



UNIVERSITE DE CONSTANTINE 3, Salah BOUBNIDER

FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

DEPARTEMENT D'URBANISME



1ere année Licence option Urbanisme

Semestre 2 : **Matière Théories de la Planification**

Cours élaborés par Dr Nadra NAIT AMAR

Maitresse de conférences A

Les cours de la matière « Théories de la planification » sont destinés aux étudiants de la première année licence, option urbanisme.

Ils sont élaborés par mes soins conformément au contenu pédagogique programmé dans la plaquette LMD de la spécialité urbanisme.

L'objectif de la matière, dont le volume horaire hebdomadaire est de 3h, a pour objectif d'initier l'apprenant à la planification urbaine et aux notions de cette discipline de l'urbanisme.

N'ayant pas de notions sur le monde de la planification urbaine, il se familiarisera avec les concepts, les théories et les objectifs de cette discipline.

Mis à part le dernier cours qui s'est étalé sur 3, voire 4 séances, les premiers ont été répartis, chacun, sur deux séances.

Je me permets de signaler que les cours que je dispense obéissent à certains critères et objectifs. En effet, ils sont élaborés en fonction **du niveau des étudiants**, (surtout aux L1) qui ne maîtrisent pas la langue française et n'ont aucune notion de cette discipline méconnue. Je suis donc tenue de simplifier mon style afin d'amener l'ensemble des étudiants concernés à la découvrir, à l'étudier et à l'élever au même niveau que les autres. Une documentation qui s'enrichit au fil des jours est mise à leur disposition.

Par ailleurs, l'utilisation du rétroprojecteur est un élément très positif qui permet de faciliter la compréhension des cours. L'utilisation du tableau noir dont l'efficacité n'est pas à démontrer est aussi un moyen très efficace dans le déroulement d'un cours.

Parallèlement aux cours, des séances de travaux dirigés sont programmées. Le contenu des séances de TD est en rapport avec la discipline : planification urbaine et bien sûr les cours.

Plusieurs travaux sur chaque thème sont élaborés par les apprenants. Il s'agit en fait de travaux individuels de recherches. En parallèle des cours sont dispensés. A travers les TD l'apprenant est aussi initié à la recherche universitaire.

PROGRAMME DU S2

COURS	INTITULES	PAGES
Cours n°1	Ville, urbanisme et planification urbaine.	4
Cours n°2	Initiation à la planification urbaine : Concepts et fondements.	16
Cours n°3	Modes explicatifs et modèles de la relation de l'homme à l'espace et au phénomène urbain.	28
Cours n°4	La planification urbaine : Du système aux modes	37
Cours n°5	Planification urbaine : leçon et perspective des expériences étrangères.	48
Cours n°6	La planification urbaine et l'avenir du patrimoine.	56
Cours n°7	La réhabilitation des médinas, une composante de la planification urbaine.	70
Cours n°8	Les transports et la planification urbaine.	80
Cours n°9	La planification urbaine en Algérie.	90

Cours n°1 : Ville, urbanisme et planification urbaine

Introduction

Définition de la ville

Le contenu de la ville

L'Urbanisme : de la théorie à la pratique :

Les acteurs de la ville :

I. INTRODUCTION : L'apparition des villes :

Les villes se veulent des lieux d'échange, de solidarité et d'épanouissement. Elles ont, de tous temps été des symboles de civilisations et son apparues, par opposition au monde rural, comme des havres de sécurité, d'hygiène et de confort, au service de ceux qui y vivent et qui veulent y prospérer. Elles veulent être rayonnante et radieuse.

II. Définition de la ville :

Origine : Du latin villa (maison de campagne, propriété rurale), la ville s'assimile, aux Ve et VIe siècles, à un ensemble de maisons adossées à la villa, ainsi naissait en somme le village¹.

Une **ville** est une unité urbaine (un « établissement humain » pour l'ONU) étendue et fortement peuplée (dont les habitations doivent être à moins de 200 m chacune, par opposition aux villages) dans laquelle se concentrent la plupart des activités humaines : habitat, commerce, industrie, éducation, politique, culture. Les principes qui gouvernent la structure et l'organisation de la ville sont étudiés par la sociologie urbaine et l'urbanisme².

Le dictionnaire Le Robert définit la ville : Milieu géographique et social formé par une réunion importante de constructions abritant des habitants qui travaillent, pour la plupart, à l'intérieur de l'agglomération³.

¹ <https://www.google.com/search?q=d%C3%A9finition+de+la+ville&oq=DEFINITION+de+la+ville>

² <https://www.techno-science.net/glossaire-definition/Ville.htm>

³ <https://www.google.com/search?q=d%C3%A9finition+de+la+ville&oq=DEFINITION+de+la+ville>

La célèbre formule de la charte d'Athènes (1933), les fonctions de la ville sont la production, l'habitat, la culture du corps et de l'esprit et la circulation.

*La ville, lieu de concentration des hommes*⁴

C'est une définition démographique ou statistique. Elle repose, tantôt sur le critère de la taille, tantôt sur celui de la densité. La ville : concentre certes les hommes, mais les seuils démographiques, à partir desquels nous pouvons qualifier un établissement humain de ville, sont conventionnels et relatifs, car la répartition des hommes dans l'espace dépend des conditions économiques, écologiques, culturelles, voire technologique diversifiées.

Pour ce qui est de la taille, la dimension des villes diffère d'un contexte à un autre ; la ville algérienne et la ville chinoise, n'ont aucune commune mesure.

La ville, lieu de pouvoir et centre administratif

Des décrets administratifs peuvent élever des agglomérations rurales et de gros bourgs au rang de villes, en leur conférant un rôle important ou particulier dans la hiérarchie administrative d'un territoire.

Ce type de mutation s'est produit plusieurs fois dans l'histoire de l'Algérie, à l'époque coloniale et à l'occasion des découpages administratifs successifs après l'indépendance.

La ville, reflet d'une organisation sociale complexe

La ville étant un lieu de concentration humaine, elle est aussi un lieu de concentration de groupes sociaux divers et aux intérêts multiples. La répartition spatiale des habitants dans les différents secteurs de la ville, selon leur place dans la hiérarchie sociale, est un fait reconnu.

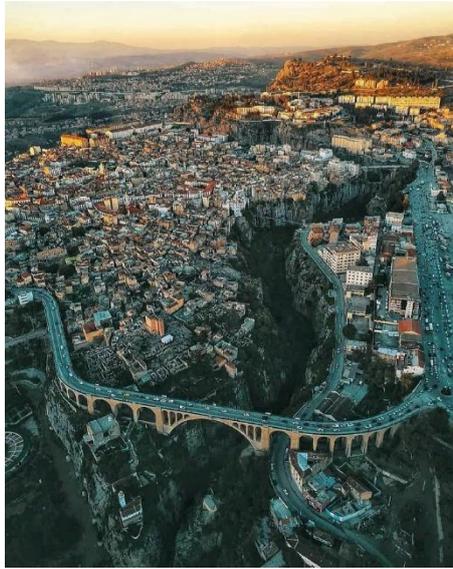
a) Ville historique :

C'est est l'espace urbain le plus ancien dans une commune.

C'est la ville définie au travers de ses lieux du patrimoine, identifiés et codifiés, que les générations futures de visiteurs viennent contempler et que les habitants permanents se réapproprient.

⁴ Mouaouia Saidani :

Photo n°1 : La ville ancienne de Constantine



Source : <https://twitter.com/sitemyalgeria/status/1507628419311280131>

b) La ville nouvelle

Ville planifiée dont la création a été décidée par voie administrative, en général dans le cadre d'une politique d'aménagement régional⁵.

Ville créée à proximité d'une agglomération urbaine importante et où est prévu le développement simultané des fonctions économiques et résidentielles.⁶

Photo n°2 : Ville Nouvelle Ali Mendjeli, Constantine



Source : <https://www.google.com/search?q=nouvelle+ville+ali+mendjeli+constantine&sxsrf>

⁵ Merlin p, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme

⁶ www.larousse.fr

III. L'apparition des villes :

Les villes apparaissent entre 3500 et 1500 avant J-C dans les régions fertiles de Syrie, d'Égypte, de Mésopotamie, de la vallée du Jourdain, de la vallée de l'Indus et du Yangzi Jiang. Selon la tradition biblique, ce seraient les descendants de Caïn qui ont fondé les premières villes, et la plus ancienne serait Jéricho. Les premières villes apparaissent dans la Haute-Antiquité avec la civilisation des palais dans les quatre grandes plaines alluviales fertiles de la Mésopotamie, du Nil, du 'Fleuve Jaune et du Gange. L'apparition de villes coïncide avec l'émergence de l'agriculture durant la période du Néolithique. À cette époque, la ville se caractérise par trois éléments :

- Le mur d'enceinte monumental,
- La superficie (la ville mésopotamienne d'Uruk s'étend sur 400 ha),
- La population (la population de Xi'an est estimée à un million d'habitants 1000 ans avant l'ère chrétienne).

Photo n°3 : ville ancienne avec muraille



Source : <https://www.google.com/search?q=ville+medieval&sxsrf>

Les raisons de l'apparition des villes sont probablement liées aux richesses des civilisations rurales capables de dégager des surplus de production, mais surtout au développement d'une division du travail. Les cultures relativement intensives favorisent la spécialisation des personnes dans d'autres domaines que l'agriculture, et tout particulièrement dans les fonctions religieuses, artisanales puis administratives et militaires.

IV. Le contenu de la ville

a. Les fonctions urbaines :

La ville est un assemblage de fonctions. Il n'y a pas de ville, utilisée uniquement pour l'habitat, pour le tertiaire⁷ ou l'industrie.

i. Les fonctions d'habitat :

La ville est une concentration humaine. L'habitat revêt des formes extrêmement différentes d'une ville à l'autre et d'une partie de la ville à l'autre.

- L'habitat sans logement : c'est-à-dire la vie dans la rue est un cas extrême mais il est important dans les villes densément peuplées de nécessiteux. Ils habitent les lieux publics ouverts, les gares, les terrains vagues ou plus simplement les trottoirs. Exemple l'Inde.
- L'habitat élémentaire : c'est celui des constructions précaires. Il revêt deux principaux aspects. Le premier est celui des habitations flottantes dans les ports fluviaux et surtout maritimes. Exemple à Hong Kong.

Photo n°4 : Habitation flottante



Source : <https://www.google.com/search?q=habitation+pauvre++flottante>

Le second beaucoup plus universel est l'habitat des bidonvilles. Ensemble hétéroclite d'habitations de fortune construites à la périphérie de certaines grandes villes dans des zones réputées impropres à l'urbanisation et où vit une population sans ressources, difficile à intégrer dans la vie sociale normale⁸

⁷ Activités économiques : commerces, transports, services

⁸ <https://www.cnrtl.fr/definition/Bidonville>

Photo n°5 : Le bidonville Boumerzoug de Constantine (éradiqué)



Source : Thèse de Doctorat, source auteure, 2015.

Leur caractéristique est la précarité, construit avec des matériaux légers, peu onéreux, fréquemment de réemploi, bidons de tôle découpés et assemblés qui ont donné leur nom à cet habitat.

- L'habitat de physionomie rurale : elles se mélangent ou se juxtaposent avec les bidonvilles occupent généralement des positions plus éloignées. Les habitants maintiennent l'activité agricole.
- L'habitat citadin : c'est celui dont la physionomie dépend fondamentalement de l'adaptation des constructions à une vie urbaine.

Photo n°6 : La ville d'Alger



Source : <https://www.google.com/search?q=Alger&tbm=isch&ved=>

b. Les fonctions de production :

L'habitat ne peut être complètement absent dans une ville, elle serait un simple fantôme ; en revanche, il existe des agglomérations purement tertiaires sans fonction productive, types les capitales administratives comme Canberra en Australie.

Plusieurs fonctions permettent à la ville de se développer :

- Les fonctions de production artisanale
- Les fonctions de production modernes : l'industrie et la ville

c. Les fonctions tertiaires :

Il n'y a pas de ville sans habitat, il n'y a pas de ville sans tertiaire, alors que des villes peuvent exister sans industrie.

Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

Il est composé du :

- Tertiaire principalement marchand (commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication) ;
- Tertiaire principalement non-marchand (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale)

V. L'Urbanisme : de la théorie à la pratique :

a. Les modèles d'urbanisme : on distingue quatre types d'espaces :

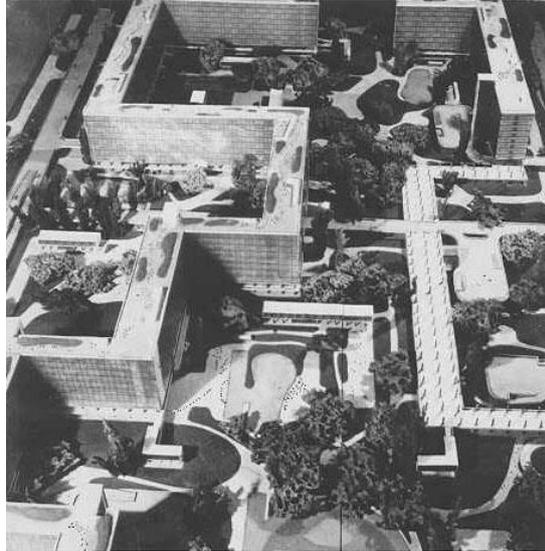
- L'urbanisme du producteur : la ville est une machine, elle doit offrir à tous la possibilité de se loger, de travailler, de voyager et de se divertir⁹.

Selon le Corbusier, la ville doit être linéaire pour échapper au développement radioconcentrique qui éloigne à l'infini enceintes et périphéries. Elle souhaite concilier sa morphologie et son fonctionnement pour devenir « radieuse » : Vaste projet d'une ville de 10 500 habitants engagé par la ville de Meaux et l'architecte Le

⁹ Le représentant connu de cette théorie et l'architecte urbaniste le Corbusier

Corbusier entre 1955 et 1960 à l'emplacement du quartier actuel de Beauval. Malgré cinq ans de réflexion, ce projet n'a jamais vu le jour.

Photo n°7 : La ville Radieuse de l'architecte urbaniste Le Corbusier



Source : <http://www.fondationlecorbusier.fr/>

- L'urbanisme du promoteur : la ville fonctionne selon les lois du marché. Au lieu de rechercher de nouveaux espaces à urbaniser dans le seul but de produire des constructions, une nouvelle approche est donnée par l'importance des besoins et des aspirations des futurs usagers. C'est la naissance du marketing urbain, le promoteur devance le constructeur. On retrouve le rôle des places, rues, avenues, équipements commerciaux et culturels. La ville apparaît comme une succession de quartiers regroupés et indépendants.

Photo n°8 : Des quartiers indépendants



Source : <https://www.google.com/search?q=1%27urbanisme+du+promoteur>

- L'urbanisme paysagiste : pour éviter les cadres rigides de l'offre et de la demande, les aménageurs ont repris goût au rêve. Le village dans la ville, la place et le monument deviennent les éléments de base du paysage urbain.

Photo n°9 : Le paysage et la ville



Source : Urbaniste.fr

- L'urbanisme du visionnaire : la ville est une vision, les cités jardins furent des utopies devenues quelquefois réalité, selon Ebenezer Howard : « L'homme doit jouir à la fois de la société et des beautés. Il faut que l'aimant ville et l'aimant campagne ne fassent qu'un ». Plusieurs villes furent réalisées à l'initiative de visionnaires telles que : les villes coloniales, exemples : La rive droite de Paris rénovée par Georges Haussman.

On peut lire dans ces villes les caractéristiques nationales basées sur la rationalisation, la centralisation, le pragmatisme, le prestige et le sacré.

Photo n°10 : Les percées Haussmanniennes



Source : lemonde.fr

b. La perception de la ville :

Afin de comprendre la ville, nous aurons recours aux analyses de Kelvin Lynch, ancien professeur d'urbanisme du Massachusetts Institute of Technology.

À partir de trois exemples de villes américaines (Boston, Jersey City, et Los Angeles), il examine « la qualité visuelle de la ville américaine en étudiant la représentation mentale de cette ville chez ses habitants » en s'attachant sur la lisibilité du paysage urbain, comprise comme la capacité d'en reconnaître les éléments caractéristiques et de les organiser en un schéma cohérent. Ceux-ci sont l'image de la cité se répartissent selon les types formels suivants :

- c) Les voies : C'est-à-dire les trottoirs, les quais, les allées, les axes de transport en général. Le long desquels les utilisateurs se déplacent.
- d) Les limites : Eléments linéaires le long desquels les utilisateurs ne se déplacent pas c'est-à-dire les murs, les rivières, les lisières du bois.
- e) Les quartiers : La ville n'est pas un chaos, elle est une succession de damiers plus ou moins importants.
- f) Les nœuds : C'est-à-dire les carrefours, les passages, la sortie d'une usine ou d'une bouche de métro. Les urbanistes connaissent l'importance que l'on accorde à ces lieux, symbole de la rencontre ou de la confrontation.

Photo n°11 : un carrefour

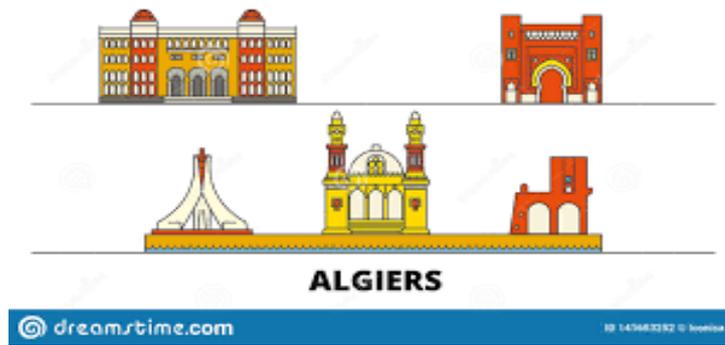


Source : <https://www.google.com/search?q=les+nœuds+carrefours>

- g) Les points de repères : Ce sont les signes physiques de la ville. Points stratégiques dans lesquels on peut pénétrer, qui servent de repère externe. Ils peuvent être lointains et vus de multiples endroits (tours isolées, dômes, collines, etc.), ou être plus locaux (boutique, enseigne, arbre, poignée de porte, etc.)¹⁰.

¹⁰ [https://fr.wikipedia.org/wiki/Kevin_Lynch_\(urbaniste\)](https://fr.wikipedia.org/wiki/Kevin_Lynch_(urbaniste))

Photo n°12 : points de repères de la ville d'Alger



Source : <https://www.google.com/search?q=points+de+reperes+d%27une+ville>

Dans ce livre, Kevin Lynch introduit également les notions de wayfinding (« opération qui consiste à trouver son chemin »¹²) et d'imageability (« imagibilité »¹³). L'Image de la cité a eu une influence importante et durable dans les domaines de la planification urbaine et de la psychologie environnementale. Pour Lynch, des relations se tissent entre les éléments et les êtres humains, ce qui donne "l'imaginabilité" de la ville. La ville est alors organisée par des images produites, on se trouve dans le performatif.¹¹

VI. Les acteurs de la ville :

Les villes naissent, se transforment et se développent sous des influences diverses. Comprendre le pourquoi de la ville, la logique de la ville est une démarche essentielle mais difficile¹². Pour cela, il faudrait savoir identifier les acteurs très nombreux pas toujours apparents ou désireux de l'être.

a. Les acteurs invisibles ou intemporels : on entend par là les influences qui ne dépendent pas ou peu des hommes eux-mêmes, exemples :

- Les influences physiques : elles orientent le développement par les contraintes qu'elles mettent en place. Le relief, un cours d'eau, un marais, provoquent des blocages, des dissymétries, des agréments ou des difficultés que l'on retrouve dans la forme.
- Les acteurs économiques généraux : la maîtrise de la forme urbaine appartient à la rentabilité sous tous ses aspects, pour les individus, les groupes de toute nature ou même les organismes publics.

b. Les acteurs administratifs :

¹¹ [https://fr.wikipedia.org/wiki/Kevin_Lynch_\(urbaniste\)](https://fr.wikipedia.org/wiki/Kevin_Lynch_(urbaniste))

¹² Villes et urbanisme dans le monde.

Les acteurs publics sont tous ceux qui, de près ou de loin, assument une mission en faveur d'une collectivité publique, de l'international au local.

c. Les acteurs du secteur privé :

Ce sont ceux qui décident des investissements dans la construction : promoteur.

Conclusion :

L'urbanisme est la réflexion théorique sur les formes urbaines et l'application pratique de cette réflexion dans l'espace. La planification urbaine est le contrôle de l'urbanisation par le pouvoir politique, urbanisation étant entendue au sens ici de la croissance des villes.

Les villes les plus antiques portent dans leur morphologie les traces successives de croissance spontanée et de planification. Ces traces sont lisibles dans le plan des rues : des rues tortueuses signalent une croissance progressive, selon un réseau de chemins préexistant ; c'est le cas des médinas nord-africaines ou les noyaux médiévaux des villes européennes, mais aussi de Broadway à New York, qui suit l'ancien tracé d'une piste amérindienne. À l'inverse, un plan géométrique voire (orthogonal) signale plutôt une volonté planificatrice. Les villes coloniales, les villes nouvelles, ou les capitales post-coloniales (Brasilia) fondées *ex-nihilo* élèvent du deuxième cas. En forçant le trait, on pourrait dire que dans un cas l'habitat engendre la rue, dans l'autre on trace des rues qui appellent l'habitat.

La planification urbaine peut s'appliquer à l'échelle de toute une agglomération comme à l'échelle d'un quartier. À une échelle plus petite, celle de l'armature urbaine d'un territoire national par exemple, on parlera plutôt de politiques de rééquilibrage ou d'aménagement du territoire.

Bibliographie :

Bastie J et Dezert B, 1991 : La ville. ED Masson.416p

Bonello YH, 1996 : La ville. Ed PUF, collection Que sais-je ?, France, 127p

Choay F, 2014 : L'urbanisme, utopies et réalités. Ed Seuil. 464p.

Levebre H, 1968 : Le droit à la ville. ED Anthropos, 251p.

Paquot T et Daimon J, 2014 : Les 100 mots de la ville. Ed PUF, collection Que saisje ?,

France, 128p Pelletier J et Delfante CH, 1995 : Villes et urbanisme dans le monde. ED Masson, Paris, 200p

Cours n°2 : Initiation à la planification urbaine :

Concepts et fondements.

Introduction

Définition de la planification urbaine dans le monde

Concept fondamental lié à la planification urbaine : La durabilité sociale

Les différents niveaux de la planification urbaine

La planification spatiale

I.INTRODUCTION :

1. Que signifie la planification ?

- a) La planification est la programmation d'actions et d'opération à mener
- b) Action de planifier : organiser suivant un plan. **Synonyme** : Planifier/organisation/projet
- c) La planification comporte la prévision d'événements futurs et de changements, la prévention des crises et la vision d'un schéma futur pour la ville. La planification est aussi une prévision ou une projection de l'avenir en ce qui concerne les populations urbaines et les terres qui seront nécessaires pour les logements, l'industrie, le commerce, les services publics, les transports, les espaces verts, etc.

Donc le but de la planification urbaine est de coordonner le développement et la création des villes, dans le rapport de cadre de vie des habitants actuelles ou futures ainsi que l'équilibre nécessaire entre population et équipements (espaces publics, réseaux d'eau potable, d'assainissement, éclairage public, gaz, électricité,.....)

Urbain, ville, et urbanisme sont la discipline de la planification, Que signifie la planification ? plusieurs définitions existent :

1. **Etymologie** : de *planifier*, venant du latin *planus*, plan, plat, uni.

La **planification** est l'action de planifier, c'est-à-dire d'**organiser dans le temps une succession d'actions** ou d'évènements afin de **réaliser un objectif particulier** ou un projet¹³.

¹³ <http://www.toupie.org/Dictionnaire/Planification.htm> (consulté le 6 février 2012 à 11h47)

2. Planifier : organiser, diriger suivant un plan déterminé.¹⁴
3. Planification : synonyme programmer : Ensemble des choses que l'on prévoit de faire¹⁵.
4. **Planification** est la programmation d'actions et d'opérations à mener :
 - Dans un domaine précis ;
 - Avec des objectifs précis ;
 - Avec des moyens précis ;
 - Et sur une durée (et des étapes) précise(s).
5. La planification prend, en particulier, la forme de plans. On distingue, pour un Etat ou une collectivité territoriale :
 - *La planification économique* (et sociale) qui s'exprime à travers des plans de modernisation ou des plans de développement économique et social, traitant d'agrégats économiques, financiers et humains ;
 - *La planification spatiale* qui se préoccupe de la répartition dans l'espace des agrégats précédents et, en particulier, des populations et des activités, et prévoit l'échéancier de réalisation et l'implantation des équipements et des infrastructures nécessaires au bien-être de ces populations et à l'efficacité de ces activités.¹⁶

Photo n°13 : La ville d'Alger



Source : <https://marges.hypotheses.org/valorisation/profils-de-villes/alger>

¹⁴ Cours Mme Benidir fatiha : planification urbaine

¹⁵ <http://www.linternaute.com/dictionnaire/fr/definition/programme-1/>(consulté le 6 février 2012 à 11h54)

¹⁶ P Merlin, F Choay : Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement, Ed PUF, p622.

6. **La planification urbaine** : c'est de coordonner le développement et la création des villes, dans le respect du cadre de vie des habitants actuels ou futurs, ainsi que de l'équilibre nécessaire entre des populations, des activités et des équipements (espaces publics, espaces verts, réseaux d'eau potable, d'assainissement, éclairage public, électricité, gaz, réseaux de communication)¹⁷.

Le planificateur, (il se projette dans l'avenir pour simuler) il doit donc :

- Dans le passé : il apprend
- Dans le présent : il comprend
- Dans le futur : il entreprend¹⁸

Une planification efficace, dépend également de la capacité des autorités concernées à mettre en œuvre ce qui a été convenu. Pour cela une bonne coordination devrait exister entre les différentes parties pour une meilleure utilisation des terres.

La première démarche à entamer dans le fonctionnement de la planification urbaine serait d'identifier les institutions (établissements) concernées par ce fonctionnement.

La planification urbaine devrait être en mesure de :

- A améliorer la continuité des ressources urbaines ;
- Renforcer les systèmes d'alimentation urbaine, en particulier la sécurité alimentaire.

2. Définition de la planification urbaine dans le monde :

- a) **Pierre Merlin et Françoise Choay**, dans le dictionnaire de l'urbanisme qu'ils ont édité définissent la planification comme suit : Ensemble d'étude, de démarches, voire de procédures juridiques ou financières, qui permettent aux collectivités publiques de connaître l'évolution des milieux urbains, de définir des hypothèses d'aménagement concernant à la fois l'ampleur, la nature et la localisation des développements urbains et des espaces à protéger, puis d'intervenir dans la mise en œuvre des options retenues. Les documents d'urbanisme, dans ce contexte, font partie de la planification urbaine.

¹⁷ http://fr.wikipedia.org/wiki/Planification_urbaine (consulté le 6 février 2012, à 12h05)

¹⁸ Cours Mme Benidir fatiha : planification urbaine.

- b) Selon le chercheur économiste Derycke H (1982) :** Pour assurer le développement des villes effacer l'urbanisme chaotique, la planification urbaine réduit les erreurs et les aléas que recèle le futur, dans une démarche prospective qui s'appuie sur les prévisions futures, elle définit des procédures et s'assigne des objectifs et désigne des instruments pour les atteindre. Ces plans d'urbanisme qui sont l'un des outils de la planification sont réducteurs des effets néfastes de l'urbanisation. La planification urbaine par ses instruments qui s'appelle le plan, la prospective, la recherche opérationnelle et la liste sans doute n'est pas close est un réducteur d'incertitude, il ne s'agit pas de deviner l'avenir, mais de contribuer à le construire.
- c) En 1979, Lacaze JP :** définit la planification urbaine comme 'une attitude face aux problèmes urbains, une double volonté : volonté de connaissance pour prendre conscience des problèmes urbains dans toute leur complexité ; et volonté d'action pour permettre une meilleure gestion collective de la dialectique entre cadre de vie et mode de vie'.
- d) Saidouni Maouia** quant à lui dans son ouvrage *Éléments d'introduction à l'urbanisme*, il définit la planification comme : le terme planification désigne principalement les politiques d'aménagement aux niveaux territorial et urbain et sous-entend l'existence d'une politique et des instruments de cette politique (plans d'urbanisme). C'est le terme qui convient le mieux pour caractériser l'urbanisme bureaucratique et réglementaire, encore largement pratiqué de nos jours, fondé sur le respect de règles droit et d'instruments réglementaires et de programmation, et qui produit une abondante documentation (plans et règlements) pour la gestion de la croissance urbaine' ;
- e) Du même auteur :** Partie pratique de l'urbanisme dont l'objectif est de prévoir l'évolution de l'urbanisation dans le temps, à partir d'un diagnostic de la situation actuelle, les tendances constatées et le projet de ville souhaité. Concrètement, elle se traduit par la confection de plan d'urbanisme (instruments d'urbanisme). La planification urbaine a été longtemps dominée par la planification socio-économique, ce qui se traduit, aujourd'hui, par une relative méfiance de la part des architectes à l'égard de cette pratique urbanistique.

f) La définition et fondement de la planification urbaine¹⁹

L'action de la planification urbaine trouve ses fondements et origines dans la seconde moitié du 19^{-ème} siècle, après la révolution industrielle en Europe. Ce sont donc les pays industrialisés, touchés par les problèmes d'industrialisation qui ont élaborés ce concept dont l'objectif était de maîtriser les problèmes, et de mettre en ordre les villes en désordre du 19^{ème} siècle.

La grande Bretagne fut le premier pays qui a utilisé le concept de planification urbaine, avec « le Town planning » puis « l'urban planning », comme réaction au développement anarchique des villes et comme solution aux problèmes causés par l'industrialisation. En 1898, Ebenezer H a développé le concept de la « cité jardin » donnant naissance à la ville hygiénique qui s'oppose à la ville industrielle polluée, dans le but de respecter les règles d'hygiène et morales, mettant en place des espaces vert urbains.

Le concept de la planification urbaine s'est développé par la suite en Europe notamment en France, puis aux Etats Unis par le Burnham plan de Chicago, le premier plan de New York. L'émergence des politiques d'aménagement du territoire a eu lieu dans les années 1930 (la charte d'Athènes), et c'est généralisé à la fin de la deuxième guerre mondiale comme réponse à la situation des villes de l'après-guerre. Cette période était marquée par l'exécution des schémas basés sur les idées et les principes du mouvement moderniste. L'urgence de reconstruire a nécessité le recours aux grands ensembles. A partir de 1970, les lois d'orientation et les schémas d'aménagement et d'urbanisme apparaissent dans le but d'organiser le développement urbain et foncier des villes.

Les dernières années sont marquées par l'émergence d'un nouveau concept « le projet urbain ». Le projet urbain est une nouvelle approche, une nouvelle gestion de la ville qui tente à répondre aux problèmes posés dans les citées édifiées selon les principes du mouvement moderne, elle vise à améliorer les conditions de vie des citoyens sur le plan social, économique et sur le plan spatial.

Le but de la planification urbaine est de coordonner le développement et la création des villes dans le respect du cadre de vie des habitants actuels ou futurs, et de l'équilibre nécessaire

¹⁹ https://www.academia.edu/34600251/La_planification_urbaine_en_Alg%C3%A9rie

entre des populations, des activités et des équipements. Elle met en place des mécanismes pour le contrôle des différents comportements et mouvements qui influent sur la composition et le développement de la ville. La planification urbaine est une « *partie et pratique de l'urbanisme dont l'objectif est de prévoir l'évolution de l'urbanisme dans le temps, à partir d'un diagnostic de la situation actuelle, les tendances constatées et le projet de ville souhaité* »

II. Concept fondamental lié à la planification urbaine : La durabilité sociale :

Qu'est-ce que la durabilité sociale ?

Le terme **durabilité** (ou **soutenabilité**) est un néologisme utilisé depuis les années 1990 pour désigner la configuration de la société humaine qui lui permette d'assurer sa pérennité. Cette organisation humaine repose sur le maintien d'un environnement vivable, sur le développement économique à l'échelle planétaire, et, selon les points de vue, sur une organisation sociale équitable²⁰

Toutes les personnes au monde devraient avoir les mêmes possibilités et les chances. Ces possibilités et chances doivent aussi être sauvegardées pour les générations futures.

Le principe de la durabilité (continuité) repose sur trois colonnes qui sont :

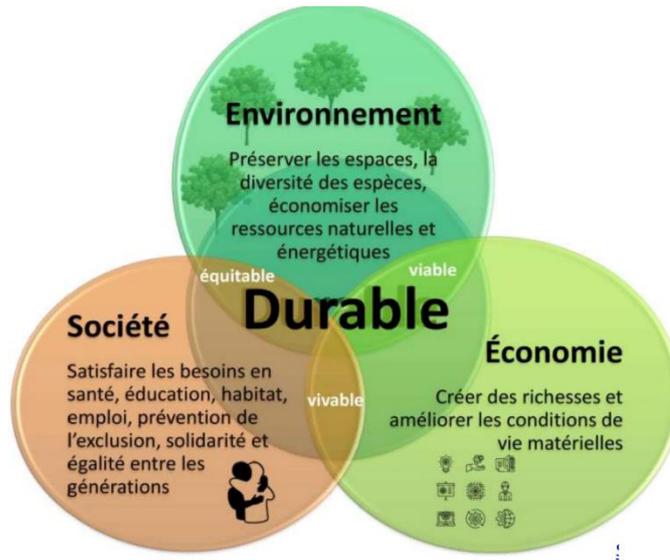
- L'environnement : fait référence à la nécessité de prendre en compte les conséquences de toute action sur l'environnement ;
- L'économie : Le développement économique, s'il est durable, crée des emplois significatifs et contribue à réduire la pauvreté ;
- Le social : Le bien-être des personnes : Tous doivent être égaux devant l'éducation, la santé, l'habitat, l'emploi... Tous les hommes doivent pouvoir répondre à leurs besoins, dans l'immédiat comme dans l'avenir. On parle alors d'équité entre les générations²¹.

Ces trois composantes sont égales, c'est uniquement ensemble qu'elles forment un tout. (La composante sociale a toujours été négligée par le passé)

²⁰ <http://fr.wikipedia.org/wiki/Durabilit%C3%A9>

²¹ <https://www.kloranobotanical.foundation/fr>

Photo n°14 : schéma conventionnel du développement durable



La durabilité sociale : il s'agit de construire une civilisation de l'être fondée sur un partage plus équitable et la satisfaction des besoins matériels, fondements du développement humain.²²

Le souhait que chaque personne puisse mener une vie humaine digne est au centre de l'idée de la durabilité sociale. Il est important qu'il est une bonne répartition des charges sociales, la distribution du travail et du chômage ainsi que la distribution des richesses. Il faudrait qu'il y'ait une équité et une égalité.

III. Les Différents Niveaux de La Planification Urbaine

De par sa double fonction de prévision et d'action sur le développement des villes, la planification urbaine intervient à différents niveaux: d'abord, **le niveau économique** par lequel sont pris en compte le coût et la rentabilité des investissements effectués (souvent, cette rentabilité ne se mesure pas directement en termes financiers: ainsi en est-il d'équipements publics tels que les espaces verts), avec pour objectif de maîtriser la croissance urbaine; ensuite, **le niveau écologique** qui permet de contrôler le développement urbain dans la perspective d'atteindre un "équilibre" social par l'intégration des différents groupes sociaux à la société urbaine; puis, **le niveau technique** qui permet de cerner les contraintes liées à l'aménagement (par l'utilisation d'analyses démographiques ou

²² http://ddsv33.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Concept_DD_cle08ca38-1.pdf

économiques, d'études de programmation, et de transport ou de constructibilité), afin de justifier les choix de développement et de préparer ainsi les décisions enfin, la planification urbaine relève du domaine politique et idéologique, d'abord en ce qu'elle vise à assurer l'ordre social urbain, et encore parce qu'elle impose aux différents acteurs qui la mettent en œuvre, certains choix et orientations d'aménagement ²³

IV. La planification spatiale :

La planification spatiale est un outil qui permet de prévoir l'utilisation de l'espace physique d'un pays, d'une région ou d'une ville. Un plan spatial peut définir par exemple les lieux où se trouveront les routes, les zones industrielles,montrant aussi ou figurent les zones de conservation naturelles et autre utilisation des terrains.

La planification spatiale est complémentaire de la planification économique et sociale. Elle peut s'exercer à différentes échelles :

- a. Celle du territoire national : on parle d'aménagement du territoire ;
- b. Celle de la région, d'un massif, d'une bande littorale : c'est l'échelle de la planification régionale ;
- c. Celle d'un quartier, d'une ville ou d'une agglomération : il s'agit alors d'urbanisme ;
- d. Celle d'un îlot²⁴ ou d'un petit groupe de bâtiments et de leur environnement : on parle alors de composition urbaine.
- e. Celle du bâtiment lui-même : c'est le domaine de l'architecture

La planification spatiale doit toujours prendre en compte et analyser les données et les contraintes naturelles, économiques et humaines et tenir compte des objectifs fixés par les responsables élus de la population qui, en dernier ressort, auront aussi à approuver les plans établis.²⁵

La planification urbaine peut s'appliquer à l'échelle de toute une agglomération comme à l'échelle d'un quartier. À une échelle plus petite, celle de l'armature urbaine d'un territoire national par exemple, on parlera plutôt de politiques de rééquilibrage ou d'aménagement du territoire.

²³ (1) P. Pal'fait~ "Za pZanifiaation urbaine : alibi ou e8poirt~ Ed. EyroHe8~ 1973~ p. 11

²⁴ Bloc de maisons délimité par des rues

²⁵ P Merlin et F choay: Dictionnaire de l'urbanisme, Ed PUF, pp.622.

Selon le Ministère de l'équipement et de l'habitat : « La planification urbaine est l'ensemble des outils et des moyens ayant pour objectif la rationalisation de la gestion urbaine et de l'utilisation du sol.

IV.1. L'évolution des approches théoriques

Après avoir dominé la pratique pendant plusieurs décennies, le modèle traditionnel de planification spatiale a été remis en cause par les approches stratégique et collaborative.²⁶

²⁶ <https://www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2013-3-page-45.htm>

²⁷Tableau n° 1 : Les différents modèles théoriques de la planification spatiale,

	Les différents modèles théoriques		
	Traditionnel	Stratégique	Collaboratif
Origines	Structuration dans les années 1950. Modèle scientifique rationnel-global.	Structuration dans les années 1980. Le néo-libéralisme et le monde de l'entreprise.	Structuration dans les années 1990. Le mouvement marxiste, les luttes urbaines des années 1960 et les travaux d'Habermas sur la communication.
Objectifs et valeurs fondatrices	La science pour réguler l'usage du sol.	L'efficacité pour obtenir des résultats.	L'interaction des acteurs pour construire un consensus.
Territoires	Territoires politico-administratifs.	En fonction des forces et faiblesses du territoire mais surtout de la stratégie adoptée.	En fonction du contexte spatial mais surtout des acteurs.
Acteurs	Les acteurs traditionnels : les responsables politiques et les planificateurs.	Les acteurs politiques s'associent aux acteurs économiques.	Tous les acteurs participent au processus sans qu'aucun ne prédomine.
Rôle du planificateur	Le planificateur a un rôle central, (celui de l'expert) assuré par ses connaissances scientifiques et techniques.	Le planificateur a une attitude pragmatique (vers les résultats).	Le planificateur est un négociateur qui va laisser aux acteurs la possibilité d'agir comme médiateurs Dans le cadre de l' <i>advocacy planning</i> le planificateur peut se mettre au service de la communauté.
Méthodes	Technocratiques, scientifiques, rationnelles, globales, statistiques.	Proactives, sélectives, stratégiques, contextualisées.	Communicationnelles, interactives, consensuelles.
Processus décisionnel	Centralisé, vertical, autoritaire.	Fermé sur les acteurs clés qui détiennent le pouvoir.	Ouvert, ascendant, collaboratif, interactif, parfois informel.
Instruments	Réglementaires avec la pratique du zonage des sols.	Proactifs avec des conventions et des incitatifs pour mobiliser les acteurs.	Communicationnels afin d'explicitier les décisions et de responsabiliser les acteurs.
Contenu	Plan global centré sur l'affectation de l'usage des sols.	Projet en partie spatialisé, centré sur des enjeux particuliers et des résultats à obtenir.	Projet en partie spatialisé, centré sur la volonté et l'interaction des acteurs, notamment grâce à la construction d'une vision et de valeurs communes.
Mise en œuvre	Statique, hiérarchique renvoie à l'affectation des sols (<i>top-down approach</i>).	Continue, itérative, renvoie à l'évolution du contexte, mais surtout aux résultats espérés en relation avec les moyens.	Continue, interactive et dynamique renvoie au maintien du consensus entre les acteurs pour mettre en œuvre les actions (<i>bottom-up approach</i>).

Source : Douay (2007, 2010a)

²⁷ <https://www.caim.info/revue-1-information-geographique-2013-3-page-45.htm>

IV.2. La planification spatiale traditionnelle

Le modèle traditionnel de planification spatiale est lié à la doctrine du comprehensive planning qui a émergé au tournant du XXe siècle. La structuration de cette approche théorique doit beaucoup aux travaux développés pendant les années 1940 et 1950 au sein de l'École de Chicago (Allmendinger, 2002) durant la période du New Deal. La Seconde Guerre mondiale conduit à un renforcement de l'intervention publique dans la planification de l'économie. L'école de Chicago propose alors de développer les approches rationnelles pour l'ensemble des politiques publiques incluant la planification (Meyerson et Banfield, 1955). Ensuite, à partir des années 1950 apparaît un nouveau référentiel scientifique, celui du modernisme. En matière de planification, ceci se traduit par l'avènement de la planification rationnelle-globale qui va s'installer comme étant le paradigme dominant en matière de théories de la planification, mais aussi dans la pratique professionnelle (Friedmann, 1987 ; Lindblom, 1990).

Développé dans le contexte de forte croissance des Trente glorieuses, ce modèle est dominé par une approche spatiale dont l'objectif est la régulation de l'usage des sols par la production de plans, accompagnés de règlements, essentiellement quantitatifs qui voient alors leur contenu conditionné par le niveau des équipements existants ou prévisibles. Il s'agit alors de réguler la croissance en définissant des zonages, des densités de construction, articulés à la réalisation ou à la mise à niveau d'infrastructures en réalisant des équipements collectifs. L'approche rationnelle dans le développement des territoires est traversée par des politiques d'État sectorielles partiellement déconnectées de la réalité des territoires.

Le modèle traditionnel fait interagir uniquement les acteurs traditionnels de la planification, soit les responsables politiques et les planificateurs qui agissent comme experts dans un univers plutôt bureaucratique. L'élaboration est une question technique qui se règle entre experts et élus, sans ouvrir véritablement les arènes de négociation vers les acteurs privés ou la société civile.

Les méthodes sur lesquelles s'appuie le modèle de la planification spatiale traditionnelle renvoient à la science et à la rationalité avec l'ambition de porter un regard global et objectif. L'élaboration d'un plan débute toujours par un important portrait de la situation du territoire. Ensuite, le planificateur va mettre en évidence toutes les options possibles, notamment à travers la méthode des scénarios. Le choix final sera effectué selon une approche rationnelle qui identifie le scénario le plus approprié, the one best way pour atteindre les buts fixés par

les responsables politiques (Meyerson et Banfield, 1955, 314). La planification spatiale traditionnelle s'illustre par sa démarche top-down. Le processus décisionnel est en fait vertical, hiérarchisé et centralisé autour de la légitimité de l'État avec ses représentants élus et ses planificateurs.²⁸

Conclusion :

Les objectifs de la planification urbaine sont très vastes, et seraient pratiquement différents d'un cas à l'autre suivant la problématique et les spécificités propre à chaque pays. Le champ de son application est assez divers et on trouve plusieurs motivations des politiques d'aménagements qui sont considérées comme solutions aux divers problèmes apparues à travers l'histoire. Ce processus a été mis en œuvre et appliqué dans certaines villes et pays, et ces expériences peuvent servir d'enseignement et saisir comme premier pas les objectifs de la planification urbaine adaptées aux situations diverses²⁹.

Bibliographie :

P Merlin et F choay: Dictionnaire de l'urbanisme, Ed PUF, pp.622.

<http://fr.wikipedia.org/wiki/Durabilit%C3%A9>

<https://www.kloranebotanical.foundation/fr>

<https://www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2013-3-page-45.htm>

http://ddsv33.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Concept_DD_cle08ca38-1.pdf

Cours Mme Benidir fatiha : planification urbaine

[http://www.linternaute.com/dictionnaire/fr/definition/programme-1/\(consulté le 6 février 2012 à 11h54\)](http://www.linternaute.com/dictionnaire/fr/definition/programme-1/(consulté%20le%206%20février%202012%20à%2011h54))

²⁸ <https://www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2013-3-page-45.htm>

²⁹ file:///C:/Users/HP/Downloads/MmoireMagister_UrbanismeLATRECHEchafia.pdf, page 30.

Cours n°3 : Modes explicatifs et modèles de la relation de l'homme à l'espace et au phénomène urbain

Introduction

Les principales questions sociales

Les réponses de l'urbanisme

Réponses à la question d'accessibilité

Les questions sociales au niveau international

Exemple du Bangladesh : Bâtir la cohésion sociale dans des établissements informels

I.INTRODUCTION :

La démographie sociale et les questions sociales sont des considérations importantes dans la conception des solutions aux questions de planification urbaine plus traditionnelles comme l'augmentation de la densité de l'usage des terres, la planification de subdivision, la revitalisation des centres-villes et la planification des transports. Par exemple, la planification de la régulation de la densité doit tenir compte des répercussions de la réduction de la taille des ménages sur les efforts pour diminuer les densités résidentielles ; les planificateurs de la revitalisation des centres-villes doivent considérer l'impact de la revitalisation économique sur le parc de logements, notamment dans les secteurs centraux, en tenant compte de l'aspect économique et social des habitants.

Pour les besoins des jeunes, des personnes âgées, des populations autochtone³⁰ et des immigrants ruraux, la planification doit prendre en compte les services, les infrastructures, les équipements nécessaires.

II.Les principales questions sociales

La planification urbaine à été principalement axée sur comment utiliser le sol, le transport et les infrastructures physiques. Les questions sociales (santé, l'éducation,..) étaient du ressort des professions sociales. Par la suite la planification urbaine a pris en considération le coté sociale de la ville.

▪ ³⁰ Originaire du pays qu'il habite, dont les ancêtres ont vécu dans ce pays.

La question sociale renvoie à la question de la cohésion, du lien social et de la manière dont la société s'organise pour mettre en place des processus de solidarité et ainsi éviter l'anomie/la déliaison et les phénomènes de violence. Pour Robert Castel, la « question sociale commence en 1349 » car c'est à ce moment que s'inaugure de manière explicite une nouvelle problématique sociale fondée sur l'impératif catégorique du travail³¹.

L'histoire de la question sociale et de ses métamorphoses rencontre ainsi inévitablement celle du salariat et de son corollaire, la désaffiliation.

1. Le faible revenu :

Au cours de la dernière décennie, il y a eu une préoccupation des pouvoirs publics en Algérie concernant l'écart croissant des revenus entre les différents secteurs. De profonds changements sociaux et économiques ont eu lieu dans la société algérienne.

Entre 1994 et 1998 l'Algérie a perdu 400.000 emplois (tous du secteur public). Des catégories de la société doivent faire face à de hauts taux de pauvreté : les jeunes et les enfants, les personnes âgées, les quartiers marginaux, ...

Plusieurs groupes doivent faire face à de hauts taux de pauvreté, en particulier les jeunes et les enfants, les personnes âgées, les quartiers marginaux, les familles vivant dans des zones éparses, et toute frange de population en pleine mutation vivant aux abords des villes et qui n'a pas encore réussi son intégration urbaine. Cette tendance rend ces groupes vulnérables à de hauts risques de marginalisation accrue. La création de revenus et le logement social constituent deux questions critiques de la planification urbaine pour le maintien et l'amélioration de la durabilité sociale.

2. Le logement social

Définition : Logement social : *Un logement social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.*

En Algérie le logement social a toujours été une préoccupation importante des pouvoirs publics. Le parc de logement produit ne parvient plus à satisfaire la demande.

³¹<https://calenda.org/300338?file=1#:~:text=commune%3A%20la%20question%20sociale%20renvoie,et%20les%20ph%C3%A9nom%C3%A8nes%20de%20violence.>

Le marché privé étant incapable de satisfaire les ménages à bas revenus. Alors que le rythme d'urbanisation, l'évolution de la population urbaine et le taux de démographie créent une demande annuelle de près de 100.000 logements. Donc la demande en logements sociaux est très importante.

Pour cela il est nécessaire de mettre en pratique des données fiables se rapportant au déficit et à l'offre en logements, pour estimer la demande solvable en logements, et d'apprécier d'une manière plus ou plus moins précise la demande sociale hiérarchisée, allant des couches les plus démunies et ne pouvant même pas payer un loyer, aux couches moyennes aptes à participer à l'accès au logement social (locatif).

L'intégration des données contextuels, géographiques et socioéconomiques nous permet également de répartir géographiquement la demande en logement, et de déterminer les différents types.

Ce qui nous conduit à poser la problématique globale en matière de politique de logement dans sa dimension économique et sociale, à savoir Pour qui construire ? Comment construire ? Où construire ? Et avec quels moyens construire ?

Pour rappel, les mutations rapides et profondes qu'avait connues le pays, ont imprimé au territoire des déséquilibres dans les modes d'occupation des espaces, les modes de peuplement et de la valorisation des richesses. La croissance démographique et l'exode rural accentuent la détérioration des niveaux de satisfaction de la demande sociale en logements.

Les distorsions constatées, nous incite à réfléchir sur la mise en œuvre des mesures sociales et économiques en faveur des zones rurales pour gérer les problèmes liés à l'urbanisation et ses conséquences. L'objectif étant la réduction progressive de l'exode rural par la mise en place d'une politique incitative en faveur du travail de la terre, avec le soutien actif de l'état pour infléchir les tendances actuelles, dont l'habitat rural constitue la clef de voûte d'un tel choix.³²

³²Cours L1, Théorie de L'urbanisme, Pr BENABBAS Samia

III. Les réponses de l'urbanisme

Les planificateurs disposent de plusieurs mécanismes pour aborder les questions sociales en planification. Ces mécanismes comprennent :

- Les processus de consultation pour évaluer et synthétiser les buts et valeurs de la collectivité ;
- Le recours à des comités consultatifs ou d'experts, de recherche ou de la collectivité en matière de définition des problèmes et des solutions ;
- L'utilisation d'outils d'élaboration et de mise en œuvre de politiques (à la fois de réglementation et d'encouragement) pour traiter des problèmes identifiés ;
- Le suivi et l'évaluation pour surveiller et évaluer les résultats sur la collectivité.
- La rationalisation du processus d'approbation des instruments et outils d'urbanisme;
- La facilitation de nouvelles formes de logement, en tenant compte des aspects socioéconomiques des habitants, ainsi que de leurs cultures.

IV. Réponses à la question d'accessibilité :

En occident, la question d'accessibilité est une des priorités des études urbaines. Il y a quatre domaines dans lesquels les réponses à la question d'accessibilité se sont manifestées :

- Le concept de design universel est sous-jacent à la plupart des efforts ;
- Les plans d'accessibilité sont de nouveaux outils qui aident les municipalités à coordonner les efforts ;
- Les comités consultatifs jouent un rôle déterminant dans cette planification ;
- Et les organisations non gouvernementales participent à la prestation des services.

V. Les questions sociales au niveau international

Les conséquences sociales de l'urbanisation galopante, de la mondialisation, de la croissance économique, de l'inégalité des revenus et de la dégradation de l'environnement se font sentir dans les villes à la fois du Nord et de Sud. Les populations urbaines se sentent de plus en plus vulnérables aux risques de la santé publique et aux maladies infectieuses, au crime et à la violence. La réponse est la sécurité accrue, les collectivités emmurées, et la polarisation sociale. De plus, une pénurie de terrain et de logement à prix abordable et d'accès à un emploi formel marginalise encore davantage les pauvres urbains.

La pauvreté et l'exclusion sociale sont concentrées soit dans des agglomérations situées en périphérie des villes ou dans des bidonvilles situés dans des collectivités résidentielles établies dans les quartiers centraux de la ville. Ces collectivités sont caractérisées par l'exclusion des résidents des organes municipaux de prise de décision et d'élaboration de politiques ; par la mauvaise desserte dans des domaines comme la gestion des déchets solides, l'aqueduc et les égouts; par la rareté relative de l'investissement par le secteur public dans les infrastructures physiques et sociales; par l'accès limité aux services sociaux et communautaires; par les entraves à la production de revenus étant donné l'incapacité d'accès aux sources formelles de financement et la présence de politiques et de règlements qui restreignent une variété de types de très petites entreprises; et par un impact disproportionné de la pauvre qualité de l'environnement et par les risques pour la vie et la propriété provenant des dangers de l'environnement.

VI. Exemple du Bangladesh : Bâtir la cohésion sociale dans des établissements informels

La **République populaire du Bangladesh**, est un pays du sous-continent indien. Le Bangladesh est l'un des pays les plus densément peuplés du monde.

Le Bangladesh est un cas concret de plusieurs questions et problèmes des centres urbains. La planification effectuée pour la population urbaine pauvre est la réglementation d'établissements informels, l'amélioration des conditions de vie et l'inclusion sociale. La planification du pays a mis en place des contrôles et des règlements qui encouragent le réaménagement conforme aux besoins de la communauté.

Également il y a eu un registre des bâtiments d'intérêt architectural, historique, religieux et culturel pour assurer leur usage et leur conservation. Par ailleurs une identification des parcelles de terrain bien situées dans la ville a été faite afin de les préparer à recevoir les futurs établissements informels.

Le Bangladesh est un cas caractéristique de plusieurs des questions, contradictions et problèmes des centres urbains du Sud. Les approches de planification pour la population ciblée des pauvres urbains comprennent l'établissement urbain, la « formalisation » d'établissements informels, l'amélioration de l'accessibilité et l'inclusion sociale. Ces schémas sont fondés sur les principes de l'acceptation que les établissements informels sont

là pour y rester et de la reconnaissance que les projets de relocalisation détruisent le tissu social et les stratégies et les réseaux humains qui se sont tissés au cours de plusieurs générations.

Les approches de planification énoncent et mettent en application des contrôles et des règlements qui encouragent le réaménagement conforme aux besoins communautaires et propice au processus d'un environnement viable. Elles comprennent également la préparation d'un registre des bâtiments d'intérêt architectural, historique, religieux et culturel pour assurer leur usage continu et leur conservation par le biais de leur usage adapté.

Il est également important d'identifier les parcelles de terrain bien situées partout dans la ville et de les préparer à recevoir de futurs établissements informels. Leur préparation comprend la prévision de grands espaces d'aménagements paysagers pour des installations culturelles communautaires ; des espaces verts périphériques pour le bétail ; un espace de circulation principale en dur permettant l'accès des véhicules d'urgence et de livraison ; et un réseau de services publics le long des principales routes et reliant les places publiques (Dewar, 2002). La planification en fonction de lignes directrices particulières à l'endroit et culturellement adaptées et pertinentes est le meilleur gage de succès et de ralliement de la population locale au projet collectif.³³

Projet de plan stratégique de pays – Bangladesh (2022-2026)³⁴

Le Bangladesh sortira de la catégorie des pays les moins avancés au cours de la période couverte par le présent plan stratégique de pays, car il a considérablement progressé en ce qui concerne l'élimination de la faim : le pays est autosuffisant en riz, en viande et en poisson et il est en bonne voie pour atteindre les objectifs généraux relatifs à la réduction du retard de croissance et de l'émaciation.

Néanmoins, le Bangladesh est confronté au "triple fardeau" de la malnutrition récemment apparu. Il faut intervenir dans l'ensemble des systèmes alimentaires pour accroître la disponibilité des aliments nutritifs, en faciliter l'accès et en améliorer l'utilisation. Malgré les progrès accomplis à l'appui de l'égalité femmes-hommes, comme en attestent la participation des femmes au secteur de l'habillement, les lois et les politiques progressistes

³³ Cours Théories de la planification, Pr BENABBAS

³⁴ https://executiveboard.wfp.org/document_download/WFP-0000130166

et la quasi-parité dans l'enseignement primaire, des inégalités entre les sexes persistent et entraînent toute une série de conséquences en matière de sécurité alimentaire et de nutrition. La pandémie de maladie à coronavirus 2019 a entraîné l'apparition d'un nouveau groupe de Bangladais pauvres et vulnérables, en majeure partie dans les zones urbaines, et elle risque de provoquer une aggravation de la pauvreté, des inégalités et de la malnutrition et une augmentation du nombre de mariages précoces. La pandémie survient à un moment où de graves chocs d'origine climatique, notamment des inondations et des cyclones sans précédent, appellent déjà une action urgente. Il est de plus en plus largement reconnu qu'une protection sociale réactive face aux chocs constitue une intervention cruciale pour relever ces défis.

La situation des réfugiés rohingya demeure préoccupante. L'insécurité alimentaire et la vulnérabilité économique des réfugiés ont augmenté légèrement en 2020 par rapport à 2019. Dans sa dernière évaluation en date de la vulnérabilité dans le contexte de la situation d'urgence créée par l'afflux de réfugiés, le PAM estimait que 96 pour cent des réfugiés rohingya vivant au Bangladesh ne parviendraient pas à subvenir à leurs besoins essentiels sans assistance. La situation traduit un besoin continu d'assistance, et appelle une approche globale qui prenne en compte la cohésion sociale, les besoins des réfugiés en matière de protection et les solutions durables pour les réfugiés rohingya et les communautés bangladaises touchées par la crise.

Le présent plan stratégique de pays concorde avec le plan-cadre de coopération des Nations Unies pour le développement durable pour le Bangladesh (2022-2026) et le huitième plan quinquennal (juillet 2020-juin 2025) du Gouvernement bangladais. Il s'appuie sur les recommandations issues d'une évaluation indépendante du plan stratégique de pays pour 2017-2021 et les résultats des consultations menées avec des parties prenantes clés. Il contribuera à l'obtention des résultats stratégiques 1, 2, 4 et 8 énoncés dans le Plan stratégique du PAM pour 2017–2021 et à la réalisation des objectifs de développement durable 2 et 17 par l'intermédiaire de quatre effets directs stratégiques :

- Effet direct stratégique 1: Les populations touchées par des crises au Bangladesh parviennent à subvenir à leurs besoins alimentaires et nutritionnels et aux autres besoins essentiels pendant et après les crises.
- Effet direct stratégique 2: D'ici à 2026, les besoins nutritionnels des femmes, des enfants et des groupes vulnérables au Bangladesh sont couverts grâce à des

institutions nationales dotées de capacités renforcées en matière de conception et de mise en œuvre de programmes de filets de protection sociale tenant compte de la problématique femmes-hommes et de la nutrition.

- Effet direct stratégique 3: D'ici à 2026, les communautés vulnérables au Bangladesh sont plus résilientes face aux chocs et aux catastrophes naturelles grâce à des capacités nationales renforcées en matière de gestion des catastrophes et à des programmes de filets de protection sociale souples tenant compte de la problématique femmes-hommes et de la nutrition.
- Effet direct stratégique 4: Les populations vulnérables touchées par des crises au Bangladesh tirent profit d'une coordination renforcée et de services communs améliorés pendant et après les crises.

Pour contribuer à l'obtention de ces effets directs stratégiques, le PAM adoptera quatre thèmes transversaux : le renforcement des capacités du pays, les systèmes alimentaires, la nutrition et les innovations numériques. De plus, il s'appuiera sur de solides partenariats stratégiques établis avec le Gouvernement bangladais à tous les niveaux, sur une coordination étroite avec les partenaires du système des Nations Unies et sur une collaboration continue avec la société civile, des institutions financières internationales, des donateurs, des partenaires de recherche et le secteur privé.

Pour le cas algérien, beaucoup de villes telles que Oran, Constantine et Annaba constituent les grandes villes du pays pour lesquelles ont été prévus des aménagements administratifs explicites (découpage par secteur) pour le contrôle, le fonctionnement et la maîtrise de leur gestion, les autres villes du pays ne sont pas bénéficiaires de certaine qualification ou d'un caractère qui leurs distinguent. En 1997, Alger a bénéficié d'un nouveau statut spécial et particulier. L'ensemble de la wilaya d'Alger dont le périmètre a été agrandi, devient "une collectivité territoriale" à statut juridique dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière dénommé "Gouvernorat du Grand Alger" à la tête duquel est nommé un Ministre-gouverneur. Ce dernier est assisté dans l'exercice de ses missions par des walis délégués qui gèrent douze circonscriptions administratives elles-mêmes comprenant 28 arrondissements urbains et 29 communes constituant ainsi le territoire de la "ville d'Alger". Cette nouvelle

organisation a été fondée pour un progrès et un rétablissement dans la gestion globale et la maîtrise de la croissance urbaine dans leur ampleur divers et complexe³⁵.

Conclusion :

Selon lise Bordeau Lepage : De plus en plus d'acteurs territoriaux s'intéressent à l'approche par le bien-être. C'est un début, mais on est encore loin d'un urbanisme centré sur l'humain, qui chercherait à connaître les préférences d'une population pour les traduire en éléments territoriaux et améliorer ainsi le bien-être de ces citoyens. D'ailleurs, l'urbanisme du bien-être ne se réduit pas à répondre à la demande des individus. Une telle démarche nécessite de penser les effets des actions d'aménagement dans leur globalité et sur la durée, notamment en prenant en considération leurs effets environnementaux. C'est un urbanisme qui favorise l'échange, l'attention et l'épanouissement des personnes, tout en donnant accès aux éléments qui font consensus pour les citoyens en termes de bien-être. Enfin, c'est aussi un urbanisme qui respecte l'environnement, les non humains et les écosystèmes.³⁶

Bibliographie :

Bardet G, 5 janvier 1945 : Qu'est-ce que l'urbanisme, in Le Monde

Saidouni M, 2000 : Eléments d'introduction à l'urbanisme. ED Casbah, Alger, 270p.

<https://calenda.org/300338?file=1#:~:text=commune%3A%20la%20question%20sociale%20renvoie,et%20les%20ph%C3%A9nom%C3%A8nes%20de%20violence.>

file:///C:/Users/HP/Downloads/MmoireMagister_UrbanismeLATRECHEchafia.pdf, page 67.

<https://www.groupe-ogic.fr/urbanisme-bien-etre/>

Cours Théories de la planification, Pr BENABBAS

https://executiveboard.wfp.org/document_download/WFP-0000130166

³⁵ file:///C:/Users/HP/Downloads/MmoireMagister_UrbanismeLATRECHEchafia.pdf, page 67.

³⁶ <https://www.groupe-ogic.fr/urbanisme-bien-etre/>

Cours n°4 : La planification urbaine : Du système aux modes

Introduction

La ville un objet complexe

Introduction de la notion du système dans l'étude des plans

Les modes de la planification urbaine

I.INTRODUCTION

Depuis les années soixante, la conception de la ville comme système a beaucoup évolué. La ville était considérée comme un système mécaniste qui fonctionne.

Aujourd'hui la ville est considérée comme **un système évolutif**.

Depuis les années soixante, la conception de la ville comme système a beaucoup évolué : Au départ, il s'agissait d'un système mécaniste, un système qui fonctionne, maintenant nous la concevons comme un système évolutif.³⁷

Le fait de concevoir la ville comme un système complexe qui évolue a des conséquences profondes sur beaucoup d'aspects théoriques et pratiques de la planification.

Quand on veut exercer un contrôle sur un système dynamique, quel qu'il soit, nous essayons de prévoir l'évolution de ce système

Ce système évolutif (Ville) a des conséquences profondes sur beaucoup de paramètres qu'ils soient théoriques et pratiques de la planification. Cela dit les planificateurs établissent des prévisions sur certains aspects de la ville. (Prévisions : population, emploi,...) mais jusqu'à ces derniers temps aucune prévision concernant la ville entière (ex: sa forme future, la répartition des activités).

Or que nous pouvons étudier la ville à n'importe quel moment, en nous demandons, où seront les choses en l'an 2020.

A travers des exercices de simulation on peut avoir une idée sur ce que pourra être la ville en 2020.

³⁷ Cours théories de la planification. Pr BENABBAS Samia.

Description d système que nous simulons dans des modèles

=

Méthode de prévision de l'avenir de la ville.

II. La ville un objet complexe :

Les villes se veulent des lieux d'échanges, de solidarité et d'épanouissement. Elles ont, de tous temps, été des symboles de civilisation et sont apparues, par opposition au monde rural, comme des havres de sécurité, d'hygiène et de confort, au service de ceux qui vivent et qui veulent y prospérer. Elles veulent être rayonnante et radieuses.

Photo n°14 : La nature en ville comme élément de confort.



Source : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/nature-ville-element-confort-climatique-video-pedagogique-du>

Mais certaines villes sont devenues aussi des lieux de souffrance, des espaces de grande concentration où les hommes sont, tour à tour habitants, travailleurs ou sans emploi, soumis aux nuisances et aléas de la circulation. Ils cherchent à s'en évader pour éviter le cycle abrutissant du « métro, boulot, dodo ».

Photo n°15 :



Source : <http://ookawa-corp.over-blog.com/2015/12/au-boulot-metro-dodo-a-succede-le-boulot-metro-boulot-dodo-boulot.html>

Trois raisons fondamentales contribuent à rendre les villes de plus en plus difficiles à comprendre : leur expansion continue, la complexité de leur fonctionnement et l'enjeu de puissance qu'elles représentent.

1.1. Les villes ne contrôlent plus leur expansion

Les villes peuvent être considérées comme de très grands objets, sans doute les plus grands jamais construits ou à construire. Elles doivent s'adapter sans cesse au phénomène de concentration urbaine dans le monde.

Quelques chiffres sur l'évolution de la population des villes sur notre planète révèlent l'importance du problème à résoudre pour les générations futures :

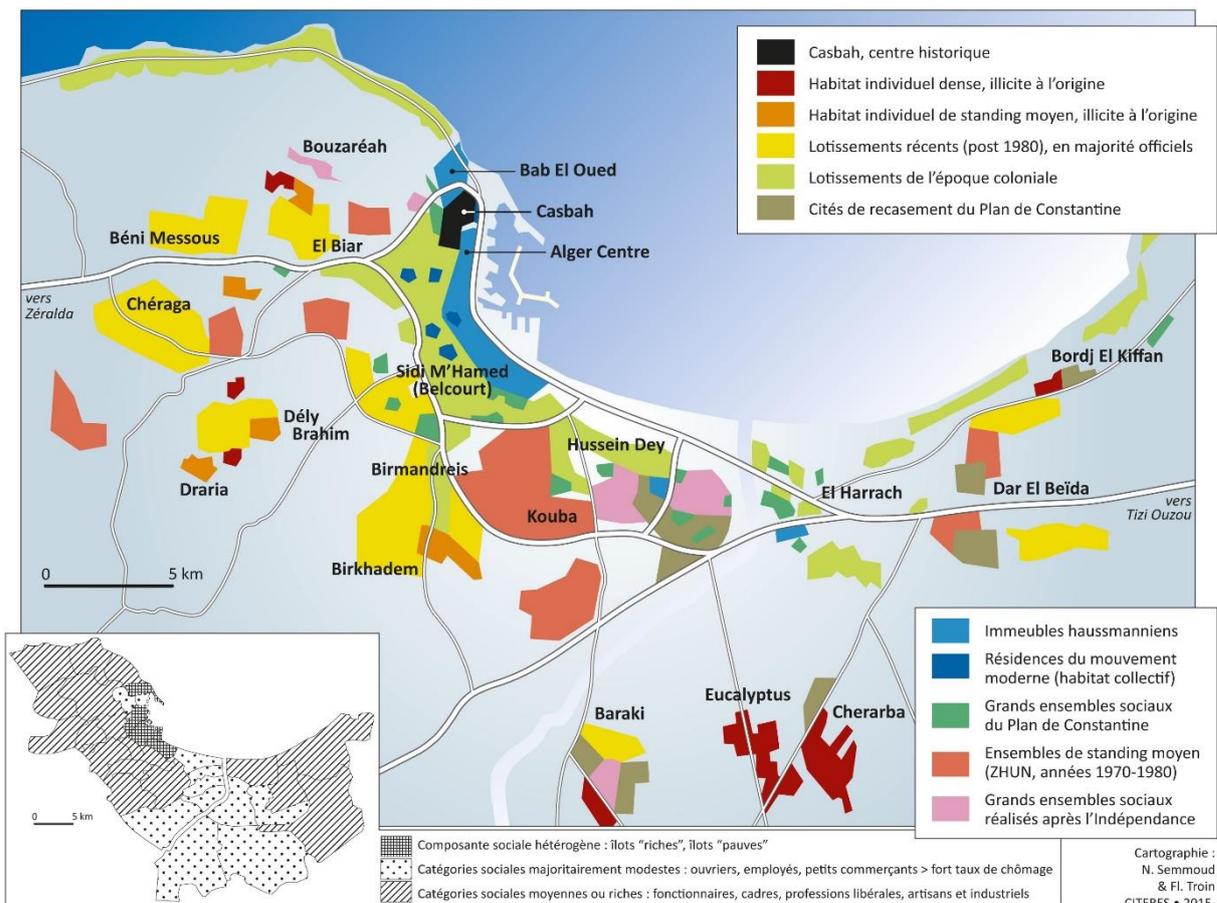
Tableau n°2 : Evolution de la population

Années	Population estimée en milliard d'habitants	Taux d'urbanisation
1050	0.2	10%
1800	1.0	15%
1990	5.0	40%
2020	8.0	55%
2050	10.0	70%

Les années à venir, plus de 500 villes dans le monde auront franchi le cap du million d'habitants. Pour les deux prochaines générations, 4 à 5 milliards d'habitants en plus seront à loger dans les rénovations et les extensions de villes.

Ce scénario inévitable devrait inciter tous les gouvernements à prendre des mesures à l'échelle de la terre tout entière. De plus, il est évident que cette expansion restera bien différente d'un pays à l'autre, entre les pays industrialisés et ceux du Tiers Monde.

Figure : Morphologie sociale d'Alger.



Source : <https://journals.openedition.org/emam/docannexe/image/1091/img-1.jpg>

2.2. Les villes ont fonctionnent de plus en plus complexe :

La croissance des villes est très complexe. Aucune des grandes villes ne se ressemblent et aucune d'entre elles ne peut prétendre servir de modèles aux autres. Les éléments qui les composent sont extrêmement nombreux et de plus en plus interconnectés.

Selon leur niveau de développement social, culturel et économique, on est de plus en plus exigeant à leur égard, tant sur le plan d'hygiène que sur celui de l'approvisionnement, de la circulation, du confort collectif, de l'embellissement, de la protection contre les pollutions ou bien encore de l'intelligence urbaine. Le sol biologique des campagnes est peu à peu remplacé par un « sol urbain » fait de couches superposées, entremêlées de réseaux divers.

Photo n°16 : L'avancée du béton à Jijel



Source : <https://www.google.com/search?q=le+rural+beton+algerie&tbm>

2.3. La ville est un enjeu de puissance :

Les cités naissent, se développent, meurent et ressuscitent, parfois. Dans cette perspective, comment promouvoir la démocratie et la liberté dans la ville ? Où s'exercent les luttes et les solidarités urbaines ? Qui est propriétaire de la ville ? Pour qui travaillent les urbanistes ? Toutes ces questions se posent parce qu'il est évident que la cité est le lieu de pouvoir par excellence pour la gestion mais aussi pour les stratégies de son développement et de ses investissements.

La décision en matière d'urbanisme appartient toujours en dernier ressort au pouvoir dominant qui s'emploie à utiliser et à redistribuer les espaces : Le maire.³⁸

³⁸ Denis ROUSSEAU et Georges VAUZEILLES : 1992 : L'aménagement urbain, Ed PUF, France

III. Introduction de la notion du système dans l'étude des plans :

Une ville qui est considérée comme un système dynamique, évolutif, nous devons établir des plans dans le même esprit, c'est à dire des plans qui indiquent un processus de développement à partir de conditions actuelles, afin de déterminer la direction de l'évolution de la ville.

Les plans doivent être complétés par des études détaillées sur l'aménagement des terrains, les programmes de constructions scolaires et de logements.

Il se peut qu'il y ait des modifications qui obligent à intervenir et à revoir les plans, (ses objectifs et son contenu) qui demandent à être corrigés d'où une rectification du programme est nécessaire.

IV. Les modes de la planification urbaine :

On peut distinguer trois modes de la planification urbaine. Ils constituent les étapes d'un élargissement et d'un approfondissement des pratiques de la planification urbaine :

a) L'urbanisme de composition :

Appeler également "urbanisme de plan-masse". Il se base sur une étude préalable notamment l'enquête. Sa spécificité réside dans la recherche de solutions proposant une définition complète et définitive de l'espace à aménager.

Il correspond au champ professionnel le plus ancien et le plus durable de la planification urbaine. Il a pour rôle de définir physiquement l'organisation de l'espace de la ville ou du quartier à aménager. Il répond à deux objectifs :

- Fournir une image globale de la ville ou du quartier
- Fixer les règles relatives à la localisation, à l'implantation et à l'élaboration des projets successifs de construction.

Il se situe en amont du travail de l'architecte chargé de l'étude des projets. Il assume la responsabilité de la définition du rôle et de l'agencement des espaces libres de la ville.

b) La planification stratégique :

La planification stratégique est dans une large mesure, une fille de la planification économique. Elle analyse l'espace urbain comme le support des localisations des activités économiques et retient, comme critères principaux de sélection des solutions, des valeurs d'efficacité et de rendement permettant la recherche d'un optimum socio-économique.

La planification stratégique a connu un développement rapide dans les années 1960. Cet essor s'explique par les difficultés de mise en œuvre auxquelles se heurtait une planification urbaine reposant essentiellement sur les méthodes de composition urbaine. La définition sur la planche à dessin d'un « état futur souhaitable » apportait peu de garanties que l'évolution future de la ville ou du quartier.

i. Le recours à la modélisation :

La planification stratégique consiste pour l'essentiel à transposer dans le domaine de l'urbanisme les méthodes de l'analyse de systèmes. Elle repose sur l'hypothèse qu'une ville, ou une agglomération urbaine, peut être valablement considérée comme un système au sens de ce terme dans la discipline qui s'attache à les étudier.

La planification stratégique a consisté, lors de son apparition en une tentative de transposition, dans le domaine des études urbaines, des méthodes de calcul opérationnel et de modélisation économique qui venaient de se développer avec succès. Elles avaient été appliquées d'abord pour organiser l'effort de guerre aux Etats-Unis, puis pour faciliter la reconstruction des économies européennes, enfin pour faire face aux défis d'une expansion économique d'une ampleur et d'une durée considérables.

Photo n°16 : plan de ville aux Etats-Unis en 1917 : état d'avancement de la planification urbaine.



Source : <https://www.google.com/search?q=planification+urbaine+strat%C3%A9gique+Etats+unis&tbm>

ii. Les conditions de validité :

La planification stratégique a donc comme objectif principal de rechercher l'optimisation des décisions publiques susceptibles de modifier les structures principales d'une agglomération (ou d'une région). Elle analyse l'espace urbain comme le support des localisations des activités économiques et retient, comme critères principaux de sélection des solutions, des valeurs d'efficacité et de rendement permettant la recherche d'un optimum socio-économique.

Il existe deux types de contexte où le recours à la planification stratégique est particulièrement recommandable :

- Les phases de concentration de population dans les villes, que ces phases soient liées ou non à une expansion économique générale ; ce fut le cas de la France dans la période d'après-guerre et c'est le cas actuellement de nombreuses villes du tiers-monde ;
- Les phases d'expansion économique continue et rapide, car dans ce cas, et même à population peu variable, le changement des données économiques, entraîne des modifications en profondeur de l'organisation des espaces urbains ou régionaux.

iii. Modalités pratiques :

Quel que soit l'objectif principal d'une étude de planification stratégique, les méthodes à mettre en œuvre comportent des caractères communs :

- La démarche commence par le choix du périmètre d'étude (Il doit englober la totalité de l'aire géographique)
- La seconde étape consiste à découper cette zone en secteurs homogènes
- 3eme étape consiste à recueillir les données statistiques nécessaires pour définir les caractéristiques locales des problèmes. C'est à ce stade que s'effectuent les enquêtes définissant le comportement des habitants)
- L'étape suivante consistera à élaborer des hypothèses. Elle implique des choix qui relèvent de la planification spatiale en matière de localisation des sites de développement ou de transformation de l'usage du sol.

c) L'urbanisme participatif :

La pratique de l'urbanisme participatif s'est développée dans les années 1960, en 1^{er} dans les pays anglo-saxons ou on le désigne sous le nom **d'advocacy planning**.

Elle s'est assez rapidement répandue dans les pays développés, en liaison étroite avec le mouvement écologique qui partage beaucoup de ses enjeux

L'urbanisme participatif est une démarche qui recèle un fort potentiel pour transformer la ville et ses quartiers avec leurs différents acteurs, mais encore faut-il bien la planifier pour assurer son succès. L'urbanisme participatif comporte des avantages indéniables vis-à-vis d'un processus conventionnel, géré uniquement par des professionnels désignés. Les citoyens, qui vivent dans le milieu au quotidien, apportent une perception et une connaissance différentes de celles des experts, enrichissant ainsi l'analyse. Les professionnels sont appelés à compléter le savoir d'usage des résidents. La capacité d'écoute et l'ouverture aux échanges de chacun sont des ingrédients clés pour la compréhension mutuelle des enjeux. En intégrant les observations, les préoccupations et les aspirations des résidents dès le départ, et tout au long du projet, l'ensemble des participants trouve collectivement des réponses qui correspondent aux besoins réels de la communauté.

LA PARTICIPATION CITOYENNE PERMET DE :

- Compléter les connaissances techniques des professionnels de l'aménagement urbain en les informant sur le vécu au quotidien ;
- Prioriser les besoins et lieux d'intervention ;
- Mettre des idées originales sur la table ;
- Bonifier l'analyse et les propositions pour s'assurer de résultats plus conformes aux besoins réels ;
- S'allier aux leaders de la communauté et permettre à des acteurs qui ne sont pas habitués de travailler ensemble de le faire ;
- Favoriser l'acceptabilité sociale du projet et son appropriation par la communauté ;
- Faire connaître les contraintes de temps, de budget, techniques, etc., des différents partenaires ;
- Favoriser une gouvernance démocratique et soutenir les participants dans l'exercice de leur citoyenneté ;
- Permettre aux résidents d'en apprendre sur l'aménagement des parcs et le rôle de la municipalité dans les projets de développement de parcs. • Assurer à long terme le maintien

de l'esprit du projet grâce aux citoyens actifs et aux organismes locaux partenaires du projet.

La participation citoyenne ne signifie pas d'impliquer tout le monde, tout le temps. Chaque étape du développement d'un projet appelle une forme de participation appropriée pour bien prendre en compte les idées de chaque partie prenante et assurer l'efficacité du processus. Dans un processus d'urbanisme participatif, les activités proposées doivent permettre aux citoyens d'avoir une réelle influence sur les idées développées et les décisions à prendre. Faire participer, c'est plus qu'informer et recueillir les réactions. Il est parfois ardu de distinguer la différence entre la consultation et la codécision, par exemple. L'échelle de participation illustre les niveaux de participation et d'influence que peuvent avoir les parties prenantes dans diverses formes de participation.³⁹



Crédit : Santé Canada, 2000

L'urbanisme participatif : Mode d'emploi

³⁹https://urbanismeparticipatif.ca/sites/default/files/upload/document/guides/rqv_fiche_urbanisme_participatif_0.pdf



Conclusion :

« L'urbanisme participatif est l'urbanisme qui n'a pas de véritable projet ou de solution avant le débat public, mais seulement après le débat public »⁴⁰

Bibliographie :

Benabbas Kaghouche S, 2003/2004 : Cours de 4^{ème} année Urbanisme, option architecture. (polycopié).

Benabbas Kaghouche S : 2005 : Cours de la 1^{ère} année licence urbanisme, option Urbanisme. Documents PDF.

Denis ROUSSEAU et Georges VAUZEILLES : 1992 : L'aménagement urbain, Ed PUF, France

https://urbanismeparticipatif.ca/sites/default/files/upload/document/guides/rqv_fiche_urbanisme_participatif_0.pdf

Saharaoui L et Bada Y, 2021 : La planification urbaine et la gestion foncière en Algérie : quelle durabilité ? Cas de la ville de Blida, in <https://journals.openedition.org/cybergeogeo/36229>

⁴⁰ Yves Chalas, 2009

Cours n°5 : Planification urbaine : leçon et perspective des expériences étrangères.

Introduction

L'entre-deux guerres : les premiers plans :

L'après-guerre : l'application de la loi de 1943

L'urbanisme planificateur : la loi d'orientation foncière de 1967 et son application

Les acteurs de la planification

Le Burnham Plan de Chicago en 1907

I.INTRODUCTION : Historique de la planification urbaine en France :

L'urbanisme existait avant la discipline⁴¹. Il est entré tardivement dans la législation. En France, la loi de 1884 a imposé aux communes d'établir un plan général de nivellement de voirie, et celle de 1902 a institué le permis de bâtir dans les agglomérations de plus de 20 000 habitants. Les règles de hauteur et de gabarit des bâtiments sont apparues à Paris en 1902. Les premiers textes fondant le droit de l'urbanisme sont apparus après la première guerre mondiale.

Le champ de l'urbanisme, les mots « stratégie », « plan » ou « projet » sont utilisés de manières très diverses. Nous proposons de définir la planification urbaine par la combinaison de trois dimensions : c'est une institution du marché foncier, un instrument de prospective pour construire une vision territoriale et, enfin, un instrument de coordination de l'action collective.⁴²

1. L'entre-deux guerres : les premiers plans :

La première loi instaurant des plans dits « d'aménagement, d'embellissement et d'extension » fut la loi Cornudet, votée en 1919 mais dont la proposition avait été présentée et discutée dès 1912. Elle fut modifiée et renforcée par la loi de 1924⁴³.

L'idée venait de l'équipe qui, au sein de la section d'hygiène urbaine et rural du Musée social, avait été à l'origine des premières lois en faveur du logement social. Ces plans étaient

⁴¹ Cours 1, Initiation aux théories de l'urbanisme, L1.

⁴² file:///C:/Users/HP/Desktop/PLANIFICATIONCOURS/Feuilleage_2010.pdf

⁴³ Pierre Merlin, 1991 : L'urbanisme, Ed PUF.

obligatoires pour les communes de plus de 10 000 habitants (à partir de 5000 si elles étaient en croissance rapide).

L'application de ces lois se heurta au manque du savoir-faire des communes. Le bureau d'urbanisme du département de la Seine avait établi les plans pour la plupart des communes du département. Ils ont eu recours aussi aux urbanistes libéraux, la profession commençant à s'organiser autour de la Société française des urbanistes (SFU).

Cependant le processus d'élaboration d'enquête publique et d'approbation était très long (12 ans en moyenne) et les premiers plans « d'aménagement, d'embellissement et d'extension » ne furent approuvés qu'à la veille de la seconde guerre mondiale.

L'entre-deux guerre vit aussi naître le souci d'un urbanisme à l'échelle des grandes agglomérations. La loi du 14 mai 1932 prescrivit un projet « d'aménagement de la région parisienne » qui fut établi en deux ans sous l'égide d'Henri Prost, mais ne fut approuvé qu'en 1939 et confirmé en 1941.

2. L'après-guerre : l'application de la loi de 1943⁴⁴ :

La loi du 5 juin 1943, qui ne fut soumise à aucun Parlement mais fut validée à la libération (1945), a posé les bases d'un urbanisme centralisé dont les principes restèrent en vigueur jusqu'en 1983 : lois de décentralisation.

Le plan prévoit deux niveaux de plan :

- Le projet d'aménagement intercommunal, s'applique à un groupement de communes ;
- Le projet d'aménagement communal est obligatoire dans les communes qui étaient soumises aux plans prévus par les lois de 1919 et 1924.

Objet et dispositif du Plan

Le plan de modernisation et d'équipement 1947-1950, soumis à l'examen du Conseil, a essentiellement pour objet :

⁴⁴ Pierre Merlin, 1991 : L'urbanisme, Ed PUF.

- D'assurer un relèvement rapide du niveau de vie de la population, et notamment de son alimentation ; de moderniser et d'équiper les activités de base (houillères, électricité, sidérurgie, ciment, machinisme agricole et transports) ;
- De moderniser l'agriculture ;
- D'affecter à la reconstruction le maximum de moyens, en tenant compte des besoins des activités de base et en modernisant l'industrie des matériaux de construction et celle du bâtiment et des travaux publics ;
- De moderniser et de développer les industries d'exportation pour assurer en 1950 l'équilibre de la balance des comptes.

La base de départ sera ainsi créée pour entreprendre, dans une seconde étape, la transformation des conditions de vie et notamment du logement.⁴⁵

3. L'urbanisme planificateur : la loi d'orientation foncière de 1967 et son application⁴⁶ :

La loi d'orientation foncière : LOF du 30 décembre 1967 pose le principe de l'élaboration conjointe, par les services de l'Etat et les communes concernées, de deux types de documents d'urbanisme :

- Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme : SDAU qui fixe les orientations de la politique d'aménagement de l'espace, en général à l'échelle intercommunale ;
- Le plan d'occupation des sols : POS qui fixe, dans le cadre des orientations du SDAU les règles générales d'utilisation des sols, en général à l'échelle de la commune.

La loi de 1967 a, institué les zones d'aménagement concerté : ZAC qui se sont substituées aux ZUP. Elle a également officialisé l'existence du schéma directeur de la région parisienne : établi en 1965 et approuvé, après révision en 1976⁴⁷.

4. Le plan local d'urbanisme : socle de la planification française⁴⁸ :

Le plan local d'urbanisme est le document le plus connu des habitants. Tout projet de construction doit se faire en conformité avec celui-ci afin d'obtenir un permis de construire.

⁴⁵ Wikipédia : la loi 1943.

⁴⁶ Pierre Merlin, 1991 : L'urbanisme, Ed PUF.

⁴⁷ Idem

⁴⁸ file:///C:/Users/HP/Desktop/PLANIFICATIONCOURS/Feuilletage_2010.pdf

C'est aussi le document débattu par le plus grand nombre. Son élaboration, sous la responsabilité des communes, ou ses remaniements ponctuels sont souvent d'importants sujets de débats au sein des conseils municipaux. C'est enfin le document qui a un effet le plus immédiat sur la valeur des terrains tout d'abord, puis sur le rythme d'urbanisation. Il nous semble donc utile de commencer par en dresser ici les contours.

En effet, le plan local d'urbanisme est une institution rarement placée sous le feu des projecteurs, mais qui a des incidences majeures sur l'urbanisation, le marché immobilier et la redistribution des patrimoines. Rappelons quelques chiffres pour s'en convaincre. Près de 80 % des permis de construire sont délivrés en France sur le fondement du seul plan local d'urbanisme, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble. La valeur d'un terrain peut être multipliée par plus de dix en passant de terrain agricole à terrain juridiquement urbanisable. Les changements de zonage concernent chaque année des milliers d'hectares

a) Réguler l'usage des sols

- *De l'émiettement communal à la tardive intercommunalité*

Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire d'une commune ou du groupement de communes compétent. Il peut être communal ou intercommunal. En 1983, lors du premier acte de la planification urbaine décentralisation initié par le ministre de l'Intérieur, Gaston Defferre, le choix a été fait de transférer l'élaboration du plan d'occupation des sols de l'État aux communes. Alors que la France comptait plus de 36 000 communes, ce choix avait été anticipé comme peu judicieux : ne risque-t-on pas de créer bien des absurdités, quand les agglomérations françaises sont constituées de nombreuses communes?

Les communes ne seront-elles pas tentées d'entrer en concurrence pour attirer les entreprises ? Ne risque-t-on pas d'accroître la spécialisation sociale de certaines communes, en laissant aux élus locaux le soin, par le document d'urbanisme, d'orienter la nature des logements produits ? Ce choix a néanmoins été fait, pour des raisons politiques.

En 2000, la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) substitue le plan local d'urbanisme au plan d'occupation des sols, notamment, nous le verrons, pour faciliter l'expression d'un projet d'aménagement. La compétence reste aux communes ou à leur groupement.

Depuis les années 1980, le législateur s'épuise à corriger ce choix du transfert aux communes, par un encadrement intercommunal renforcé de ce plan, ou, depuis 2010, par l'incitation au transfert de son élaboration aux groupements de communes. La loi dite

Grenelle 2 de 2010 laisse entendre que le PLU devrait être réalisé par les intercommunalités, sans toutefois l'imposer. Pour le faciliter, le plan local d'urbanisme peut comporter des plans de secteur qui couvrent l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et qui répondent à des orientations d'aménagement spécifiques. Ainsi, même au sein d'un plan local d'urbanisme intercommunal, les communes peuvent faire valoir leurs singularités.

- **Un document réglementaire**

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR) de 2014 a procédé à une importante réécriture du contenu des plans locaux d'urbanisme, notamment de son règlement. Sans entrer dans une analyse juridique¹, regardons-en le contenu en détail.

Un plan local d'urbanisme comprend cinq documents : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes.

Le rapport de présentation est une forme d'exposé des motifs qui expliquent les choix retenus pour l'élaboration du PADD, des OAP et du règlement. Il s'appuie sur un diagnostic économique, social, démographique, etc. Il présente une étude de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et doit analyser les capacités de densification. Le rapport de présentation n'entraîne pas lui-même d'effets juridiques. Toutefois la jurisprudence se montre extrêmement sourcilieuse à l'égard de ses insuffisances éventuelles. Pour s'en prémunir, les auteurs soignent leur présentation et, souvent, les documents deviennent très longs, parfois rébarbatifs. Beaucoup ne sont faits que pour être lus par un éventuel juge de tribunal administratif...

Le deuxième document est le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Il est considéré comme la clé de voûte de l'ensemble, car il exprime les projets et les enjeux du territoire.

Les orientations générales du PADD concernent les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisation, de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, d'habitat, des transports et déplacements, du développement des communications numériques, d'équipement commercial, de développement économique et des loisirs, et depuis la loi Grenelle 2, les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cet inventaire à la Prévert est répété inlassablement dans le Code de l'urbanisme. Pour les auteurs, cela conduit à une véritable inflation du nombre de pages. On l'aura compris, deux objectifs potentiellement contradictoires sont assignés par la loi au document : le premier est d'exprimer succinctement et clairement le projet communal ; le second est de faire la démonstration que l'ensemble des « tiroirs » d'un projet territorial ont bien été ouverts. Le résultat ne peut être qu'un compromis boiteux et, souvent, fort volumineux.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent la troisième pièce de l'ensemble. Elles ont été créées en 2000 et dissociées du projet d'aménagement et de développement durable pour former une pièce à part en 2003. Ces documents de programmation peuvent être assez précis. Ils peuvent définir les actions nécessaires à la mise en œuvre du PADD, notamment quant à la mise en valeur de l'environnement, aux paysages, aux entrées de ville ou au patrimoine. Ils peuvent comporter un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation et prendre la forme de schéma d'aménagement. Pour l'habitat, ils fixent des objectifs pour favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. Ils tiennent alors lieu de programme local de l'habitat, document qui sert à programmer les investissements publics dans ce champ. En matière de mobilité, ils peuvent définir des actions en matière d'offres de transports de personnes et de marchandises, de circulation et de stationnement.

Ainsi, en certaines circonstances, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat et de plan de déplacements urbains. Ces orientations d'aménagement et de programmation sont une innovation intéressante, utilisée très différemment selon les communes. Elles permettent de mieux relier les investissements et le règlement, qui constitue la pièce suivante à examiner.

Le quatrième document est composé d'un règlement et d'un zonage qui doivent être établis en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable. Il est opposable à

toute personne publique ou privée pour les travaux de construction, plantations, affouillements ou encore exhaussements de sols. Au titre de son contenu obligatoire, conçu a minima, il fixe le fameux « zonage » et définit en fonction des circonstances locales, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives. Ces règles ne doivent pas être systématiquement exprimées en termes quantitatifs, si elles sont suffisamment précises pour pouvoir être appréciées sur la carte. Les autres règles sont facultatives. Le zonage délimite les zones urbaines ou à urbaniser, et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

- Les zones urbaines, dites zones « U », sont celles déjà urbanisées ou les secteurs dotés d'équipements publics suffisants pour desservir les constructions à venir. Pour définir les zones à urbaniser, dites zones «AU », l'engagement d'aménager une desserte en voies et réseaux diverses suffisantes est pris en compte. Le classement peut intervenir avant leur réalisation complète.
- Les zones agricoles sont les zones à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou économique de terres agricoles. Peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs qui ne sont pas incompatibles avec cette activité.

L'extension des constructions existantes est également possible, tout comme la définition de secteurs constructibles de taille limitée. Le législateur a cherché à réduire les possibilités de dérogation à ces règles qui permettent un développement du « mitage » dans les espaces agricoles, bien difficile à limiter tout à fait, quand un agriculteur se fait construire une maison indispensable à son activité... à quelques mois de sa retraite ! Les zones naturelles et forestières sont, elles, délimitées afin d'en assurer la préservation.

Enfin, cinquième document du plan local d'urbanisme : les annexes.

Dans ces annexes, les auteurs du plan doivent lister un ensemble de règles, normes et documents qui ont un impact sur l'urbanisation.

Il s'agit notamment des servitudes d'utilité publique qui affectent l'occupation et l'utilisation du sol. Elles sont nombreuses, il s'agit des mesures de protection des captages d'eau, des monuments historiques, des oléoducs, du bruit des aéroports et aérodromes, des mines et carrières, etc. Dans certaines communes, les marges de manœuvre réelles des élus peuvent être ainsi extrêmement étroites, au regard des effets combinés de ces différentes servitudes.

Dans les annexes, on trouve également les éléments relatifs à la protection face aux risques technologiques et naturels.

Pour les petites communes, le plan local d'urbanisme est souvent trop complexe et lourd à réaliser. Les communes rurales, encouragées initialement par le ministère en charge de l'Urbanisme, optent souvent pour des documents simplifiés : les cartes communales. Ces cartes sont nées de la pratique. Elles sont devenues des documents d'urbanisme à part entière avec la loi Solidarité et renouvellement urbains de 2000.

Les cartes peuvent être communales ou intercommunales. Ce sont des documents d'application des règles générales d'urbanisme qui délimitent les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles, et doivent être compatibles avec les Schémas de cohérence territoriale. Formellement, elles comportent des documents graphiques et un rapport de présentation. Elles ne comportent pas de règlement. Seuls

- **Une réglementation de détail ?**

Le décret du 28 décembre 2015 donne une large place aux règles facultatives puisque seul le zonage reste obligatoire. Il laisse donc aux auteurs du plan local d'urbanisme une très grande liberté. Les auteurs des plans locaux d'urbanisme peuvent aller dans de nombreux détails.

Ces règles facultatives concernent la destination des constructions, les usages des sols et la nature des activités. Elles peuvent ainsi préciser l'affectation des sols selon les usages principaux ou la nature des activités qui y seront exercées, définir, en fonction des situations locales, la destination et la nature des constructions autorisées.

Ces règles permettent d'affecter à un quartier une destination dominante (commerces ou bureaux, par exemple). Elles peuvent également imposer une mixité dans les immeubles, en identifiant des rez-de chaussée commerciaux

5. Les acteurs de la planification

Selon le cours du Dr Cherrad MM intitulé :« les acteurs de la planification urbaine » deux (2) groupes d'acteurs qui interviennent sur l'espace urbain dans un processus linéaire, c'est-à-dire que les actions se suivent et s'enchaînent les unes après les autres.

Le premier acteur à intervenir est l'Etat par le biais de l'action politico-décisionnelle (décision de création d'une zone destinée à l'habitat ou bien à l'activité économique).

Le second acteur est ce que nous les appelons le corps des spécialistes de la ville qui procèdent à l'étude et à la réalisation selon la politique suivie.

Les différents acteurs se décomposent ainsi :

L'Etat : - l'Etat central (les différents ministères) et ses démembrements locaux (les directions de wilaya).

- Les collectivités locales : les communes.

Le corps des spécialistes : il se compose des différents spécialistes qui participent à la concrétisation des projets inscrits dans la planification urbaine :

- Ingénieur du cadastre : délimitation foncière du terrain

- Géologue et géotechnicien : consistance physique des terrains

- Géographe : inscription de la politique sur le terrain en affectant les différentes zones ou aires du projet.

- La conception du projet par l'architecte selon la politique étatique, ce dernier il fera appel aux ingénieurs de travaux publics, génie civil, hydraulique, ...etc.

- L'apport de l'économiste et du sociologue intervient lors de l'analyse économique et sociale du projet.

Notant que l'action de ces deux acteurs est balisée par des ratios, des grilles préétablis qui leurs sont fournis. Donc leur liberté est limitée. On peut constater l'absence de l'urbaniste, et le rôle principal est dévolu à l'architecte qui va concevoir de la cellule de l'habitat à l'ensemble du projet à l'exemple de la ZHUN⁴⁹.

6. Etat et planification urbaine et régionale

L'urbanisme obéit à des paramètres internationaux. Dès ses origines le milieu des urbanistes et des planificateurs s'est constitué sur une base internationale.

Cependant les outils de la planification diffèrent dans leurs formes d'un pays à un autre.

En France on parle de Schéma Directeur d'aménagement et d'urbanisme (1968)

Dans les pays anglo saxons on parle de masters plans (qui remontent au début du XXe siècle)

⁴⁹ Polycopié MOUNIR.pdf

II. Le Burnham Plan de Chicago en 1907

Le **Plan Burnham** (aussi appelé **Plan de Chicago**) est un nom populaire qui fut donné dans les années 1900 pour définir le vaste plan de restructuration urbaine de la ville de Chicago aux États-Unis. D'abord appelé « Plan de Chicago de 1909 », le plan Burnham a été conduit par les architectes paysagistes et urbanistes Daniel Burnham et Edward H. Bennett.

Détail du plan Burnham

En 1906, Burnham et Bennett sont chargés par la municipalité de Chicago d'un vaste projet d'embellissement de la ville. Les deux architectes-urbanistes proposent une série de projets innovants pour la restructuration urbanistique du centre-ville de Chicago et de certains quartiers excentrés du nord et du sud , notamment avec la construction de nouvelles rues, la rénovation et l'élargissement de boulevards déjà existants, la création de nouveaux espaces verts , la transformation et l'agrandissement de parcs déjà existants, la mise en place d'un chemin de fer d'importance régionale, la construction de plusieurs installations portuaires, la création puis l'aménagement de la jetée Navy , la reconversion de Northerly Island et la construction de plusieurs bâtiments municipaux. La commission du Commercial Club of Chicago a reconnu la nécessité d'apporter des améliorations à la ville alors en plein essor, et a retenu l'architecte-urbaniste Daniel H. Burnham, qui avait été le concepteur et le directeur de la construction et de la mise en place de l'Exposition universelle de 1893 à Chicago.

William Hale Thompson, maire de Chicago élu en 1915, s'est servi des projets du Plan Burnham pour promouvoir l'image de sa ville comme un booster économique. Le Plan a été critiqué pour son accent sur les transformations physiques, vu par certains comme "une tentative de transformer Chicago en un nouveau Paris", dont l'expression était connue sous le nom de « Paris on the Prairie » pour faire référence au Chicago de l'époque, alors entouré d'une vaste campagne. Le projet manuscrit du Plan Burnham contenait un rapport approfondi sur les besoins sociaux des habitants.

Les améliorations et changements les plus importants prônaient par le Plan des deux architectes avaient cruellement besoin d'une ville en pleine expansion, à un moment où l'assiette fiscale de Chicago, alors en pleine expansion, permit d'entreprendre de grands projets.

Le Plan Burnham inclut six projets majeurs :

- a) Comprenant la construction d'un Civic Center bordé d'une très grande place publique
- b) La restructuration générale des avenues et rues (élargissement, extension et embellissement) du centre-ville ainsi que des quartiers adjacents et de la construction d'avenues en diagonale entremêlée d'un plan en damier pour faciliter les déplacements et décongestionner le centre-ville
- c) La création de vastes parcs urbains ou d'agrandissement et d'embellissement de parcs déjà existants, de l'intégration du littoral aux quartiers sud et nord, et de le rendre accessible à tous les habitants par
- d) La création d'une bande verte longue de 41 km, délimitant les lotissements du lac Michigan
- e) La création et l'agrandissement de terminaux ferroviaires
- f) La création d'un réseau routier régional

Aux Etats Unis, le **Zoning codes** est l'équivalent du POS (en France), dont le 1er institué à New York en 1916. Sa fonction était de réglementer la hauteur des immeubles.

Conclusion :

Selon les expériences étrangères menées par des autorités régionales et locales dans certains pays, ils considèrent que la ville est reconnue comme étant un milieu complexe et dynamique à la fois soulevant des défis qui sollicitent des solutions effectives, efficaces, efficientes et équitables. De nombreux défis découlent de la croissance démographique, du développement économique et des conséquences de l'étalement urbain. Les urbanistes sont confrontés à des obstacles qui rendent l'idéal de la durabilité d'autant plus difficile à réaliser. Ces obstacles comprennent le manque de ressources, les changements de gouvernements et l'instabilité politique, le manque d'informations et de savoir scientifique, de même que la tendance à traiter les problèmes de la ville individuellement lorsque la situation demande une vision d'ensemble et une approche intégrée. Malgré tout, l'urbanisme d'aujourd'hui compte de grandes réalisations, comme le témoigne notre vécu.

Bibliographie :

Cours 1, Initiation aux théories de l'urbanisme, L1.

file:///C:/Users/HP/Desktop/PLANIFICATIONCOURS/Feuilletage_2010.pdf

Pierre Merlin, 1991 : L'urbanisme, Ed PUF.

Cherrad MM : Polycopié MOUNIR.pdf

file:///C:/Users/HP/Desktop/PLANIFICATIONCOURS/Feuilletege_2010.pdf

Cours n°6 : La planification urbaine et l'avenir du patrimoine

Introduction

La planification urbaine et le patrimoine

L'apport des études urbaines au patrimoine

Conclusion

I.Introduction : Définition du patrimoine :

Etymologie du latin patrimonium, héritage du père

- a) Le patrimoine est l'héritage commun d'un groupe ou d'une collectivité qui est transmis aux générations futures. Il peut être de nature très diverse : Culture, histoire, langue, monuments.
- b) Le patrimoine est constitué par l'ensemble des biens qui appartiennent à une personne physique ou morale (juridique)
- c) Définition du patrimoine mondiale : Ensemble de sites naturels et culturels auxquels l'humanité attache une valeur particulière et faisant l'objet d'une protection spécifique.

⁵⁰La terminologie en matière de patrimoine n'a pas été rationalisée ou normalisée au niveau des pays. Pour cette raison, les définitions de travail ci-dessous doivent être prises comme guide afin d'identifier le patrimoine culturel et les mécanismes pour promouvoir sa durabilité. En définitive, il demeure de la prérogative de chaque pays de formuler sa propre terminologie et sa propre interprétation du patrimoine.

- *Le patrimoine culturel : désigne :*

a) les monuments : œuvres architecturales, de sculpture ou de peinture monumentales, éléments ou structures de caractère archéologique, inscriptions, grottes et groupes d'éléments qui ont une valeur et un intérêt exceptionnels du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science ;

⁵⁰ <https://fr.unesco.org/creativity/sites/creativity/files/digital-library/cdis/Dimension%20Patrimoine.pdf>

b) des groupes de bâtiments : groupes de constructions isolées ou réunies, qui, en raison de leur architecture, de leur unité ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur et un intérêt exceptionnels du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science ;

c) les sites : œuvres de l'homme ou œuvres conjuguées de l'homme et de la nature, et les zones comprenant les sites archéologiques, qui sont d'une valeur et d'une importance exceptionnelles du point de vue historique, esthétique, ethnologique ou anthropologique

- *Le patrimoine naturel* : fait référence :

a) Aux éléments naturels constitués par des formations ou des groupes de formation physiques et biologiques, qui sont d'une valeur et d'une importance exceptionnelle du point de vue esthétique ou scientifique ;

b) Aux formations géologiques et physiographiques et aux zones strictement délimitées, qui constituent l'habitat d'espèces menacées d'animaux et de plantes d'une valeur et d'une importance exceptionnelle du point de vue de la science ou de la conservation ; c) aux sites naturels ou zones naturelles strictement délimitées, d'une valeur et d'une importance exceptionnelle du point de vue de la science, de la conservation ou de la beauté naturelle.

- *Le patrimoine culturel et naturel subaquatique* : désigne « toutes les traces d'existence humaine présentant un caractère culturel, historique ou archéologique et qui sont partiellement ou totalement sous l'eau, périodiquement ou de façon continue, depuis au moins 100 ans, par exemple :

a) les sites, structures, bâtiments, objets ou restes humains, ainsi que leur contexte archéologique et naturel ;

b) les navires, aéronefs, autres véhicules ou parties de véhicules, leur cargaison ou autres contenus, ainsi que leur contexte archéologique et naturel ;

c) les objets de caractère préhistorique. »

- *Le patrimoine culturel immatériel* : désigne les pratiques, représentations, expressions, connaissances et savoir-faire – ainsi que les instruments, objets, artefacts et espaces culturels qui leur sont associés – que les communautés, groupes, et dans certains cas individus, reconnaissent comme faisant partie de leur patrimoine culturel. Ces éléments se manifestent dans les domaines suivants :

- a. les traditions et expressions orales, y compris la langue comme vecteur du patrimoine culturel immatériel ;
- b. les arts de la scène ;
- c. les pratiques sociales, rituels et événements festifs ;
- d. les connaissances et pratiques concernant la nature et l'univers ;
- e. l'artisanat traditionnel.

• *Les biens culturels* : désignent les biens, indépendamment de leur origine ou de leur appartenance qui, pour des motifs religieux ou profanes, sont spécifiquement désignés par les pouvoirs publics comme étant d'une grande importance pour l'archéologie, la préhistoire, l'histoire, la littérature, les arts ou les sciences, et qui appartiennent aux catégories suivantes :

- a. les collections et spécimens rares de faune, flore, minéraux et anatomie, et les objets d'intérêt paléontologique ;
- b. les biens culturels concernant l'histoire (y compris l'histoire des sciences et de la technologie, ainsi que de l'histoire militaire et sociale), la vie de personnalités, penseurs, scientifiques et artistes nationaux, et les événements d'importance nationale ;
- c. les produits de fouilles archéologiques (fouilles tant légales que clandestines) ou de découvertes archéologiques ;
- d. les éléments de monuments artistiques ou historiques ou sites archéologiques, qui ont été démembrés ;
- e. les antiquités datant de plus de cent ans, par exemple les inscriptions, pièces de monnaie, et les sceaux gravés ;
- f. les objets d'intérêt ethnologique ;
- g. les biens d'intérêt artistique, par exemple : (i) les images, peintures et dessins faits entièrement à la main sur tout support et tout matériau (à l'exclusion des dessins industriels et des articles manufacturés décorés à la main) ;
(ii) les œuvres d'art originales (statuaire ou sculpture) quel qu'en soit le matériau ; (iii) les gravures, estampes et lithographies originales ; (iv) les assemblages et montages artistiques originaux quel qu'en soit les matériaux ;
- h. les manuscrits et incunables rares, les vieux livres, documents et publications d'intérêt particulier (historique, artistique, scientifique, littéraire, etc.) isolés ou en collection ;
- i. les affranchissement, timbres fiscaux et autres, isolés ou en collection ;
- j. les archives, y compris phonographiques, photographiques et cinématographiques ;

k. les articles de mobilier vieux de plus de cent ans et anciens instruments de musique.

II. La planification urbaine et le patrimoine⁵¹

Le patrimoine architectural et culturel peut fonctionner comme référent et remède rationnel et idéologique positif face aux impasses dans lesquels se trouvent les politiques économiques en matière d'impuissance dans la gestion urbaine, la résolution des crises de logements et les crises urbaines. Les concepteurs peuvent se diriger et se retourner vers tout ce qui est traditionnel pour en faire un lieu de ressourcement. Mais comment à travers une lecture plurielle tenter de trouver une corrélation entre le processus de développement et la base sociale du patrimoine ?

La production du cadre bâti reflète l'image d'un paysage hétéroclite et complètement déstructuré, et véhicule toute une ambiguïté et une dialectique entre des choix partagées « entre la perception de la modernité comme facteur de progrès social et la volonté d'un ancrage dans la tradition comme source d'identité culturelle ».

La crise économique, au Maghreb est traduite spatialement par une dégradation accrue de son patrimoine, les difficultés de maîtrise de la croissance urbaine et de gestion de ses espaces.

En l'absence de politiques appropriées d'aménagement, comment « faire approprier » la question de patrimoine ?

Le Maghreb comme la plupart des pays du Tiers-monde ne prouvent-ils pas quotidiennement la faiblesse de leurs politiques et systèmes sociaux à faire « prévaloir » le principe d'économie sur celui de l'efficacité à court terme ?

La crise économique mondiale a eu des effets directs sur le développement spatial notamment au Maghreb. Les politiques alternatives en matière d'aménagement urbain et de production d'habitat n'ont pas donné les résultats escomptés.

⁵¹ Thèse d'Etat de Mme Benabbas samia, La réhabilitation des médinas : foncier, procédures et financement ; pp38-43

Ses agglomérations ont connu une croissance urbaine incontrôlée, et sont composées d'espaces juxtaposés, composés des trois modèles distincts :

- Des médinas et Ksours taudifiés, investis par des ruraux et abandonnés par leur population d'origine, avec des maisons « oukalisées », n'offrant pas le strict minimum de valeur hygiéniques ; tout en représentant un patrimoine culturel important et un parc logement considérable, caractérisé par des processus de transformation et de dégradation à cause des coûts d'entretien trop élevés et d'une « marginalité » accrue dans la structure.
- Des fragments de « villes inachevés », offrant des chantiers permanents à ciel ouvert notamment dans le territoire algérien composé d'un amalgame de type d'habitat du point de vue statut et typo morphologique ;
- Et tout un ensemble tissus urbains édifiés de façon précaire et /ou clandestine, donnant une addition alternative de quartiers en-dehors d'une politique urbaine conséquente, produit une hiérarchie entre les différentes parties de la ville qui se traduit facilement par une discrimination.

Mais d'une façon générale, le patrimoine au Maghreb est formé essentiellement de deux modèles, l'un endogène constitué de monuments morts sous formes de sites antiques, ou de monuments vivants, sous formes de monuments isolés, ou groupés dans des sites sous formes de médina et de Ksour, et l'autre exogène constitué de tout l'héritage colonial, mais la situation actuelle, c'est que les plans de développement n'ont pas su intégrer ces entités historiques et leur infliger leur nouveau rôle dans le développement global de nos villes, donc ils n'ont subi que de graves problèmes de dépréciation et de délaissement .

En effet, seule une intégration des conditions présentes de l'évolution économique et des termes de la production et de la consommation du cadre bâti permettrait la conjugaison et l'adéquation des différentes appréhensions des facteurs sociaux en présence.

Afin de mettre en place toute politique de sauvegarde, il faut veiller nécessairement à trouver le type de rapport qui peut la lier à la population concernée, avec ses aspirations, et son processus de son développement ; auquel cas, toute suggestion est vouée à l'échec.

L'intervention sur le patrimoine est une opération plurielle qui nécessite l'adhésion de différents acteurs. Certes il s'agit bien d'une intervention lourde et de longue haleine, mais

elle n'est pas de l'émanation des pouvoirs publics seuls. Toute intervention sur le patrimoine historique devrait obéir à un consensus minimum entre les différents acteurs sociaux par de longues opérations de sensibilisation et de communication.

Matériellement parlant, il y a cependant deux étapes dans la prise en charge du patrimoine :

- Il passe d'abord par une phase d'analyse, de reconnaissance et de détermination des éléments structurant à l'échelle urbaine quand il s'agit bien sûr d'un ensemble historique. Cette première lecture permet de mesurer le rôle et la place de cette entité historique l'échelle de toute l'agglomération ;
- Dans une seconde phase, nous pouvons réfléchir sur le type d'intervention et sa propre gestion en fonction du nouveau rôle qu'on veut lui donner. En d'autres termes, comment prendre possession de notre héritage, l'assimiler et lui insuffler la vie, tout en assurant sa permanence et son renouvellement dans les œuvres produites.

La préservation des sites historiques est un prétexte pour la revalorisation des sites existants, donc elle doit s'inscrire dans une logique d'environnement ; et constituer un véritable facteur d'intégration dans les politiques urbaines et le processus de développement.

La sauvegarde du patrimoine n'est pas figée et n'est pas une fin en soi. L'étude minutieuse du processus global peut révéler des principes de production dans le cadre d'une sauvegarde active plus que le bâti lui-même, pour pouvoir éviter la généralisation abusive, et les transpositions de modèles en matière de procédure et d'instruments d'intervention.

Mais il y a un déphasage certain entre tout ce qui est intention et pratique sur l'espace, entre l'approche théorique, la finalisation des études et la mise en œuvre des plans de réhabilitation et leur gestion.

Donc comment se pose la question de l'avenir du patrimoine dans la planification urbaine ? Nous veillons d'abord à éviter la reproduction et la transposition mécanique des expériences qui dénaturent les réalités, et demeurent certes porteuses de leçons, mais le respect du contexte est indispensable.

Les politiques d'intervention visent essentiellement la modernisation du cadre préexistant, mais il s'agit d'interventions lourdes coûteuses et décourageantes. Les noyaux historiques des villes connaissent très souvent des transformations importantes. On assiste à une dégradation généralisée de l'habitat et de l'environnement.

Comment préconiser alors des mesures plus légères et plus souples pour garantir l'adhésion des habitants, tout en améliorant les conditions d'habitat des couches les plus vulnérables et les moins solvables ?

La prise en charge de tels aspects a des implications directes et profonds sur les méthodes et pratiques de la planification et de l'aménagement urbain. Ce qui se traduit par l'abandon de l'urbanisme de plan masse basé sur le zoning, et sur les estimations quantitatives, impersonnelles, avec des propositions typiques, standards et abstraites.

Enfin, comment est-ce que les sociétés maghrébines puissent faire de la question du patrimoine une ressource dans la recherche d'un palliatif dépêtré des modèles linéaires et défenseurs d'autorité qui est en question ?

L'approche judicieuse, consiste à faire de la préservation un facteur de transformation sociale et un mode de mise en œuvre d'un système négocié de gestion des politiques urbaines, Les différents types d'interventions sur le patrimoine et sur les sites existants peuvent devenir des lieux de réflexion collective permettant de dépasser les purs débats idéologiques dans un cadre concerté.

Comment pouvons-nous alors, conjuguer entre la réflexion théorique, les études fondamentales, avec l'approche concrète par l'aménagement et l'urbanisme opérationnel ?

L'acceptation de la ville existante, avec ses différentes carences et paradoxes, avec la considération des profils culturels, dont le patrimoine en constitue la clef de voûte deviennent alors les ressorts pour la mise en place des instruments de la planification urbaine, qui ne sont pas uniquement urbanistiques mais également culturels, économiques et sociaux. La redécouverte des monuments, des ensembles, des sites et leur intégration dans des perspectives de restructurations, requalification, et réhabilitation constituent les méthodes d'approche permettant de faire du plan d'aménagement un document de stratégie globale localisé.

III.L'apport des études urbaines au patrimoine⁵²

L'étude urbaine est un document d'urbanisme, pour parer à tout danger menaçant une entité donnée et permet de réorienter ou d'établir une nouvelle politique. Elles ont évolué avec le temps, et en étroite liaison avec l'évolution même du concept du « patrimoine » passant de la protection de bâtiments, à la protection d'un site, pour évoluer rapidement pour la prise en compte des problèmes urbains considérés globalement.

« Signe évident, d'une réconciliation entre « protection et, urbanisme, cette évolution permet d'imaginer que la démarche des études urbaines jusqu'ici propre aux quartiers anciens, soit en amont de toute opération -quelles que soient la nature du tissu urbain ou périurbain considéré ».

Les cœurs des villes formé de centres historiques étaient menacés par l'abandon et la décadence du parc immobilier. Cependant par la sensibilité accrue des responsables locaux modifia peu à peu, ces idées sur la ville, ce qui amena la direction de l'architecture française à répondre à cette sensibilité croissante en matière de protection des ensembles historiques et à initier des études urbaines.

La particularité et la finalité de telles études c'est leur caractère de souplesse évitant toute redondance en matière législative et se basent sur l'analyse de la réalité existante, des différents éléments qui composent le centre historique, à savoir, l'immeuble, la parcelle, l'espace public pour faire de l'architecture un élément de recomposition et une vision de synthèse urbaine fortement soutenue.

Seulement ces études n'ont d'implication qu'avec l'adhésion totale des collectivités locales qui seront chargées de la mise en œuvre de leurs conclusions.

3.1- Démarches :

Avant d'analyser le bâti à préserver, l'étude urbaine réalise le recensement et le dépouillement systématique de toutes les études réalisées antérieurement. Elle se base donc sur différentes approches parmi lesquelles nous citons :

⁵² Etudes urbaines : Une nouvelle sensibilité pour nos villes ; Edition MINISTERE DE L'URBANISME ; pp14,15.

3.1.1- L'analyse historique :

L'approche historique d'une ville en plus de son aspect opérationnel, sur ce qu'elle peut donner comme éléments de lectures, c'est un moyen idoine pour mieux cerner l'évolution du développement urbain dans le temps, et gagner la confiance des habitants sur le devenir de leur cité. Cette démarche trouve toute adhésion, quand elle est suivie de mesures concrètes d'action sur le patrimoine de la part des élus, qui ont la possibilité de mieux matérialiser cet intérêt par l'organisation de manifestations et expositions basées sur des reconstitutions historiques de leurs quartiers ou cités, tout en mobilisant les différents moyens de communications.

Sachant que sa ville à sa propre histoire et ses problèmes s'inscrivent dans leurs contextes spécifiques.« Il n'est donc pas question d'établir une démarche-type d' « analyse historique ».

Dans certains cas, l'accent sera mis sur quelques événements majeurs ayant marqué la cité de façon décisive ; dans d'autres cas, sur la continuité, l'immobilité, les permanences, qu'il faudra reconstituer. Ici, on insistera sur les problèmes géographiques, spatiaux ou techniques ; là, ce sont des situations économiques et sociales qu'il s'agira de révéler et d'expliquer »

Parmi ces expériences, nous citons l'étude de Saint-Omer (1974) dont le « cahier des charges architecturales » a permis l'élaboration d'un « POS fin ».

3.1.2- L'analyse urbaine :

L'analyse urbaine n'est pas standard ni unique, elle s'adapte au contexte d'étude et met en évidence les éléments saillants de l'entité en question.

Chaque étude urbaine pour une entité géographique donnée, a son propre esprit, et associe plusieurs démarches, et analyses historiques et analyses du tissu n'ont de sens d'efficacité que lorsqu'elles sont conjuguées.

Après avoir constitué toute une banque de données à partir de l'approche historique sur tous les aspects constitutifs de la ville, l'étude urbaine procède à leur analyse. Elle met en évidence les espaces critiques et traite de l'implantation, de la nature et la structure des sols, de la volumétrie et de la hauteur des constructions, des continuités et des ruptures, des points

dominants, de la typologie des rues, et des espaces publics...etc. Une telle analyse fait ressortir les secteurs homogènes qui intègrent plusieurs paramètres dont :

Le parcellaire, la volumétrie, la silhouette ; par des plans à l'échelle 1/5000e, on détermine, les paysages, les points dominants et les points de repères, ainsi que les pôles d'animation de la ville. A cette même échelle les activités sont répertoriées, ainsi que les zones de diversité.

L'ensemble de ces informations permettent de déduire le sens de la structure urbaine, qui est une construction générale, soit à l'échelle de l'agglomération, soit à l'échelle de la ville, qui associe différents éléments de l'espace. Elle permet la mise en place du « plan de structure urbaine », qui est un outil pédagogique et de travail fondamental, et constitue un cadre de référence à toutes les réflexions ultérieures.

3.1.3- La typologie des espaces :

L'analyse typologique nous permet de décoder les différents espaces, et « scènes » que nous offre la ville ancienne, afin de repérer la répétition, de répertorier les manifestations remarquables, d'analyser les rapports entre le plein et le vide, le bâti et non bâti, l'extérieur et l'intérieur et mettre en évidence des articulations particulières.

Cette analyse constitue le préalable de tout projet de mise en valeur ou de rénovation. Elle permettra notamment de définir les intentions, et le schéma de principe, les espaces à créer et les fonctions à garder ou à ramener, ainsi que la typologie architecturale et volumétrique.

1.2.4- L'analyse du bâti :

Au même titre que la première lecture à l'échelle urbaine, l'analyse architecturale est une démarche qui procède du particulier au général pour mettre en évidence les points sensibles d'un quartier ou d'une ville au niveau architectural. Les principaux outils de cette présente analyse sont l'enquête exhaustive sur les différents immeubles, les fiches descriptives, et une illustration par photos complète pour établir un classement selon la qualité architecturale.

La première étape consiste à inventorier de façon est l'inventaire systématique l'ensemble des immeubles, constituant le centre ancien, et de façon individuelle : repérage sur plan, description, évaluation et appréciation du bâti ...etc.

Dans une seconde étape, et par analogies formelles on détermine les groupes « isomorphes » des immeubles à partir de leurs traits et caractéristiques architecturaux. Pour cela, on s'en sert de la datation des constructions, de l'analyse historique et technique de l'architecture des époques concernées, par comparaison à d'autres immeubles ailleurs. C'est à partir de ces deux étapes qu'on peut interpréter les ruptures et les similitudes, les imitations ou dégénérescences existantes entre les différents immeubles. A ce stade aussi, on effectue un travail typologique, au même titre qu'à l'échelle urbaine, il sera fait cette fois-ci à l'échelle architecturale, en tenant compte de la logique interne constitutive du monument.

« La typologie apporte ainsi les éléments de connaissance à partir desquels pourront être élaborées des interventions opérationnelles en continuité véritable avec la conception originelle du bâti ». Mais la protection en tant que mesure de valorisation des ensembles urbains, pose des problèmes de méthode d'analyse et de connaissance du bâti différents de ceux rencontrés lorsqu'il s'agit de sauvegarde d'un bâtiment unique :

- En effet, tout patrimoine a connu des apports différents du temps et subi de nombreuses pressions pour s'adapter aux exigences des différentes époques.

Donc comment départager entre ce qui relève de la conception architecturale originelle tout en « nuanciant la conservation » ?

- On peut être par ailleurs, en présence d'un nombre élevé de constructions¹². Les cahiers de prescriptions ne peuvent évidemment pas édicter des règles différentes pour chacune des façades, prises individuellement. Ce serait matériellement impossible,
- Comment éviter l'esprit d'arbitraire et les recommandations trop générales. L'analyse précédente doit nous conduire vers la maîtrise des composantes essentielles de l'architecture du noyau ancien, afin de pouvoir déterminer les conditions de sauvegarde.

Comment concilier entre le général et le particulier qui peut être individualisé mais qui prennent en compte les différences architecturales ?

« Il faut donc considérer simultanément les éléments communs et les traits originaux, ce qui renvoie schématiquement, à deux niveaux : le niveau « site urbain » et le niveau «

architectural » ». Pour rappel l'étude urbaine veut procurer aux maîtres d'œuvres et maître-d'ouvrages un outil d'analyse architecturale et technique, pour pouvoir établir de façon rapide et cohérente un projet de réhabilitation, donc l'analyse urbaine se base sur des immeubles –tests choisis dans les îlots opérationnels et qui font l'objet de relevés détaillés, pour faire une évaluation technique sur le degré de leur vétusté.

Avant toute innervation opérationnelle, inutile de rappeler qu'un relevé précis des caractéristiques architecturales et techniques de chaque immeuble est indispensable.

« Le décret n°83-684 du 26 novembre 1983, fixe, de manière sommaire les conditions d'interventions sur le tissu urbain existant et définit les principales opérations d'intervention il gagnerait toutefois à être approfondi et adapté au nouvel environnement règlementaire et pratique :

« Les opérations d'interventions sur le tissu urbain existant comprennent des actions de rénovation, de restructuration, de réhabilitation et de restauration...

- a) La rénovation urbaine est une opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction, sur le même site, d'immeubles de même nature.
- b) La restructuration est une opération qui consiste en une intervention sur les voiries et réseaux divers et en une implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une destruction partielle d'îlots et une modification des caractéristiques du quartier par des transferts d'activités de toute nature et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation.
- c) La réhabilitation est une opération qui consiste en la modification d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles ou d'équipements en vue de leur donner les commodités essentielles.
- d) La restauration immobilière est une opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou groupes d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique, sans préjudice des dispositions contenues dans l'ordonnance n°67-281 du 20 décembre 1967 (relative à la préservation du patrimoine).

Le plan d'intervention sur le tissu urbain comporte :

- a) Le schéma d'aménagement d'ensemble

- b) Le programme général d'intervention (relogement, utilisation des parties rénovées, etc).
- c) Les programmes d'action dans le cadre des opérations prévues à l'article 1^{er} du présent décret et en matière d'équipements et d'activités artisanales et industrielles. »⁵³

Conclusion

Témoin de notre histoire, de notre façon de vivre et de notre savoir-faire, le patrimoine urbain définit notre identité, notre culture et notre savoir-faire. Des initiatives diverses contribuent à le protéger, le mettre en valeur, le rendre accessible et surtout le transmettre aux générations futures.

Bibliographie :

Benabbas Kaghouche S : 2005 : Cours de la 1^{ère} année licence urbanisme, option Urbanisme. Documents PDF

Lacaze JP, 2010 : Les méthodes de l'urbanisme. Ed PUF, collection Que sais-je ? France, 126p.

Levebre H, 1968 : Le droit à la ville. ED Anthropos, 251p.

Merlin P, 2010 : L'urbanisme. Ed PUF, collection Que sais-je ? France, 126p

Merlin P., Choay F, 2000 : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Paris, PUF, 902p.

Pumain D., Paquot T., Kleinschmager R., 2006 : Dictionnaire de la ville à l'urbain. Anthropos-Economica. 320p.

Saidouni M, 2000 : Eléments d'introduction à l'urbanisme. ED Casbah, Alger, 270p.

⁵³ Mouaouia saidouni : éléments d'introduction à l'urbanisme.

Cours n°7 : La réhabilitation des médinas, une composante de la planification urbaine⁵⁴.

Introduction

Les enjeux de l'aménagement des vieilles villes

La place des noyaux historiques dans l'aménagement urbain

« MÉDINAS 2030 » Réhabilitation des centres historiques

Conclusion

I.INTRODUCTION :

Malgré l'importance indéniable de ce type de tissus, ils n'ont pas pu s'inscrire dans les préoccupations des planificateurs, et ils ont été souvent écartés des nouvelles orientations, même lorsqu'on a prétendu vouloir les conserver, ils ont été évités par les dispositions des plans d'urbanisme.

La revalorisation de la cité traditionnelle est conditionnée par un renforcement du rôle polarisateur de ses structures centrales et une revitalisation de ses forces attractives afin de répondre aux besoins de toute l'agglomération.

Photo 1 : la vieille ville de Constantine



Source : <https://www.google.com/search?q=veille+ville+de+constantine&tbm>

Il est à souligné que dans la pratique, les tentatives de vouloir recentrer l'agglomération autour du noyau historique n'ont pas connu de succès au niveau des médinas (cas de Fès), parce qu'au fait on n'a pas pris suffisamment en compte le rôle capital des différents centres

⁵⁴ Samia BENABBAS, 2002 : LA RÉHABILITATION DES MÉDINAS MAGHRÉBINES. Thèse de doctorat d'état.

des différentes composantes urbaines existantes. Donc la revalorisation du noyau historique devient un élément important et incontournable, et structure les options de la planification ; Ainsi il peut contribuer à la réunification spatiale et fonctionnelle de la ville.

Il faut substituer donc la planification à l'improvisation, l'esprit scientifique à l'arbitraire, et l'esprit de concertation collective et démocratique aux délires des choix, des goûts et des décisions individuelles.

Il est possible d'élaborer une politique et un programme en matière de mise en valeur des sites, en vue d'une exploitation optimale, et l'aménagement du territoire pourra ainsi avec la contribution de tous, apporter une approche rationnelle pour intégrer le patrimoine et les médinas en particulier dans son programme, et l'insérer dans le cadre du développement régional et national.

Vu leurs importances culturelles, leurs impacts touristiques et économiques, elles seront alors considérées comme partie intégrante du cadre de vie. Elles confèrent aux sites et à l'homme leur authenticité, leur personnalité et peuvent constituer le pôle d'animation et de développement de nos régions.

Une fois une vocation précise a été redéfinie pour le noyau historique, des options d'aménagement global doivent être pris afin de définir le rôle de l'entité en question dans l'agglomération.

II. Les enjeux de l'aménagement des vieilles villes :

Durant les années 50, et les débuts des années 60, on a considéré les vieilles villes comme partie intégrante du capital national, mais l'inertie et les dysfonctionnements de ces espaces historiques, qui symbolisait l'arriération, ont été surtout perçues comme étant des obstacles à des options de modernisation prônées par les nationalismes triomphants. Donc à travers les projets d'urbanisme suggérés par les bureaux d'études essentiellement étrangers on ne leur a pas accordé la place méritée.

Ce n'est que dans les années 70, qu'est intervenu un renversement de sensibilité dû pour une part, à la recherche d'identités culturelles islamiques et pour une autre part, à l'action d'organismes internationaux comme l'UNESCO, relayée sur place par des défenseurs avertis

des patrimoines en Péril. Par ailleurs, le souci gouvernemental de vouloir valoriser les potentialités touristiques, pour un souci économique et de rentabilité pour le long terme, la question de revalorisation du patrimoine a été reconsidérée ; Seulement, dans la manière où elle a été prise, elle diffère d'un état à l'autre.

Donc tel enjeux ont conduit à des choix d'aménagement différents, et souvent non cohérents entre les objectifs affichés et la réalité. S'agit-il au fait d'un manque de maturation culturelle, de moyens budgétaires tronqués avec la conjoncture économique internationale et les plans d'ajustement structurels qu'on est entrain de payer lourdement et doublement, d'abord par un retard d'investissement et de croissance, et surtout par le laisser aller à défaut de moyens, et que patrimoine historique et culturel est la principale victime.

Avec l'étendue du monde arabe, et les différentes politiques menées dans chaque pays il y a eu toute une diversité d'approches, allant de la restauration, conservation de quelques édifices, à la réhabilitation plus ou moins globale du tissu, à la redéfinition fonctionnelle de la vieille ville.

Par la restauration et la conservation, de quelques édifices ponctuels on frôlait le risque d'avoir une muséification, tout en vidant des quartiers de leur population, en particulier pour mettre en valeur certains monuments, comme cela était envisagé et n'a été que partiellement réalisé autour de la mosquée des Umayyades, à Damas.

Pour une opération de réhabilitation plus ou moins globale d'un tissu bâti, on est conduit à l'accompagner d'une opération de la dédensification, suivie d'un rééquilibrage par des classes moyennes où aisées, capables d'entretenir les constructions une fois réhabilitées. Dans ce cas de figure, le phénomène de « centrifugation » risque d'émerger, comme, à Sidi bou Saïd près de Tunis. Quand il s'agit par contre d'une redéfinition fonctionnelle de la vieille ville, cela suppose forcément une intervention sur les éléments de la centralité et l'introduction d'activités nouvelles, prenant la relève des secteurs artisanaux en déclin et visant largement une clientèle touristique.

La conséquence de cette réorientation est le désenclavement afin de permettre une meilleure accessibilité, comme au centre d'Alep. Il convient, d'autre part, d'entreprendre des opérations de reconversion ou de réaffectation des édifices dont l'usage collectif est tombé

en abandon ; c'est en particulier le cas des khans au Moyen-Orient dont un certain nombre est reconverti à des usages culturels ou touristiques, par exemple à Bagdad.

Photo 1 : La citadelle de Alep



Source : <https://www.google.com/search?q=centre+d%27alep&sxsrf=>

Ces trois choix fondamentaux ne sont en fait que les trois volets d'une démarche idéale tendant à la régénération des vieilles villes, en vue de freiner les processus de dégradation, de reconstituer un tissu socio-économique vivant et diversifié, et intégrer les éléments symboliques de la continuité sous forme d'édifices publics, du genre, mosquées, commerces, hammams, fontaines, etc. La recherche de ce difficile équilibre, entre ce qu'il faut conserver et ce qu'il est nécessaire de prendre aux technologies contemporaines, conduit à une forte différenciation entre les divers États.

III. La place des noyaux historiques dans l'aménagement urbain :

En suivant l'ensemble des attitudes à leur égard, on se rend compte qu'à l'indépendance, ils étaient abandonnés par leurs propres propriétaires qui trouvaient la réponse à leurs besoins nouveaux se situait dans les biens vacants ou dans la partie moderne de la ville.

Quant aux premiers outils d'urbanisme et de planification urbaine, les cités traditionnelles, n'étaient pas inscrits dans les préoccupations des planificateurs. On les considérait déjà comme noyaux insalubres, ne répondant pas aux nouveaux besoins et aspirations de leurs habitants.

C'est ainsi qu'on a conçu le développement futur des cités sans tenir compte de leur existence. Elles ont été même « évitées » par les dispositions des plans d'urbanisme. Un tel comportement à leur égard était matérialisé spatialement, par des séparations fortes sous

forme d'axes tranchant entre eux et la ville moderne, soit par des percées « in-situ » pour relier des parties distinctes de la ville, ou encore, par des opérations de démolition reconstruction pour récupérer certains terrains nécessaires à l'expansion nouvelle.

L'urbanisation accélérée et la dislocation de l'ensemble des agglomérations urbaines par des politiques de développement, ponctuelles, incohérentes et inefficaces a accentué leurs déclin.

Elle s'est faite par une mauvaise intégration spatiale, sociale, et économique, qui a soutenu assez souvent la désarticulation physique et fonctionnelle qui caractérise les villes.

Ce développement a exhorté une saturation sans précédent au niveau des médinas, ainsi qu'une prolifération accrue des zones de « sous habitat » ou de lotissements populaires, planifiés ou non. Donc, la médina a évolué dans un cadre dualiste et devenu ainsi, ou tend à devenir une composante antisociale de l'ensemble urbain, marquée par une désintégration et une marginalisation par rapport au reste de l'agglomération.

Elle voit ses fonctions économiques atteintes, ses moyens financiers affaiblis par rapport à la ville neuve, donc son rôle s'amointri, avec des difficultés d'intégration à la vie urbaine et au reste de la ville. « Parallèlement à l'affaiblissement de ces structures, la cité traditionnelle regroupe de plus en plus une population aux ressources très limitées, souvent d'origine rurale.

Cette rurbanisation de la cité, facteur de marginalisation, amène le noyau ancien à se situer à un niveau d'intégration urbain spécifique, intermédiaire entre le « sous-habitat » et la ville neuve ».

Donc l'expansion démesurée de la ville moderne a retrouvé de nouveau un terrain propice pour sa manifestation dans la cité traditionnelle. On assiste de nouveau, à l'avancée de la ville nouvelle sur le territoire du noyau historique, après lui avoir tourné le dos, d'une façon informelle, par des reconstructions précaires profitant de l'existence des interstices, et par des interventions réglementées souvent contestées, car ne pouvant se faire à l'abri de spéculations foncières certaines.

IV.« MÉDINAS 2030 » Réhabilitation des centres historiques⁵⁵

D'ici 2030, près de 80 % des populations des pays partenaires méditerranéens seront concentrées sur 10% de leurs territoires, essentiellement le long des côtes.

Cette urbanisation croissante engendre de nombreux défis socioéconomiques qu'il importe de relever. L'un des grands sujets de préoccupation procède du constat que la situation socioéconomique des anciens centres urbains historiques appelés « médinas » (notamment dans les pays du Maghreb), ne cesse de se détériorer.

L'initiative « Médinas 2030 » rassemble organisations internationales, investisseurs, associations de villes et experts concernés et vise une prise de conscience de l'importance que représente l'enjeu de la réhabilitation des centres historiques pour le développement durable des villes méditerranéennes.

a) Promouvoir la prise de conscience des décideurs publics et des acteurs

Après consultation avec des parties prenantes internationales, la Banque européenne d'investissement a lancé en 2008 l'initiative « Médinas 2030 » lors d'une conférence qui s'est tenue dans le cadre de la Biennale d'Architecture de Venise en Octobre de la même année. Les travaux de la conférence ont été publiés dans l'ouvrage « Médinas 2030 : Scénarios et Stratégies »¹ et ont conduit à la définition d'une série d'objectifs clés.

L'initiative Médinas 2030 vise ainsi à sensibiliser les décideurs politiques à la nécessité d'agir en faveur de la réhabilitation des quartiers historiques dans le bassin méditerranéen et à définir une vision à moyen et long terme qui fasse de ces « cœurs des villes » un élément essentiel du développement des agglomérations. En effet, les nouveaux schémas migratoires des habitants tendent à favoriser une précarisation de l'habitat, du fait de l'absence d'investissements dans la réhabilitation du bâti.

b) Des stratégies intégratives

Le deuxième objectif du programme vise à définir des stratégies et mécanismes intégrés de réhabilitation urbaine et de gestion des villes, qui permettent de traiter les problèmes d'aménagement de l'espace, de planification économique et sociale et de gouvernance

⁵⁵ « MÉDINAS 2030 » Réhabilitation des centres historiques, https://www.eib.org/attachments/country/medinas_2030_rehabilitation_of_historic_city_centres_fr.pdf

publique. La marginalisation des activités économiques traditionnelles résultant de l'expansion des villes a appauvri les populations locales, remis en cause l'attractivité urbaine des centres historiques et tend à les transformer, au mieux, en simples lieux touristiques.

Un certain nombre de pays étant dépourvus d'un cadre qui permette de répondre spécifiquement aux besoins des médinas, ces dernières se retrouvent désarmées face au processus de dégradation urbaine. La stratégie doit viser à promouvoir la qualité de vie pour les habitants sur un plan à la fois économique et social, tout en préservant les traditions culturelles des centres-villes.

Celle-ci doit cibler de manière large des objectifs clés tels que l'accès à des services publics adaptés et la création d'emploi, qui revêtent une grande importance aux yeux des résidents et sont essentiels pour prévenir la marginalisation des centres villes. De plus, elle doit avoir pour objectif de concilier modernité et tradition afin d'éviter que l'urbanisation à venir n'isole davantage les médinas.

Un consensus a émergé lors du séminaire de Marseille de 2009 quant à la nécessité de définir une stratégie cohérente de développement des médinas, qu'il importe de distinguer de la stratégie de conservation des monuments historiques ou du déploiement d'activités touristiques. Il a été souligné que le développement durable des médinas suppose une politique intégrée qui réponde simultanément aux enjeux de la protection du patrimoine, du logement et de l'essor économique.

De même, les participants se sont accordés sur le fait que les populations locales devaient constituer le cœur de cette stratégie et les pouvoirs publics mettent en avant des processus participatifs associant les résidents.

c) Des dispositifs de financement adaptés

Enfin, le programme a pour ambition de proposer une ingénierie financière adaptée aux enjeux précités. Celle-ci devrait passer par le recensement et l'adaptation des outils de financement en vue d'accompagner la réalisation des opérations de réhabilitation. La mise en œuvre effective du programme pour la réhabilitation des médinas exigera des engagements à long terme de la part des investisseurs publics et privés, à l'échelle à la fois locale, nationale et internationale.

Le séminaire de Marseille a conclu que les ressources publiques ne suffiront pas à satisfaire les besoins et devront exercer un effet de levier en vue de mobiliser d'autres types de financements. Les partenariats financiers avec le secteur privé (investisseurs et société civile) doivent notamment être valorisés.

d) Principes d'action du programme

Les mesures destinées à réhabiliter les centres urbains historiques s'articulent autour de trois piliers. Tout d'abord, il importe d'adopter une vision pragmatique de la réhabilitation des médinas. Les futures opérations financées doivent être transparentes et la gouvernance assurée de manière à en garantir une gestion globale et intégrée. Dans un second temps, la connaissance approfondie des dimensions socioéconomiques et financières des projets conduits en Méditerranée, ainsi que leur évaluation comparative, constituent des facteurs clés de réussite de l'initiative. Ceux-ci sont tout aussi déterminants dans la mobilisation d'investisseurs privés pour l'avenir. Enfin, l'implication des habitants est cruciale quant à la viabilité de l'initiative.

e) Intérêt des décideurs politiques et experts

À l'occasion du séminaire de Marseille, un questionnaire a été distribué en vue d'évaluer l'intérêt suscité par le programme « Médinas 2030 ». Les résultats ont confirmé un intérêt marqué des parties prenantes potentielles à l'égard de l'initiative et, surtout, clarifié les attentes de long terme des investisseurs et des organisations pour le développement, notamment en matière d'appui à la mise en œuvre de partenariats public-privé (PPP) et de gestion de projets intégrés qui sont par nature complexes.

Près de 96 % des participants considèrent qu'une démarche euro-méditerranéenne serait la meilleure formule pour insuffler une nouvelle dynamique aux activités. Les fondements du programme ont été posés lors de ce séminaire et d'autres rencontres et sont suffisamment stables pour servir de support aux actions futures.

De surcroît, 91 % des participants ont affirmé que les pouvoirs locaux et nationaux seraient disposés à collaborer avec l'initiative « Médinas 2030 ». Bon nombre d'entre eux sont également convaincus que les résidents, artisans, marchands et commerçants accueilleront

favorablement le cadre d'action à venir, synonyme de financements adéquats aux divers acteurs engagés dans les opérations de réhabilitation des centres urbains historiques.

Enfin, 90 % des participants ont estimé que les institutions financières internationales exercent un rôle clé quant au soutien à la réhabilitation des médinas, et plus particulièrement lorsqu'il s'agit de contribuer à la finalisation des montages financiers.

Certaines craintes ont néanmoins été formulées concernant le manque d'expérience technique dans le domaine. Parmi les autres motifs évoqués, les intervenants ont également cité un trop grand nombre de parties prenantes nuisant fortement au consensus et, par ailleurs, l'absence d'une vision stratégique clairement définie. L'initiative « Médinas 2030 », devrait contribuer, à travers l'identification d'opérations exemplaires, à réduire ces obstacles, notamment, grâce à la création d'un cadre d'intervention clair et par la coordination des efforts de toutes les parties.

Livrables du programme

a. Un Comité Scientifique

Premièrement, compte tenu des opinions exprimées à travers les réponses au questionnaire, un Comité Scientifique chargé de sensibiliser les différentes parties prenantes, notamment les pouvoirs publics des pays partenaires, a été constitué. Il contribuera à mieux faire connaître les objectifs de l'initiative « Médinas 2030 », à suivre la mise en œuvre de l'initiative et à détecter les besoins d'assistance et de financement. Un projet pilote à Meknès

Un projet pilote mis en œuvre actuellement à Meknès permettra par ailleurs de mettre en évidence les moyens disponibles pour venir en aide au secteur du logement. Un séminaire sera organisé début 2011 pour présenter les résultats préliminaires du projet pilote.

b. Une étude documentaire

Afin de mieux informer la direction de l'initiative, l'une des premières actions a été une étude documentaire pour examiner le contexte actuel dans les pays partenaires méditerranéens et d'identifier plusieurs médinas qui seraient les plus éligibles pour un investissement.

c. Une étude pré-opérationnelle

L'action principale de l'initiative « Médinas 2030 » implique la publication d'une étude pré-opérationnelle définissant la valeur ajoutée du programme. Cette étude permettra également d'identifier des projets spécifiques qui doivent être financés, les outils financiers et une feuille de route pour le programme. Un séminaire devrait avoir lieu fin 2012 afin de présenter les résultats de cette étude.



Conclusion

Une procédure de consultation des institutions financières internationales et des partenaires financiers sera lancée. Celle-ci aura pour objectif de tester les mécanismes de financement d'appui des projets de réhabilitation des médinas, qui pourront par la suite servir de cadre opérationnel pour les bailleurs de fonds et les investisseurs de long terme.

Bibliographie

« MÉDINAS 2030 » Réhabilitation des centres historiques,

https://www.eib.org/attachments/country/medinas_2030_rehabilitation_of_historic_city_centres_fr.pdf

Benabbas Kaghouché S, 2003/2004 : Cours de 4^{ème} année Urbanisme, option architecture. (polycopié)

Cours n°8 : Les transports et la planification urbaine

INTRODUCTION

Les objectifs de la planification des transports urbains

La planification urbaine peut-elle conduire à une mobilité durable

Ville, automobile et développement durable

Deux options pour résoudre la question de transports et densités

Aperçu sur les méthodes de planification

I.INTRODUCTION

Les transports urbains sont les différents moyens de transport propres à une ville ou à une agglomération, adaptés à cet environnement. Ils comprennent généralement les transports en commun et individuels, comme la voiture ou le vélo.

Ces caractéristiques propres sont principalement : une densité démographique et géographique importante, ce qui implique de bien gérer les flux de voyageurs et marchandises dans l'espace urbain ; des activités économiques importantes ce qui ajoute que la ville est à la fois le lieu de départ et d'arrivée de ces flux ; d'autres caractéristiques font que la ville apporte beaucoup de contraintes menant à une politique de transports urbains précise.

Sont développés ici les moyens de transport utilisés, les contraintes qui orientent la politique urbaine de transport ainsi que la gestion, l'exploitation des différents modes de transport et les outils adaptés.

Les transports aujourd'hui occupent une place importante à la fois dans l'espace urbain mais aussi dans le temps urbain. C'est l'héritage du XXe siècle et de l'apparition de la voiture qui démocratise la mobilité.⁵⁶

Le dictionnaire de l'urbanisme définit les transports urbains comme suit : consommations d'espace (par les transports), moyen de transport, **planification des transports**⁵⁷.

⁵⁶ https://fr.wikipedia.org/wiki/Transports_urbains

⁵⁷ Pierre Merlin, Françoise Choay : Dictionnaire de l'urbanisme.

II. Les objectifs de la planification des transports urbains⁵⁸ :

Tous les systèmes de transport ont pour objet de réduire les distances, à défaut de pouvoir les abolir. Cela signifie qu'on recherche les moyens les plus rapides, les plus économiques et les plus confortables. Mais les enjeux ne se limitent pas là : les transports urbains consomment de l'espace, engendrent des nuisances (bruit, pollution), causent des accidents, etc. surtout, ils doivent assurer la desserte de tous les citoyens.

1. Les enjeux humains :

On ne doit jamais perdre de vue le fait que, dans toute ville, même celle où la motorisation est la plus développée (Los Angeles), plus de la moitié des habitants (60% en région parisienne) ne dispose pas en permanence d'une automobile et dépend donc des transports en commun pour ses déplacements quotidiens. C'est le cas des personnes appartenant à un ménage non motorisé (un sur quatre à Los Angeles, un sur trois en région parisienne) qu'on appelle les « captifs » absolus des transports en commun et de celles qui appartiennent à un ménage motorisé, mais ne sont pas l'utilisateur du (ou d'un des) véhicule(s) du ménage, dits « captifs partiels ».

La première priorité de la politique des transports sera donc, pour assurer un niveau minimal d'accessibilité à tous, d'assurer une desserte de tous les quartiers par les transports en commun, avec une station dans le rayon de marche à pied (1km maximum). C'est la première et la plus importante raison de la priorité aux transports en commun. Dans les pays développés, cet impératif se doublera de la nécessité d'une ampleur (quotidienne et hebdomadaire) suffisante des services et d'une bonne fréquence. Dans les pays du tiers monde, il faudra que les tarifs soient à la portée de tous et que les quartiers spontanés ne soient pas négligés, comme c'est très souvent le cas.

2. Les enjeux économiques :

En matière de coûts d'investissement, le problème est d'abord d'assurer une capacité suffisante en heure de pointe. Dans une très grande agglomération (cas de la région de Paris), le coût d'une ligne de RER et celui d'une autoroute urbaine à 2x3 voies sont très voisins. Mais la première transporte 60 000 voyageurs par sens et par heure, la seconde 8 000. On

⁵⁸ Pierre Merlin : 1994 : La croissance urbaine, ED PUF

peut tenir un raisonnement semblable dans une grande agglomération (Lyon, Marseille ou Lille) pour une ligne de métro et pour une autoroute urbaine à 2x2 voies. C'est là le second argument très fort en faveur d'une priorité aux transports en commun.

En matière de coût de fonctionnement, la comparaison est plus complexe. D'une part, l'automobiliste sous-estime considérablement le coût réel d'utilisation de son véhicule, en général nettement supérieur à celui des transports en commun. D'autre part, les usagers ne supportent qu'une partie du coût réel de leur transport : les transports en commun sont subventionnés par la collectivité, mais l'automobile également (construction et entretien de la voirie, police de la circulation et du stationnement, éclairage public, etc), et ces subventions, contrairement à ce que laisse entendre le groupe de pression en faveur de l'automobile, sont du même ordre de grandeur

Enfin, il ne faut pas négliger qu'un déplacement en automobile consomme au moins trois fois plus d'énergie que le même déplacement effectué en transports en commun : c'est là une troisième raison de priorité à ces derniers

3. Les enjeux environnementaux :

Les transports occasionnent de nombreuses nuisances (bruit, pollution, accidents). On a pu mesurer le coût pour la collectivité, dit coût social, de ces nuisances. On le fait par exemple en évaluant le coût supplémentaire d'un moyen de transport silencieux et non polluant (méthode du coût d'évitement), soit en estimant les coûts de réparation (par exemple sur la santé), des effets de la nuisance. L'automobile en milieu urbain cause des nuisances dont le coût social par déplacement est au moins dix fois supérieur à celui des transports en commun. C'est là une quatrième raison de la priorité aux transports en commun.

4. Les enjeux spatiaux :

Les réseaux de transport reposent en priorité sur l'utilisation de l'automobile et des transports en commun ne favorisent pas les mêmes formes d'urbanisation. Mais, en se limitant à l'espace consommé par les infrastructures elles-mêmes, on peut le comparer au nombre de déplacements que celles-ci permettent d'assumer. Ces calculs montrent qu'en milieu urbain, où l'espace est particulièrement rare (donc cher), un déplacement en automobile consomme 10 (déplacement d'achat, d'affaires, de loisirs) à 30 (migrations alternantes) fois plus d'espace que le même déplacement en transport en commun.

C'est là la cinquième raison de la priorité aux transports en commun. On vient de voir qu'il y avait de fortes raisons qui militent pour la priorité aux transports en commun. Mais priorité ne signifie pas exclusivité. Les usagers sont à juste titre sensibles au fait que les déplacements en automobiles sont plus rapides (porte à porte) et plus confortables. Or, les déplacements en automobile les plus gênants pour la collectivité sont ceux qui ont lieu aux heures de pointe (en particulier les migrations alternantes qui entraînent un stationnement de longue durée) et dans le centre ou sur les axes radiaux (là où l'espace est rare). C'est pour ces déplacements qu'il convient de dissuader d'utiliser l'automobile. Pour les autres, d'ailleurs les plus nombreux (hors du centre, en heure creuse), l'usage de l'automobile est moins gênant. Pour effectuer ce tri, on peut utiliser la politique de stationnement : une tarification, dans le centre, bon marché pour des durées courtes, favorisera les déplacements d'achats, de loisirs et d'affaires, ceux qui créent l'animation du centre. Une tarification très coûteuse pour les durées longues dissuadera de venir travailler dans le centre en automobile. Si ces mesures paraissent insuffisantes, on pourra mettre en place un permis de pénétrer dans le centre en automobile (c'est le cas de Singapour avec pleine réussite depuis 20 ans), voire pratiquer la tarification électronique de la circulation dans le centre.

III. La planification urbaine peut-elle conduire à une mobilité durable ?⁵⁹

Une telle question a été l'objet d'un travail fait par Vincent Fouchier, urbaniste chercheur (Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle d'Every).

Une des questions clé est qui a été posée, est celle de savoir si l'on souhaite limiter la place de l'automobile dans nos agglomérations. Cette question dépasse largement les aspects technico-environnementaux (pollution, nuisances, coûts, etc.) : elle concerne un choix de société (modes de vie, paysages, équité, etc.). La réponse à cette question de la place accordée à l'automobile est lourde de conséquences quant aux décisions de planification urbaine.

III.1. La densité peut limiter la dépendance à l'automobile :

Plusieurs recherches relativement récentes ont conforté les connaissances sur le lien entre densité urbaine et déplacements. Parmi celles-ci, une fameuse comparaison internationale,

⁵⁹ Cours n°10, Pr BENABBAS Samia, Matière théorie de la planification, L1.

réalisée par P. Newman et J. Kenworthy (1), a livré des résultats significatifs. Ces deux chercheurs australiens ont montré que l'usage de l'automobile dans les agglomérations est d'autant plus important que les densités urbaines sont faibles.

Ils ont également mis en évidence la corrélation entre densité et consommation d'énergie dans les transports par habitant. La préservation des ressources énergétiques passerait ainsi par des formes urbaines plus compactes. À ce titre, les villes asiatiques, telles que Tokyo ou Hong Kong, mais aussi les villes européennes, y compris Paris et Berlin, seraient moins dispendieuses en énergie que leurs homologues américaines.

La localisation du développement urbain et sa densité prennent une responsabilité dans le taux de motorisation. Il est donc intéressant de mesurer les tendances récentes de la répartition spatiale de la population, en termes de densités.

Il a été démontré par cette étude que la marche a vu sa part modale diminuer de 11% sur le nombre de déplacements, révélant un rôle croissant de l'automobile.

Ces chercheurs avaient procédé à des calculs qui stipulent que les individus qui résident dans les communes de densités humaines nettes les plus faibles parcourent quotidiennement des distances 2,3 fois plus grandes que ceux qui résident en forte densité : 35 km par jour contre 15. La part modale de l'automobile est beaucoup plus élevée dans le premier cas que dans le deuxième.

La séparation des fonctions dans le tissu urbain, corollaire des extensions de faible densité, est également responsable de la place accrue de l'automobile dans les déplacements.

La desserte en transports en commun de zones uni-fonctionnelles (parcs d'activités, par exemple) ne sera jamais suffisante pour être attractive vis-à-vis de l'automobile. Or, une large part des urbanisations récentes consiste en des délocalisations d'équipements ou de lieux d'activités autrefois localisés dans des secteurs plus denses et mieux desservis en transports en commun.

Ces nouvelles localisations sont une concurrence à celles qui restent en centre-ville. Les créations de complexes de cinémas périphériques, après celles des centres commerciaux, contribuent à renforcer la place de l'automobile dans les agglomérations : leur accessibilité est bien meilleure pour les personnes motorisées que pour les autres. C'est donc un urbanisme

qui exclut les personnes non-motorisées. La dispersion dans l'espace des fonctions (commerce, services, emploi...), qui maintenaient un centre-ville, et l'étalement urbain peu dense se combine alors pour expliquer le développement de l'usage de l'automobile.

L'automobile est beaucoup plus créatrice de nuisances par personne transportée que les transports en commun, chacun le sait. Ce constat peut être fait dans des domaines variés (bruit, pollutions, consommation énergétique, occupation de l'espace, etc.), et pour des échelles spatio-temporelles multiples (de l'impact local de très court terme à l'impact mondial de très long terme)

IV. Ville, automobile et développement durable⁶⁰ :

Certes la ville dense produit moins de pollution par individu en déplacement, mais la concentration d'un grand nombre d'individus dans un espace limité se traduit par une concentration des nuisances. En effet, il a été prouvé que les taux de motorisation faibles dans un centre d'agglomération n'empêchent pas une forte densité de voitures, beaucoup plus forte que dans les autres secteurs de la région. Les sources de nuisances sont donc concentrées. Les personnes directement exposées à ces nuisances sont également plus nombreuses. La ville dense est donc moins polluante, mais plus polluée que sa périphérie peu dense.

Ce bilan écologique est souvent relativisé, voire nié, en particulier dans les milieux "pro-routiers", avec des arguments parfois discutables. On lui oppose un bilan économique (la voiture rapporterait à la collectivité plus qu'elle ne lui coûte), fonctionnel (l'accessibilité automobile serait plus efficace que l'accessibilité en transports collectifs), technique (le progrès devrait éliminer les nuisances dans un avenir proche), idéologique ("c'est ce que veulent les gens"), ou "écologique sceptique" (on n'est pas certain des conséquences de l'automobile, ni sur l'effet de serre, ni sur les atteintes à la santé, ni sur l'incapacité d'adaptation à la disparition des ressources non renouvelables). Cela explique que les options de développement urbain peuvent prendre des directions opposées, en particulier dans la manière de combiner urbanisme et transport

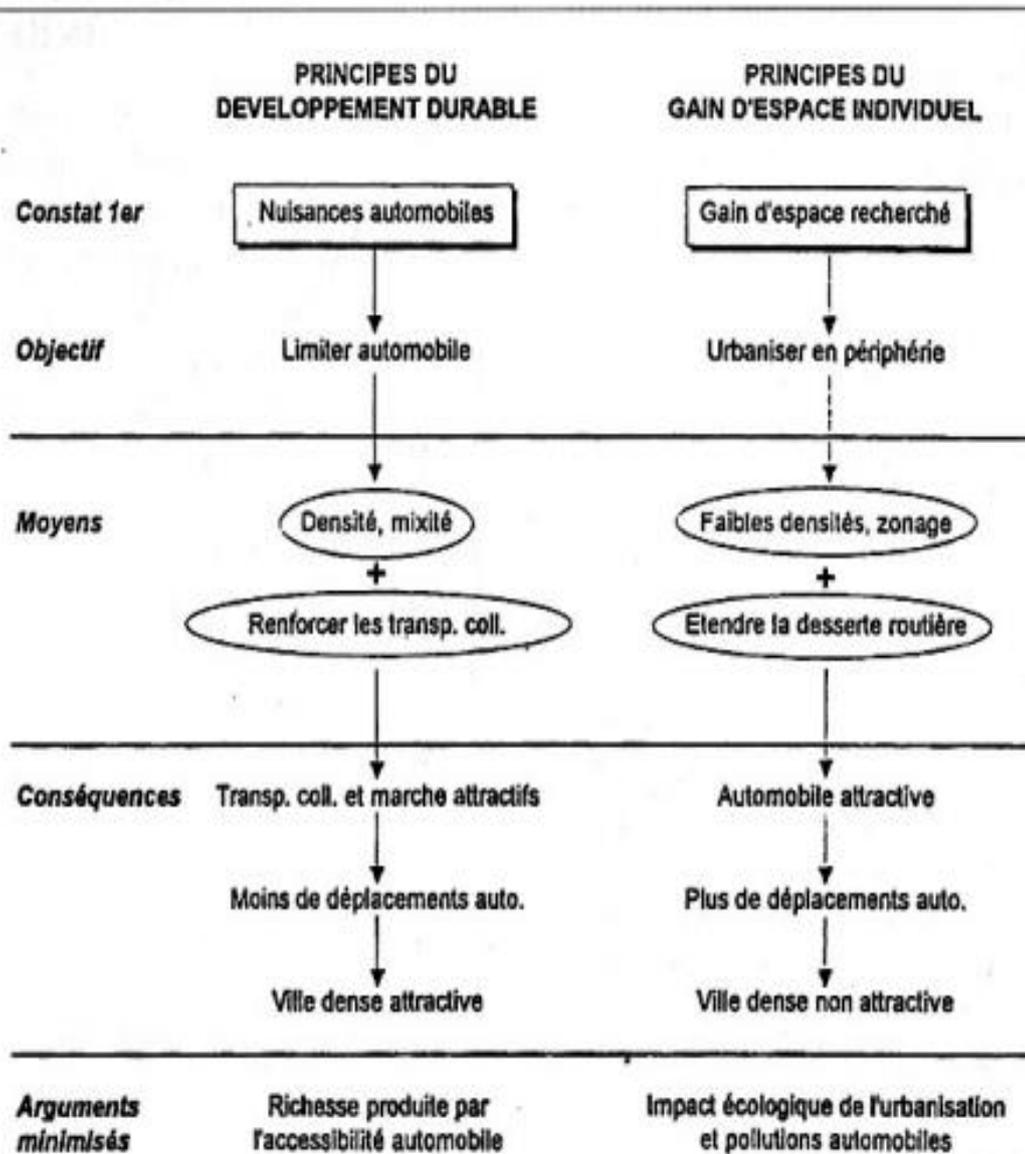
⁶⁰ Cours n°10, Pr BENABBAS Samia, Matière théorie de la planification, L1.

V. Deux options pour résoudre la question de transports et densités ⁶¹:

"Aujourd'hui, la technique nous offre un choix pour lequel aucune décision consensuelle et explicite n'est prise : souhaite-t-on étendre les villes, au risque de rompre les liens de proximité physique, au bénéfice d'une mobilité accrue (en automobile) et de télé-actions plus nombreuses, ou souhaite-t-on densifier les villes pour valoriser les centralités et les proximités, et autoriser un usage accru des transports en commun et des modes doux ?"

⁶¹ IDEM

COMPARAISON DE DEUX "PHILOSOPHIES" POUR L'AMÉNAGEMENT



a) *L'option du développement durable : L'urbanisme contre l'automobile*⁶²

Influencées par les conclusions de P. Newman et J. Kenworthy, reprises ensuite par l'Union européenne, les autorités publiques locales et nationales britanniques, hollandaises, norvégiennes, etc., ont mis en place des politiques urbaines visant à limiter la mobilité automobile. Elles ont ainsi défini comme objectif prioritaire de la planification une certaine densification des tissus urbains, supposée éviter une banalisation excessive de l'automobile et donc une large part des nuisances en ville et au-delà.

Le Livre vert sur l'environnement urbain de la CEE (1990) synthétise ces principes : "

Les stratégies qui préconisent des affectations mixtes et un développement plus dense sont les plus aptes à rapprocher les gens de leur lieu de travail et des services nécessaires à leur vie quotidienne. La voiture pourrait alors devenir un choix plus qu'une nécessité. "

La séparation des fonctions et les faibles densités sont très clairement désignées comme responsables de la croissance de la mobilité automobile. Et la voiture est elle-même accusée de dégrader l'environnement ; il ne faut donc pas en rendre l'usage quasi obligatoire par un développement urbain inadapté.

Dans cet esprit, le gouvernement britannique a publié une directive nationale, la Planning Policy Guidance n°13 (mars 1994) : celle-ci fixe l'objectif national de limitation des déplacements automobiles et indique qu'un urbanisme dense et mixte autour des stations de transports publics permet de l'atteindre. Les autorités publiques de rangs inférieurs doivent respecter cette directive. Il s'agit ici d'un principe et non d'actions concrètes de la part du gouvernement.

Aux Pays-Bas, en revanche, le gouvernement ne s'arrête pas aux principes généraux, mais organise lui-même le développement urbain selon des principes identiques à ceux des Britanniques. Le plan d'aménagement du territoire de 1991 ambitionne de dissuader l'usage de l'automobile, en particulier pour les déplacements domicile-travail.

Plusieurs moyens sont mis en œuvre pour atteindre cet objectif. Outre des mesures de réglementation du stationnement, de péage urbain, une politique de localisation des

⁶² Cours n°10, Pr BENABBAS Samia, Matière théorie de la planification, L1.

"générateurs de déplacements" a été lancée : la politique de l'ABC. Elle consiste à "placer la bonne entreprise au bon endroit". Les différentes parties du territoire sont classées en trois catégories, en fonction de leur accessibilité :

- Profil A : activités tertiaires ou équipements ayant beaucoup d'employés ou attirant de nombreux visiteurs, dont la localisation sera de type centre-ville, bénéficiant de tous les transports publics ;
- Profil B : activités attirant moins de personnes, mais qui doivent rester accessibles par automobile (production, distribution), dont la localisation devra combiner une double desserte automobile et transports publics, plus loin des centres ;
- Profil C : activités dépendant uniquement du transport routier, dont la localisation sera périphérique.

b) *L'option du gain d'espace individuel : L'urbanisme avec l'automobile* ⁶³:

Les objectifs sont sensiblement différents de ceux du développement durable. Ils reposent certes sur une combinaison des politiques de transports et d'urbanisme, mais la finalité recherchée n'est pas la même. L'objectif anti-voiture n'est pas mis en avant, ce qui constitue une différence fondamentale avec les politiques de développement durable citées ci-dessus.

D'autre part, le directeur régional de l'équipement, responsable de l'application du SDRIF, Jean Poulit, considère comme très positif le fait que l'agglomération parisienne s'étende et que les densités diminuent : "Les résidents veulent plus d'espace pour vivre tout en préservant la capacité d'accéder à la ville. Ils veulent gagner sur ces deux tableaux. Ce phénomène majeur est irréversible." ⁶⁴

VI. Aperçu sur les méthodes de planification⁶⁵

La méthode dite « classique » repose sur la prévision des déplacements. Pour cela, on analyse de façon détaillée la mobilité actuelle (comme par enquête) et on établit des « lois de comportement » des usagers. Par exemple, on a pu mettre en évidence que les usagers, lorsqu'ils choisissent un mode de transport, effectuent un arbitrage entre la dépense monétaire, le temps de déplacement et les conditions de confort de celui-ci. On a déterminé,

⁶³ Cours n°10, Pr BENABBAS Samia, Matière théorie de la planification, L1.

⁶⁴ Idem

⁶⁵ Pierre Merlin, 1994 : La croissance urbaine, Ed PUF.

à partir de leurs comportements effectifs, les relations d'équivalence entre temps, argent et confort (valeur du temps et des éléments de confort).

On définit ainsi un coût généralisé (dépense, temps et confort exprimés dans la même unité) d'un déplacement. On suppose que ces lois de comportement seront invariables dans le temps. Si donc on peut prévoir la croissance démographique et économique (emplois, taux de motorisation), on peut, à l'aide de modèles mathématiques formalisant ces lois de comportement, prévoir la demande future.

On compare alors celle-ci aux réseaux existants pour déterminer les infrastructures supplémentaires souhaitables. On déterminera ensuite la rentabilité de chaque infrastructure envisagée et l'ordre de priorité. Dans cette dernière étape, on peut prendre en compte les coûts sociaux : on tiendra compte des gains de temps et de confort des usagers grâce à la nouvelle infrastructure projetée, voire des gains de nuisances (ou au contraire des nuisances supplémentaires) qu'elle entraînera. On voit que cette méthode permet de tenir compte de tous les objectifs cités ci-dessus.

Conclusion

"Les transports urbains doivent répondre à deux principales exigences : l'amélioration du trafic et la réduction des nuisances. Les transports en commun permettent de déplacer plusieurs personnes à la fois sans effort, tandis que la voiture reste le mode de déplacement majoritaire pour les trajets quotidiens.

Bibliographie :

Bastie J et Dezert B, 1991 : La ville. ED Masson.416p.

Desjardin X, 2020 : Planification urbaine, la ville en devenir. ED Armand colin.19p.

Koehl JL, 1990 : Les centres commerciaux. Ed PUF, collection Que sais-je ? France, 126p.

Lacaze JP, 2010 : Les méthodes de l'urbanisme. Ed PUF, collection Que sais-je ? France, 126p.

Levebre H, 1968 : Le droit à la ville. ED Anthropos, 251p

Pierre Merlin, 1994 : La croissance urbaine, Ed PUF.

Cours n°10, Pr BENABBAS Samia, Matière théorie de la planification, L1.

Cours n°9 : La planification urbaine en Algérie

INTRODUCTION

Les étapes de l'évolution des politiques urbaines en Algérie

PDAU, plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

Plan d'aménagement de la ville nouvelle

Les instruments à l'échelle du secteur urbain

Conclusion

I.Introduction :

La planification urbaine en Algérie repose sur la loi 90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. Cette même loi a introduit deux nouveaux instruments : le P.D.A.U (Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme) et le P.O.S (Plan d'occupation des sols), Après plus de deux décennies de pratique on observe une certaine inefficacité des instruments, due à de nombreuses contraintes, notamment la contrainte foncière. L'analyse de cette loi (la loi 90-29) et la loi relative à l'orientation foncière, a révélé une certaine antinomie entre le foncier et l'urbanisme, c'est une planification urbaine sans maîtrise foncière. Cet article a une recommandation centrale : la nécessité de repenser les fondements doctrinaux de la planification urbaine en Algérie avec une loi (une seule) pour le foncier et l'urbain⁶⁶

II.Les étapes de l'évolution des politiques urbaines en Algérie :2-1-les politiques urbaines en Algérie pendant la colonisation Française (1830/1962)⁶⁷

Cette période marque la fin de la domination ottomane et début de la domination française. La date de 1830 est évidente (la prise d'Alger par les français, ensuite y a eu les autres villes algériennes commençant par celle situées sur la cote ensuite les villes intérieures.'

Même les compagnes n'ont pas échappé pour le bien économique français. Durant cette étape, l'administration française en Algérie a appliqué la même réglementation française avec des modifications légères (plan de Constantine et les articles du code de l'urbanisme et de l'habitation ceux de 1958 et 1959 concernant les lotissements et les permis de construire.

⁶⁶ <https://www.cairn.info/revue-droit-et-ville-2019-2-page-275.htm>

⁶⁷ https://www.academia.edu/34600251/La_planification_urbaine_en_Alg%C3%A9rie

Durant la période coloniale la politique suivie en matière d'urbanisme se referait à l'appareil législatif français appliqué en France depuis 1919 avec quelques adaptations aux conditions du pays.

La période : 1830/1919

La politique urbaine régissant le développement des villes durant cette période a été caractérisée par l'application du 'plan d'alignement et de réserves'. Ce plan fut l'outil principal régissant le développement des villes avant 1919. Il avait comme objectif :

- Fixer les alignements et les largeurs des rues nouvelles à ouvrir.
- Les espaces publics.
- Les réserves foncières pour l'affectation des édifices publics et des monuments.
- La délimitation des servitudes militaires.
- La création des différents lotissements.

La période : 1919/1948

La réflexion sur la politique urbaine n'apparaît qu'après la promulgation de la loi dite **cornudet** et qui a été appliquée entre (1919&1924) Après la "première guerre mondiale, la mise en place d'une planification urbaine en France et ses colonisations entre autres l'Algérie à travers « **la loi cornudet** ».

A travers cette loi le législateur a pour la première fois conçu le développement des Agglomérations dans une perspective générale, organisée et cohérente. A cette fin, il a imposé aux communes de plus de 10 000 habitants l'obligation d'élaborer un « plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement » et qui a été appliqué en Algérie suite au décret du 05/01/1922. C'est dans ce contexte que des laboratoires spécialisés dans l'application de ces plans ont été réalisés en Algérie. L'importance de cette loi réside sur le côté prévisionnel de la planification non seulement de toute la ville, mais avec son extension. Cette loi était sous forme d'établissement de plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes. Les principaux apports de la loi ont été :

- La généralisation des permis de construire.
- La soumission des opérations de lotissement à <n régime d'autorisation et de réglementation particulier
- L'institution des projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes
- Ces plans avaient comme préoccupations

- Le contrôle des voiries et les permis de construire
- Les servitudes
- Les places, les *ardins et les réserves boisées
- Les emplacements réservés aux services publics
- Fixe la nature et les conditions d'implantation des constructions de chaque zone

La période : 1948 -1962

Après la deuxième guerre mondiale, le plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement des villes a été annulé ainsi et durant cette période l'agence de planification a créé le plan d'urbanisme de la capitale « Alger » en 1948.

Cependant il a été procédé au recensement des problèmes d'urbanisme en se basant sur la méthode des ratios et la grille d'équipements. Il est a noté aussi l'importance donnée aux plans des réseaux divers et surtout le réseau de transport. Afin de répondre aux exigences de la reconstruction et de la modernisation urbaines en France et vu la croissance démographique et économique, de nouveaux instruments réglementaires sont institué vers la fin des années 50.

Pour l'Algérie et parallèlement y'a eu le lancement du plan de Constantine en 1958 pour une amélioration du côté social et économique. Cette période a vu la promulgation de plusieurs instruments de planification qui ont marqué la fin de la présence coloniale en Algérie ainsi qu'ils ont continué à avoir une influence importante sur les instruments d'urbanisme après l'indépendance.

« Dans les premières années qui ont suivi l'indépendance, la construction et l'urbanisme n'étaient pas à l'ordre du jour ; d'autres ont continué à être utilisés pour une longue période, PUD, ou, de façon transitoire, ZI, zones industrielles.

Les premières expériences d'urbanisme directeur de l'Algérie indépendante, ont été menées par l'ETAU, l'ECOTEC, le COMEDOR et quelques bureaux d'études privés.

Les PUD étaient perçus comme des instruments de planification devant permettre de programmer le développement urbain et de l'insérer dans le développement national⁶⁸.

Le plan d'urbanisme directeur PUD comme instrument de planification urbaine⁶⁹

Le PUD nouveau instrument de gestion urbaine, a été instauré pour faire face à la consommation abusive du sol urbain et de permettre la maîtrise de la croissance urbaine qui est dû au développement rapide. Le PUD est un support de programmation et de spatialisation des différents programmes et investissements sur le court, moyen et long terme. Il est instauré par une simple circulaire interministérielle n°01 181/PU/2174 du 16/10/1974.

Son introduction comme instrument de planification urbaine, a eu lieu au cours de la période coloniale en France en 1958 suivant le décret n°58-1463 du 31/12/1958.

En Algérie, la création du plan d'urbanisme directeur est venu après la promulgation du décret n°73/29 du 08/07/1973.

Après l'apparition de l'ordonnance ministérielle n°1181/PU/2174 du 16/10/1974 celle-ci a initié officiellement le plan d'urbanisme directeur en délimitant les procédures de son élaboration et son approbation.

Le PUD ainsi n'est qu'un instrument de spatialisation des composantes de la ville, alors que les programmes de développement et les investissements (les enveloppes budgétaires des projets), sont gérés par les PMU pour les villes plus ou moins importantes ou à développement rapide et par les PCD, pour les villes de taille moins importante. Donc le PUD présentait un blocage à l'organisation de l'urbanisation.

Le PUD n'est pas opposable aux tiers, mais concerté uniquement par l'administration locale.
« Un très grand nombre de PUD sont mis en chantier, théoriquement chaque ville algérienne devait en être dotée. Il est pour la plupart réalisé par la C.A.D.A.T »

⁶⁸ Guerroudj T : Le socle instrumental, le PDAU et le POS.

⁶⁹ file:///C:/Users/HP/Desktop/La_planification_urbaine_en_Algerie.pdf

Le PUD n'est pas un véritable plan d'aménagement, il ne constitue, qu'un instrument de gestion. Il relève d'une conception qui n'est qu'un remplissage de zones par des quantités fictives de logements sans grand souci des dynamiques urbaines, sociales et des possibilités réelles du site.

Le plan d'urbanisme directeur PUD est un instrument de planification du sol, d'une part, le plan topographique du territoire concerné par la représentation cartographique ainsi que ces prévisions, d'autre part, un règlement et un document qui traduit en une forme réglementaire toutes les propositions exprimées graphiquement sur le levé topographique découlant de la loi N°91/09 du 04/07/1981 portant code communal qui institutionnalise le plan d'urbanisme provisoire PUP qui vise à organiser le déplacement temporaire d'une agglomération en l'absence du plan d'urbanisme PUD. Il délimite et définit un périmètre urbain devant contenir toute une panoplie d'opération d'habitat et d'équipement. Il fixe et ordonne d'une manière purement théorique l'occupation des sols par un schéma de structure.

Le P.U.D constitue l'instrument de planification physique mais son contenu, ses modes d'élaboration et d'application sont articulés de façon forte différente par rapport à son cadre législatif Français d'origine. La C.A.D.A.T a mis au point une méthode générale qui prévoit quatre phases :

- Analyse de la situation de la commune au moment du lancement du P.U.D et test de capacité du site.
- Etude démo-économique, qui détermine les besoins et formule les orientations de la politique urbaine.
- Elaboration d'un schéma d'orientation pour le long terme (15 ans) et d'un programme d'action pour le court terme.
- Mise au point des solutions retenues : étude de la réglementation et découpage de la ville en zones fonctionnelles.

A la fin de l'année 1980, la CADAT, dressait le bilan suivant : 47 P.U.D terminés, 77 en cours, 44 programmés. D'après ce bilan, plusieurs critiques sont formulées :

- Le P.U.D est élaboré pour les 15 ans à venir mais les études prennent bien souvent de longues années et il est caduc dès avant son approbation, l'urbanisation a progressé beaucoup plus vite que la réalisation du plan.

- Les perspectives retenues sont simplement des projections alternatives. Il est bien difficile de prévoir une planification urbaine sans référence à un niveau régional qui n'existe malheureusement pas.
- Le P.U.D n'est pas un véritable plan d'aménagement, il ne constitue, qu'un instrument de gestion. Il relève d'une conception qui n'est qu'un remplissage de zones par des quantités fictives de logements sans grand souci des dynamiques urbaines, sociales et des possibilités réelles du site.

La période 1990 à nos jours⁷⁰ :

Plusieurs lois importantes ont vu le jour en 1990, notamment celles concernant le foncier, l'aménagement et l'urbanisme. Cette année a vu la promulgation de 03 lois importantes :

- La loi 90/25 de la 18/11/1990 portant orientation foncière
- La loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui institue :
- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) dont le rôle est prévisionnel (long terme). L'influence française est apparente le PDAU rappelle Le SDAU (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme) qui apparaît en 1967 et devient en 1983 le S.D (schéma directeur).
- Le plan d'occupation des sols (P.O.S) dont le rôle est réglementaire.
- La loi 90/30 de la 01/12/1990 portant loi domaniale La constitution du portefeuille foncier communal doit se faire en conformité avec les instruments d'urbanisme et d'aménagement qui déterminent le périmètre des réserves à constituer comme première condition.

III.A l'échelle de l'agglomération ⁷¹:

PDAU, plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :

Créé par la loi L90-29 c'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 références du plan d'occupation des sols'.

Les objectifs ⁷²:

⁷⁰ file:///C:/Users/HP/Desktop/La_planification_urbaine_en_Algerie.pdf

⁷¹ Recueil thématique des lois et règlements d'urbanisme.

⁷² Guerroudj T : le socle instrumental, PDAU et POS.

Les objectifs affectés au PDAU sont d'organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti en vue de :

- Satisfaire les besoins
- Préserver les terres agricoles, l'environnement et les sites
- Concrétiser les orientations d'aménagement du territoire
- Produire un cadre bâti au meilleur rapport qualité-coût.

Le contenu du PDAU⁷³ :

« Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de références et d'un rapport d'orientation ».

Il se compose de :

1. Un rapport d'orientation qui présente :
 - a) L'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement compte tenu de l'évolution économique, démographique, sociale et culturelle du territoire considéré.
 - b) La partie d'aménagement proposée compte tenu des orientations en matière d'aménagement du territoire, de protection du littoral et d'atténuation des risques naturels et technologiques.
2. Un règlement : qui fixe les règles applicables pour chaque zone comprise dans les secteurs tels que définis aux articles 20,21,22 et 23 de la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990.

A cette fin, il doit déterminer :

- a) L'affection dominante des sols et s'il y a lieu, la nature des activités interdites ou soumises à des prescriptions particulières notamment celles édictées par le plan d'aménagement côtier prévu par la loi n°02-02 du 05 février 2002.
- b) La densité générale exprimée par le coefficient d'occupation du sol
- c) Les servitudes à maintenir, à modifier ou à créer
- d) Les périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols avec les termes de références y afférant en faisant apparaître les zones d'interventions sur les tissus urbains existants et ceux des zones à protéger.

⁷³ Recueil thématique des lois et règlements d'urbanisme.

- e) La localisation et la nature des grands équipements, des infrastructures, des services et des activités.
- f) Les zones et les terrains exposés aux risques naturels, notamment les failles sismiques, les glissements ou effondrements de terrain, coulées de boue, tassements, liquéfaction, éboulements, inondations.
- g) Les périmètres de protection des zones et les terrains exposés aux risques technologiques présentés par les établissements et les infrastructures, les canalisations des hydrocarbures et de gaz, les lignes énergétiques.
- h) Les risques majeurs découlant du plan général de prévention et des plans particuliers d'intervention.

Les documents graphiques : Comprenant, notamment les plans suivants :

- a) Un plan d'état de fait, faisant ressortir le cadre bâti actuel, les voiries et les réseaux divers les plus importants.
- b) Un plan d'aménagement délimitant :
 - Les secteurs urbanisés, urbanisables, d'urbanisation future et non urbanisables tels que définis par la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990.
 - Certaines parties du territoire, le littoral, les terres agricoles à potentialité élevée ou bonne, les territoires à caractère naturel et culturel marqué, tels que définis par la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990.
 - Les périmètres d'intervention des plans d'occupations des sols.
- c) Un plan de servitudes à maintenir, à modifier ou à créer.
- d) Un plan d'équipement faisant ressortir le tracé des voiries, d'adduction en eau potable et d'assainissement les plus importants ainsi que, la localisation des équipements collectifs et ouvrages d'intérêt public.
- e) Un plan délimitant les périmètres des zones et des terrains exposés aux risques naturels et/ou technologiques et les plans particuliers d'intervention.

La délimitation des zones et des terrains soumis aux risques naturels est effectuée au moyen d'études sismiques, géotechniques ou spécifiques.

La délimitation des périmètres de protection des établissements, installations ou des infrastructures présentant des risques technologiques est effectuée, en conformité avec les prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

Les zones et les terrains exposés aux risques naturels et/ou technologiques sont transcrits sur le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme sur proposition des services chargés de l'urbanisme territorialement compétents, dans les mêmes formes qui ont prévalu à l'approbation du plan.

La mise en place du PDAU ⁷⁴:

Étant donné que le P.D.A.U. est un instrument communal ou intercommunal de planification, il doit être initié par l'Assemblée populaire communale (A.P.C.) qui décide son élaboration par délibération - délibérations de plusieurs A.P.C. dans le cas d'un P.D.A.U. Intercommunal.

Cette délibération doit être affichée, pendant un mois, au siège de l'A.P.C. pour information. A cette occasion, l'A.P.C. doit avoir connaissance des éléments qui s'imposent à l'élaboration du P.D.A.U., notamment les schémas d'aménagement existants, les équipements d'intérêt général prévus sur son territoire et les différents acteurs auxquels fera appel la concertation, sur la base de la spécificité du territoire communal.

L'A.P.C. est l'organe censé déterminer un projet communal qui guide les choix d'aménagement pendant toute la phase des études.

Après délibération, l'A.P.C. informe l'administration de sa démarche, en notifiant au wali sa décision d'élaborer un P.D.A.U.

Le wali entérine la décision en délimitant, par arrêté, le périmètre du P.D.A.U. Dans le cas où ce périmètre concerne des communes ne relevant pas de la même wilaya - donc échappant partiellement à la juridiction de chacun des walis - l'arrêté est pris par les ministres en charge de l'urbanisme et des collectivités locales.

A partir de là, commence le processus d'élaboration du P.D.A.U.

⁷⁴ file:///C:/Users/HP/Desktop/CHAPITRE_02_LE_PLAN_DIRECTEUR_DAMENAGEMENTE.pdf

La concertation

La concertation commence par l'information obligatoire des acteurs publics dont les avis respectifs peuvent conditionner l'élaboration du P.D.A.U. Il s'agit de la Direction locale de l'urbanisme et de la construction (D.U.C.) et des services locaux (wilayat) en charge de l'agriculture, de l'économie, de l'hydraulique, des transports, des travaux publics, de la culture, des monuments et sites historiques, des postes et télécommunications, des eaux et de l'énergie.

Facultativement, l'A.P.C. informe, pour une meilleure implication des acteurs locaux : la chambre de commerce, la chambre d'agriculture, les organisations professionnelles et les associations diverses, autrement dit, toute institution qui représente des intérêts locaux et particuliers importants.

L'A.P.C. désigne le bureau d'étude qui doit élaborer le P.D.A.U. Le monopole des études d'urbanisme n'étant plus de mise avec la fin du système de planification centralisé et bureaucratique, le champ des études est appelé, de plus en plus, à devenir un marché concurrentiel où s'affrontent des acteurs multiples aux compétences et aux références diverses (bureaux d'architecture, d'ingénierie, d'aménagement ...). La bonne gestion de cette situation par des décideurs consciencieux est un gage de qualité des études.

Le bureau d'étude entame l'élaboration du P.D.A.U. en prenant soin de prendre en charge les recommandations des services publics consultés.

Car une fois le P.D.A.U. élaboré et adopté par l'A.P.C., ceux-ci disposent d'un délai de deux mois (60 jours) pour émettre des objections qui peuvent entraver ou retarder le processus. Ce délai écoulé, l'enquête publique est entamée. Elle dure 45 jours et est encadrée par un commissaire-enquêteur qui notifie dans un procès-verbal tous les avis et objections émis par des associations ou des citoyens sur les choix du P.D.A.U et dresse des conclusions quant à ces avis et objections.

L'enquête publique reste méconnue en Algérie à cause du peu d'intérêt que soulèvent les questions d'urbanisme chez les citoyens et des méthodes peu médiatiques dans la conduite de l'enquête publique - c'est souvent la non médiatisation volontaire de l'enquête qui est recherchée. Ceci dit, l'enquête publique, en tant qu'instrument de concertation, sera appelée

à avoir une plus grande importance, à partir du moment où les intérêts matériels des citoyens et des groupes seraient mis en cause (risques d'expropriation, fixation de droits de construire peu avantageux et remettant en cause des droits acquis en matière de densité d'occupation ou d'activités possibles...), et où des choix d'urbanisme risqueraient de porter atteinte à la qualité de la vie citadine (projets d'infrastructures ou d'équipements nuisibles, atteintes à l'environnement).

L'approbation et la mise en application

A l'issue de l'enquête publique, le dossier est adressé à l'autorité politique locale (A.P.C.) et à l'autorité administrative locale (wali) qui réunit l'Assemblée populaire de wilaya (A.P.C.) pour recueillir son avis sur le dossier de l'enquête publique.

Enfin, pour avoir force de loi, le P.D.A.U. doit être approuvé par l'administration. Dans le cas, des communes ou associations de communes de moins de 200000 habitants, l'arrêté est pris par le wali ; dans le cas, des communes ou associations de communes ayant entre 200 000 habitants et 500 000 habitants ou ne relevant pas de la même wilaya, l'arrêté est pris par les ministres en charge de l'urbanisme et des collectivités locales ; enfin, dans le cas des communes ou associations de communes de plus de 500 000 habitants, un décret exécutif est pris par le gouvernement, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme.

Après l'approbation, l'existence du P.D.A.U. est notifiée à tous les acteurs concernés par sa mise en oeuvre: les ministres en charge de l'urbanisme et des collectivités locales, ainsi que tous les départements ministériels concernés ; les présidents de l'A.P.C. et de l'A.P.W. ; l'ensemble des services publics locaux mentionnés ci-dessus ; les chambres de commerce et d'agriculture.

A partir de sa notification, le P D.A.U. acquiert force de loi et devient un instrument d'urbanisme réglementaire.

Plan d'aménagement de la ville nouvelle ⁷⁵:

Assimilable au PDAU, et instauré par la L02-08 relative aux conditions de création des villes nouvelles et leur aménagement.

⁷⁵ Recueil thématique des lois et règlements d'urbanisme.

Il détermine :

- Les délimitations des périmètres d'urbanisation et d'aménagement et du périmètre de protection de la ville nouvelle.
- Le plan général de la ville, les conditions de construction et la densité générale.
- Les contraintes, servitudes et les mesures de prévention contre les risques majeurs.
- L'affectation générale des sols, en rapport avec le programme de la ville nouvelle concernée.
- Le règlement d'urbanisme des quartiers.
- La localisation des grands équipements, des infrastructures, des programmes d'habitat, des services et activités.
- Le tracé des réseaux primaires et secondaires, d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'énergie, de télécommunications.
- Les ouvrages d'intérêt public.
- Le système de transport.
- Le système de gestion des déchets.
- Le programme d'action foncière.
- Le programme des équipements collectifs et ouvrages publics par secteur.
- Les prescriptions applicables au périmètre de protection.

Les instruments à l'échelle du secteur urbain :

Le POS :

« Le plan d'occupation des sols se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence »⁷⁶

Le P.O.S. est instrument d'aménagement et d'urbanisme qui ne crée pas de droits à construire et qui n'est pas opérationnel. 'Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction' (L90-29 art 31). Les droits à construire sont en effet créés par le PDAU qui détermine » les périmètres d'interventions des POS et les termes de références y afférents⁷⁷.

⁷⁶ Recueil thématique des lois et règlements d'urbanisme.

⁷⁷ Guerroudj T : le socle instrumental, PDAU et POS.

Le POS se traduit par :⁷⁸

- 1) Un règlement qui contient :
 - a) La note de présentation dans laquelle sera justifiée la compatibilité des dispositions du plan d'occupation des sols avec celles du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ainsi que le programme retenu pour la ou les communes concernées en fonction de leurs perspectives de développement.
 - b) La partie de règles fixant pour chaque zone homogène et en tenant compte des dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire telles que définies au chapitre IV de la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990 ; la nature et la destination des constructions autorisées ou celles interdites, les droits de construire attachés à la propriété du sol exprimés par le coefficient d'occupation du sol ainsi que le coefficient d'emprise au sol et toutes servitudes éventuelles.

« Le C.O.S. représente, aux mains de l'urbaniste, un véritable outil d'encouragement (incitation) ou de découragement (dissuasion) de l'urbanisation. Prenons des exemples :

- Pour préserver une zone non urbanisable (agricole ou naturelle) ou d'urbanisation future, où généralement les parcelles sont de grande surface, il est impératif de fixer des C.O.S. très faibles dits C.O.S. dissuasifs.

•

Au contraire, le C.O.S. doit être élevé (incitateur), pour les zones à forte valeur foncière où une urbanisation diffuse serait antiéconomique et irrationnelle.

Par ailleurs, dans un urbanisme flexible et soucieux des avantages qu'engendrent des actions d'urbanisme particulières, le C.O.S. ne doit pas être un chiffre figé ; des possibilités de dépassement du C.O.S. ou dérogations au C.O.S. sont envisageables. Elles peuvent être inscrites explicitement dans le règlement ou survenir sans qu'elles ne soient prévues par celui-ci. Citons des cas de figure :

- Dans une même zone, on peut définir un C.O.S. différencié, selon les activités, afin de favoriser un type d'activité par rapport à un autre.

Pendant un temps, il existait, à Paris, un C.O.S. égal à 2 pour l'habitat et un C.O.S. égal à 4 pour les bureaux ; c'était le résultat d'une politique d'encouragement de l'immobilier

⁷⁸ Recueil thématique des lois et règlements d'urbanisme.

d'entreprise, pourvoyeur de ressources fiscales importantes, au détriment du logement considéré comme non rentable.

Il existe aussi une technique dite de transfert du C.O.S., c'est-à-dire qu'un constructeur disposant de deux terrains peut accumuler leurs C.O.S. respectifs dans un seul des deux, augmenter ainsi ses droits de construire et concentrer son investissement.

Parfois, il est intéressant pour la collectivité de vendre des droits de construire, c'est-à-dire offrir à des investisseurs ou à des agents économiques un C.O.S. supérieur au C.O.S. théorique, en contrepartie de services bénéfiques pour les finances et le fonctionnement de la ville, notamment la construction d'équipements collectifs d'intérêt général ou l'aménagement d'espaces publics intégrés ou adjacents à la construction prévue. Cette approche libérale de l'urbanisme, très développée aux Etats-Unis, est basée sur l'opportunité (saisir les occasions qui se présentent), le financement (prendre l'argent là où il se trouve et où il peut être mobilisé facilement) et la rentabilité (réaliser des objectifs d'intérêt général au moindre coût pour la collectivité) »⁷⁹.

« Le coefficient d'emprise au sol est défini par le rapport entre la surface bâtie eu sol de la construction et la surface du terrain.

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

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

⁷⁹ file:///C:/Users/HP/Desktop/CHAPITRE_02_LE_PLAN_DIRECTEUR_DAMENAGEMENTE.pdf

Le règlement précise, en outre la nature des ouvrages et des équipements publics ainsi que leur implantation et identifie les voiries et réseaux divers à la charge de l'Etat tels que définis dans le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ceux à la charge des collectivités locales ainsi que l'échéancier de leur réalisation.

Les documents graphiques :

Ils se composent de :

- a) D'un plan de situation : échelle 1/2000 ou 1/5000
- b) D'un plan topographique : échelle 1/500 ou 1/1000
- c) D'une carte : échelle 1/500 ou 1/1000 délimitant les zones exposées aux risques naturels et technologiques, accompagnée de rapports techniques y afférents, ainsi que les risques majeurs découlant du plan général de prévention.
- d) • Le plan de l'état de fait : Il est établi à l'échelle 1/1000e ou 1/500e et montre :
 - Le cadre bâti,
 - Les voiries,
 - Les réseaux divers
 - Les servitudes existantes.
- e) Le plan d'aménagement général : Il est établi à l'échelle 1/1000e ou 1/500e ; c'est la pièce maîtresse du dossier. On doit y distinguer : les zones homogènes réglementaires (UA, AU, UF, NU) ; la dominance fonctionnelle des zones et les réservations de terrains pour les infrastructures et les équipements - en indiquant ceux qui sont à la charge de l'Etat - ; les périmètres réservés à un usage spécifique ; et les zones d'activité spéciales :
 - Les servitudes ;
 - Les périmètres agricoles à préserver ;
 - Les zones, quartiers, rues, monuments et sites réclamant des mesures particulières de protection, de rénovation, de restauration ou de réhabilitation, comme par exemple les secteurs de sauvegarde ;
 - Les espaces publics (rues, places) et verts (squares, jardins publics, parcs)Certaines de ces informations sont déjà contenues dans les documents graphiques du P.D.A.U., d'autres, qui relèvent d'un plus grand niveau de détail, ne figurent que dans le P.O.S.
- f) • Le plan de composition urbaine : Il est établi à l'échelle 1/1000e ou 1/500e et indique des formes urbaines conformes aux règles relatives aux formes d'occupation. Il

propose aussi une présentation volumétrique des formes urbaines, dans le cadre d'une vue axonométrique ou plan d'épannelage.

Le niveau d'élaboration du plan de composition urbaine est le meilleur indicateur de la qualité d'un P.O.S.

Procédures d'approbation et de révision du P.O.S

Les procédures réglementaires d'adoption et d'approbation du P O. S. sont les mêmes que celle appliquées pour le P D.A.U. sauf pour l'enquête publique qui, dans ce cas, dure plus longtemps - 60 jours au lieu de 45 jours. Il est clair, à ce sujet, que l'impact du P.O.S. et de son règlement sur les administrés est plus sensible que celui du P.D.A.U. L'autorisation de tout acte d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement du P.O.S.

Pour la révision, les cas énumérés par le législateur sont plus nombreux et mieux définis que pour le P.D.A.U. Un P.O.S. peut être révisé, avant terme, dans les situations suivantes :

- si les objectifs assignés n'ont pas été atteints - réalisation uniquement du tiers 1/3 des prévisions ; si la vétusté et la ruine accélérée du cadre bâti existant l'imposent ;
- si des phénomènes naturels imprévisibles ont détérioré gravement le cadre bâti ;
- si, après cinq ans, la majorité des propriétaires, totalisant au moins la moitié des droits de construire définis par le P.O.S. en vigueur le demande, dans le but d'assouplir certaines contraintes. Cette disposition introduit une dimension participative des usagers de l'espace urbain dans l'élaboration d'un instrument d'urbanisme ;
- si la nécessité de créer un projet d'intérêt général le requiert. C'est là une révision d'accompagnement d'une action d'urbanisme. »⁸⁰

Conclusion :

« L'étude de la question urbaine en Algérie permet de décrire des choix, des pratiques et des processus imposés par une population urbaine en croissance permanente. Ces choix se sont traduits par un cadre législatif en évolution ; une tentative de maîtrise de la question qui se résume à deux étapes : le tout-État (période du PUD) et le libéralisme (période du PDAU) (Sidi Boumedine, 1997, p.5 et p.9).

⁸⁰ file:///C:/Users/HP/Desktop/CHAPITRE_02_LE_PLAN_DIRECTEUR_DAMENAGEMENTE.pdf

Mis en œuvre progressivement pour maîtriser la croissance des villes algériennes, les instruments de planification urbaine ont très vite montré leurs limites. Le décalage entre les outils d'urbanisme et l'évolution urbaine de Mostaganem est manifeste. Ce sont plutôt des outils de régularisation d'une urbanisation de fait. La ville s'est étendue selon les disponibilités foncières dans une logique d'étalement spatial avec tous les problèmes de gestion urbaine qui en découlent.

Les extensions nord-est et sud-ouest sont particulièrement significatives. La consommation excessive du sol par de l'habitat individuel et collectif en masse est lourde de conséquences sur l'avenir de cette cité. Son urbanisation s'est faite en amont des procédures réglementaires — PDAU et POS — dans une logique de compétition autour des terrains à haute valeur touristique.

Le panel de lois et d'instruments d'urbanisme a généré, et parfois reconnu, légalisé et adopté en pratique une urbanisation étalée sans précédent des grandes villes algériennes, littorales en particulier. Le contournement des Plans d'urbanisme réglementaire est devenu une pratique courante par une procédure de juxtaposition installée dans la pratique urbanistique : un simple plan d'aménagement se substitue au POS. Il a induit une consommation excessive et rapide des meilleurs sites proches de la mer générant une forte spéculation foncière »⁸¹.

⁸¹<https://journals.openedition.org/cybergeo/34731#:~:text=La%20planification%20urbaine%20en%20Alg%C3%A9rie,l'urbanisation%20des%20villes%20alg%C3%A9riennes.>

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages :

- **Antoine A**, 1998 : Politique de la ville de la zone au territoire. Ed SYROS, 285p.
- **Ascher F**, 2004 : Les nouveaux principes de l'urbanisme. Ed PUF, collection Que sais-je ?, France, 109p.
- **Bastie J et Dezert B**, 1991 : La ville. ED Masson.416p.
- **Benachenhou A**, L'exode rural en Algérie. ED C.R.E.A, Alger, 144p.
- **Bonello YH**, 1996 : La ville. Ed PUF, collection Que sais-je ?, France, 127p.
- **Cerda I**, 2005 : La théorie générale de l'urbanisation. ED Seuil, 256p.
- **Chaline C, 1985** : Les villes nouvelles dans le monde. Ed PUF, collection Que sais-je ?, France, 127p.
- **Charre A**, 1983 : Art et urbanisme. Ed PUF, collection Que sais-je ?, France, 127p.
- **Choay F**, 1970 : L'histoire de la méthode en urbanisme. In Annales. Economies,, Sociétés, Civilisations. N°4, pp.1143-1154.
- **Choay F**, 2014 : L'urbanisme, utopies et réalités. Ed Seuil. 464p.
- **Claval P, 1995** : Histoire de la géographie. Ed PUF, collection Que sais-je ?, France, 126p.
- **Desjardin X, 2020** : Planification urbaine, la ville en devenir. ED Armand colin.19p.
- **Ingallina P**, 2013 : Le projet urbain. Ed PUF, collection Que sais-je ?, France, 126p.
- **Koehl JL, 1990** : Les centres commerciaux. Ed PUF, collection Que sais-je ? France, 126p.
- **Lafitte et all, 1997** : La ville, ED Vuibert. Paris, 121p.
- **Lacaze JP**, 2010 : Les méthodes de l'urbanisme. Ed PUF, collection Que sais-je ? France, 126p.
- **Levebre H**, 1968 : Le droit à la ville. ED Anthropos, 251p.
- **Merlin P**, 2010 : L'urbanisme. Ed PUF, collection Que sais-je ? France, 126p.
- **Merlin P, 1991** : Les villes nouvelles en France. Que sais-je ? France, 126p.
- **Merlin P, 1994** : La croissance urbaine. Que sais-je ? France, 126p.
- **Monnier G**, 2002 : Histoire de l'architecture. Ed PUF, collection Que sais-je ? France, 127p.
- **Paquot T et Daimon J**, 2014 : Les 100 mots de la ville. Ed PUF, collection Que sais-je ?, France, 128p

- **Pelletier J et Delfante CH**, 1995 : Villes et urbanisme dans le monde. ED Masson, Paris, 200p.
- **Saidouni M**, 2000 : Eléments d'introduction à l'urbanisme. ED Casbah, Alger, 270p.
- **Sidi Boumedine**, 2013 : Echech des instruments ou instruments de l'echech ?. Alger, Ed Alternatives urbaines. 228p.
- **Sitte C**, 1996 : l'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon les fondements artistiques. ED Essais, 256p.
- **Troin JF**, 1985 : Le Maghreb, hommes et espaces. ED Armand colin, Paris, 367p.
- **Rousseau D et Vauzeilles G**, 1992 : L'aménagement urbain. Ed PUF, collection Que sais-je ? France, 127p.

Dictionnaires :

- Le petit Robert de la langue française numérique, 2012
- Grand Larousse de la langue française en sept volumes, Tome 7 : SUZ-Z, Paris, lib. Larousse, 1978
- Grand Larousse encyclopédique, édition familiale en 23 volumes, Paris, Larousse, 1970-1976, 1970 pour le tome vingtième.
- **Merlin P., Choay F**, 2000 : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Paris, PUF, 902p.
- **Pumain D., Paquot T., Kleinschmager R.**, 2006 : Dictionnaire de la ville à l'urbain. Anthropos-Economica. 320p.
- **Dictionnaire multilingue de l'aménagement de l'espace, 1993, Edition PUF, 703p.**

Cours :

- **Benabbas Kaghouché S**, 2003/2004 : Cours de 4eme année Urbanisme, option architecture. (Polycopié)
- **Benabbas Kaghouché S** : 2005 : Cours de la 1ere année licence urbanisme, option Urbanisme. Documents PDF.
- **Benidir F**, 2007 : Cours de la 4eme année Urbanisme option Architecture.

Articles :

- **Bardet G**, 5 janvier 1945 : Qu'est-ce que l'urbanisme, in Le Monde.

- **Hautecoeur L**, « Henri Prost à la villa Médicis (1902-1907), in L'œuvre de Henri Prost, Architecture et urbanisme, Paris, Ed Académie d'architecture, 1960.
- **Saharaoui L et Bada Y**, 2021 : La planification urbaine et la gestion foncière en Algérie : quelle durabilité ? Cas de la ville de Blida, in <https://journals.openedition.org/cybergeog/36229>

Thèses de doctorat :

- Benidir Fatiha, 2011 : Urbanisme et planification urbaine : Cas de Constantine. Sous la direction de GUY Burgel. 448p.
- Thazir Ines, 2022 : Pour une boîte à outils en vue de promouvoir un urbanisme durable dans le ville -cas de Constantine, sous la direction du DR Hecham, université de Constantine 3. 214p

Sites internet :

Mumford L, 1966 : La cité à travers l'histoire (compte rendu)

http://www.persee.fr/doc/ahess_0395-2649_1966_num_21_4_421437_t1_0919_0000_1

<http://www.cnrtl.fr/definition/urbanisme>.

<http://www.linternaute.com/dictionnaire/fr/definition/urbanisme/>

urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-daffectation-du-sol/le-plan-regional-daffectation-du-sol-pras/prescriptions/l.-glossaire-des-principaux-termes-utilises-dans-les-prescriptions-urbanistiques

http://www.ville-lecres.fr/index.php?id_rubrique=35&id_sous_rubrique=269

<http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/l-urbanisme-en-sigles-a20094.html>

<http://dictionnaire.sensagent.com/accroissement%20d%C3%A9mographique/fr-fr/>

<http://www.linternaute.com/dictionnaire/fr/definition/bourg/>

<https://journals.openedition.org/cybergeog/34731#:~:text=La%20planification%20urbaine%20en%20Alg%C3%A9rie,l'urbanisation%20des%20villes%20alg%C3%A9riennes.>

file:///C:/Users/HP/Desktop/BUREAU%20GENERAL/PLANIFICATIONCOURS/CHAPITRE_02_LE_PLAN_DIRECTEUR_DAMENAGEMENTE.pdf

<file:///C:/Users/HP/Desktop/BUREAU%20GENERAL/PLANIFICATIONCOURS/Cours%20urbanisme%20e%20learning.pdf>

file:///C:/Users/HP/Desktop/BUREAU%20GENERAL/PLANIFICATIONCOURS/glossaire-urbanisme-et-planification-urbaine-2021_08_24-15h48.pdf

file:///C:/Users/HP/Desktop/BUREAU%20GENERAL/PLANIFICATIONCOURS/La_planification_urbaine_en_Algerie.pdf

<https://www.uclg.org/fr/organisation/structure/commissions-groupes-travail/planification-urbaine-strategique>

<https://www.interieur.gov.dz/index.php/fr/le-ministere/le-minist%C3%A8re/textes-legislatifs-et-reglementaires.html>

Urbanisme et planification urbaine : <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/urbanisme-et-planification-urbaine-2020>

Chafia latreche :

file:///C:/Users/HP/Downloads/MmoireMagister_UrbanismeLATRECHEchafia.pdf