C.C.P. 3200-50 ALGER Télex ; 65 180 IMPOF DZ
	Algérie	1 An	
Edition originale.....	100 D.A	300 D.A	
Edition originale et sa traduction.....	200 D.A	550 D.A	

Edition originale, le numéro : 2,50 dinars ; Edition originale et sa traduction, le numéro : 5 dinars. — Numéros des années antérieures : suivant barème. Les tables sont fournies gratuitement aux abonnés. Prière de joindre les dernières bandes pour renouvellement et réclamation. Changement d'adresse : ajouter 3 dinars. Tarif des inscriptions ; 20 dinars la ligne

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
CONVENTIONS ET ACCORDS INTERNATIONAUX — LOIS ET DECRETS
ARRETES, DECISIONS, CIRCULAIRES, AVIS, COMMUNICATIONS ET ANNONCES
(TRADUCTION FRANÇAISE)

SOMMAIRE

LOIS

Loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement
et l'urbanisme, p. 1408.

Loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale,
p. 1416.

LOIS

Loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

Le Président de la République,

Vu la Constitution ;

Vu l'ordonnance n° 64-244 du 22 août 1964 relative aux aérodromes et aux servitudes dans l'intérêt de la sécurité ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et sites touristiques et les textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 portant code de procédure civile, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 66-155 du 8 juin 1966 portant code de procédure pénale, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 75-43 du 17 juin 1975 portant code pastoral,

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu l'ordonnance n° 75-79 du 15 décembre 1975 relative aux sépultures ;

Vu l'ordonnance n° 76-29 du 26 mars 1976 relative à l'acquisition et à la gestion du domaine du chemin de fer ;

Vu l'ordonnance n° 76-48 du 25 mai 1976 fixant les règles de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir, modifiée et complétée ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accession à la protection foncière agricole ;

Vu la loi n° 84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts ;

Vu l'ordonnance n° 84-02 du 8 septembre 1984 portant définition, composition et formation du domaine militaire, approuvée par la loi n° 84-19 du 6 novembre 1984 ;

Vu l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection, approuvée par la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 ;

Vu la loi n° 86-14 du 19 août 1986 relative aux activités de protection, de recherche, d'exploitation et de transport par canalisation des hydrocarbures ; /

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988 portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques ;

Vu la loi n° 88-02 du 12 janvier 1988 relative à la planification, modifiée et complétée ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya.

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale.

Après adoption par l'Assemblée populaire nationale.

Promulgue la loi dont la teneur suit :

Chapitre I

Principes généraux

Article 1^{er}. — La présente loi a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire.

Art. 2. — L'utilisation et la gestion du sol urbanisable, la formation et la transformation du cadre bâti s'effectuent dans le cadre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, et des instruments d'aménagement et d'urbanisme définis par la présente loi.

Chapitre II

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Art. 3. — Sous réserve des dispositions législatives et réglementaires spécifiques en matière d'occupation des sols et en l'absence des instruments d'aménagement et d'urbanisme, les constructions sont régies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme fixées aux articles ci-après du présent chapitre.

Art. 4. — Seules sont constructibles, les parcelles :

— qui respectent l'économie urbaine, lorsqu'elles sont situées à l'intérieur des parties urbanisées de la commune,

— dans les limites compatibles avec la viabilité des exploitations agricoles lorsqu'elles sont situées sur des terres agricoles,

— dans les limites compatibles avec les objectifs de sauvegarde des équilibres écologiques lorsqu'elles sont situées sur des sites naturels,

— dans les limites compatibles avec la nécessité de sauvegarde des sites archéologiques et culturels.

Les modalités d'application du présent article seront précisées par voie réglementaire.

Art. 5. — Sauf prescriptions techniques contraires, à l'intérieur des parties urbanisées de la commune, aucune construction ou mur de clôture ne pourra être édifié à moins de quatre mètres de l'axe de la voie qui la dessert.

Au cas où des constructions ou clôtures en dur existent déjà sur un côté de la voie, l'axe de la voie est considéré comme étant à quatre (4) mètres de la limite des clôtures ou constructions existantes.

Art. 6. — Dans les parties urbanisées de la commune, la hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ce, dans le respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment pour ce qui est de la protection des sites historiques.

La hauteur des constructions à l'extérieur des parties urbanisées doit être en harmonie avec l'environnement.

Les modalités d'application du présent article ainsi que les termes d'occupation des sols et de la surface bâtie seront déterminées par voie réglementaire.

Art. 7. — Toute construction à usage d'habitation doit justifier d'un point d'alimentation en eau potable.

Elle doit, en outre, être équipée d'un système d'assainissement évitant le rejet direct des effluents en surface.

Art. 8. — Les installations en constructions à usage professionnel et industriel doivent être conçues de façon à éviter tout rejet d'effluents polluants et toute nuisance au delà des seuils réglementaires.

Art. 9. — Les exploitations de carrières et les décharges doivent être organisées de façon à laisser en fin d'exploitation ou de période d'exploitation des terrains utilisables et à restituer, au site, un aspect net.

Chapitre III

Les instruments d'aménagement et d'urbanisme

Section 1

Dispositions générales

Art. 10. — Les instruments d'urbanisme sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par les plans d'occupation des sols. Les instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les règlements qui en font partie intégrante, sont opposables aux tiers.

Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues par la présente loi.

Art. 11. — Les instruments d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme. Ils définissent, plus particulièrement, les conditions permettant d'une part, de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites, les paysages ; d'autre part, de prévoir les terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logements. Ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels.

Art. 12. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols peuvent concerner une association de communes présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux, une commune, ou pour le plan d'occupation des sols une partie de commune.

Dans le cas d'une association de communes, les périmètres d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols sont arrêtés par le wali territorialement compétent sur proposition des présidents des assemblées populaires communales concernées, après délibération des dites assemblées populaires communales. Lorsque les territoires de communes relèvent de wilayas différentes, les périmètres d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et du plan d'occupation des sols sont arrêtés conjointement par le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé des collectivités territoriales.

Art. 13. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols prennent en charge les programmes de l'Etat, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissements et services publics. Les projets d'intérêt national s'imposent au plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et au plan d'occupation des sols.

Art. 14. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols, approuvés, sont publiés en permanence aux lieux réservés habituellement aux publications destinées aux administrés. Ils tiennent par leur contenu, l'autorité qui les a établis à l'obligation de s'y conformer.

Art. 15. — Les associations locales d'usager, les chambres de commerce et d'agriculture et les organisations professionnelles doivent être consultées lors de l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et du plan d'occupation des sols.

Section 2

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

Art. 16. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement. Il définit les termes de référence du plan d'occupation des sols.

Art. 17. — 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.

Art. 18. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :

— détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteur,

— définit l'extension des établissements humains, 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 et les zones à protéger.

Art. 19. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme divise le territoire auquel il se rapporte en secteurs. Lesdits secteurs sont déterminés comme suit :

- les secteurs urbanisés,
- les secteurs à urbaniser,
- les secteurs d'urbanisation future,
- les secteurs non urbanisables.

Le secteur est une fraction continue du territoire communal pour laquelle sont prévus des usages généraux du sol et des échéances d'urbanisation fixées dans le cas des trois premières catégories de secteurs définies ci-dessus, dits d'urbanisation.

Art. 20. — 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 urbains, destinés à la desserte de ces constructions agglomérées.

Les secteurs urbanisés incluent également les parties de territoire urbanisées à rénover, à restaurer et à protéger.

Art. 21. — Les secteurs à urbaniser incluent les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen termes, à un horizon de dix (10) ans, dans l'ordre de priorité prévue par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 22. — Les secteurs d'urbanisation future incluent les terrains destinés à être urbanisés à long terme, à un horizon de vingt (20) ans, aux échéances prévues par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Tous les terrains situés dans les secteurs d'urbanisation future sont frappés d'une servitude temporaire de non *aedificandi*. Cette servitude n'est levée aux échéances prévues que pour les terrains entrant dans le champ d'application d'un plan d'occupation des sols, approuvé.

Tous les investissements dont la durée d'amortissement dépasse les délais prévus pour l'urbanisation ainsi que les modifications ou grosses réparations des constructions destinées à être détruites, sont interdits dans ces secteurs.

Toutefois, sont autorisés dans ces secteurs :

— la rénovation, le remplacement ou l'extension des habitations liées à la viabilité de l'exploitation agricole,

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,

— les constructions justifiées par l'intérêt de la commune et dûment autorisées par le wali sur demande motivée du président de l'assemblée populaire communale après avis de l'assemblée populaire communale.

Art. 23. — Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels des droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans des proportions limitées, compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs.

Art. 24. — Chaque commune doit être couverte par un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.

Art. 25. — Le projet de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est adopté par délibération de l'assemblée populaire communale ou par les assemblées populaires communales dans le cas où le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme couvre deux ou plusieurs communes.

Art. 26. — Le projet de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme adopté est soumis à enquête publique par le ou les président (s) d'assemblée (s) populaire (s) communale (s) pendant une durée de quarante cinq jours (45).

Après enquête publique, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est éventuellement modifié pour tenir compte, s'il y a lieu, des conclusions de l'enquête publique.

Après son adoption par l'assemblée populaire communale, il est transmis à l'autorité compétente pour approbation.

Art. 27. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est approuvé :

— par arrêté du wali pour les communes ou associations de communes de moins de deux cent mille habitants ;

— par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme conjointement, le cas échéant, avec le ou les ministres concernés, pour les communes ou associations de communes de plus de deux cent mille habitants et de moins de cinq cent mille habitants,

— par décret exécutif pris sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme pour les communes ou associations de communes de plus de cinq cent mille habitants.

Les modalités d'application du présent article seront précisées, par voie réglementaire.

Art. 28. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation visés à l'article 19 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 approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 29. — Les procédures d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents qui s'y rapportent, seront précisés par voie réglementaire.

Art. 30. — Durant l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le ou les présidents (s) des assemblées (s) populaire (s) communale (s) concernées arrêtent toute mesure nécessaire à la bonne exécution ultérieure dudit plan.

Section 3

Le plan d'occupation des sols

Art. 31. — Dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction.

A cet effet, le plan d'occupation des sols :

— fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols,

— définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti, les types de constructions autorisés et leurs usages,

— détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions,

— délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation,

— définit les servitudes,

— précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer,

— localise les terrains agricoles à préserver et à protéger.

Art. 32. — Le plan d'occupation des sols se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence.

Art. 33. — Les règles et les servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de modification à l'exception toutefois des simples adaptations imposées par la nature du sol, la forme du terrain ou le contexte des constructions limitrophes.

Art. 34. — Chaque commune doit être couverte par un plan d'occupation des sols dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.

Art. 35. — Le projet de plan d'occupation des sols est adopté par délibération de l'assemblée populaire communale ou par les assemblées populaires communales dans le cas où le plan d'occupation des sols couvre deux ou plusieurs communes.

Art. 36. — Le projet de plan d'occupation des sols adopté est soumis à enquête publique par le ou les président (s) d'assemblée (s) populaire (s) communale (s) pendant une durée de soixante (60) jours.

Après enquête publique, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié pour tenir compte, s'il y a lieu, des conclusions de l'enquête publique, est approuvé par délibération de ou des assemblée (s) populaire (s) communale (s).

Le plan d'occupation des sols approuvé est mis à la disposition du public. Il devient exécutoire soixante (60) jours après qu'il a été mis à la disposition du public.

Art. 37. — Le plan d'occupation des sols ne peut être révisé que dans les conditions suivantes :

— si le projet urbain ou les constructions initialement prévus n'ont été réalisés qu'au tiers seulement du volume de construction autorisée à l'échéance projetée pour son achèvement,

— si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement,

— si le cadre bâti a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels,

— si, passé un délai de cinq (5) ans après son approbation, la majorité des propriétaires des constructions totalisant au moins la moitié des droits à construire définis par le plan d'occupation des sols en cours de validité, le demande ;

— si la nécessité de créer un projet d'intérêt national le requiert.

Les révisions de plan en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan d'occupation des sols.

Art. 38. — Les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents qui s'y rapportent, seront précisés, par voie réglementaire.

Section 4

Consistance des terres urbanisées et urbanisables

Art. 39. — Les terres urbanisées et urbanisables telles que définies par les instruments d'aménagement et d'urbanisme consistent en les terres classifiées par la législation selon leur nature juridique.

Art. 40. — Dans le cadre de la mise en oeuvre des instruments d'aménagement et d'urbanisme, la commune peut constituer un portefeuille foncier aux fins de satisfaction de ses besoins en terres pour la construction.

La gestion de ce portefeuille foncier est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Art. 41. — Le portefeuille foncier de la commune est constitué des :

- terres, propriété de la commune,
- terres, acquises au marché foncier,

— terres acquises par l'exercice du droit de préemption, conformément à la législation en vigueur,

Art. 42. — Pour la réalisation de ses programmes d'investissement, prévus pour le plan directeur de l'aménagement et de l'urbanisme et le plan d'occupation des sols, la commune établit son plan d'acquisition de terres, en conformité avec les plans de développement communal, de wilaya et national.

Chapitre IV

Dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire

Art. 43. — Le littoral, les territoires présentant un caractère naturel, culturel ou historique marqué ainsi que les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes sont soumis aux dispositions particulières ci-après.

Section 1

Le littoral

Art. 44. — Le littoral, au regard de la présente loi, englobe toutes les îles et îlots ainsi qu'une bande de terre d'une largeur minimale de huit cents mètres (800 m) longeant la mer et incluant :

— toutes les terres, versants de collines et montagnes, visibles de la mer tout en n'étant pas séparés du rivage par une plaine littorale,

— les plaines littorales de moins de trois kilomètres (3 km) de largeur,

— l'intégralité des massifs forestiers dont une partie est en littoral tel que définie ci-dessus,

— l'intégralité des « zones humides » et leurs rivages sur trois cents mètres (300 m) de largeur dès qu'une partie de ces zones est en littoral tel que définie ci-dessus.

Art. 45. — Dans le littoral, l'extension de l'urbanisation doit préserver les espaces et mettre en valeur les sites et paysages caractéristiques du patrimoine national, naturel, culturel et historique du littoral et les milieux nécessaires aux équilibres biologiques et doit s'opérer en conformité avec les dispositions du plan d'occupation des sols.

Toute construction sur une bande de territoire de cent mètres de large à partir du rivage est frappée de servitude de non *œdificandi*. Cette distance est calculée horizontalement à partir du point des plus hautes eaux.

Peuvent être toutefois autorisées, les constructions ou activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les modalités d'application du présent article seront définies par voie réglementaire.

Section 2

Les territoires à caractère naturel et culturel marqué

Art. 46. — Les territoires qui recèlent soit un ensemble de curiosités naturelles, pittoresques, historiques, culturelles, soit des avantages résultant de leur situation géographique, climatique, géologique ou hydro-minéralogique, telles que les ressources thermales ou balnéaires, sont délimités et classés conformément aux dispositions législatives qui leur sont applicables.

Art. 47. — Des textes législatifs et réglementaires préciseront les obligations particulières applicables aux territoires visés à l'article ci-dessus, en matière d'utilisation et de gestion du sol, notamment en ce qui concerne la construction, la localisation, la desserte, l'implantation des constructions, l'architecture, le mode de clôture, l'aménagement, la sauvegarde et la mise en valeur de l'environnement du patrimoine naturel, culturel et historique.

Section 3

Les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes

Art. 48. — Dans les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes telles que définies par la législation en vigueur, les droits à construire sont limités aux constructions nécessaires à la viabilité des exploitations agricoles et aux constructions d'utilité publique.

Dans tous les cas, elles doivent figurer dans le plan d'occupation des sols.

Art. 49. — En l'absence de plan d'occupation des sols approuvé et après consultation du ministère chargé de l'agriculture peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'hydraulique et à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations d'intérêt national ou nécessaires aux équipements collectifs,
- les modifications de constructions existantes.

Les conditions et modalités d'application des dispositions du présent article seront définies par voie réglementaire.

Chapitre V

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

Section 1

Dispositions générales

Art. 50. — Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol.

Il est soumis au permis de construire, de lotir ou de démolir.

Art. 51. — Toute personne physique ou morale intéressée peut, avant d'engager les études, demander un certificat d'urbanisme qui indique les droits à construire et servitudes affectant le terrain concerné.

Les conditions et modalités de délivrance du certificat d'urbanisme seront définies par voie réglementaire.

Section 2

Permis de construire

Art. 52. — Le permis de construire est exigé pour l'édification de nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage, l'extension de constructions existantes, la modification de construction touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espace public, la réalisation de mur de soutènement et de clôture en dur.

Le permis de construire est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Art. 53. — Ne sont pas soumises à permis de construire, les constructions couvertes par le secret de défense nationale, pour lesquelles le maître d'ouvrage doit veiller à leur conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme et de construction.

Art. 54. — Les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont déterminées par voie réglementaire.

Sont également fixées par voie réglementaire, les règles de construction et d'aménagement des locaux et les normes d'équipement, de fonctionnement et de contrôle des installations d'aération et de chauffage.

Art. 55. — Les projets de construction soumis à permis de construire doivent être établis par un architecte agréé. Le projet architectural doit comprendre des plans et des documents écrits renseignant sur l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, leur volume, l'expression des façades ainsi que le choix des matériaux et des couleurs, tout en encourageant le type d'architecture qui tient compte des spécificités locales et civilisationnelles de la société.

Toutefois, il n'est pas obligatoire de recourir à un architecte pour les projets de constructions de moindre importance dont la surface plancher, les destinations et le lieu d'implantation seront fixés par la réglementation, lorsqu'ils ne sont pas situés dans les territoires visés à l'article 46 ci-dessus.

L'application des dispositions du présent article sera définie par voie réglementaire.

Art. 56. — Le propriétaire ou le maître de l'ouvrage doit signaler à l'assemblée populaire communale, l'achèvement de la construction pour la délivrance d'un certificat de conformité.

Section 3

Permis de lotir

Art. 57. — Le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, quelle qu'en soit la localisation.

Le permis de lotir est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Art. 58. — Le lotisseur présente à l'appui de sa demande de permis de lotir, un dossier incluant un cahier des charges définissant les travaux éventuels d'équipement et de viabilisation que le ou les propriétaires s'engage à réaliser dans les délais impartis ainsi que les conditions de cession des lots et les prescriptions urbanistiques, architecturales et autres auxquelles devront satisfaire les constructions à édifier.

Art. 59. — A la demande du propriétaire d'une propriété foncière bâtie, il est délivré un certificat de morcellement pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots.

Le certificat de morcellement ne vaut pas certificat d'urbanisme.

Le certificat de morcellement est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Section 4

Permis de démolir

Art. 60. — Le permis de démolir est exigé pour toute démolition totale ou partielle d'une construction dans les territoires visés à l'article 46 ci-dessus, ou chaque fois que les conditions techniques et de sécurité le commandent.

Le permis de démolir est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Section 5

Dispositions diverses

Art. 61. — La demande de permis de lotir, de construire ou de démolir est déposée au siège de l'assemblée populaire communale concernée.

Art. 62. — Le permis de construire, de lotir ou de démolir ne peut être refusé que pour des motifs tirés des dispositions de la présente loi.

En cas de refus ou de réserve, la décision dûment motivée de l'autorité compétente doit être notifiée à l'intéressé.

Art. 63. — Le titulaire de la demande du permis de construire, de lotir ou de démolir non convaincu par le refus opposé à sa demande, peut introduire un recours hiérarchique ou introduire une action auprès de la juridiction compétente en cas de refus ou de silence de l'autorité compétente.

Art. 64. — La demande de permis de lotir ou de construire peut faire l'objet d'un sursis à statuer d'une (1) année au maximum par l'autorité chargée de délivrer le permis de lotir ou le permis de construire lorsqu'un instrument d'aménagement et d'urbanisme est en cours d'élaboration.

Art. 65. — Sous réserve des dispositions prévues aux articles 66 et 67 ci-après, le permis de lotir ou le permis de construire est délivré par le président de l'assemblée populaire communale :

— en tant que représentant de la commune, pour tous les lotissements ou constructions dans un secteur couvert par un plan d'occupation des sols, le président de l'assemblée populaire communale transmet, dans ce cas, au wali un exemplaire de la demande de permis considérée,

— en tant que représentant de l'Etat en l'absence d'un plan d'occupation des sols, et après avis conforme du wali.

Art. 66. — Le permis de lotir ou le permis de construire est délivré par le wali pour :

— les constructions et installations réalisées pour le compte de l'Etat, de la wilaya et de leurs établissements publics,

— les ouvrages de productions, de transport, de distribution et de stockage d'énergie ainsi que de matières stratégiques,

— les lotissements ou constructions localisés dans les territoires visés aux articles 44, 45, 46, 48 et 49 ci-dessus, non régis par un plan d'occupation des sols approuvé.

Art. 67. — Le permis de lotir ou de construire est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme, après avis du ou des walis concernés, pour les projets structurants d'intérêt national ou régional.

Art. 68. — Le permis de démolir est délivré par le président de l'assemblée populaire communale.

Art. 69. — Toute construction ou démolition pouvant porter atteinte à un patrimoine naturel ou historique ou culturel ou constituer un risque, n'est autorisée qu'après avis conforme des services compétents en la matière conformément aux lois et règlements en vigueur.

Les modalités d'application du présent article seront précisées par voie réglementaire.

Chapitre VI

Clôture

Art. 70. — L'édification de clôture dans les territoires visés aux articles 44, 46, 48 et 49 ci-dessus est subordonnée à une autorisation de travaux délivrée par le président de l'assemblée populaire communale.

Toutefois, ne sont pas soumises à cette obligation, les clôtures forestières et agricoles.

Art. 71. — L'édification de clôture peut faire l'objet de perscriptions spéciales concernant la nature, la hauteur et l'aspect extérieur de la part de l'autorité compétente conformément aux lois et règlements en vigueur.

Art. 72. — Lorsque des travaux de construction ou de démolition sont entrepris en bordure de routes, passages piétons, trottoirs, espace de parking, aire de jeux, espace public aménagé ou non, la réalisation de clôture de séparation physique et visuelle de jour comme de nuit entre ces espaces et le lieu des travaux est obligatoire. Cette clôture doit être régulièrement entretenue.

Chapitre VII

Sanctions

Section 1

Du contrôle

Art. 73. — Le wali, le président de l'assemblée populaire communale ainsi que les agents assermentés ou commissionnés peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer, à tout moment, les documents techniques se rapportant à la construction.

Art. 74. — Toute association légalement constituée qui se propose, par ses statuts, d'agir pour l'aménagement du cadre de vie et pour la protection de l'environnement, peut se porter partie civile en ce qui concerne les infractions aux dispositions de la législation en vigueur en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 75. — A leur achèvement, la conformité des travaux avec le permis de construire est constatée par un certificat de conformité.

Il est délivré, selon le cas, par le président de l'assemblée populaire communale ou par le wali.

Les conditions et modalités d'application du présent article seront précisées par décret.

Section 2

Infraction

Art. 76. — En cas de travaux de construction entrepris en violation grave des dispositions légales et réglementaires en vigueur en la matière, l'autorité administrative peut saisir le juge compétent à l'effet de prononcer selon les voies d'urgence prévues par l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 susvisée, l'interruption des travaux.

Art. 77. — L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par la présente loi, par les règlements pris pour son application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, est punie d'une amende de 3000 DA à 300.000 DA.

En cas de récidive, un emprisonnement d'un (1) mois à six (6) mois peut être prononcé.

Les peines prévues aux alinéas précédents peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs, ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Art. 78. — Le juge compétent, saisi dans le cadre des dispositions des articles 76 et 77 ci-dessus, se prononce soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec le permis de construire, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation des sols, en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Chapitre VIII

Dispositions particulières et transitoires

Art. 79. — Les instruments d'aménagement et d'urbanisme régulièrement approuvés dans le cadre des procédures antérieures à la date de promulgation de la présente loi, continuent à produire leurs effets lorsque leurs dispositions ne sont pas contraires aux dispositions de la présente loi et seront, dans tous les cas, mis en conformité progressivement.

Art. 80. — Toutes les dispositions contraires à la présente loi sont abrogées et notamment :

— la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et de lotir,

— l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant à titre transitoire les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection, approuvée par la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 sous réserve des dispositions de l'article 79 ci-dessus.

Art. 81. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 1^{er} décembre 1990.

Chadli BENDJEDID.