



قسم إدارة المشاريع

DEPARTEMENT MANAGEMENT DE PROJETS



Source : RFI Savoirs

Dharavi ; un bidonville qui vaut des millions

POLYCOPIE DU  
COURS :  
URBANISME I

Juillet 2022

RESUME

Ce polycopié présente le contenu de la matière urbanisme 1 assurée pour les étudiants de la 1ère année master en Management De Projets Urbains et Architecturaux. Il représente une compilation de cours dispensées sur une dizaine d'années d'enseignement.

Dr. Kadri Salima  
Rayene

Salima.kadri@univ-constantine3.dz

Spécialité : Management de projets urbains et architecturaux  
Polycopié du cours : Urbanisme I

| Dr. Kadri Salima Rayene

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

Université Constantine 3, Salah BOUBNIDER  
Faculté d'Architecture et d'Urbanisme



جامعة قسنطينة 3 – صالح بوبندر  
كلية الهندسة المعمارية والتعمير

قسم إدارة المشاريع

DEPARTEMENT MANAGEMENT DE PROJETS

# POLYCOPIE DE COURS

Matière :

## URBANISME I

Spécialité : MANAGEMENT DE PROJETS URBAINS ET  
ARCHITECTURAUX

Niveau : 1<sup>ère</sup> année MASTER

Matière assurée par :

Dr. Kadri Salima Rayene

## Table des matières

<b>PARTIE INTRODUCTIVE : PRESENTATION DE LA MATIERE D'ENSEIGNEMENT .....</b>	<b>1</b>
<b>Description .....</b>	<b>1</b>
<b>Objectif général .....</b>	<b>1</b>
<b>Objectifs d'apprentissages :.....</b>	<b>1</b>
<b>Prérequis .....</b>	<b>2</b>
<b>Modalité.....</b>	<b>2</b>
<b>Contenu .....</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE 1 : URBANISME : DEFINITIONS ET ELEMENTS INTRODUCTIFS.....</b>	<b>4</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>I. QU'EST-CE QUE L'URBAIN, L'URBANISME.. ESSAI DE DEFINITION .....</b>	<b>5</b>
<b>I.1. Urbain/Rural: de quoi parle –t- on ?.....</b>	<b>5</b>
• Le milieu urbain .....	5
• Le milieu rural .....	5
<b>I.2. Quelques définitions : .....</b>	<b>7</b>
• Urbanisme selon LAROUSSE.....	7
• Urbanisme selon les Cahiers de l'Urbanisme .....	7
• Selon ALFRED AGACHE.....	7
• Selon George .B. FORD en 1920 .....	7
• Aménagement urbain.....	7
<b>I.3. Urbanisme, c'est quoi ? .....</b>	<b>8</b>
<b>I.4. Les métiers de l'urbanisme: .....</b>	<b>8</b>
<b>I.5. Les échelles de l'Urbanisme .....</b>	<b>9</b>
II.5.1. L'échelle territoriale.....	9
II.5.2. L'échelle urbaine .....	9
II.5.3. L'échelle architecturale.....	9
<b>II. AVENEMENT DU TERME URBANISME .....</b>	<b>10</b>
<b>II.1. Une pratique ancienne...un mot récent.....</b>	<b>10</b>
<b>II.2. Naissance de l'urbanisme en Europe.....</b>	<b>12</b>
II.2.1. Avant la révolution industrielle : Pré urbanisme .....	12
II.2.2. La Révolution industrielle: l'avènement de l'Urbanisme .....	13
II.2.3. L'émergence de la pensée hygiéniste.....	14
II.2.4. Naissance de l'urbanisme, doctrines et modèles.....	15
II.2.4.1. La Cité linéaire de Arturo Soria y Mata à Madrid .....	15
II.2.4.2. La ville industrielle par Tony Garnier.....	16
II.2.4.3. La cité intégrale présentée par Cerdà, précurseur de l'urbanisme fonctionnaliste. ....	16
II.2.4.4. Le modèle de la réforme de la ville de Paris par Georges Eugène Haussmann (1809-1891): .....	18

II.2.4.5. Le modèle de sauvegarde de Bruxelles par Charles Buls (1837- 1914).....	20
II.2.4.6. Courant culturaliste: l'âme de la ville. ....	21
➤ Camillo Sitte (1843-1903): Considéré comme le précurseur du renouvellement urbain.....	21
➤ Raymond Unwin (1863-1940) et Ebenezer Howard (1850-1928): Considéré comme les précurseurs des villes nouvelles.....	23
➤ Raymond Unwin .....	23
➤ Ebenezer Howard.....	24
➤ Les Cités Jardins. ....	25
II.2.4.7. Un courant progressiste: être fonctionnel et efficace:.....	27
➤ La Charte d'Athènes .....	28
➤ Des modèles.....	30
- La métropole verticale ou le modèle New-Yorkais.....	30
- La Ville contemporaine pour trois millions d'habitant de Le Corbusier .....	30
- La Ville radieuse.....	30
- La métropole verticale et verte de Le Corbusier : cité linéaires et unités d'habitation .....	31
<b>II.3. Tendances actuelles...Aux nouveaux défis de demain .....</b>	<b>33</b>
<b>III. DEFINITIONS ET ELEMENTS INTRODUCTIFS : LA VILLE .....</b>	<b>34</b>
<b>III.1. La ville ; un foyer de civilisation.....</b>	<b>34</b>
<b>III.2. Du village ...à la naissance de la ville.....</b>	<b>36</b>
III.2.1. L'essence du fait urbain et évolution de la ville .....	36
III.2.2. Naissance des premiers établissements humains : les civilisations des grands fleuves.....	36
III.2.3. De la révolution industrielle...à la concentration humaine .....	37
III.2.4. La croissance urbaine, un phénomène planétaire .....	38
<b>III.3. La Ville... Essaie de définition.....</b>	<b>38</b>
III.3.1. La distinction ville-campagne .....	39
III.3.2. La ville, lieu de concentration des hommes.....	39
III.3.3. La ville, lieu de pouvoir et centre administratif.....	40
III.3.4. La ville, lieu structuré et réglementé: .....	40
III.3.5. La ville, reflet d'une organisation sociale complexe:.....	40
<b>III.4. La ville durable : inventer une nouvelle urbanité, le troisième âge de la ville .....</b>	<b>41</b>
<b>IV. L'URBANISATION OU LE DÉVELOPPEMENT COHÉRENT DES VILLES .....</b>	<b>43</b>
<b>IV.1. Le phénomène urbain dans le monde en chiffre.....</b>	<b>43</b>
<b>IV.2. Définition.....</b>	<b>44</b>
IV.2.1.Etymologie .....	44
IV.2.2. L'urbanisation .....	45
<b>IV.3. Conséquences de l'urbanisation.....</b>	<b>45</b>
IV.3.1. Accroissement de la taille : l'ère des mégapoles.....	45

IV.3.1.1. <i>Métropole</i> .....	45
IV.3.1.2. <i>Mégapoles</i> .....	45
IV.3.1.3. <i>La Macrocéphalie urbaine</i> .....	46
IV.3.2. Des problèmes sociaux, économiques et environnementaux plus aigus. ....	47
<b>IV.4. Les facteurs de la périurbanisation</b> .....	<b>48</b>
IV.4.1. Le rôle du transport et les facteurs sociologiques dans l'étalement urbain.....	48
IV.4.2. L'influence de l'habitat individuel .....	49
<b>IV.5. Les formes de l'étalement urbain</b> .....	<b>49</b>
IV.5.1. Dans les pays développés .....	49
IV.5.2. Dans les pays en développement.....	50
IV.5.3. Pour le cas des villes du monde arabe .....	50
<b>V. FONDEMENT ET LOGIQUE DES VILLES ARABO-ISLAMIQUE : Une architecture sans architecte</b> .....	<b>52</b>
<b>V.1. La médina : un modèle d'organisation de la société arabo-musulmane</b> .....	<b>52</b>
<b>V.2. Aspects morphologiques de l'organisation des villes</b> .....	<b>53</b>
<b>V.3. Fonctions et activités dans la ville musulmane</b> .....	<b>55</b>
<b>V.4. Expression d'un code social</b> .....	<b>57</b>
<b>V.5. Espaces domestiques</b> .....	<b>58</b>
V.5.1. L'effet du modèle culturel sur la forme de la demeure. ....	58
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>59</b>
<b>EXERCICE D'APPLICATION : LECTURE STRATEGIQUE DE LA VILLE</b> .....	<b>60</b>
<b>1. Démarche</b> .....	<b>60</b>
<b>2. Modalités</b> .....	<b>60</b>
<b>3. Application</b> .....	<b>60</b>
<b>CHAPITRE 2 : APPROCHE POLITIQUE DE L'URBAIN</b> .....	<b>61</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>61</b>
<b>VI. LA PLANIFICATION URBAINE : VERS UN URBANISME OPERATIONNEL</b> .....	<b>61</b>
<b>VI.1. De l'urbanisme à la planification urbaine</b> .....	<b>62</b>
VI.1.1. La planification urbaine : définition .....	62
VI.1.2. Objectif de la planification urbaine .....	63
VI.1.3. La planification urbaine est un travail collectif .....	64
VI.1.4. La planification peut s'exercer à différentes échelles .....	64
<b>VI.2. Vers des outils dédiés</b> .....	<b>64</b>
<b>VII. DE LA PLANIFICATION URBAINE AU PROJET URBAIN</b> .....	<b>66</b>
<b>VII.1. genèse du projet urbain</b> .....	<b>66</b>
VII.1.1. Le contexte.....	67
VII.1.2. Les principes et caractéristiques du projet urbain .....	67
VII.1.3. Trois échelles spatiales souvent utilisées .....	68
<b>VII.2. Le passage des notions de planifications urbaine à projet urbain</b> .....	<b>69</b>
<b>VIII. PANORAMA DE L'EVOLUTION DES POLITIQUES URBAINES ET DES INSTRUMENTS D'URBANISME EN ALGERIE</b> .....	<b>71</b>

<b>VIII.1. Avant l'indépendance</b> .....	<b>71</b>
<b>VIII.2. Après l'indépendance : les instruments du « tout planifié »</b> .....	<b>72</b>
VIII.2.1. La période 1962-1966.....	72
VIII.2.2. La période 1967-1977.....	73
• <i>Le premier plan triennal (1967-1969)</i> .....	73
• <i>Le premier plan quadriennal (1970-1973)</i> .....	73
• <i>Le deuxième plan quadriennal (1974-1978)</i> .....	74
• <i>Le plan communal de développement (P.C.D)</i> .....	74
• <i>Le plan de modernisation urbaine (P.M.U)</i> .....	75
• <i>Le plan d'urbanisme directeur (P.U.D.)</i> .....	75
• <i>La zone d'habitat urbain nouvelle (Z.H.U.N.)</i> .....	76
• <i>Le lotissement</i> .....	77
VIII.2.3. La période 1978 - 1988 : le début de l'apparition de l'aménagement du territoire .....	77
<b>VIII.3. La nouvelle donne ; les années 1990</b> .....	<b>79</b>
VIII.3.1. La loi du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière.....	79
VIII.3.2. La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.....	80
VIII.3.2.1. <i>Le Plan Directeur D'aménagement et D'urbanisme (PDAU)</i> .....	81
VIII.3.2.2. <i>Le Plan D'occupation Des Sols (POS)</i> .....	82
VIII.3.3. Loi n° 98 - 04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel.....	83
<b>VIII.4. Les outils d'exécutions : de l'aménagement du territoire à la programmation urbaine.</b> .....	<b>84</b>
VIII.4.1. Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire).....	85
VIII.4.2. Le Schéma Régional D'aménagement Du Territoire (SRAT).....	86
VIII.4.3. Le Plan D'aménagement De Wilaya (PAW).....	87
<b>VIII.5. A partir des années 2000 à nos jours : l'effet boomerang du développement durable</b> .....	<b>88</b>
VIII.5.1. Loi n° 01-20 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire. ....	89
VIII.5.2. Loi n° 06-06 portant sur loi d'orientation de la ville .....	91
VIII.5.3. Le Schéma De Cohérence Urbaine (Scu) Comme Nouvel Instrument D'urbanisme .....	93
<b>IX. VILLES ET URBANISMES : LES NOUVEAUX COMPROMIS DE L'URBAIN.</b> .....	<b>94</b>
<b>IX.1. Le paradigme de la durabilité</b> .....	<b>94</b>
IX.1.1. De nouvelles pratiques urbaines : cas de la France. ....	95
IX.1.2. Du POS au PLU .....	96
<b>IX.2. Cas de l'Algérie : plaider pour un renouveau urbains</b> .....	<b>97</b>
IX.2.1. Le retour de l'échelle mineur, de l'embellissement et de l'intérêt pour le patrimoine.....	98
IX.2.2. La concertation et intégration d'autres acteurs dans l'aménagement urbain.....	98
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>99</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	<b>101</b>

**TABLE DES FIGURES**

<b>Figure 1</b> : Brésil, Sao Paulo.....	6
<b>Figure 2</b> : Vue générale sur Quito, Equateur.....	6
<b>Figure 3</b> : ENTREMONT ; village de haute Savoie.....	6
<b>Figure 4</b> : L'Égypte antique.....	11
<b>Figure 5</b> : Centre-ville de Lima (1535 ans).....	11
<b>Figure 6</b> : Guanajuato au Mexique (1546).....	11
<b>Figure 7</b> : La Grèce antique.....	11
<b>Figure 8</b> : La civilisation Sumérienne, IV <sup>ème</sup> millénaire av. JC.....	11
<b>Figure 9</b> : Rome l'antique.....	12
<b>Figure 10</b> : Pompéi vu du ciel.....	12
<b>Figure 11</b> : Place Vendôme, Paris.....	13
<b>Figure 12</b> : Le tronçon que Soria Y Mata réalisa aux environs de Madrid à partir de 1894.....	16
<b>Figure 13</b> : La ciudad linéal.....	16
<b>Figure 14</b> : Plan de Barcelone (1859).....	17
<b>Figure 15</b> : Barcelone par Cerdà.....	17
<b>Figure 16</b> : Paris, Schéma des grands travaux d'Hausmann.....	19
<b>Figure 17</b> : Hausmann à Paris 1853 – 1870.....	19
<b>Figure 18</b> : Nouvelles voies et nouveaux quartiers.....	19
<b>Figure 19</b> : Vue aérienne de la Cité-Jardin de Stains.....	21
<b>Figure 20</b> : Rome, 1748.....	22
<b>Figure 21</b> : Piazza d'El Duomo.....	22
<b>Figure 22</b> : Les trois aimants de Ebenzer Howard illustrant les avantages des cités jardins.....	25
<b>Figure 23</b> : Les grandes figures de l'urbanisme moderne.....	27
<b>Figure 24</b> : Congresso Nacional du Brésil, réalisé en 1960 par Oscar Niemeyer à Brasilia.....	28
<b>Figure 25</b> : La Cité des 4000 à La Courneuve.....	32
<b>Figure 26</b> : La Butte rouge à Chatenay-Malabry.....	32
<b>Figure 27</b> : Les grands ensembles, héritage du mouvement moderne.....	32
<b>Figure 28</b> : La présence de la rue dans le mouvement culturaliste.....	32
<b>Figure 29</b> : Site antique de la civilisation Maya.....	34
<b>Figure 30</b> : La cité état d'Ur (Mésopotamie).....	34
<b>Figure 31</b> : Du village... à la Mégapole.....	35
<b>Figure 32</b> : Les violences urbaines dans les cités en France.....	38
<b>Figure 33</b> : Vue aérienne de Brasília.....	43
<b>Figure 34</b> : Les couronnes urbaines.....	46
<b>Figure 35</b> : Processus de déplacement des populations de la campagne à la ville.....	47
<b>Figure 36</b> : Exemple d'une commune péri-urbaine: Laissac.....	48
<b>Figure 37</b> : Périurbanisation de Baltimore : les gens quittent le centre-ville pour la banlieue.....	49
<b>Figure 38</b> : Le bidonville Dharavi à Bombay (env. 800 000 hab.).....	50
<b>Figure 39</b> : Sanaa.....	54
<b>Figure 40</b> : La médina de Constantine.....	54
<b>Figure 41</b> : La vieille ville de Damas.....	56
<b>Figure 42</b> : West eddar, Le patio.....	58

**TABLE DES TABLEAUX**

<b>Tableau 1</b> : Classement des plus grandes métropoles dans les pays arabes (2020).....	51
<b>Tableau 2</b> : La fonction et gestion des sous- espaces d'une médina. ....	55
<b>Tableau 3</b> : Les outils de l'aménagement du territoire à l'urbanisme de détail.....	85



## **PARTIE INTRODUCTIVE : PRESENTATION DE LA MATIERE D'ENSEIGNEMENT**

### **Description**

La matière Urbanisme est enseignée aux étudiants de la première année Master Management De Projets Urbains et Architecturaux. Elle fait partie de l'Unité d'Enseignement Découverte (UED) et s'étale sur deux semestres. Le volume horaire du premier semestre objet de ce polycopié est de 1h30 par semaine pendant 15 semaines, soit 22h30 au total en présentiel avec un nombre de crédit égale à 1 et un coefficient égale à 1.

Le premier semestre, objet de ce polycopié prépare l'étudiant à constituer un thésaurus de référence sur l'urbain afin de lui inculquer une réflexion sur la Ville. L'apprenant en management de projets doit être initié à la complexité de la ville et aux multiples facteurs qui y agissent, au fait que l'urbanisme n'est nullement un changement d'échelle, et que la ville est un objet de préoccupation pour plusieurs champs disciplinaires et un objet d'étude pour plusieurs autres spécialistes autres que l'architecte et/ou l'urbaniste. Le management à l'échelle de la ville s'impose aujourd'hui, comme l'un des enjeux majeurs de l'action publics et par conséquent pour la gestion des parties prenantes que ce soit pour la maîtrise d'ouvrage urbaine (la mise en œuvre, la gestion urbaine), pour la maîtrise d'œuvre (l'étude et la réalisation d'un projet urbain) ou pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage (la programmation urbaine, l'aide à la décision, le suivi de mise en œuvre et l'évaluation).

### **Objectif général**

Pour le semestre 1 l'objectif de la matière est de constituer pour l'étudiant une base de connaissances théoriques pour comprendre la complexité urbaine de la ville et connaître les multiples facteurs qui y agissent.

### **Objectifs d'apprentissages :**

Les objectifs intermédiaires des enseignements de cette matière sont :

- Comprendre la genèse du concept et l'histoire de la pratique.
- Comprendre les modes d'organisation de l'espace urbain à travers les caractéristiques de l'espace produit et les modes de production du cadre bâti.
- Connaitre le fait urbain en Algérie et l'évolution de l'ensemble des politiques urbaines que l'Algérie a adopté depuis l'indépendance.
- Acquérir une culture urbaine

- Connaître les outils et les instruments destinés à guider toutes les décisions de portée pratique et opérationnelle concernant l'aménagement des villes.
- Acquérir une connaissance sur les composantes de la ville à travers une lecture spécifique des tissus urbains.
- Maîtriser la question environnementale et de la nécessaire prise en compte du contexte urbain dans toute action de programmation et de gestion durable.

## Prérequis

- Maîtrise de la langue française.
- Capitalisation des connaissances acquises de la matière Histoire de l'Architecture (HA).

## Modalité

L'enseignement de la matière Urbanisme I se présente sous forme de Cours théoriques avec des applications ponctuelles.

## Contenu

Le long de la décennie d'enseignement de la matière Urbanisme, le contenu a connu plusieurs réajustements en vue d'une actualisation par rapport aux contextes national et international d'une part et de réponse aux exigences de la formation des étudiants en Management de Projets Urbains et Architecturaux d'autre part. Les applications et exercices sont développés chaque année selon les compétences et les capacités des étudiants.

Le programme du semestre 1, s'articule autour de deux grands chapitres :

### **CHAPITRE n° 1 : APPROCHE HISTORIQUE DE L'URBAIN.**

- URBANISME : DEFINITIONS ET ELEMENTS INTRODUCTIFS

Comprendre la genèse du terme, l'histoire de la pratique et identifier les plus importantes théories de l'urbanisme, doctrines et modèles.

- LE PHÉNOMÈNE URBAIN : DU VILLAGE À LA VILLE

Connaître les principales définitions de la ville ainsi que et les différents facteurs qui contribue à sa formation.

- L'URBANISATION OU LE DÉVELOPPEMENT COHÉRENT DES VILLES

Définir l'urbanisation, les processus d'urbanisation et leurs conséquences.

- FONDEMENT ET LOGIQUE DES VILLES ARABO-ISLAMIQUE

Connaître les spécificités des composantes de l'espace urbain à travers l'exemple des tissus traditionnels.

## **CHAPITRE n° 02 : APPROCHE POLITIQUE DE L'URBAIN.**

- **LA PLANIFICATION URBAINE : VERS UN URBANISME OPERATIONNEL**

Comprendre la naissance de l'urbanisme dans sa forme opérationnel

- **DE LA PLANIFICATION URBAINE AU PROJET URBAIN**

Faire saisir à l'étudiant l'évolution des pratiques urbaines dans leurs formes mais aussi dans leurs logiques.

- **PANORAMA DE L'EVOLUTION DES POLITIQUES URBAINES ET DES INSTRUMENTS D'URBANISME EN ALGERIE**

Faire saisir à l'étudiant l'évolution du fait urbain en Algérie et les politiques à l'origine de la production du cadre urbain dans lequel il évolue.

- **VILLES ET URBANISMES : LES NOUVEAUX COMPROMIS DE L'URBAIN.**

Ouvrir le champ d'intérêt de l'étudiant aux enjeux actuels (écologiques, sociaux, numérique...etc.) auxquels est confrontés la ville demain.

## CHAPITRE 1 : URBANISME : DEFINITIONS ET ELEMENTS INTRODUCTIFS



*« Les hommes se rassemblent dans les villes pour vivre. Ils y restent ensemble pour jouir de la vie ! »*

*Aristote (384-322 av. J.-C.)*

*« La rue est le cordon ombilical qui relie l'individu à la société. »*

*Victor Hugo (1802-1885)*

### INTRODUCTION

La première partie de ce chapitre sera consacrée à une appréhension des concepts et des notions sur l'urbain, l'urbanisme, l'aménagement urbain...etc. elle met l'accent sur la multiplicité des discours et signification des termes et des notions clés chez tous ceux qui s'y intéressent du fait de la pluridisciplinarité du concept. Cette spécificité de l'urbanisme fait qu'il devient pluridisciplinaire, touche aux différentes échelles et évolue dans ses formations et métiers.

Elle permet aussi de comprendre la genèse du concept et son avènement liée à la révolution industrielle et les grandes réformes européennes portée par les principaux courants de pensée, mouvements d'idées (des deux derniers siècles) et les techniques qui ont présidé la constitution de grands nombres de territoires et tissus urbains dans le monde.

En dernier, on s'intéressera à la ville, objet de l'urbanisme, par sa définition, mais aussi par son évolution depuis l'essence du fait urbain dans les civilisations des grands fleuves (Mésopotamie, Egypte, Inde, Chine, etc.), jusqu'à ce que le phénomène urbain devienne un phénomène planétaire avec l'ère des grandes métropoles. Et à se confronter aux enjeux actuels et à des réalités très complexes et problématiques de la croissance démesurée de la ville, les conséquences de l'étalement urbain et les préoccupations environnementales, économiques et sociales qui s'ajoutent à cette complexité.

Aussi, l'étudiant est appelé à se familiariser avec un exemple de ville (ses principes de composition urbaine, ses aspects morphologique, ses activités...etc.) à travers l'exemple de la ville arabo-islamique pour conclure ce chapitre.

## I. QU'EST-CE QUE L'URBAIN, L'URBANISME...ESSAI DE DEFINITION

L'urbain: selon le dictionnaire, c'est « *ce qui se rapporte à la ville, à l'agglomération humaine concentrée dans la cité, par opposition à ce qui est rural* »<sup>1</sup>.

Autre définition de l'urbain: « *agglomération d'une certaine importance, à l'intérieur de laquelle la plupart des habitants ont leur travail dans le commerce, l'industrie ou l'administration* »<sup>2</sup>.



Définition on ne peut plus imprécise.

### I.1. Urbain/Rural: de quoi parle –t- on ?

- Le milieu urbain : c'est la ville. Les espaces verts sont rares, les maisons accolées les unes aux autres, la circulation intense, le bruit infernal. C'est là que la population est la plus nombreuses car il y a beaucoup d'avantages à y vivre: écoles, hôpitaux, crèches, commerces, piscines, cinémas, théâtres, gares.... De plus beaucoup de gens y travaillent : usines, ateliers, chantiers, bureaux...
- Le milieu rural : à la campagne, on a plus d'espace. Les maisons sont souvent isolées. Les villageois ont des jardins et parfois des potagers. Les fermiers sont les jardiniers de la campagne, ils gardent les prairies en espaces verts soignés. On y trouve aussi des forêts Les habitants des villes y ont parfois des secondes résidences, ils aiment se détendre au bon air.

---

<sup>1</sup> [https://www.aude.gouv.fr/IMG/pdf/definition\\_milieu\\_urbain\\_cle58f713.pdf](https://www.aude.gouv.fr/IMG/pdf/definition_milieu_urbain_cle58f713.pdf).

<sup>2</sup> *Idem.*

**Urbain / Rural**



Source : <http://www.voyageplus.net>.

**Figure 1** : Brésil, Sao Paulo.



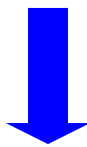
Source : Photo libre de droit

**Figure 3** : ENTREMONT ; village de haute Savoie

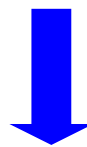


Source : <http://www.voyageplus.net>.

**Figure 2** : Vue générale sur Quito, Equateur.



**L'urbain est plus un mode de vie qu'une caractéristique spatiale visible. Certains spécialistes nomment l'urbain comme le nouvel ordre mondial.**



**DONC C'EST QUOI L'URBANISME ?**

## I.2. Quelques définitions :

- Urbanisme selon LAROUSSE : ensemble de mesures techniques, administratives, économiques, et sociales qui doivent permettre un développement harmonieux, rationnel et humain des agglomérations. (Diction. LAROUSSE).
- Urbanisme selon G. BARDET « *est la science de l'aménagement des villes et la science de l'organisation des masses sur le sol* »<sup>3</sup>(G. BARDET, 1983).
- Urbanisme selon les Cahiers de l'Urbanisme : *Il tend de plus en plus à être considéré comme une discipline de synthèse visant à assurer dans l'espace et dans le temps, la localisation et l'implantation des établissements humains de toute nature en vue de leur bonne insertion écologique et leur meilleur fonctionnement*<sup>4</sup>.
- Urbanisme : il se définit comme l'art de concevoir l'aménagement des villes sur des données démographiques, économiques, esthétiques et culturelles en vue du bien être humain et de la protection de l'environnement.
- Selon ALFRED AGACHE : en 1920 également, s'exprimait d'une manière différente « *l'urbanisme est à la fois une science, un art et une philosophie* »<sup>5</sup>.
- Selon George .B. FORD en 1920 : « *l'urbanisme est l'art et la science d'appliquer la prévoyance pratique à l'élaboration et au contrôle de tout ce qui entre dans l'organisation matérielle d'une organisation humaine et de ce qui l'entoure. Cela comporte la correction des fautes du passé par des reconstructions et des aménagements appropriés. Cela comporte aussi la mise à profit de l'expérience du passé pour l'établissement des projets d'extension* ».<sup>6</sup>
- Aménagement urbain: il est l'organisation de l'espace, de manière à le mettre en valeur, par des équipements appropriés, les ressources naturelles du lieu et, de satisfaire les besoins des populations intéressées.

Le terme **URBANISME** a fait l'objet de définitions multiples, par presque tous ceux qui ont tenté d'approcher la **VILLE**. Les définitions des dictionnaires restent ambiguës et incomplètes.

---

<sup>3</sup> Gaston Bardet *L'urbanisme*. Que Sais-Je, Presses Universitaires de France – PUF, Paris 1983.

<sup>4</sup> Les cahiers de l'urbanisme et du logement "éléments pour une politique urbaine" Ministère de l'urbanisme et du logement, Paris 1982.

<sup>5</sup> Alfred Agache, *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, 1920.

<sup>6</sup> Georges. B. Ford, *New York City Building Zone Resolution ... 1916*, New York, 1920 ;

### I.3. Urbanisme, c'est quoi ?

L'urbanisme s'était distingué (par rapport au pré-urbanisme) par cette pratique ayant pour objet la ville (actuelle ou future), s'inscrivant dans des modes de planifications (contenant orientation, règlements, législations...). Cependant, cette réflexion agissante sur la ville s'appuie essentiellement sur la gestion des « populations », l'accomplissement des besoins, l'hygiène, l'esthétique.

Cet ensemble de « champs d'intervention » appelle des disciplines diverses, c'est ce qui a conduit à fonder l'urbanisme sur des bases scientifiques.

Pour l'urbaniste Pierre Merlin : *« les géographes ont souvent eu tendance à considérer, en France notamment, l'aménagement (et en particulier l'aménagement urbain, voire l'urbanisme) comme un prolongement naturel de leur discipline. Il s'agit en fait de champs d'action pluridisciplinaires par nature qui ne sauraient être l'apanage d'une seule discipline quelle qu'elle soit. Mais la géographie, discipline de l'espace à différentes échelles, est concernée au premier chef »*<sup>7</sup>.

Disciplines suppose donc un ensemble de règles que la pratique doit respecter.



***L'urbanisme est une discipline théorique et appliquée de l'organisation des villes, qui organise les relations entre les différents acteurs, préserve l'intérêt général, réglemente l'occupation des sols, fixe les modalités de construction et prévoit l'urbanisation future.***<sup>8</sup>

L'urbanisme considère la ville comme un objet de réflexion, de description, de décomposition, d'analyse, puis d'intervention et de composition. De ce fait La pratique de l'urbanisme est multiforme. On en fait en créant un lotissement, en composant un espace public ou un îlot, en dressant un plan d'aménagement et d'extension de ville, en réalisant des réseaux techniques, en dressant un schéma de transport...

### I.4. Les métiers de l'urbanisme:

Les métiers liés à l'urbanisme et en l'occurrence le métier d'urbaniste est apparue à peu près avec l'avènement de l'urbanisme. Même si les premiers urbanistes furent essentiellement des politiciens, des hygiénistes, des ingénieurs ou même des techniciens. Le métier fait largement accaparé par les

<sup>7</sup> Pierre Merlin et Françoise Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, octobre 2010, p. 369.

<sup>8</sup> Françoise Choay, *L'urbanisme : réalités et utopies*, Paris, Seuil, 1965



architectes qui prend une partie importante dans leur formations surtout en France, alors que d'autres pays comme les Etats-Unis ou encore la Grande Bretagne ont mis en place des formations autonome d'urbaniste.

En Grande Bretagne la discipline est même segmentée, offrant une panoplie de matières (universitaires et professionnelles) orientées vers soit l'analyse ou la réalisation : **URBAN STUDIES, URBAN DESIGN, TOWN PLANNING...etc.**

A partir des années 1960, d'autres disciplines de sciences humaines tel que les sociologues, les géographes font leur irruption dans la pratique et la composition des documents d'urbanismes.

Par sa forme et dimension pluridisciplinaire la pratique urbaine est en perpétuelle développement nécessitant la formation de nouveau métier.

Les « nouveaux métiers de la ville » semblent être une trouvaille pour faire face à la confusion qui règne en France : génie urbain, management urbain, aménagement urbain, architecture urbaine.... Cependant ces qualifications ne favorisent aucunement l'identification ni la nature de l'intervention de chacun.

En Algérie, l'urbanisme, officiellement contenu dans la formation d'architectes, demeure une discipline « présente », alors que l'urbaniste n'est pas identifié<sup>9</sup>.

## I.5. Les échelles de l'Urbanisme

En termes d'échelle, le mot urbanisme couvre toutes les échelles comprises entre celle du bâtiment (échelle architecturale) et celle de l'aménagement du territoire.

II.5.1. L'échelle territoriale : L'échelle territoriale met en corrélation les échelles urbaines et est surtout liée à l'espace du Champ de vision et de la locomotion.

II.5.2. L'échelle urbaine : L'échelle urbaine met en corrélation les échelles architecturales et est surtout liée à l'espace de l'action et de la locomotion.

II.5.3. L'échelle architecturale : L'échelle architecturale met en corrélation les échelles humaines et est surtout liée à l'espace d'expérience.

---

<sup>9</sup> [https://www.researchgate.net/publication/346099387\\_URBANISME\\_ET\\_ENVIRONNEMENT](https://www.researchgate.net/publication/346099387_URBANISME_ET_ENVIRONNEMENT)

## II. AVENEMENT DU TERME URBANISME

« *Un mot récent; à peine centenaire. Une pratique dont le passé n'a pas d'âge.* »<sup>10</sup>

### II.1. Une pratique ancienne....un mot récent.



Selon Françoise Choay, dans son anthologie *Utopies et réalités* parue en 1965, l'urbanisme naît bien au tournant du siècle : « *vers la fin du XIXe siècle l'expansion de la société industrielle donne naissance à une discipline qui se distingue des arts urbains antérieurs par son caractère réflexif et critique et par sa prétention scientifique* ». Dans son choix de textes, elle distingue d'ailleurs les « *pré-urbanistes* » des urbanistes.

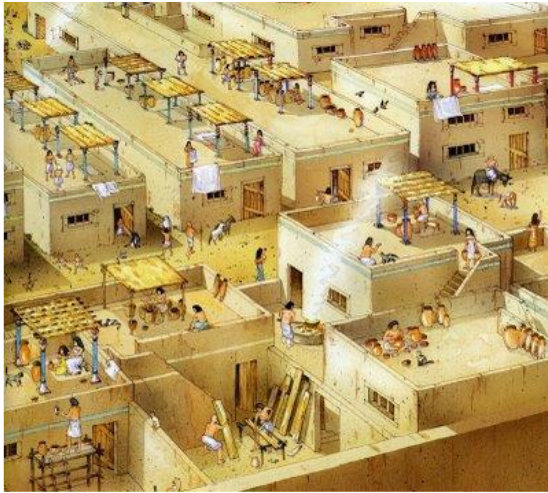
Elle oppose donc cette discipline nouvelle, qui serait une science ou tout au moins une technique, à l'art urbain qui aurait prévalu auparavant avec un souci esthétisant.

Mais cette réflexion est peut-être vraie en Europe pour la période juste antérieure, au XVIIIe et aux XVIIIe siècles, où l'art urbain se limite bien souvent à la création de places royales ou d'axes monumentaux. Mais ce n'est pas vrai pour toutes les villes coloniales, par exemple les villes espagnoles d'Amérique du sud ou même les cités antiques Sumer (3300 avant J.C.), en Egypte (3150 avant J.C.) ou en Grèce (entre 700 et 600 av, J.C.), qui présentent des dispositions ordonnées de l'espace urbain selon différents concepts qui n'ont parfois rien à envier à ceux de l'urbanisme contemporain.

Même si le terme «urbanisme» est apparu seulement en 1910<sup>11</sup>. Cependant, depuis l'Antiquité, l'homme a considéré la ville comme un terrain d'expression privilégié de l'organisation de la société, des réalisations de ses capacités artistiques et de ses aptitudes techniques.

<sup>10</sup> Françoise Choay ; *L'urbanisme, utopies et réalité*, Paris, Seuil, 1965.

<sup>11</sup> Il fait son apparition en France en 1910 à la suite d'une parution dans le *Bulletin de la Société neuchâteloise de géographie* sous la plume de Pierre Clerget devenu en 1911, la Société française des urbanistes.



Source : photo libre de droit

**Figure 4 :** L'Égypte antique



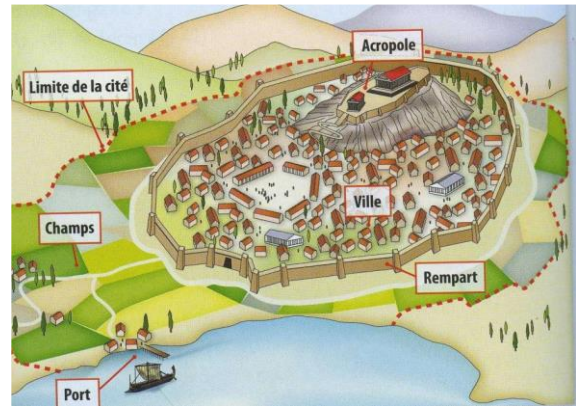
Source : photo libre de droit

**Figure 5 :** Centre-ville de Lima (1535 ans)



Source : photo libre de droit

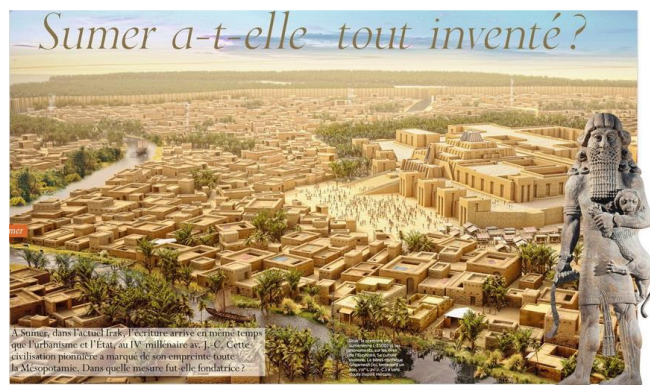
**Figure 6 :** Guanajuato au Mexique (1546)



Source : photo libre de droit

**Figure 7 :** La Grèce antique

Ainsi, les romains (753 av.J.C.) avaient des pratiques de fondation des villes qui incluait des rites religieux, ils dessinaient les voies qu'ils aménageaient avec des pavés, des trottoirs, des égouts, comme on peut le voir à Pompéi. Ils avaient des principes d'alignement et de régulation des hauteurs et savaient composer un forum et des quartiers fonctionnels<sup>12</sup>.



Source : <http://www.3dmiche-illustrations.com>.

**Figure 8 :** La civilisation Sumérienne, IVème millénaire av. JC.

<sup>12</sup> Roger Caratini, Histoire universelle 1, Le Monde antique, Paris, Bordas, 1968, p. 82.



Source : Photo libre de droit

**Figure 9** : Rome l'antique.



Source : Photo libre de droit

**Figure 10** : Pompéi vu du ciel.

## II.2. Naissance de l'urbanisme en Europe

Pendant des millénaires, la ville a lentement grandi. Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, avec le développement de l'industrie en Europe, sa croissance rapide et désordonnée met en cause sa vraie raison d'être, à savoir être un foyer de civilisation. Pour corriger cette évolution, des modes d'intervention sont alors proposés par divers théoriciens. En 1867, avec l'ingénieur *Ildefons Cerda* apparaît le néologisme espagnol *urbanizacién*, pour désigner ce qu'il conçoit être une science de l'organisation spatiale des villes. Dès la *Téoria* de *Cerda*, l'urbanisme distingue deux éléments fondamentaux qui vont marquer son histoire. D'une part, la voirie et le système de circulation (espace dynamique et de mouvement) et, d'autre part, l'habitation (espace statique et de séjour).

En France, à partir de 1910, le mot est utilisé dans quelques écrits avant la fondation en 1914 de la Société française des architectes urbanistes SFAU<sup>13</sup>, sous la présidence d'Eugène Hénard (1849-1923), pour «*organiser et aménager la ville*». Dont les statuts définissent le but :

«*Grouper les initiatives et les compétences qui se sont consacrées à l'étude de cette science nouvelle que l'on a nommée urbanisme et qui traite des aménagements, des réformes, des systématisations et des extensions à apporter aux villes.* » (Jules Siegfried)<sup>14</sup>.

Depuis près d'un siècle, avec l'extension continue des villes et l'évolution du mode de vie, l'urbanisme s'est manifesté diversement.

### II.2.1. Avant la révolution industrielle : Pré urbanisme

De la renaissance européenne au 15<sup>e</sup> siècle, la grande composition classique appliquée aux ensembles urbains des règles académiques et conventionnelles faisant de la ville un objet d'art ; **L'ART URBAIN**.

<sup>13</sup> Gaston BARDET, *Naissance et méconnaissance de l'urbanisme*, Paris, S.A.B.R.I., 1952.

<sup>14</sup> J. Siegfried, *Quelques mots sur la misère, son histoire, ses causes, ses remèdes*, p. 107.

Même en tant qu'objet artistique, la conception de la ville est approchée selon une mise en forme « spectaculaire » d'imposition/surimposition de l'effet de centralité, significative du pouvoir. Cet art a excellé dans la mise en place de configuration des lieux de « parade »<sup>15</sup>.

Les avenues rectilignes, les carrefours rehaussés par des monuments et les places « royales » enserrées par des demeures majestueuses, sont toujours là pour rappeler un véritable âge d'or « pré urbanistique ». L'art urbain se préoccupait des proportions, de la régularité, de la symétrie et de la perspective. Ce sont ces aspects que nous admirons dans les anciens quartiers des villes : les places, les rues, les monuments et le mobilier tendent d'avantage vers une scénographie que vers l'ordre « fonctionnel »<sup>16</sup>.

C'est un savoir et une pratique relativement ancienne, distinct de l'architecture et de l'urbanisme, qui donne une forme à la ville, plus particulièrement aux espaces publics.



Source : Photo libre de droit

*Figure 11* : Place Vendôme, Paris

## II.2.2. La Révolution industrielle: l'avènement de l'Urbanisme

Comme nous l'avons vu, l'urbanisme tel qu'il est connu aujourd'hui n'a pas toujours existé sous sa forme contemporaine. Il est le produit de la ville industrielle et moderne, de l'expansion vertigineuse des espaces urbanisés et de l'apparition de problèmes d'ampleur. Ces bouleversements provoquent une poussée brutale de l'urbanisation. La grande ville, en Europe, puis ailleurs, connaît une importante désorganisation fonctionnelle et formelle. Cette désorganisation imposa la transformation radicale des villes « historiques ».

Avec l'ère industrielle du XIX<sup>e</sup> siècle, les villes ont connu une croissance fulgurante (de 1850 à 1970, la population de Paris double, celle de Bordeaux passe de 91 000 en 1801 à 258 000 en 1938)<sup>17</sup>. Ce n'est pas par hasard que l'urbanisme naît à la fin du 19<sup>e</sup> siècle. La révolution industrielle a engendré dans les pays occidentaux une forte croissance urbaine liée à l'exode rural. Les villes se densifient de manière

<sup>15</sup> Jean-Claude Monod, Publications de l'École nationale des chartes, Licence Open Edition Books. 2006.

<sup>16</sup> A. BOUCHARÉB. cours PG. Urbanisme et environnement. [https://www.researchgate.net/publication/346099387\\_URBANISME\\_ET\\_ENVIRONNEMENT](https://www.researchgate.net/publication/346099387_URBANISME_ET_ENVIRONNEMENT) 2007.

<sup>17</sup> Claude Desama, *Population et révolution industrielle*, Presses universitaires de Liège, 1985. Licence Open Edition Books (2020).

désordonnée et la qualité de vie des quartiers populaires qui n'était déjà pas bonne, se dégrade. D'un côté il y a une réelle détérioration des conditions de vie de la population à cause de la croissance désordonnée des villes : pas ou peu de services urbains, des conditions de logements très mauvaises conduisant à un très fort surpeuplement dans les habitations sans confort. La ville du 19e siècle, est celle de Dickens, Zola ou Eugène Süe.

Pour faire face à celle-ci, vont apparaître de nouvelles formes de planification et d'interventions. L'objectif est d'adapter la ville à la Révolution industrielle: nouvelles voies, nouveaux modes de déplacements et de transports (train, métro, voitures), nouveaux réseaux (eau, électricité), préoccupations hygiénistes (comment éliminer les quartiers insalubres).

### II.2.3. L'émergence de la pensée hygiéniste

Ainsi, à la fin du 18e siècle et au début du 19e, le sentiment que la ville fonctionne mal et qu'elle n'est pas un milieu sain pour la population se développe fortement chez les élites<sup>18</sup>. La ville est désormais considérée comme anti-hygiénique. Du coup, il faut la réformer pour le bien-être physique et moral de ses habitants, en particulier pour les classes laborieuses. L'émergence d'une pensée nouvelle sur la salubrité et l'hygiène parallèlement aux progrès scientifiques et médicaux qui conduit à établir la relation entre hygiène / conditions de vie et santé / mortalité. Cette prise de conscience hygiéniste touche la bourgeoisie : la ville sans égout, sans eau courante, était sujette à des épidémies, mais cette situation ne semblait pas vraiment préoccuper les urbains des siècles antérieurs.

Les hygiénistes vont se préoccuper de guérir la ville ou d'inventer un modèle de ville et un mode de vie urbain nouveau, hygiénique et sain. Cette évolution de la pensée va conduire à la création de nouvelles doctrines en urbanisme et à la transformation radicale de la production urbaine.

L'hygiénisme a trouvé chez le corps médical un fervent défenseur, et a pu alors s'inscrire dans le cadre de la ville et la discipline qui la concerne (l'urbanisme). A partir de là, il a été un appui de dénonciation et de revendication. Devenu politique, ce courant a été enfourché par les idéologies révolutionnaires. La Révolution Industrielle, l'urbanisation et le développement des médias (et des courants littéraires) ont orienté la réflexion et imaginé des nouveaux modes d'organisation sociaux et économiques ou le critère hygiénique occupait un rang fondamental. Cet intérêt s'était traduit particulièrement par des lois et des mesures de protection sociale.

C'est ainsi que les élites et les détenteurs des capitaux ont défini des catégories pour identifier la « plèbe » ; puanteur, saleté, entassement<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> Bruno Fortier, *L'amour des villes*, Mardaga, Liège, 1994.

<sup>19</sup> Abdelouahab Bouchareb, *Urbanisme et Environnement, de l'hygiénisme au développement durable*, cours PG en ligne, 2007.

Les deux courants (l'hygiénisme et l'esthétisme) ont trouvé une « résonance » philosophique sur laquelle s'associer. La vue et l'aération sont inséparable : dans le cas de la ville pressurée par les effets de l'industrie et la concentration humaine, l'œil a besoin lui aussi de respirer. Par extension, il a été facile aux utopistes de lier le Beau au propre.

L'hygiène et l'esthétique ont donc participé à l'émergence de la discipline urbanistique. Même si l'un est prégnant, l'autre figure comme valeur incontournable dans la conception de la ville.

#### II.2.4. Naissance de l'urbanisme, doctrines et modèles

Dans la continuité des réflexions utopiques et du développement de la pensée hygiéniste, un certain nombre de penseurs, souvent architectes ou ingénieurs, parfois journalistes, inventent des modèles pour une ville adaptée au monde moderne.

##### **Différents modèles de ville et utopies urbaines.**

À côté du modèle de cité intégrale présenté par *Cerdà*, sont exposés les modèles de réforme de la ville de *Hausmann*, en tant que première grande réforme urbaine; la cité culturelle représentée par *Camillo Sitte* qui prétend récupérer la vision artistique et la mise en valeur des monuments par l'étude des places et des perspectives; la cité linéaire d'*Arturo Soria*, un modèle de ville découlant de l'optimisation des besoins de locomotion, et qui l'amène à proposer la triangularisation du territoire par le biais de villes linéaires; la cité jardin d'*Ebenezer Howard*, comme synthèse entre la ville et la campagne, qui a exercé une grande influence en tant que type de trame; la cité industrielle de *Tony Garnier* face à la nécessité de plus en plus impérieuse de l'industrie comme moteur de la ville; et la cité rationnelle représentée par *Le Corbusier*, où la rationalisation de tous les éléments de la ville, depuis la maison jusqu'à la ville même.

##### *II.2.4.1. La Cité linéaire de Arturo Soria y Mata à Madrid<sup>20</sup>*

L'ingénieur espagnol Soria y Mata (1844 – 1920) invente, en 1882, un concept de ville linéaire, la ciudad linéal, développement urbain entièrement organisé le long d'une voie de tramway. C'est une ville composée d'une grande rue dotée d'un transport en commun en site propre le long de laquelle se répartissent deux épaisseurs d'îlots.

Le contact avec la campagne est donc permanent. Les cités linéaires sont conçues pour pouvoir relier des établissements urbains existants. Soria Y Mata réalisera un tronçon de plusieurs km dans les environs de Madrid à partir de 1894. Mais sans tramway et essentiellement constituée de villas de luxe, l'extension

---

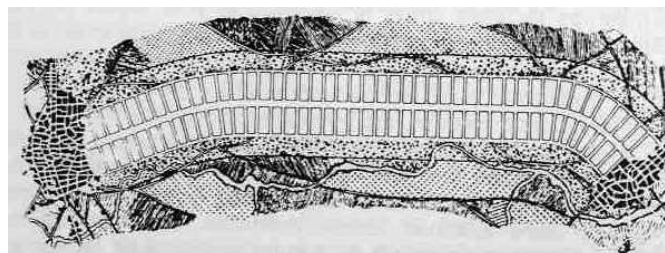
<sup>20</sup> Philippe Dehan, *Naissance de l'urbanisme*, oct. 2010.

ne fut pas vraiment un morceau de ville. Elle est finalement devenue une avenue totalement intégrée à la périphérie de Madrid.



Source : URBANEWS. Fr, 2012

**Figure 12** : Le tronçon que Soria Y Mata réalisa aux environs de Madrid à partir de 1894.



Source : URBANEWS. Fr, 2012

**Figure 13** : La ciudad lineal.

Cette idée aura pourtant une influence importante sur différents projets russes des années 20 et sur Le Corbusier qui proposera aussi des villes linéaires, constituées d'immeubles uniques avec une autoroute qui passe sur le toit (Alger ou Rio de Janeiro).

#### II.2.4.2. La ville industrielle par Tony Garnier

En pointe dans la lancée utopiste, la ville industrielle a été imaginée par un architecte de formation : **Tony Garnier**. Il est important de signaler que cette ville a été fondée sur des valeurs hygiéniques et sociales. D'autres parts, le choix du site (confluent d'un fleuve et d'un torrent) laisse penser que la géographie humaine n'était pas ignorée du concepteur (la sitologie). Séparation des zones résidentielles, des zones industrielles, l'hôpital à l'écart, le tout baigne dans la verdure<sup>21</sup>.

#### II.2.4.3. La cité intégrale présentée par Cerdà<sup>22</sup>, précurseur de l'urbanisme fonctionnaliste.

La notion d'« urbanisme » apparaît avec l'ingénieur catalan, Ildefonso Cerdà et son ouvrage « Théorie générale de l'urbanisation<sup>23</sup> » paru en 1867. Il est ingénieur des ponts et chaussées de l'Ecole de Madrid. **Urbanisation (définition de Cerdà)**: « Ensemble des actions tendant à grouper les constructions et à régulariser leur fonctionnement comme l'ensemble des principes, doctrines et règles qu'il faut appliquer pour que les constructions et leur groupement, loin de réprimer, d'affaiblir et de corrompre les facultés

<sup>21</sup> Tony Garnier, *Cité industrielle, Etude pour la construction des villes*, rééd Philippe Sers / Vilo, Paris 1988.

<sup>22</sup> Ildefonso Cerdà (1815-1876) Considéré comme le créateur de l'urbanisme.

<sup>23</sup> Théorie générale de l'urbanisation ; Tome I : l'urbanisation comme fait concret et Tome II : la statistique urbaine de Barcelone.



*physiques, morales et intellectuelles de l'homme social, contribuent à favoriser son développement ainsi qu'à accroître le bien être individuel et le bonheur public* »<sup>24</sup>.

Par son esprit novateur, Cerdà crée le néologisme « *urbanización* », qui couvre à la fois l'action d'urbaniser, la concentration des populations et des activités, ainsi que l'urbanisme comme discipline. Rejetant la notion de ville, trop limitée par ses références traditionnelles ou idéales, normales et normatives, il propose à la place le terme « *urbe* » pour désigner toutes les agglomérations possibles issues de l'urbanisation, quelles que soient leurs formes et leurs dimensions.

Chargé d'exécuter les plans d'expansion de Barcelone. Approuvé en 1859, le plan se distingue des autres projets haussmanniens. Il propose un échiquier géant, qui se différencie des échiquiers traditionnels par des îlots carrés aux angles brisés.



Source : Photo libre de droit

**Figure 14 :** Plan de Barcelone (1859)

En bas à gauche, la vieille ville découpée par de nouvelles voies, tout le reste est l'extension de la ville prévue et réalisée. Son intervention se base sur les principes suivants :

- Hygiénistes (ville traditionnelle congestionnée)
- Prise en charge de l'accroissement de la mobilité (réseaux)
- Principe de reparation (restructuration), juridiquement novateur à l'époque
- Inspiration égalitaire: des équipements pour tous (intérêt général).

### Plan de Barcelone (1859)

Lors de la démolition des murs d'enceinte de Barcelone, suite à la pression foncière liée au développement de la ville et aux effets de la révolution industrielle, le gouvernement espagnol confie à Cerdà le plan d'extension de la ville. Le même travail a été confié à un architecte catalan, Antonio de Rovira y Trias. En 1859, par ordonnance royale, la proposition de Cerdà est imposée.



Source : Photo libre de droit

**Figure 15 :** Barcelone par Cerdà.

<sup>24</sup> Cours Module d'Urbanisme 4ème année, école polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme, 2010.

Apports de Cerda :

- Analyse l'existant pour développer un modèle d'organisation de la ville nouvelle.
- Développe une méthode d'analyse descriptive des composantes urbaines.
- Utilise me cas de Barcelone pour valider son modèle et sa méthode.
- La trame en échiquier permet d'assurer l'équivalence de toutes les situations spatiales et résulte en un système régulier et homogène : elle vise l'égalité sociale.
- Précurseur de l'urbanisme fonctionnaliste.

Ainsi, dès le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, une partie des grandes villes européennes connaît des transformations très importantes pour répondre aux exigences de la révolution industrielles, mais la plus spectaculaire, sans égal ailleurs, est réalisé à Paris entre 1853 et 1869 par le baron G. Haussmann.

*II.2.4.4. Le modèle de la réforme de la ville de Paris par Georges Eugène Haussmann (1809-1891)<sup>25</sup>:*  
Paris au 19<sup>ème</sup> siècle est une ville moyenâgeuse avec tous les problèmes qui accompagnent son accession au phénomène d'industrialisation:

- Naissance des banlieues avec les flux ouvriers migratoires (exode rural).
- Paupérisation de zones entières à Paris intra et extra muros (pauvreté des arrivants).
- Violentes émeutes des classes ouvrières.
- Maladies et maux sociaux s'accroissent dans la ville.

Napoléon 3 veut faire de Paris une ville moderne, bien adaptée aux besoins de l'époque. Il veut une ville aussi prestigieuse que son pouvoir.

Il nomme Haussmann préfet de Paris en juin 1853. Haussmann a fait des études en droit. Il est plus préoccupé par la gestion urbaine.

➤ **Idées de Haussmann**

Considéré comme le précurseur de la gestion urbaine, l'idée maîtresse du baron est une meilleure circulation de l'air et des hommes, en adéquation avec les théories hygiénistes.

La volonté d'entraver d'éventuels nouveaux soulèvements populaires (ceux de 1830 et de 1848 étaient sanglants), entre aussi en jeu. Cette campagne sera intitulée "*Paris embellie, Paris agrandie, Paris assainie*"<sup>26</sup>.

➤ **Principes de HAUSSMANN:**

Ses principes sont au nombre de 3 :

---

<sup>25</sup> Philippe Dehan, *Naissance de l'urbanisme*, oct. 2010.

<sup>26</sup> Voir P. de Moncan et Cl. Heurteux, *Villes haussmanniennes, Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille*, les éditions du Mécène, 2003 p. 16.

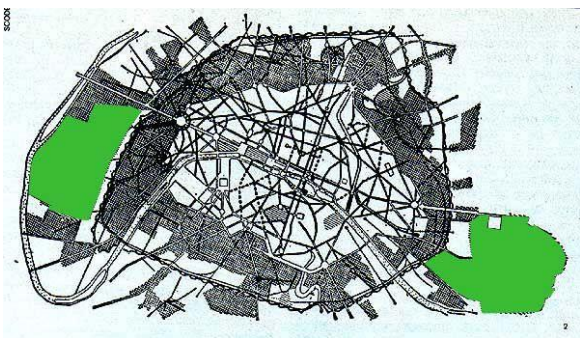
- Percées
- Réseau
- Circulation

Son œuvre dénote d'une originalité à 2 niveaux: l'aspect intégral de son intervention (réseaux, relation entre parties de ville, rapport avec l'extérieur, etc.), et la précocité de ses idées.

➤ **Apports de HAUSSMANN**

Ses principes novateurs ont conduit à des apports importants:

- Organisation de la ville par les grands boulevards qui redessinent la ville sur la ville et permettent une vitesse de circulation, une relation plus aisée avec la banlieue et une diminution de la densité.
- L'intégration d'équipements urbains publics (construits ou pas) en termes d'accès par le réseau.
- Notions hygiénistes.
- Passage de la ville emmurée à l'agglomération.



Source : Photo libre de droit

**Figure 16 :** Paris, Schéma des grands travaux d'Haussmann.



Source : Photo libre de droit

**Figure 17 :** Haussmann à Paris 1853 – 1870.



Source : Photo libre de droit

**Figure 18 :** Nouvelles voies et nouveaux quartiers.

#### II.2.4.5. *Le modèle de sauvegarde de Bruxelles par Charles Buls (1837- 1914)*<sup>27</sup>

A côté des grandes réformes initiées par Cerda et Haussmann, Charles Buls (1837-1914) dénote par ses idées différentes. Effectivement, durant son mandat de maire de Bruxelles (1881-1899), il milita pour la sauvegarde du patrimoine et à la préservation du centre-ville. D'autre part, ses œuvres ont établi les principes de l'art urbain et il est considéré comme une figure marquante du monde naissant de l'urbanisme.

##### ➤ **Le contexte:**

- Arrive comme bourgmestre de Bruxelles après la « Haussmanisation » amorcée en 1863.
- Livre pour sauver le Vieux-Bruxelles.
- Considéré comme le précurseur du patrimoine urbain, Buls valorise le tracé urbain, la conservation des monuments historiques et l'architecture domestique.
- Au départ de son livre, il met sur pied des projets pour sauvegarder et mettre en valeur la Grande Place, comme un ensemble urbain.

##### ➤ **Les apports de Buls**

- Précurseur du patrimoine urbain et beaucoup d'édifices et de lieux à Bruxelles ont été sauvegardés grâce à son intervention.
- Il revient sur les qualités esthétiques de la ville et pose les principes de la ville moderne qui respecte son héritage.
- Participe aussi à l'émergence de l'urbanisme hygiéniste en Belgique.

##### ➤ **Les idées de Buls**

- Il pose les principes de l'art urbain (comme d'autres de ses contemporains, mais avec une vision sur le devenir de la ville).
- Il tient à adapter la ville aux exigences modernes tout en préservant les valeurs du passé.
- Il valorise les édifices et places importantes de Bruxelles et entame une politique de restauration de ceux-ci.
- Il valorise l'image de Bruxelles et on l'appelait le Bourgmestre – Esthète.

La révolution industrielle du 19<sup>ème</sup> siècle va entraîner des bouleversements importants de part la mise au point de nouveaux procédés techniques (préfabrication, standardisation).

---

<sup>27</sup> Philippe Dehan, *Naissance de l'urbanisme*, oct. 2010.

Le 19<sup>ème</sup> siècle est témoin aussi de l'apparition de l'utopie en tant que remède aux villes surpeuplées. Ainsi, ces concepts vont être les éléments constitutifs de deux mouvements, un minoritaire, le mouvement culturaliste, l'autre d'une large diffusion, le mouvement moderne.

#### II.2.4.6. Courant culturaliste: l'âme de la ville.

Un urbanisme minoritaire, mais important, va apparaître durant la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, il prône le retour à l'histoire et la tradition. Il tente d'intégrer les valeurs communautaires et culturelles issues de l'histoire des sociétés modernes et ne refuse pas les enseignements esthétiques et morphologiques des ensembles urbains historiques. Cette démarche se développe notamment dans les pays anglo-saxons et germaniques. *Ebenezer Howard* en Angleterre (*Les Cités jardins*, 1898) et *Camillo Sitte* en Autriche et dans le monde germanique, illustrent les deux variantes fortes différentes de cet urbanisme<sup>28</sup>.



Source : Sites et cités, remarquables.

**Figure 19** : Vue aérienne de la Cité-Jardin de Stains.

C'est à ces tendances urbanistiques dites culturalistes que s'apparentent les démarches récentes qui prônent un urbanisme « qualitatif » et le retour à l'histoire des villes et à la composition urbaine comme outils de conception de formes urbaines significatives. Ces démarches ont largement contribué à la déstabilisation des fondements théoriques de l'urbanisme fonctionnaliste et des préceptes de la Charte d'Athènes<sup>29</sup>.

#### ➤ *Camillo Sitte (1843-1903): Considéré comme le précurseur du renouvellement urbain*

Contrairement aux perceptions et idéologie de l'époque, l'architecte autrichien Camillo Sitte s'oppose à l'aménagement de l'extension circulaire de Vienne (*le ring*) par Otto Wagner sur des principes proches d'Hausmann, Sitte écrit un livre en 1889, *L'Art de construire la ville*, louant la conception des espaces urbains pittoresques au Moyen Âge : clos, petits échelle, diverse, imprévisible, système carré, monuments non dégagés, rues tortueuses, (...), Sitte mettra en œuvre sa théorie dans plusieurs projets en Autriche.

<sup>28</sup> Philippe Dehan, *Naissance de l'urbanisme*, oct. 2010.

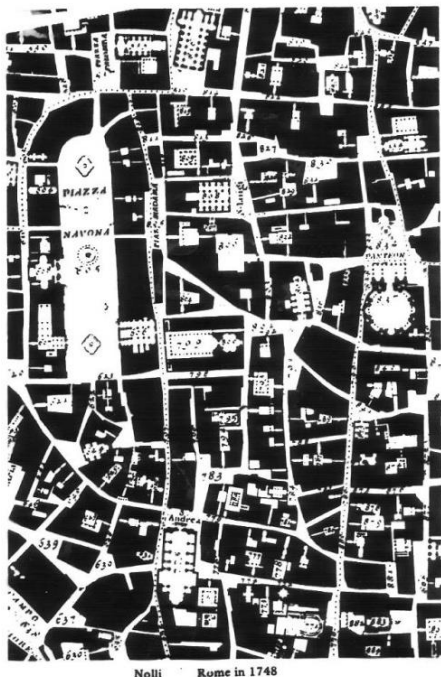
<sup>29</sup> *Idem*.

- Le contexte<sup>30</sup>

Architecte, il a été formé à l'analyse historique formelle en architecture par Rudolph Eitelberger von Edelberg, qui est fondateur de la première charte d'histoire de l'art à l'université de Vienne, et qui est adepte de l'analyse des objets d'art dans le contexte historique.

Il propose une série de guides (Baedeker) diffusant des plans de villes avec une certaine symbolique traitant des édifices et de leurs styles.

Il reste très influencé aussi par la théorie de la randonnée (Wanderer) qui lui suggère le concept de parcours.

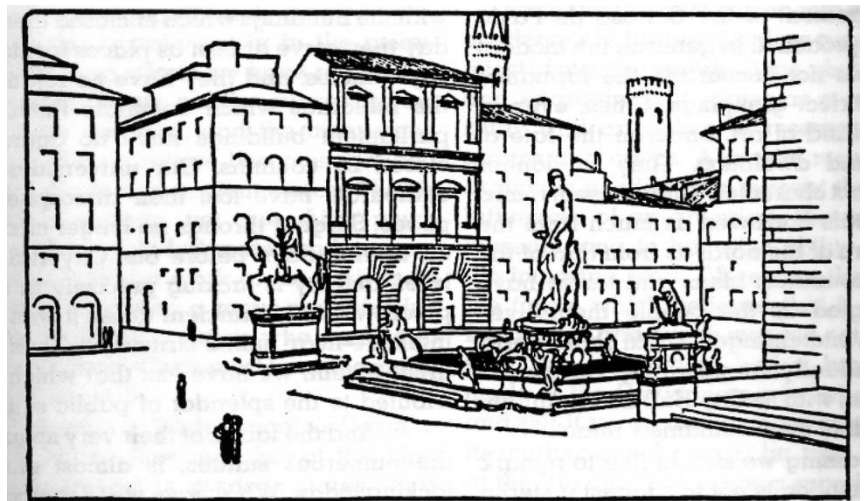


Source : Photo libre de droit.

**Figure 20** : Rome, 1748

- Idées de Sitte<sup>31</sup>

- Ville médiévale: notion de culture nationale, d'évolution de la ville dans le temps sans altération, et donc évolution basée sur le passé.
- Ville naturelle: utopie d'une ville où la société serait idéale avec sa culture spécifique, importance du contexte spatio-culturel.
- Critique de l'urbanisme moderne (schématique, blocs réguliers, déni de l'originalité locale, régionale)
- Recherche de principes artistiques.



Source : Photo libre de droit

**Figure 21** : Piazza d'El Duomo

<sup>30</sup> Philippe Dehan, *Naissance de l'urbanisme*, oct. 2010.

<sup>31</sup> *Idem*.

- Les outils<sup>32</sup>

Il utilise 2 outils: le plan et la perspective

- Apports de Sitte
  - La place est le révélateur des qualités de l'espace l'urbain.
  - La forme de la ville est conçue comme un milieu livré à l'exploration de l'archéologue (analyse), puis à l'activité de l'architecte-urbaniste le projet.
  - Historisme : Sitte reconnaît la spécificité des structures spatiales anciennes révélatrices d'une organisation sociale et culturelle. Mais, la disposition particulière de chaque place ne s'explique que par son développement progressif dans le temps.
  - Empirisme : place accordée à l'expérience sensible.

➤ *Raymond Unwin (1863-1940) et Ebenezer Howard (1850-1928): Considéré comme les précurseurs des villes nouvelles.*

Londres au 19<sup>ème</sup> siècle est une ville qui s'accroît rapidement et qui pose souvent avant les autres villes européennes les problèmes de concentration des populations, saturation de la ville, étalements incontrôlés, insalubrité de nombre important de quartier.

Les principales préoccupations de l'époque: comment organiser la ville et quelle solution à l'étalement urbain rapide et dense ?

➤ *Raymond Unwin*<sup>33</sup>

Dans la lignée, des idées de l'allemand Camillo Sitte (1843-1903), de Josef Stübben<sup>34</sup> (1845-1936), et porté en Belgique par le bourgmestre de Bruxelles et urbaniste Charles Buls (1837-1914), Raymond Unwin (1863-1940) est considéré comme un pionnier de l'*urban design* anglo-saxon et un ardent défenseur du pittoresque et du paysage. Il s'inscrit dans la perspective culturaliste anti-haussmannienne qui se développe à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, en intermède avant l'apparition du mouvement fonctionnalisme. Urbaniste et planificateur urbain. Diplômé d'Oxford, influence par John Ruskin et William Morris. Il réfléchit beaucoup aux problèmes de la société et écrit beaucoup. Dans son livre « L'étude pratique des plans de villes. Introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension – 1909 », il propose l'analyse de l'existant : « *l'étude des villes anciennes et de leurs système de construction est précieuse pour appuyer l'art moderne de construire des agglomérations (...). Mais on ne doit retenir*

---

<sup>32</sup> Philippe Dehan, *Naissance de l'urbanisme*, oct. 2010.

<sup>33</sup> *Idem.*

<sup>34</sup> L'un des plus grands urbanistes allemands, il a une « idéologie » productiviste et des orientations environnementales.

de l'étude des villes anciennes que ce qui répond aux conditions modernes et dont la réalisation ne s'écarte pas des moyens dont on dispose aujourd'hui. Par exemple, la beauté pittoresque qui résulte du développement naturel et probablement inconscient de la ville au Moyen-Âge peut inspirer la plus haute admiration, mais on doit comprendre que cette beauté a été engendrée par des conditions de vie qui n'existent plus et que l'on serait mal avisé de vouloir reproduire»<sup>35</sup>. Il pose ainsi, les principes de la composition des villes modernes par une démarche paysagère.

➤ *Les principes d'Unwin*<sup>36</sup>

- Les villes sont classées par catégories: ville spontanée, ville planifiée, ville ouverte (carrefour par exemple).
- Utilise l'histoire pour établir une typologie de villes.
- S'intéresse aux jardins comme éléments de composition urbaine et propose une démarche paysagère dans la composition des villes.
- Enfin, il valorise la place comme lieu public par excellence et s'intéresse au couple monumental – banal.

➤ *Ebenzner Howard*

Le Royaume-Uni a été le premier pays à s'urbaniser à grande échelle et le premier à développer des théories et des pratiques visant à gérer ce phénomène. Ces théories et pratiques, et les idéologies qu'elles véhiculent, ont eu une influence dans toute l'Europe. Parmi ces théories, la théorie des cités jardins proposées par Ebenzner Howard à la fin du XIXe siècle a eu une influence indéniable sur la conception urbaine en Europe ainsi qu'aux États-Unis, en Australie et au Japon<sup>37</sup>. Avec le fonctionnalisme du CIAM, la cité-jardin est l'une des théories majeures qui ont le plus marqué l'urbanisme du XXe siècle<sup>38</sup>.

Ebenzner Howard, urbaniste britannique, tente dans sa jeunesse, après migration aux USA, le métier d'agriculteur puis devient journaliste, pour rentrer à Londres en fin du 19ème siècle. Il s'intéresse beaucoup aux problèmes de la société qu'il exprime dans son livre qui s'intitule: *To-Morrow: A Peaceful Path to Real Reform* (Demain: une Voie Pacifiste vers la Réforme Réelle), publié en 1898. L'ouvrage est réédité en 1902 sous le titre *Garden Cities of Tomorrow* (Cités Jardins de Demain) où il valorise la relation ville – campagne. Cette seconde édition connaîtra un véritable succès et sera traduite dans de

<sup>35</sup> Raymond Unwin, *L'étude pratique des plans de villes. Introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension*, 1909.

<sup>36</sup> Philippe Dehan, *Naissance de l'urbanisme*, oct. 2010.

<sup>37</sup> Joelle Salomon Cavin, *Les cités jardins de Ebenzner Howard, une théorie contre la ville ?*, Université de Lausanne, 2007.

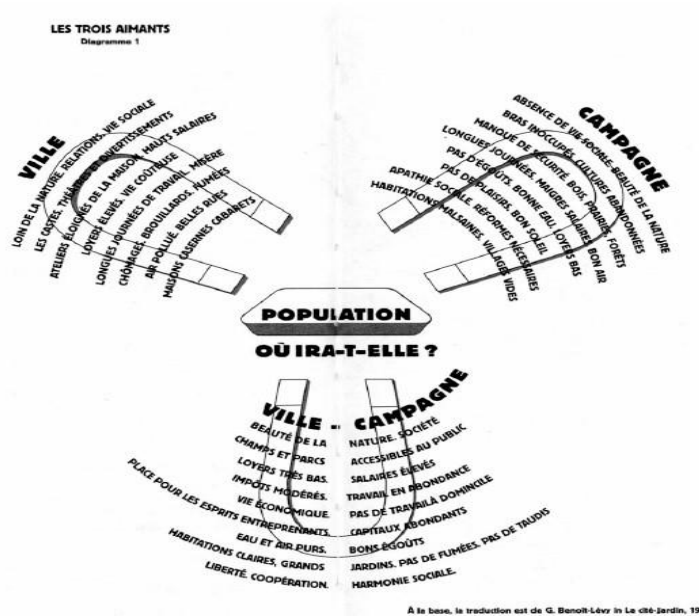
<sup>38</sup> Françoise Choay ; *L'urbanisme, utopies et réalité*, Paris, Seuil, 1965.



nombreuses langues. Considérée comme un modèle « anti urbain » (King, 1985 ; Berque, 1995) ou « à côté de la ville » (Corboz, 1994). Pour Choay, on trouverait dans le modèle de Howard les éléments qui vont servir à la déconstruction de la ville européenne<sup>39</sup>.

➤ *Les principes de Howard*<sup>40</sup>

- Il milite pour un nouveau type de villes « **les cités jardins** » situées en périphérie des villes avec une taille limitée et un ancrage dans la nature.
- Les réseaux de transports seraient organisés en cercle autour de la ville avec les activités manufacturière, les marchés et une ceinture verte.
- D'un point de vue démographique, elle ne devrait pas compter plus de 30 000 habitants, afin que chaque foyer puisse avoir une maison entourée d'un jardin.
- La présence d'équipements publics situés au centre de la ville (parcs, galeries de commerces, lieux culturels).



Source : Howard, 1902 op. cit., p.113.

**Figure 22** : Les trois aimants de Ebenzer Howard illustrant les avantages des cités jardins.

➤ *Les Cités Jardins.*

La cité-jardin de *Howard* est définie par les principaux points suivants :

- Une maîtrise publique du foncier (ce dernier appartient à la municipalité afin d'éviter la spéculation financière sur la terre.) ;

<sup>39</sup> Françoise Choay, *Le règne de l'urbain et la mort de la ville*, Ed. CNRS, 1994.

<sup>40</sup> Philippe Dehan, *Naissance de l'urbanisme*, oct. 2010.

- La présence d'une ceinture agricole autour de la ville (pour l'alimenter en denrées) ;
- Une densité relativement faible du bâti (environ 30 logements à l'hectare);
- La présence d'équipements publics situés au centre de la ville (parcs, galeries de commerces, lieux culturels) ;
- La maîtrise des actions des entrepreneurs économiques sur l'espace urbain : *Howard* est un partisan de la liberté d'entreprendre tant que l'activité ne nuit pas à l'intérêt collectif. La présence ou non d'une entreprise dans la ville est validée ou refusée par les habitants via la municipalité.

Les idées de Howard attirent les financeurs, et il peut ainsi acquérir le terrain de son prototype de la cité-jardin en 1903 : Letchworth, au nord de Londres. Le projet est financé par la *First Garden City Limited*, compagnie créée pour l'occasion. Les architectes *Parker et Unwin* sont chargés d'en réaliser les plans. Une seconde cité, conçue selon les mêmes principes, entre 1905 et 1907 par *Parker et Unwin* dans le faubourg londonien de Hampstead, exerça une fascination telle sur les hommes de son temps que les législateurs rédigeant le *Housing and Town Planning Act* en 1909 et 1919 en vinrent à suggérer "l'adoption du modèle de Garden City pour la construction du logement social"<sup>41</sup>.

- ***Les apports de Howard et Unwin***

- Précurseurs de la notion de villes nouvelles.
- Précurseurs de la composition urbaine moderne.
- Idée de la relation ville – nature (paysagisme).
- Visionnaires, ils entrevoient l'évolution urbaine comme inédite et ne reproduisant pas systématiquement le passé.
- Valeur de l'échelle humaine dans la taille des regroupements humains.
- Alternative sérieuse sur les alternatives à l'étalement urbain en tâche d'huile.

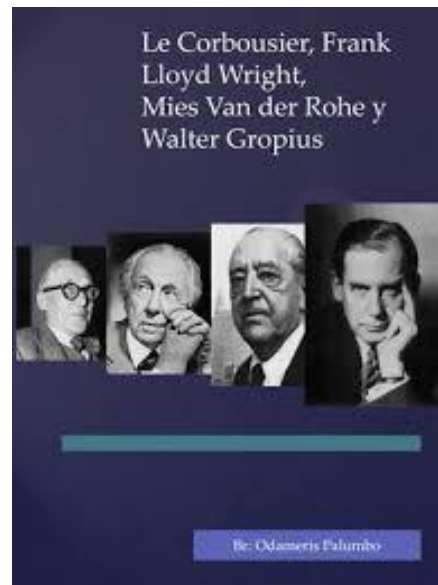
C'est à ces tendances urbanistiques dites culturalistes que s'apparente les démarches récentes qui prônent un urbanisme « *qualitatif* » et le retour à l'histoire des villes et à la composition urbaine comme outil de conception de formes urbaines signifiantes. Ces démarches ont largement contribué à la déstabilisation des fondements théoriques de l'urbanisme fonctionnaliste et des préceptes de la Charte d'Athènes.

---

<sup>41</sup> Philippe Dehan, *Naissance de l'urbanisme*, oct. 2010.

### II.2.4.7. Un courant progressiste: être fonctionnel et efficace:

Dans la lignée de Cerda et Haussmann, ses tenants Les architectes Walter Gropius, Adolf Loos, Auguste Perret, Ludwig Mies Van Der Rohe, Oscar Niemeyer et le Corbusier sont parmi ses protagonistes majeurs considèrent que la ville doit être un ensemble fonctionnel et harmonieux adapté aux besoins de l'Homme moderne (et universel).



Source : Photo libre de droit

**Figure 23** : Les grandes figures de l'urbanisme moderne.

A l'analyse scientifiques se substitue alors des mots d'ordre comme « *le soleil, la verdure et l'espace sont les trois premiers matériaux de l'urbanisme* »<sup>42</sup>. Les sciences sociales étant totalement absentes de la réflexion des professionnels de l'époque l'idéologie se substitue à la science. Plus besoin d'analyse approfondie de la réalité puisqu'il fallait raser l'existant, faire table rase pour reconstruire. Jamais un modèle idéologique n'avait eu une telle influence sur la production bâtie.

Ainsi, le territoire est divisé en zones spécialisées (habitat, travail, loisirs, ...) tandis qu'est créé un maillage de circulation différenciant les voies (voies rapides jusque dans les centres villes, voies de desserte, voies piétonnes, ...). L'automobile est privilégiée. La géométrie est préconisée par efficacité et esthétisme. C'est toute la ville traditionnelle qui est rejetée. A la rue bordée d'immeubles est préférée une nouvelle forme urbaine de constructions en hauteur entourées de verdure.

Le Mouvement moderne existe avec le mouvement du Bauhaus après la première guerre mondiale pour d'autres. Le trio de tête est généralement reconnu comme étant Le Corbusier en France (qui lui préférerait parler de mouvement puriste), Ludwing Mies Van Der Rohe et Walter Gropius en Allemagne. Mies van der Rohe et Gropius étaient tous deux directeurs du Bauhaus, école d'architecture et d'arts appliqués fortement tournée vers les techniques industrielles.

<sup>42</sup> Le Corbusier, « *La charte d'Athènes* », 1941, ed de Minuit, coll. Poins, Paris 1971.

A la suite de la Seconde guerre mondiale, dans un climat général de restructuration, de croissance économique et de modernisation urbaine, les principes fonctionnalistes allaient trouver des terrains d'application à grande échelle. L'urbanisme des grandes opérations, qui en découla, devint vite ce qui est convenu d'appeler « *urbanisme bureaucratique* ». Il fut perçu, plus tard, comme autoritaire, car indifférent à la qualité de vie et produisant des ensembles urbains aux qualités esthétiques médiocres.

➤ *La Charte d'Athènes*

Ce foisonnement trouva son illustration, la plus éclatante, dans les principes fonctionnalistes des Congrès internationaux d'architecture moderne (C.I.A.M) et leur Charte d'Athènes qui donne la primauté à la satisfaction de besoins humains regroupés en grandes fonctions : **habiter, circuler, travailler** et se **délasser**<sup>43</sup>.

La Charte d'Athènes a constitué l'aboutissement du Congrès international d'architecture moderne (CIAM), tenu à Athènes en 1933 sous l'égide de *Le Corbusier*. Le thème en était « *la ville fonctionnelle* »<sup>44</sup>.



Source : Photo libre de droit

**Figure 24 :** *Congresso Nacional du Brésil, réalisé en 1960 par Oscar Niemeyer à Brasilia.*

La Charte compte 95 points sur la planification et la construction des villes. Parmi les sujets traités : les tours d'habitation, la séparation des zones résidentielles et les voies de transport ainsi que la préservation des quartiers historiques et autres bâtiments préexistants. Le principal concept sous-jacent a été la création de zones indépendantes pour les trois « fonctions » : le travail, les loisirs et les infrastructures de transport. Le texte, très retravaillé par *Le Corbusier*, n'a été publié qu'en 1941 sous le titre *La Ville fonctionnelle*<sup>45</sup>.

Ces concepts ont été largement adoptés par les urbanistes dans leurs efforts pour reconstruire les villes européennes après la Seconde Guerre mondiale. La ville de Brasilia peut être considérée comme une incarnation des principes de la Charte. La Charte a également fait l'objet de critiques, principalement pour manque de flexibilité.

<sup>43</sup> *La charte d'Athènes*, op. cit.

<sup>44</sup> *Idem*.

<sup>45</sup> Philippe Dehan, *Naissance de l'urbanisme*, oct. 2010.

Pendant la guerre, Le Corbusier va poursuivre ses réflexions en élaborant une doctrine nouvelle. Il part des travaux collectifs du CIAM (qui eut lieu sur un bateau entre Marseille et Athènes en 1933), qu'il réécrit en abandonnant les aspects politiques des propositions et en développant leurs prescriptions techniques, puis publie, sous son nom, la Charte d'Athènes en 1941. Au contraire de ses propositions antérieures, la charte d'Athènes est une théorie sans modèle. Elle propose des concepts simples, voire simplistes, inspirés des thèses hygiénistes de la fin du 19e et du début du 20e siècle qui auront une fortune étonnante. Les formules sont simples comme des slogans publicitaires : « *le soleil, la verdure et l'espace sont les trois premiers matériaux de l'urbanisme* »<sup>46</sup>. Pas de modèle formel, mais des préceptes doctrinaires facilement applicables et facilement interprétables : « *les voies de circulation doivent être indépendantes des moyens d'accès aux habitations* »<sup>47</sup>. Ailleurs « *les nouvelles vitesses mécaniques nécessitent une plus grande distance de croisement et par conséquent la diminution du nombre de rues* »<sup>48</sup>.

La Charte d'Athènes prescrit donc des distances de 200 à 400 m entre les voies. L'unité urbaine reste l'unité d'habitation qui se « dressera dans son milieu propre, où elle jouira de soleil, d'air pur et de silence ». La séparation des fonctions est entérinée : « *l'urbanisme doit fixer les relations entre les lieux consacrés respectivement à l'habitation, au travail et au loisir selon le rythme de l'activité quotidienne des habitants.* »<sup>49</sup> C'est une vision très dirigiste de l'urbanisme où l'urbaniste démiurge doit être soutenu par l'Autorité : « *la ville ne peut être abandonnée sans programme à l'initiative privée* »<sup>50</sup>, il faut donc une puissance politique « *clairvoyante et convaincue* »<sup>51</sup>. La Charte d'Athènes prescrit un zoning strict, c'est-à-dire un classement des grandes fonctions urbaines par catégories, comme dans le projet antérieur de la ville radieuse. Seules les fonctions quotidiennes, liées à l'habitation, sont intégrées aux unités d'habitation. Ce document aura une très grande influence sur tout l'urbanisme d'après la seconde guerre, au niveau international, à la fois sur les architectes, les urbanistes et sur les décideurs : administrations et responsables politiques. En effet, avec le développement des idéaux du mouvement moderne, plusieurs modèles de villes vont être proposés ou imaginés pour répondre aux nouvelles exigences de la ville fonctionnelle.

---

<sup>46</sup> *La charte d'Athènes*, op. cit.

<sup>47</sup> *Idem.*

<sup>48</sup> *Idem.*

<sup>49</sup> *La charte d'Athènes*, op. cit.

<sup>50</sup> *La charte d'Athènes*, op. cit. point 29

<sup>51</sup> *La charte d'Athènes*, op. cit. point 91

➤ *Des modèles*- *La métropole verticale ou le modèle New-Yorkais*

Depuis le début du siècle New-York fascine avec ses gratte-ciels qui, après être nés à Chicago, commencent à occuper le sud de Manhattan. New-York devient le symbole de la ville dense, de la ville en hauteur, de la ville congestionnée. Le concept de la *métropole verticale*, sorte d'anti-thèse de la cité-jardin, est directement lié aux fantasmes futuristes que suscite Manhattan. Il s'agit d'améliorer cette ville en l'ordonnant et en rationalisant ses circulations, tout en préservant sa densité, sa hauteur et sa minéralité. C'est une ville fonctionnaliste qui intègre la mixité. Mais, elle ne se préoccupe pas d'hygiénisme<sup>52</sup>.

- *La Ville contemporaine pour trois millions d'habitant de Le Corbusier*

Ce modèle paraît trop pittoresque à Le Corbusier qui, après avoir été largement influencé par les théories de Howard et de Sitte comme en témoigne un manuscrit resté longtemps inédit<sup>53</sup>, décide de s'en affranchir. C'est ainsi qu'en 1922, il dessine le projet théorique d'une Ville contemporaine pour trois millions d'habitants. Cette ville, constituée d'une vaste rectangle est organisée de manière symétrique et centralisée et de manière à séparer les fonctions urbaines. Son centre est occupé par une city d'affaires composée de gratte-ciels cartésiens, dont le nom, comme l'implantation, trahissent la volonté d'une mise en ordre du modèle new yorkais. Desservie par deux autostrades la City assure une forte densité au centre de la ville. Un parc rectangulaire comme le Central park de Manhattan, coupe la ville en deux à l'ouest et constitue un lien avec la campagne. Le pourtour de la ville se compose de deux types de bâtiments hauts : des immeubles à redans posés dans une nappe de verdure et des immeubles-villas, sortes d'îlots fermés composés autour de grands jardins. A l'est est implanté le secteur industriel desservi par un port fluvial et des voies ferrées. Avec ce projet, Le Corbusier dépasse le modèle de la cité-jardin tout en conservant le concept de ville verte. Il abandonne les maisons ou les petits immeubles des cités-jardins pour de grands édifices posés sur un tapis de verdure non redivisé. Il abandonne à cette occasion un des principes fondateurs de la ville : le découpage parcellaire : la collectivité doit maîtriser les sols dont le statut juridique est *a priori* collectif<sup>54</sup>.

- *La Ville radieuse*

Le Corbusier améliore son projet au début des années 30, avec la Ville radieuse, dans laquelle chaque fonction urbaine est séparée et organisée de manière « rationnelle »<sup>55</sup>. Les immeubles-villas, qui

<sup>52</sup> Philippe Dehan, *Naissance de l'urbanisme*, oct. 2010.

<sup>53</sup> *La construction des villes*, de Charles-Edouard Jeanneret, (l'Age d'Homme, 1992).

<sup>54</sup> Philippe Dehan, *Naissance de l'urbanisme*, oct. 2010.

<sup>55</sup> Le Corbusier, *La Ville radieuse*, Editions de l'Architecture d'Aujourd'hui, Paris 1935.

rappelaient trop les îlots traditionnels, sont abandonnés, et la ville est mieux ordonnée. Dans ce projet qui illustre le passage de la métaphore organique à la métaphore ville = machine, les fonctions sont mieux séparées, mieux classées. Au nord le centre d'affaire et du pouvoir, est constitué de tours implantées dans la forêt. Ensuite, après une coupure verte, les habitations constituées d'immeubles en redans posés sur de vastes îlots de verdure. Au centre de la composition, autour d'un axe de trafic, les équipements implantés à rez-de-chaussée dans un jardin. Après une seconde coupure verte, au sud, les activités et industries desservies par des routes et voies ferrées. Chaque fonction urbaine est séparée et organisée de manière « rationnelle ».

- *La métropole verticale et verte de Le Corbusier : cité linéaires et unités d'habitation*

Le Corbusier continue à évoluer dans ses réflexions sur la ville. A la fin des années 30 et dans les années 40, il propose deux modèles qui rapprochent la ville verte de la métropole verticale, en proposant de faire des villes vertes, mais denses, dans lesquels les fonctions sont superposées.

Le premier est celui de villes linéaires où la route circule sur le toit, composé d'un immeuble haut intégrant des duplex. Le second, qui date de la même époque, se compose « d'Unités d'habitation de grandeur conforme », sortes de grands immeubles autonomes de 300 logements, posés dans la verdure intégrant tous les services de proximité (Nemours en Algérie). Les unités d'habitation sont posées dans un tapis végétal dense, mais les immeubles sont hauts et, comme les gratte-ciel new-yorkais, ils comprennent différentes fonctions : des commerces, des bureaux, une crèche ou une école, des locaux de gymnastique, etc. Cette forme de mixité pour les services quotidiens ne remet pas en cause la volonté globale de créer des zones distinctes pour l'habitat, les centres d'affaire et de pouvoir, l'industrie et les grands équipements. Une unité d'habitation unique sera finalement réalisée en 1945 à Marseille (puis quatre autres sur différents lieux : Rezé, Firminy, Briey et Berlin).

- *Deux exemples emblématiques de ces différences:*

**Progressisme**



Source : <http://belan.over-blog.com/article-48315.html>

**Figure 25 :** La Cité des 4000 à La Courneuve



Source : <http://belan.over-blog.com/article-48315.html>.

**Figure 27 :** Les grands ensembles, héritage du mouvement moderne.

De grosses zones commerciales avec une multitude de grandes surfaces proposant une offre variée, mais dans l'anonymat et sur un site mal intégré.

Dans cette quête de « ville idéale », ces deux modèles vont connaître un développement important, le courant culturaliste, qui prône un retour à la nature avec la création d'une ville verte, surtout dans les pays anglo-saxons et germaniques, ce courant de pensée va progressivement prendre du poids et dominera l'urbanisme pendant des années. Alors que le courant moderne se développera à grande échelle en France, et dans les colonies françaises, et surtout après la deuxième guerre mondiale. Mais, la réalité de l'évolution sociale des grands ensembles français rappelle qu'on ne peut ignorer les dimensions anthropologiques et sociologiques des villes et de l'habitat, qu'en plus de satisfaire ses

**Culturalisme**



Source : <http://belan.over-blog.com/article-48315.html>

**Figure 26 :** La Butte rouge à Chatenay-Malabry



Source : <http://belan.over-blog.com/article-48315.html>

**Figure 28 :** La présence de la rue dans le mouvement culturaliste.

Des rues piétonnes dans le centre-ville avec des magasins dont on connaît les commerçants, où l'on est incité à flâner



besoins fondamentaux (se nourrir, se loger), l'homme est un être social dont les besoins varient selon les cultures et varient selon l'organisation sociale.

Après son grand succès, l'urbanisme progressiste suscite de plus en plus de critiques. Ainsi, on observe dans dès les années 1970 un retour et un regain d'intérêt pour les structures urbaines plus traditionnelle selon les préceptes de l'urbanisme culturalistes (rues, diversité fonctionnelle, etc.), tout en intégrant les acquis des courants progressistes (espaces, réseaux de transport, etc.)

### II.3. Tendances actuelles...Aux nouveaux défis de demain

La ville « intelligente », la ville « durable », la ville « verte » ... les labels se multiplient aujourd'hui et rares sont les villes à ne pas chercher à en obtenir un. Actuellement, la cité, comme objet et cadre de la production d'idées, connaît un indéniable renouveau, aussi bien dans les milieux intellectuels que dans les grandes entreprises, les institutions internationales (conférence sur le climat) ou l'opinion. De même, tout porte à croire que la nouvelle vision s'appuierait plutôt sur des utopies réalisées et localisées.

Cette évolution de paradigme dans le processus de la fabrique urbaine interroge tous les acteurs, elle est désormais animée par plusieurs familles d'acteurs dont les finalités sont très différentes:

- Des théoriciens proposent de nouveaux concepts urbains, comme les villes en transition (Hopkins, 2010), les villes diffuses, ou les villes-territoires de la troisième révolution industrielle (Rifkin, 2010)<sup>56</sup>.
- Des maires visionnaires développent des projets urbains innovants en s'appuyant sur les conseils de technologues expérimentés et sur les initiatives de la société civile. Ils sont intéressés par des concepts tels que villes créatives (Berlin, Nantes) ou villes à vivre (Vancouver), villes abordables ou villes résilientes (Loos en Gohelle).<sup>57</sup>
- Des microsociétés locales multiplient les innovations dans tous les champs de l'urbain (mobilité douce, cultures en ville, partage, écoconstruction, financement participatif, et regain d'intérêt impressionnant.
- Les microsociétés locales innovent dans tous les domaines de la vie urbaine (mobilité douce, culture urbaine, partage, construction écologique, crowdfunding<sup>58</sup>).

<sup>56</sup> Jean Haëntjens, *Quelles urbatopies pour le 21ème siècle ?*, Les Cahiers du Développement Urbain Durable. UNIVERSITÉ DE LAUSANNE.

<sup>57</sup> *Idem*.

<sup>58</sup> Echange de fonds entre individus en dehors des circuits financiers institutionnels, afin de financer un projet via une plateforme en ligne.

Et bien d'autres acteurs, tous portés par le souci de la fabrique de la ville, mais ce changement de paradigme dans le processus de structuration urbaine interroge en premier lieu ceux dont la mission est de générer et de diffuser des idées sur les villes.

### III. DEFINITIONS ET ELEMENTS INTRODUCTIFS : LA VILLE

La lutte « homme - nature », qui dura plusieurs millénaires et se continue encore, donna comme fruit « la ville ». Ville est une notion, riche et complexe. La ville est le phénomène d'urbanisation qui s'accroît dans le monde entier et portent une charge symbolique intense.

Définir ce qu'est une ville, et donc distinguer le moment où apparaît ce nouveau type de groupement par rapport au mode villageois, n'est pas toujours aisé. Les géographes ont depuis longtemps cherché à préciser les critères qui permettent de définir une ville.

Si fabriquer la ville consiste bien, comme l'affirment Thierry Paquot et Michel Lussaut, à « projeter de la pensée dans la morphologie et les structures » (Lussaut et Levy, 2003)<sup>59</sup> donc, qu'est-ce que la ville ?

#### III.1. La ville ; un foyer de civilisation

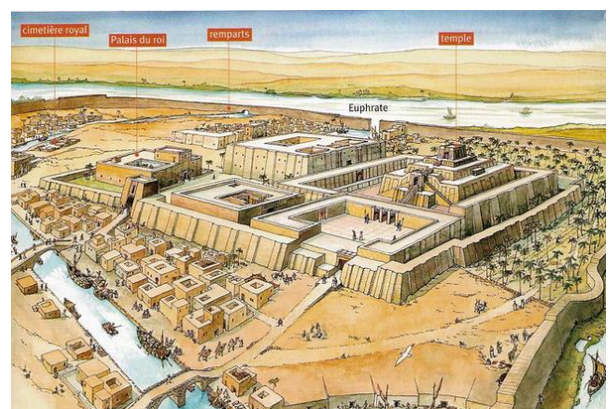


Source : Photo libre de droit

**Figure 29** : Site antique de la civilisation *Maya*.

On dit qu'elles représentent la forme évoluée de l'organisation sociale. Il est vrai que les agglomérations constituent, aujourd'hui, des milieux hautement complexes et contradictoires, à la fois promesse de progrès et menace de catastrophe.

L'histoire de l'humanité se confond avec celle des villes. De l'antiquité égyptienne, chinoise et mésopotamienne aux trépidantes métropoles modernes, en passant par le bassin méditerranéen des Grecs et des Romains ou par les imposantes cultures mayas, les villes ont toujours été au cœur des grandes civilisations.



Source : Photo libre de droit.

**Figure 30** : La cité état d'Ur (Mésopotamie).

<sup>59</sup> Michel Lussault, Jacques Lévy., (dir) (2003). Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés. Paris : Belin.

Tout le monde a une image de la ville, parce qu'on y vit soi-même ou parce qu'on en parle souvent, mais qu'est-ce qu'une ville exactement ? Beaucoup de gens croient qu'il s'agit d'un phénomène moderne, récent, alors qu'il remonte à des milliers d'années, que ses racines plongent dans les grandes civilisations. On les appelait alors cités, du latin «*civitas*» qui désigne un groupe hautement organisé, comme les cités-Etats de la Grèce antique. Les villes existent depuis des millénaires et ont beaucoup muté au cours des siècles.

*Les villes existent depuis des millénaires et ont beaucoup muté au cours des siècles.*



*Comment elles sont devenues de grands centres que l'on connaît aujourd'hui?*



Source : Photo libre de droit.

**Figure 31** : Du village... à la Mégapole.

CANTILLON<sup>60</sup> aborde dans son "*essai sur la nature du commerce en général*" une véritable théorie de localisation des hommes et des activités et des circuits économiques.

1- **Le village** est né de la rencontre du paysan et de l'artisan, son territoire est déterminé par le temps de déplacement entre le domicile et les champs.

2- Le deuxième élément, est **le bourg**, lieu de rencontre de deux circuits de produits, les produits agricoles et les produits industriels.

JAMES STEUART<sup>61</sup> Dans la 2<sup>ème</sup> moitié du 18<sup>ème</sup> siècle structure l'espace en trois niveaux :

**La campagne** agricole, **le village** qui offre le service aux agriculteurs et **la ville** tertiaire et industrielle. Le bourg marché a disparu.

<sup>60</sup> Richard Cantillon, *Essai sur la nature du commerce en général*, 1755, republié par Institut Coppet, Paris, 2011.

<sup>61</sup> *Idem*.

## III.2. Du village ...à la naissance de la ville.

### III.2.1. L'essence du fait urbain et évolution de la ville

Ce n'est qu'au cours du IV<sup>ème</sup> millénaire que des traits nouveaux apparaissent, qui permettent de reconnaître dans certains sites les premières étapes vers le stade urbain. Jusqu'alors, les sites déjà connus ne sont que des villages parce que les habitats y sont toujours de même nature et aucune hiérarchie n'existe entre eux ; l'apparition d'une caractéristique nouvelle, comme le système défensif de Tell Es-Sawwan (seconde moitié du VI<sup>e</sup> millénaire, Irak), montre seulement les modifications lentes mais sûres qui touchent la société néolithique. En revanche, vers 3500 av. J.C à Tepe Gawra (Irak), en pays assyrien, on observe, pour ce qui n'est encore qu'une très petite agglomération, l'amorce d'une différenciation de l'habitat, phénomène qui reflète sans doute une société plus hiérarchisée qu'auparavant et des fonctions nouvelles, comme celle de magasins ou de réserves, certaines d'entre elles peut-être destinées à la collectivité.

Mais, comme l'a remarqué fort justement Jean-Claude Margueron «... *le passage a certainement été insensible. On peut s'attendre à découvrir des unités semi-urbanisées de plus en plus anciennes, mais on ne découvrira probablement jamais la première cité* »<sup>62</sup> parce qu'il n'y a jamais eu de première cité, mais une période, longue, au cours de laquelle sont apparues progressivement des formes matérielles nouvelles de vie communautaire, dont l'aboutissement vers 3 000 Av J.C est ce que l'on appelle la ville.

### III.2.2. Naissance des premiers établissements humains : les civilisations des grands fleuves<sup>63</sup>

La naissance du phénomène urbain est subordonnée à l'apparition de l'agriculture, en effet, vivre uniquement de cueillette et de la chasse n'est compatible qu'avec de petites communautés pour couvrir les besoins de subsistance quotidienne. Ce n'est qu'avec le développement de l'agriculture que les hommes commenceront à se fixer.

A son tour, la vie urbaine favorise les innovations techniques qui exercent une influence positive sur l'agriculture car l'existence d'un centre urbain présuppose l'échange de surplus agricoles.

L'ensemble de ces interactions permet l'émergence de civilisations dans lesquelles le milieu urbain joue un rôle déterminant.

La **première phase** débute il y a 5 ou 6 mille ans, par les premiers établissements humains qui donneront naissance aux civilisations établies dans les grandes vallées de la Mésopotamie (l'Iraq d'aujourd'hui)<sup>64</sup>,

<sup>62</sup> Jean Claude Margueron *Cités invisibles. La naissance de l'urbanisme au Proche-Orient ancien*, Paris, Geuthner 2013.

<sup>63</sup> Cours Salah Chaouche (Maître de conférences), Faculté d'Architecture et d'Urbanisme Université Mentouri, Avril 2006.

<sup>64</sup> Arnold, J, Toynbee, *La civilisation à l'épreuve*, Ed. Gallimard, 1934.

de l'Égypte, de l'Inde et de la Chine. Au départ, ces établissements dépendaient beaucoup de l'agriculture et de l'élevage. Mais la concentration de la population et la multiplication des voies de communication ont attiré les marchands, les artisans et les commerçants. On a aussi créé des institutions administratives. La distinction entre « ville » et « pays », entre « urbain » et « rural » commençait. Le même schéma sera suivi par les civilisations apparues plus tard, en Grèce, en Iran, à Rome. Tout cela a favorisé la prospérité et la croissance des villes. Cette apparition rapide d'un milieu urbain organisé et spécialisé est fondamentale dans l'histoire de l'humanité. Beaucoup de civilisations connues sont venues par la suite, mais le modèle est resté le même pendant des siècles, jusqu'à ce que la révolution industrielle en Europe bouleverse nos méthodes de production et notre mode de vie.

Avec le temps, les premiers établissements humains sont devenus des centres importants et complexes, regroupant des activités variées, de l'agriculture au commerce en passant par l'artisanat. L'intensification des échanges et la concentration progressive de la population ont contraint la main-d'œuvre à se spécialiser davantage. Des communautés, parfois, entières se consacraient à une activité ou à une profession donnée. La productivité augmentait et la société se structurait davantage, procurant à ses membres une plus grande sécurité collective.

Tout cela a favorisé la prospérité et la croissance des villes. Cette apparition rapide d'un milieu urbain organisé et spécialisé est fondamentale dans l'histoire de l'humanité.

Pour le géographe Pierre Georges un premier saut d'échelle a lieu au moment de la naissance du grand commerce maritime et du début des grandes spéculations financières et commerciales qui l'accompagne : entre la fin du 15<sup>e</sup> et le début du 16<sup>e</sup> siècle. Le commerce change de dimension, la ville avec lui. De grandes villes naissent alors et, pour la première fois, on peut parler de métropoles. Amsterdam en est l'un des meilleurs exemples.

### III.2.3. De la révolution industrielle...à la concentration humaine<sup>65</sup>

Un nouveau cadre urbain prend forme pendant **la deuxième phase** de l'histoire des villes, déclenchée par la révolution industrielle (1750-1850), dans les pays développés. Deux éléments importants ont contribué à modifier notre mode de vie. Le premier facteur est le développement des grandes industries manufacturières et extractives. Les usines et les mines avaient besoin de beaucoup de main-d'œuvre venue des campagnes, parfois de l'étranger. La nouvelle population citadine ne bénéficiait pas de conditions très enviables, mais l'attrait de la vie urbaine et la perspective d'obtenir un emploi drainaient les populations vers les villes de plus en plus. Le deuxième facteur est la multiplication des échanges commerciaux et l'accès aux matières premières à bon marché dans les colonies. La prospérité conjuguée

---

<sup>65</sup> Cours Salah Chaouche (Maître de conférences), Faculté d'Architecture et d'Urbanisme Université Mentouri, Avril 2006.

à la concentration humaine et à la diversité des productions a créé un marché de biens de consommation qui a lentement transformé le mode de vie des **sociétés urbaines**.

Si depuis des milliers d'années les hommes construisent des villes, le cadre urbain tel qu'on le connaît aujourd'hui remonte à peine à quelques siècles. L'industrialisation a attiré une multitude d'hommes à la recherche d'un emploi, dans les usines le plus souvent. Depuis, le nombre et la taille des agglomérations n'ont cessé d'augmenter à un rythme sans précédent, dans le monde entier. C'est ce qu'on appelle « **l'urbanisation** ».

### III.2.4. La croissance urbaine, un phénomène planétaire<sup>66</sup>

**La troisième phase** débute après la Deuxième Guerre mondiale, sous l'effet de la mondialisation de l'économie et de la décolonisation. C'est depuis 1950 qu'est survenue l'expansion la plus forte et la plus rapide des villes dans le monde. Les échanges économiques se multiplient, ils deviennent internationaux, et les agglomérations grossissent très vite.

Ce qui distingue la phase actuelle des précédentes, c'est que la croissance urbaine n'est plus restreinte à une partie du monde, c'est un phénomène planétaire. Si l'on observe les taux de croissance, on s'aperçoit que les villes des pays en développement connaissent une expansion rapide, les taux de croissance sont les plus forts. La taille de certaines villes a triplé au cours des 45 dernières années. Ce phénomène est particulièrement fort en Asie, en Amérique latine et en Afrique.



Source : Photo libre de droit

**Figure 32** : Les violences urbaines dans les cités en France.

L'expansion urbaine et les problèmes engendrés par les concentrations humaines dans les agglomérations ne sont pas spécifiques aux pays en développement. Toutes les villes de la planète sont confrontées au manque de logement, à la drogue, à la violence urbaine et au chômage.

<sup>66</sup> Cours Salah Chaouche (Maître de conférences), Faculté d'Architecture et d'Urbanisme Université Mentouri, Avril 2006.

### III.3. La Ville... Essai de définition

La ville est un objet de préoccupation pour plusieurs champs disciplinaires et un objet d'étude pour plusieurs autres spécialistes autres que l'architecte ou l'urbaniste. Démographes, historiens, juristes, économistes, géographes, sociologues, pour ne citer que ceux-là, ont des approches et donc des définitions propres de la ville. Ces nombreuses approches et définitions traduisent la complexité de celle-ci et les multiples facteurs qui y agissent.

**Passons en revue quelques-unes des définitions** qui abordent chacune une part de la réalité de la ville et non pas toute sa réalité.

#### III.3.1. La distinction ville-campagne

Cette première définition peut être qualifiée de fonctionnelle, car elle définit la ville par ses fonctions spécifiques. La ville est ce qui se distingue de la campagne. Mais la ville se distingue de la campagne par ses formes, la valeur de son sol, ses fonctions symboliques et politiques, par son rayonnement culturel et l'exclusion, dans la plupart des cas, de l'activité agricole<sup>67</sup>.

#### III.3.2. La ville, lieu de concentration des hommes

La deuxième définition est 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. Du point de vue statistique, la ville compte **théoriquement** un effectif de population minimum (2 000 habitants en France, 5 000 ou 10 000 dans d'autres pays, au-delà on aura ce qu'on appelle « **agglomération** ». Sur le plan démographique, le seuil de population admis pour classer une localité comme ville est ramené à 5 000 habitants au lieu de 10 000<sup>68</sup>.

**Agglomération** : Ensemble constitué par une ville et ses banlieues. L'apparition de la notion d'agglomération traduit le passage de la ville à l'urbanisation généralisée, au développement des transports, et aux étalements des villes sur des espaces de plus en plus lointains.

On doit considérer comme agglomérée la population rassemblée dans des maisons contigües ou réunies entre elles par des parcs, jardins, vergers, chantiers, ateliers et autres enclos de ce genre, même si les habitations ou enclos sont séparés l'un de l'autre par une rue, une route, une rivière, un canal, une promenade, une voie de chemin de fer ou des remparts<sup>69</sup>.

<sup>67</sup> Maouia Saïdouni, *Éléments d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation*. Edition Casbah, 2000.

<sup>68</sup> Abed Bendjelid, *Armature urbaine et population en Algérie*, Insaniyat, 2001.

<sup>69</sup> Maouia Saïdouni, *Éléments d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation*. Edition Casbah, 2000.

Au sens statistique (définition statistique) : territoire défini par la contiguïté du bâti, telle qu'aucun bâtiment n'est éloigné du voisin par plus de 200 mètres. Une agglomération de plus de 2.000 habitants est, en France, une unité urbaine et en Algérie à partir de 5.000 habitants<sup>70</sup>.

### III.3.3. 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 mutations 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<sup>71</sup>.

### III.3.4. La ville, lieu structuré et réglementé:

Au-delà du degré de structuration, la ville est, généralement, un lieu où l'occupation du sol et les « styles urbains » sont réglementés par des codes –réglementation urbaine- qui s'imposent à tous les constructeurs et génèrent un ordonnancement minimal des espaces publics et des formes architecturales qui les qualifient<sup>72</sup>.

### III.3.5. La ville, reflet d'une organisation sociale complexe:

La ville est la projection dans l'espace d'un objet social, c'est-à-dire la matérialisation de **l'appropriation de l'espace** par l'homme civilisé en société. 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, mais pas toujours vrai. Elle est considérée à la fois comme réalité spatiale et sociale, présentant un certain nombre de traits spécifiques à chaque région et à chaque époque, cette identification est souvent vérifiée à l'échelle de la **spécificité physique** ou **morphologique**, le **mode d'organisation**, de **concertation**, de **superposition de différents systèmes** urbains, complétés par des éléments exceptionnels et des **sites particuliers** caractérisant chaque ville. Tout cela, lui confère une **image**, une physionomie saisissable, une **identité** véhiculant à travers le temps la mémoire collective de ses habitants.<sup>73</sup>

#### ***Pour Françoise Choay :***

*« Ville. On mettra entre parenthèse son sens institutionnel : objet d'une convention, variable selon les pays (en France, population agglomérée d'au moins 2000 habitants dans une seule commune), ce qui*

---

<sup>70</sup> Maouia Saïdouni, *Eléments d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation*. Edition Casbah, 2000.

<sup>71</sup> *Idem.*

<sup>72</sup> *Idem.*

<sup>73</sup> *Idem.*



*constitue un instrument administratif. Etymologiquement, le français «ville» vient de la latine villa, désignant un établissement rural autarcique qui a souvent constitué le noyau des cités médiévales. Dans le langage commun aujourd'hui ville continue de désigner le lieu où le support statique d'une triple communication engageant l'échange des biens, d'informations et d'affects. Elle demeure conçue comme indissociable de ce que les romains appelaient urbs (territoire physique de la ville) et civitas (communauté de citoyens qui l'habitent) ou encore comme appartenance réciproque d'une entité spatiale discrète et fixe d'une population».*<sup>74</sup>

***Donc : La ville est le regroupement spatial complexe d'hommes, d'activités, d'espaces bâtis et non bâtis, et d'un réseau de relations aussi bien matérielles qu'immatérielles. Son organisation est complexe.***

### III.4. La ville durable : inventer une nouvelle urbanité, le troisième âge de la ville

La situation dans laquelle se trouvent les villes aujourd'hui, ressemble à celle où les grands pionniers de l'urbanisme du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle tentaient de s'armer d'interventions devenues indispensables. Non pas que les enjeux restent les mêmes, bien au contraire, mais parce qu'ils sont tous d'une nature inédite et que l'urgence de la situation est à nouveau primordiale. Réchauffement climatique, déploiement des technologies numériques, bouleversement de la démocratie, évolution des modes de vie et des métiers, notre monde et ses villes sont au cœur de nombreuses transformations. Plus que jamais, la ville est au centre des enjeux de demain.

Dans cette mouvance, deux doctrines se sont affirmées. D'un côté, il y a des architectes dans la mouvance du hollandais Rem Koolhaas. Ce dernier, après avoir écrit *Délius Manhattan*, une apologie pleine d'humour du gratte-ciel New-yorkais, milite pour développer la congestion urbaine. C'est lui qui a ainsi conçu le plan d'Euralille qui cherche à renforcer la mixité, la superposition des fonctions, même lorsque ce n'est pas « naturel ».

De l'autre côté, il y a Portzamparc (Grand prix d'urbanisme 2004)<sup>75</sup> qui prétend inventer le troisième âge de la ville, représentant une synthèse entre l'urbanisme moderne, aéré et vert et l'urbanisme traditionnel d'îlot. Sa démarche se fonde sur deux notions fondamentales : d'une part, la géométrie est à

<sup>74</sup> Françoise Choay, *Le règne de l'urbain et la mort de la ville*, Dans *Pour une anthropologie de l'espace* (2006), pages 165 à 198.

<sup>75</sup> Christian de Portzamparc a reçu le Grand Prix de l'urbanisme, décerné par le ministère de l'Équipement, le 20 décembre 2004. Une distinction qui honore un architecte qui s'est investi depuis longtemps - à travers la notion « d'îlot ouvert » - dans la fabrication de la ville contemporaine.

l'origine de la spatialité, et l'architecture est née de la géométrie, d'autre part, l'urbanisme et la culture urbaine sont les référents structurels de tout projet architectural. Il réalise sa première œuvre en 1971.

Il essaye, dans son projet de la ZAC Seine Rive gauche, de mettre en place des règles complexes permettant de concilier densité et végétal et en évitant la monotonie de l'îlot haussmannien. L'architecte, au lieu de construire un bâtiment unitaire, fractionne le programme en sept immeubles différents, non mitoyens, disposés de façon à dessiner au sol une rue traversant le terrain, une petite place et à multiplier, pour les appartements, les vues et les orientations.

Urbanisme durable et éco-quartiers :

Depuis quelques années, se développe ce qu'on appelle les "éco-quartiers"<sup>76</sup> qui sont des projets urbains globaux à vocation écologique. Ce mouvement qui est actuellement en plein développement est né en Allemagne et en Hollande avec quelques exemples pionniers en Autriche, en Grande Bretagne et dans les pays scandinaves, a fini avec quelques décennies de retard par atteindre la France.

En conclusion, il apparaît que la ville, objet de l'urbanisme, n'est pas « Une ». Elle est un phénomène difficile à saisir, qui change de formes et de contenus selon les lieux et les conjonctures historiques, et évolue continuellement. De ce fait, il faut se garder des modélisations hâtives et des conceptions universalistes de la ville, et il faut voir chaque ville comme un cas particulier et unique. En conséquence, quelle que soit la définition que l'on donne à ce terme, la ville joue et jouera à l'avenir un grand rôle dans notre vie quotidienne.

Les villes, foyer de civilisation, ont toujours favorisé l'essor économique, les progrès techniques et la création culturelle. Mais leur croissance présente aussi des inconvénients : violence et pauvreté, insuffisance de logements, surpopulation, problèmes de santé, pollution et production massive de déchets.

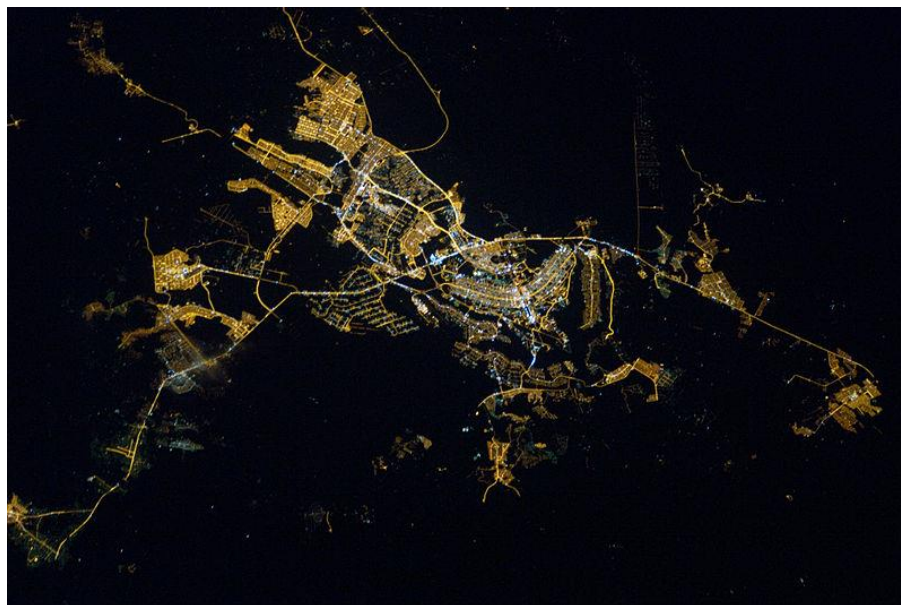
Les villes ont modifié nos vies et, plus fondamentalement, la structure même de nos sociétés. Elles sont chaque jour plus importantes, du fait de leur taille et de leur nombre. La moitié de la population du globe vit en milieu urbain.

---

<sup>76</sup> On consacra un cours spécifique pour ce concept.

## IV. L'URBANISATION OU LE DÉVELOPPEMENT COHÉRENT DES VILLES

Actuellement, le cap de la moitié de la population mondiale vivant en ville a été dépassé, et les prévisions estiment à deux tiers la part de la population qui vivra en ville en 2025.



Source : Photo libre de droit

*Figure 33* : Vue aérienne de Brasília

### IV.1. Le phénomène urbain dans le monde en chiffre

D'ici 2050, l'Inde aura 416 millions de citoyens de plus, la Chine 255 millions et le Nigeria 189 millions. La **population** dans les **villes** est passée de 751 millions de personnes en 1950 à 4,2 milliards en 2018. En estime à 68% la population citadine d'ici 2050 contre 55% aujourd'hui.

Dans 30 ans, la planète comptera 43 villes de plus de 10 millions d'habitants et Tokyo aura perdu son rang d'agglomération la plus peuplée du monde, selon l'ONU<sup>77</sup>.

On a vu précédemment que le monde connaît depuis le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle une très forte accélération de l'urbanisation, qui se traduit par l'accroissement de la population, de la taille et des activités des villes.

Par ailleurs, les phénomènes d'urbanisation ne se sont pas les mêmes. Dans les pays développés et très structurés, l'urbanisation reste très encadrée et suivie de politiques d'aménagement du territoire, alors que dans les pays en voie de développement, l'exode rural vers les villes échappe à tout contrôle.

<sup>77</sup> <https://www.lesechos.fr/2018/05/en-2050-plus-de-deux-tiers-de-lhumanite-vivra-en-ville-990758>.

Effectivement, depuis les premières cités de Mésopotamie, d'Inde, ou encore d'Égypte, le phénomène d'urbanisation n'a cessé d'accroître dans le monde. En Europe, ce processus s'est intensifié et accéléré avec l'avènement de l'ère industrielle et l'exode rural entraîné par le développement de l'industrie et des services, et les opportunités de travail. De même, en quelques années, l'urbanisation, devient un phénomène planétaire, aucune région du monde n'est à l'abri de ce phénomène. La proportion de la population mondiale qui était urbaine est passée de moins de 4 % en 1800 à 15 % en 1900, puis à 30 % en 1950. Le cap emblématique des 50 % a été franchi en 2007<sup>78</sup>. Cependant, si le taux de croissance de la population urbaine d'aujourd'hui est inférieur à celui des dernières décennies, de nombreux pays devant atteindre 80 % de population urbaine d'ici 2025.

Dans les villes du monde, 500 millions de personnes n'ont pas de logement ou bien vivent dans un état de dénuement total<sup>79</sup>. La surpopulation engendre des problèmes de déchets, de santé, de pollution et de surconsommation d'énergie et de ressources. Cependant, cette **urbanisation** démesurée pose de nombreux problèmes, surtout dans les pays du tiers monde, en matière de **développement durable** et de **résilience**<sup>80</sup> à l'échelle locale et à celle de la planète.

## IV.2. Définition

### IV.2.1. Etymologie

Du latin *urbanus*, de la ville.

L'**urbanisation** est l'action d'**urbaniser**, c'est-à-dire de favoriser, de promouvoir le développement **des villes** par la transformation de l'espace rural en espace urbain<sup>81</sup>.

Le terme "urbanisation" désigne aussi le phénomène historique de **transformation de la société** qui se manifeste par une **concentration croissante de la population dans des agglomérations urbaines**. L'urbanisation se mesure par le nombre d'habitants dans les villes par rapport à l'ensemble de la population, la densité de population, l'extension territoriale des villes et ses conséquences sur le mode de vie<sup>82</sup>.

---

<sup>78</sup> <https://youmatter.world/fr/definition/urbanisation-definition-causes-consequences/>

<sup>79</sup> Julien Damon, La « bidonvilisation » comme perspective urbaine mondiale, Dans Questions sociales et questions urbaines (2010), pages 323 à 351.

<sup>80</sup> La résilience est la capacité de tout système urbain et de ses habitants à affronter les crises et leurs conséquences, tout en s'adaptant positivement et en se transformant pour devenir pérenne.

<sup>81</sup> <https://www.toupie.org/Dictionnaire/Urbanisation.htm>

<sup>82</sup> *Idem*.

#### IV.2.2. L'urbanisation

C'est le mouvement de développement des villes, à la fois en nombre et en taille, numérique et spatial ; il concerne tout ce qui est lié à la progression directe du phénomène urbain, et transforme peu à peu les villes ou les banlieues et souvent les deux. (J. Beaujeu-Garnier, Précis de géographie urbaine, 1995)<sup>83</sup>.

***Depuis l'après-guerre les formes d'urbanisation ont fortement évolué ...***

- On assiste à un processus généralisé de concentration des populations
- Combiné à un processus généralisé ***d'étalement urbain***
- Les espaces construits s'étendent ...
- Les agglomérations fusionnent (conurbation)
- Les besoins de mobilités et les échanges s'accroissent ; par route, par Fer, Tramway, par Air...
- Les processus de marginalisation progressent



**Dans ce contexte chaque ville, chaque territoire...**

**Se veut métropole .... au centre du monde**

### IV.3. Conséquences de l'urbanisation

#### IV.3.1. Accroissement de la taille : l'ère des mégapoles

##### *IV.3.1.1. Métropole*

Etymologiquement la métropole signifie la ville-mère (mêter = mère et polis = ville), la métropole est donc la ville principale d'un Etat ou d'une région ou, tout au moins, c'est une ville importante qui commande un territoire.

##### *IV.3.1.2. Mégapoles*

Agglomérations urbaines de très grande taille correspondant aux mégacités. De la terminologie des Nations Unies. On parle de mégapole à partir d'un seuil qui s'échelonne suivant les auteurs de 8 à 10 millions d'habitants. L'ONU retient 8 millions<sup>84</sup>.

<sup>83</sup> <https://www.cairn.info/revue-annales-de-geographie-2008-4-page-20.htm>.

<sup>84</sup> <https://journals.openedition.org/confins/15522>.

#### IV.3.1.3. La Macrocéphalie urbaine.

Une des conséquences de la forte croissance urbaine à travers le monde est le phénomène de **macrocéphalie urbaine**.

- **Extension rapide et tentaculaire des périphéries ou banlieues.**

- **Densification de l'espace urbain** : y compris en hauteur et en profondeur.

Définition : (étymologiquement, grande tête en grec) désigne l'hypertrophie de la ville la plus peuplée d'un territoire<sup>85</sup>. Le développement disproportionné de la ville la plus grande. En termes statistiques, la macrocéphalie est une situation d'écart au modèle de la loi rang-taille (voir loi de Zipf)<sup>86</sup>. Il s'agit d'une situation caractérisée par le surdéveloppement d'une ville d'un territoire (d'un pays, d'une région) au détriment des autres.

C'est un des cas où l'on peut dire que la **hiérarchie urbaine** est déséquilibrée.

**Définition** : la hiérarchie urbaine : Au sein d'une région ou d'un Etat, toutes les villes ne jouent pas le même rôle. Par leur taille, leur rayonnement, elles occupent une place plus ou moins importante. C'est cette différenciation que l'on nomme hiérarchie urbaine. Les échelons de la hiérarchie urbaine sont les suivants : bourgs, petites villes, villes moyennes, grandes villes, métropoles, mégapoles. En conséquence, éclosion des cités géantes : une hiérarchie des grandes villes bouleversée<sup>87</sup>.



1: Ville-centre ou intra-muros  
1+2: Unité Urbaine ou ville ou agglomération urbaine  
1+2+3: Aire Urbaine ou aire métropolitaine

Source : <https://www.techno-science.net/glossaire-definition/Unite-urbaine-France.html>

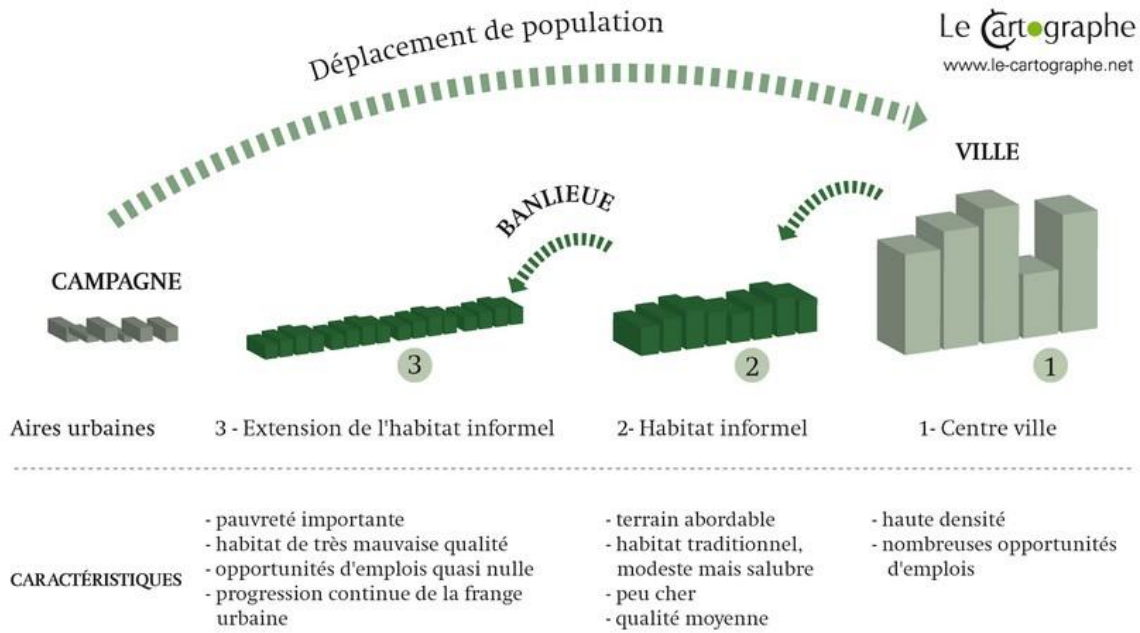
**Figure 34** : Les couronnes urbaines

<sup>85</sup> <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/macrocephalie>.

<sup>86</sup> La loi de Zipf, du nom de George Kingsley Zipf qui l'a énoncée en 1949, est une règle de distribution rang/taille appliquée aux villes, qui consiste à les classer en fonction du rang de leur population.

<sup>87</sup> <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/hierarchie-urbaine>.

IV.3.2. Des problèmes sociaux, économiques et environnementaux plus aigüés.



Source : <https://le-cartographe.net/dossiers-carto/monde/34-mon-travail/monde/67-bidonvilles>

**Figure 35 :** Processus de déplacement des populations de la campagne à la ville.

L'étalement urbain se traduit par :

- Une forte consommation spatiale, principalement des espaces ruraux et périurbains.
- Un renforcement des mobilités essentiellement automobiles avec pour conséquence, une congestion et une pollution accrues et coûteuses.
- La création de villes nouvelles dotées d'emplois et de services pour limiter les migrations alternantes entre les périphéries et le centre.
- Accroît les conséquences de la ségrégation socio-spatiale : les populations les moins favorisées sont non seulement repoussées à la périphérie compte tenu de la flambée du coût des terrains et des logements dans le centre ou à proximité, mais elles doivent aussi assumer des déplacements en voiture coûteux en temps et argent.

## IV.4. Les facteurs de la périurbanisation

La **périurbanisation**, phénomène lié à celui de **rurbanisation** (néologisme apparu en France en 1976<sup>88</sup>, créé à partir de *rural* et *urbain*), désigne le processus de « retour » ou « fuite » des citadins vers les campagnes, à partir de la fin des années 1960 et du début des années 1970, dans des espaces périurbains qualifiés de ruraux.



Source : <https://www.architectes.org/repaper-la-ville-pour-une-regeneration-des-lotissements>.

**Figure 36** : Exemple d'une commune péri-urbaine: Laissac.

Les raisons de l'étalement urbain sont bien sûr fortement influencées par le contexte géographique et culturel de chaque agglomération. Néanmoins, on peut en dégager quelques aspects qui semblent communs à tous les cas étudiés.

### IV.4.1. Le rôle du transport et les facteurs sociologiques dans l'étalement urbain<sup>89</sup>.

Le phénomène a été permis par :

- Le développement des transports modernes,
- Le développement de la voiture individuelle.
- L'éloignement des centres urbains et cette forte augmentation de la motorisation révèlent des modes de vie dans lesquels il y a une dissociation entre espaces de vie, de travail, de loisir, donc une forte mobilité géographique des individus.

<sup>88</sup> Bauer G. et Roux J-M., *La rurbanisation ou la ville éparpillée*, Édition du Seuil, Paris, 1976. Cet ouvrage reprend pour une part un rapport établi en 1973 pour la DATAR par l'AREA.

<sup>89</sup> <https://www.universalis.fr/encyclopedie/periurbanisation/3-les-facteurs-de-la-periurbanisation/>.



#### IV.4.2. L'influence de l'habitat individuel



Source : Photo libre de droit

**Figure 37** : Périurbanisation de Baltimore : les gens quittent le centre-ville pour la banlieue.

Au niveau sociologique, on peut s'intéresser aux motivations des ménages qui quittent les centres villes ou qui s'en éloignent encore un peu plus :

- La recherche toujours plus loin d'un foncier moins cher,
- Volonté forte d'accéder à la propriété,
- Une offre faible de quartiers denses et d'habitat collectif,
- La représentation favorable de la maison individuelle au niveau de nos sociétés,
- Exigence accrue en matière de confort<sup>90</sup>.

#### IV.5. Les formes de l'étalement urbain

##### IV.5.1. Dans les pays développés

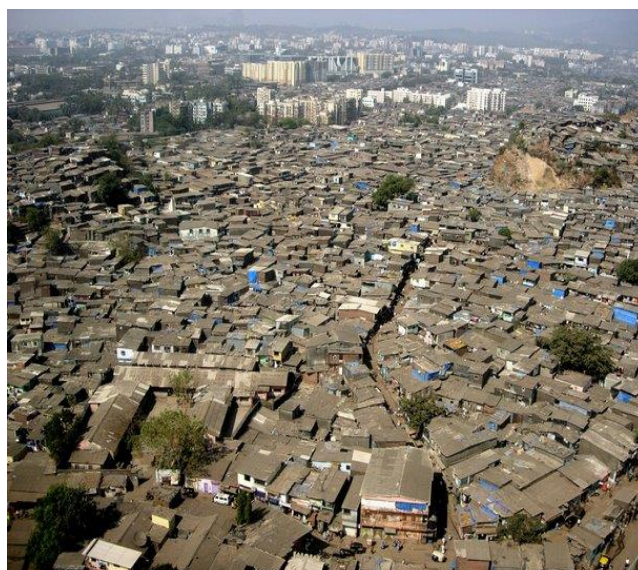
- Un développement urbain quantitatif modeste,
- Un développement qualitatif important : augmentation du nombre de mètres carrés nécessaires à chaque habitant, travailleur ou résident,
- Un renouvellement des infrastructures,
- De plus en plus de déplacements entre agglomérations, ou à l'intérieur de chaque agglomération,
- Le centre reste attractif.
- Un développement de l'habitat individuel.

---

<sup>90</sup> Kamel Kehal, Le Lotissement résidentiel : enjeux urbanistiques et développement urbain durable : Cas de Constantine (entre recherche de la qualité urbanistique et la consommation du foncier), mémoire de magistère, Université Mentouri de Constantine, 2006.

#### IV.5.2. Dans les pays en développement<sup>91</sup>

- Diminution très nette des revenus des centres, véritables crises des centres urbains.
- Le nombre de nouveaux urbains est de 70 millions par an.
- Grandes disparités territoriale.
- Une urbanisation informelle des périphéries comme pratique populaire (ex : lotissements clandestins, occupations illégales de terrains),
- Une périurbanisation qui peut résulter d'un développement planifié (ex : quasi-villes satellites de Delhi),
- Un mouvement de déconcentration des classes aisées en périphérie lointaine.



Source : Source : <https://le-cartographe.net/dossiers-carto/monde/34-mon-travail/monde/67-bidonvilles>.

**Figure 38** : Le bidonville Dharavi à Bombay  
(env. 800 000 hab.)

#### IV.5.3. Pour le cas des villes du monde arabe

Le dynamisme du centre des villes du monde arabe semble obéir à plusieurs logiques, non dépourvues de contradictions entre elles :

- Celle de vieille ville dont les inerties morphologiques ont été perçues et sont encore perçues comme des facteurs de grave dysfonctionnement urbain.
- Celle de la ville moderne, qui, dans sa brève existence, s'est vue investie par les classes moyennes locales, après les indépendances et connaît, depuis, des processus multiformes de tertiairisation ;
- Celle d'une volonté globale de modernisation à l'occidentale dont la contrepartie est le réveil des valeurs traditionnelles de l'Islam.

<sup>91</sup> Yasmina Arama, Péri-urbanisation, Métropolisation et Mondialisation des villes l'exemple de Constantine, Université Mentouri de Constantine, 2007.

**Tableau 1** : Classement des plus grandes métropoles dans les pays arabes (2020).

Classement	Villes	Population
1	Le Caire	22 969 528 <sup>92</sup>
2	Bagdad	13 034 225 <sup>93</sup>
3	Alger	7 796 923 <sup>94</sup>
4	Khartoum	7 221 323 <sup>95</sup>

Source : Travail personnel

L'urbanisme est devenu de nos jours, la base essentielle du développement des sociétés, une projection sur l'avenir, un ensemble de mesures techniques, administratives, économiques et sociales qui doivent permettre un développement harmonieux et humain des agglomérations.

L'importance qu'on lui accorde est l'un des meilleurs et des plus sûrs signes de l'avancement d'un pays se préoccupant de l'avenir autant que du présent des populations et des ressources en vue d'une répartition équitable dans une vision globale d'aménagement du territoire.

La maîtrise de la croissance des grandes villes, lutte contre les constructions illicites et l'habitat précaire tout en préservant les terres agricoles, restauration des quartiers anciens, restructuration des tissus urbains... Autant de problèmes complexes et autant d'interrogation sur l'avenir des villes et du pays tout entier.

Dans un contexte de bonne gestion, le phénomène urbain s'avère positif d'un point de vue économique puisqu'il induit une meilleure productivité et donc des revenus plus élevés par habitant.

Cependant d'autres contraintes d'ordre environnemental et social peuvent entraîner une dégradation de la qualité de vie en ville avec des répercussions sur les capacités de production. Seule une bonne gouvernance pourra éviter les pièges inhérents à toute croissance urbaine et transformer en atouts, les contraintes générées par les évolutions démographiques et/ou les effets de l'étalement urbain non maîtrisés.

<sup>92</sup> Elle compte une population d'environ dix millions d'habitants pour la ville et de plus de 21 millions pour l'agglomération.

<sup>93</sup> Estimation pour 2020.

<sup>94</sup> L'unité urbaine d'Alger comptait 2 481 788 habitants selon l'Office national des statistiques algérien d'après le dernier recensement de 2008 alors que l'agglomération compte 7 796 923 hab.

<sup>95</sup> Estimation pour 2020.

## **V. FONDEMENT ET LOGIQUE DES VILLES ARABO-ISLAMIQUE : Une architecture sans architecte**

Edifier, construire des villes, est l'un des plus vieux rêves de l'homme. Toute cité est le témoignage le plus parfait d'une société, car elle exprime les valeurs sociales et culturelles. Chaque agglomération incarne, de même, le génie d'un peuple, sa place dans l'histoire du monde, et sa capacité à organiser un espace à partir de rien.

La construction d'une ville est un acte d'intelligence : les gratte-ciel de New-York, les canaux de Venise, les ksour de M'Zab témoignent de la manière dont l'homme a transformé la nature brute pour la mettre au service de ses intérêts.

### **V.1. La médina : un modèle d'organisation de la société arabo-musulmane**

La ville arabo-islamique échappe à toute doctrine urbanistique, à tout pouvoir extérieur à la cité et qui dicterait ses lois et ses règles, pourtant l'unité interne atteinte par les médinas ou ksour reste une source d'émerveillement pour les architectes contemporains.

L'ordre organique de ces ensembles urbains est le produit d'une logique de composition fonctionnant par agrégation successive d'éléments individuels. La ville se construit empiriquement, intégrant, au fur et à mesure, l'habitation, l'activité commerciale ou artisanale, les lieux de circulation, d'échanges et d'incarnation du pouvoir politique et des croyances religieuses : marché, mosquée, palais. La structure de la ville répond, ainsi, à la satisfaction de besoins précis et pratiques, familiaux et locaux. L'espace est familier, proche, connu de tous, incarne une histoire locale et particulière, dépend des circonstances particulières, des activités qui s'y exercent. Les villes, elles-mêmes, sont souvent construites aux points stratégiques, aux carrefours, et sont aussi des marchés et des lieux d'échange pour les habitants d'un territoire donné.

L'organisation de la ville, dans le monde arabo islamique, s'articule sur des concepts communs mais exprimés différemment selon l'endroit, les matériaux existants, le niveau économique et culturel de chaque site, le climat. L'aspect traditionnel et populaire de ces constructions se manifeste à travers l'effet du milieu, naturel ou culturel, et l'ensemble de particularités architecturales, structurelles et fonctionnelles.

En effet, les médinas ou ksour ne se ressemblent jamais, entre elles ; leurs formes dépendent des cultures, des variétés des systèmes de voies, qui s'inscrivent dans les lignes du relief et ne correspondent à aucun tracé régulateur ; les matériaux ; les couleurs ; les proportions ; les formes des places ; les façades... ne constituent pas de série uniforme. Les maîtres-maçons détenteurs des savoir-faire traditionnels et en

charge de la construction des bâtiments, produisent à chaque fois des compositions nouvelles. Une telle façon de faire n'est désormais plus possible dans l'urbanisme moderne dont le procès détaché des réalités et des identités locales peut produire des ensembles urbains similaires dans les banlieues d'Alger, de Moscou ou de Paris, et dont le principal objectif est le contrôle total de l'espace physique, par le biais d'une théorie générale, voire universelle.

## V.2. Aspects morphologiques de l'organisation des villes

Les historiens ont mis en évidence des spécificités communes aux villes musulmanes. Elles sont, en effet, caractérisées par l'abandon du plan antique au profit de ruelles étroites et tortueuses qui donnent naissance à la médina (ville en arabe). Leur plan est concentrique avec autour de la mosquée, les souks puis au-delà les espaces résidentiels où les habitations sont organisées autour d'une cour intérieure<sup>96</sup>.

Les quartiers y sont souvent compartimentés par ethnies, religions... Ce sont les monuments officiels qui structurent ces villes : le palais du gouvernement, énorme centre de pouvoir comme la forteresse qui domine Alep, la grande mosquée (lieu de prière du vendredi, lieu d'exercice de l'autorité judiciaire et lieu d'enseignement), les bains, les bibliothèques... Tous ces lieux publics sont la marque visible de la présence du souverain dans les plus grandes cités musulmanes.

La doctrine musulmane est à l'origine de la conception de ces maisons où l'artifice extérieur est peu présent. Cet esprit se retrouve également dans cette architecture dite musulmane qui donne une image de sobriété, de cohérence et de pureté, par le dédale de ses multiples espaces qui permettent aussi bien le regroupement que l'isolement, et enfin par ses systèmes constructifs judicieux et l'utilisation optimale des matériaux.

---

<sup>96</sup> Denis Grandet. Architecture et urbanisme islamique. Office des publications Universitaires. Alger. 1986.



Source : Photo libre de droit

**Figure 39** : Sanaa

Sous l'influence de la pensée musulmane, nous remarquons que l'une des caractéristiques de la morphologie urbaine arabo- islamique tient dans la quasi-absence de marques de distinction sociale extérieure.

Ce type d'architecture met en scène une morale de modestie et un idéal égalitaire, même si les intérieurs dénotent à l'évidence une recherche de distinction. Ce style est le résultat du mélange de trois facteurs dominants: le climat, la religion et les coutumes de ses habitants, ainsi que les matériaux de construction disponibles localement.



Source : Photo libre de droit.

**Figure 40** : La médina de Constantine

- Le groupement, au centre de l'agglomération, des édifices représentatifs de la foi (mosquée). La concertation du commerce et de l'artisanat (souk, bazar) le long de quelques voies, et la spécialisation fonctionnelle de l'espace.
- Le tracé sinueux des rues, leur étroitesse, l'abondance des impasses est également un trait bien connu de ce réseau.<sup>97</sup>
- Le système de voies des ensembles urbains traditionnels est basé sur une très forte **hiérarchie** de rues et de places : rue (s) principale (s), rues secondaires et enfin impasses desservant les lieux d'habitation<sup>98</sup>.
- L'urbanisme islamique fait une séparation nette entre l'espace résidentiel qui doit assurer calme et tranquillité aux populations et les espaces fonctionnels, spécialisés en vue de l'optimisation de

<sup>97</sup> André Raymond. *Grandes villes arabes à l'époque ottomane*. Editions Sindbad. Paris. 1985.

<sup>98</sup> Marc Cote, 1993 : *L'Algérie ou l'espace retourné*. Média-Plus, Algérie, Constantine, Algérie.

l'activité économique. Les rapports sociaux qu'entretenaient les citoyens entre eux se déroulaient à tous les niveaux : dont le plus élémentaire était le *derb* (ruelle en impasse), la *houma* (quartier) constituait le palier intermédiaire, tandis que la médina (la cité) représentait l'échelon supérieur. Espace intime, le *derb* communiquait avec l'extérieur par l'intermédiaire d'une rue ou *zquaq* qui articule un ensemble plus important : la *houma* ou quartier, ce dernier généralement de dimensions réduites et bien adaptées à l'échelle humaine. Si le *derb* remplissait un rôle exclusivement résidentiel le *zquaq* assurait de plus un niveau élémentaire d'équipement indispensable au déroulement de la vie quotidienne. La *houma* n'avait donc pas de vocation économique<sup>99</sup>.

- L'unité de l'ensemble est souvent garantie, aussi, par sa fermeture, réalisée grâce à un rempart défensif mettant à profit les accidents de terrains, le rempart délimite physiquement un espace intérieur réduit et cohérent, opposé à un espace extérieur infini, différent et parfois hostile<sup>100</sup>.
- A chacun de ces sous-espaces (*derb*, *houma*, *médina*) a correspondu un niveau de la gestion urbaine, un pouvoir de décision particulier (tableau n°2)<sup>101</sup>.

**Tableau 2** : La fonction et gestion des sous- espaces d'une médina.

Type de sous espace	Fonction	Gestion	
		Type	Organe
Derb	Résidentielle	Familiale	Notable
Houma	Sociale	Collective	Comité de notable
Axes et places	Economique	Communautaire	Pouvoir public

Source : Boukail-Nezzal S, 2009.

### V.3. Fonctions et activités dans la ville musulmane

Les grandes villes de l'empire abritent les fonctions de pouvoir avec les différents services du gouverneur elles abritent également la fonction militaire dont la présence est attestée par les hippodromes et les

<sup>99</sup> Marc Cote, 1993 : *L'Algérie ou l'espace retourné*. Média-Plus, Algérie, Constantine, Algérie.

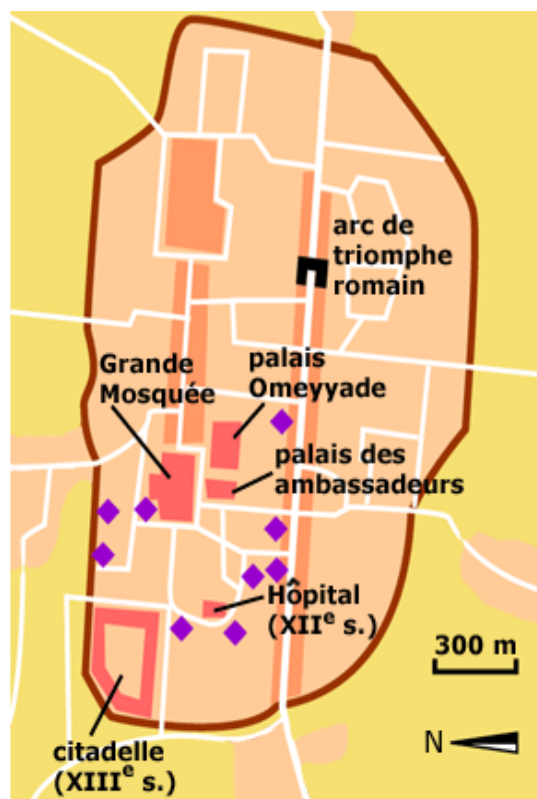
<sup>100</sup> Mohamed Naciri « La médina de Fès : trame urbaine en impasses et impasse de la planification urbaine », *Présent et avenir des médinas de Marrakech à Alep*. Fascicules de recherches n°10- 11. Tours 1982.

<sup>101</sup> Salima Boukail-Nezzal et Pr. Anissa Zeghiche, L'espace habité dans les maisons traditionnelles entre réappropriation, nouveaux usages et nouvelles pratiques socio spatiales : Cas de la *médina* d'Annaba (Nord-Est Algérien), El-Tawassol n°24 Juin 2009.

terrains de manœuvre ainsi que le pouvoir judiciaire exercé par les cadis. Et avec la mosquée en leur cœur, ces villes sont bien évidemment des centres religieux et des lieux de rayonnement de la culture musulmane.

Leur agencement s'est fondé sur deux principes fondamentaux<sup>102</sup> :

- Une conception urbanistique basée sur la hiérarchisation et la spécialisation des sous-espaces urbains et une gestion du type communautaire mue par le souci de l'intérêt général.
- L'organisation sociale s'ordonnait en fonction d'une structure bien particulière. Le *cadi* et les *oulama* représentaient le sommet de la hiérarchie urbaine ; ils statuaient sur les conflits de la vie urbaine.



### Damas au XIII<sup>e</sup> s.

- ◆ Madrasas
- Souks
- muraille

Source : Photo libre de droit.

**Figure 41** : La vieille ville de Damas.

<sup>102</sup> Belfquih M. et Fadlollah A.. « Réorganisation spatiale et reclassement fonctionnel des médinas de Rabat – Salé », *Présent et avenir des médinas de Marrakech à Alep*. Fascicules de recherches n°10-11. Tours 1982.



## V.4. Expression d'un code social

La cohésion et l'originalité des formes traditionnelles s'expliquent aussi par la cohésion sociale qui apparaît à travers des pratiques, des croyances, des modes de vie et des expressions culturelles, partagés par la communauté.

- La priorité donnée à l'introversion de l'individu et de la famille, sur la cellule d'habitation entraîne des murs extérieurs aveugles ou percés de quelques ouvertures sur la rue à partir du premier étage et une forme d'habitat dominant : la maison basse, à cour centrale<sup>103</sup>.
- L'agglomération des cellules élémentaires d'habitat se caractérise par des structures en grappe qui desservent des voiries quasi privées, en forme d'impasses et qui charpentent chacun des quartiers.
- L'importance de temps consacré à la vie privée et une codification de la pratique des espaces urbains conduisent à une parfaite opposition entre espace public et espace privé. L'espace public ne prend ampleur que dans le centre-ville, en relation avec la présence quasi exclusive des fonctions de centralité.
- Une forte tendance à la ségrégation spatiale en quartiers homogènes, disposant d'équipements de proximité (mosquée, hammam, commerces). Cette homogénéité s'est constituée sur une base religieuse (musulman, chrétiens, juifs) ethniques (arméniens, kurdes) beaucoup plus que sur des clivages sociaux<sup>104</sup>.
- L'impression ressentie par les observateurs extérieurs, de désordre urbain, né de l'informalité des réseaux viaires, se révèle plus apparente que réelle car elle relève rarement du hasard ou l'initiative anarchique<sup>105</sup>.

---

<sup>103</sup> Marc Cote, 1993 : *L'Algérie ou l'espace retourné*. Média-Plus, Algérie, Constantine, Algérie.

<sup>104</sup> André Raymond. *Grandes villes arabes à l'époque ottomane*. Editions Sindbad. Paris. 1985.

<sup>105</sup> *Idem*.

## V.5. Espaces domestiques



Source : Boukail-Nezzal S, 2009.

**Figure 42 :** *West eddar*, Le patio

La culture arabo-islamique a développé une représentation de l'espace très particulier qui a permis son identité originale. Cette représentation spatiale du cadre architectural est liée au vécu. C'est l'ensemble d'actions quotidiennes qui constituent l'appropriation de l'espace par les usagers.

L'unité d'habitation est conçue pour satisfaire des exigences culturelles et religieuses. C'est ainsi que la conception de la maison traditionnelle se fonde sur un système introverti, sur la spécialisation et la hiérarchisation des sous-espaces habités. Le système introverti protège la femme de l'extérieur même si la porte d'accès reste ouverte toute la journée.

La maison traditionnelle se compose d'espaces collectifs matérialisées par le patio (*west eddar*) et la terrasse (*stah*) et d'espaces privés constitués par un ensemble de pièces (*beyt*), souvent en forme de T et destinés à tout un sous-groupe familial<sup>106</sup>.

### V.5.1. L'effet du modèle culturel sur la forme de la demeure.

Le droit de visite est soumis à un code de conduite intériorisé: crier de l'extérieur pour s'annoncer, siffler, tousser, envoyer un enfant pour prévenir, frapper à la porte en se déportant en retrait, traîner des pieds, etc., sont autant d'éléments d'un code de conduite à ne pas omettre. Toutes les précautions architecturales et sociales pour protéger l'intimité (*horma*) trouvent, en valorisant le seuil, un écho dans les codes d'accès à la maison<sup>107</sup>.

Dans certains pays arabes, comme la Tunisie, le rite d'accès dans les habitations est marqué davantage par une dimension sonore. Quatre sonnettes manuelles, à tonalités différentes, sont disposées sur la porte d'entrée. Le choix de la sonnette distingue déjà le sexe et la catégorie d'âge du visiteur (deux sonnettes étant réservées aux adultes, une pour les hommes et l'autre pour les femmes, et deux autres à hauteur

<sup>106</sup> Salima Boukail-Nezzal et Pr. Anissa Zeghiche, L'espace habité dans les maisons traditionnelles entre réappropriation, nouveaux usages et nouvelles pratiques socio spatiales : Cas de la *médina* d'Annaba (Nord-Est Algérien), El-Tawassol n°24 Juin 2009.

<sup>107</sup> Denis Grandet. *Architecture et urbanisme islamique*. Office des publications Universitaires. Alger. 1986.

d'enfant). L'identification vocale et visuelle sera donc une suite de ces prescriptions. Au Soudan, la maison possède deux portes d'entrée sur la façade, une pour les hommes et l'autre pour les femmes; ce qui informe les propriétaires sur le sexe du visiteur. Cette méthode permet le choix de la personne qui allait vers la porte pour l'ouvrir et recevoir l'invité.

Les ensembles urbains traditionnels, qui ont échappé aux aléas du temps, sont des sources d'enseignement et d'intérêt inestimables pour les spécialistes de la préservation du patrimoine – devenue une préoccupation majeure des sociétés contemporaines- et de l'architecture. Ils sont des objets de curiosité et d'admiration pour les spécialistes et les profanes, par leur diversité, qui ont font une valeur sûre du tourisme, et, enfin, ils sont des témoignages irremplaçables pour ceux qui s'intéressent à l'histoire des villes et de l'art, en particulier, et à l'histoire, en général.

## CONCLUSION

Depuis ces pères fondateurs Cerdà à Barcelone et Haussmann à Paris, l'urbanisme moderne est appelé à être une réflexion et une pratique, dont le but est la production des « établissements humains », afin de répondre à leurs besoins primitifs, mais surtout, il doit pouvoir inclure des nouveautés dans ses registres. Telles que l'urbanisation anarchique dans les pays en développement, la migration de centaines de millions de ruraux au cours du dernier demi-siècle entraînant la prolifération d'habitats précaires et la montée de nouvelles contraintes, notamment celles causées par le réchauffement climatique, la rareté de l'eau et la désertification dans le monde, et l'industrialisation parfois brutale des pays émergents.

En somme, multiples dans les discours, les termes et les significations qu'on y met, les pratiques de l'urbanisme sont multiformes, On en fait en créant un lotissement, en composant un espace public ou un îlot, en dressant un plan d'aménagement et d'extension de ville, en réalisant des réseaux techniques, en dressant un schéma de transport... d'autant plus que l'objet de l'urbanisme, c'est-à-dire la ville, est un objet aux multiples facettes, en perpétuels changement, presque insaisissable.

Cette spécificité de l'urbanisme fait qu'il existe, chez tous ceux qui s'y intéressent, des préférences dans l'emploi des notions clés et dans les significations qu'ils y mettent, **Urbanisme, planification urbaine, aménagement urbain, composition urbaine** sont des termes qui désignent des formes de l'action consciente de l'homme sur l'espace urbain.

Aujourd'hui, bien souvent, l'urbanisme utilise des instruments qui sont les plans d'urbanisme, prétend apporter des solutions techniques indiscutables, se veut pluridisciplinaire, car il fait appel aux méthodes d'enquête, à l'analyse, à la démographie, à la géographie, à la sociologie, aux arts de l'ingénieur et de l'architecte. Enfin, l'urbanisme est un exercice prospectif car il tente de contrôler la réalité complexe de

la ville et de prévoir son évolution grâce à la réglementation. C'est cette partie qu'on développera dans le prochain chapitre.

## **EXERCICE D'APPLICATION : LECTURE STRATEGIQUE DE LA VILLE.**

### **1. Démarche**

La démarche de lecture d'une ville fait appel à la capacité de l'étudiant à lire un territoire, un espace, comme étant le résultat de facteurs multiples. HENRI LEFEBVRE décrit la situation ainsi : "*La ville est la projection d'une .société toute entière, avec sa culture, ses institutions, son ethnique, ses valeurs y compris ses bases économiques et les rapports sociaux qui en constituent la structure proprement dite*". L'objectif étant, d'une part, à rappeler les épisodes les plus importants de l'histoire des villes indispensables à la culture urbaine de l'étudiant. Et d'autre part, comprendre les modes d'organisation de l'espace urbain à travers les caractéristiques de l'espace produit, les modes de production du cadre bâti, les formes et les figures urbaines, en s'attachant à la compréhension des relations étroites existant entre les usages et pratiques et les formes architecturales et urbaines étudiées.

### **2. Modalités**

A cet effet, notre choix s'est porté sur deux exemples la ville arabo-islamique et la ville romaine. Cette approche privilégie la pratique de l'espace étudié par l'étudiant (des visites sur site sont recommandés).

### **3. Application**

Le TD se déroulera sur 2 exercices :

- 1- Interprétation d'un texte en plan, (descriptif d'un plan) : plan d'une ville romaine, Timgad; Cette analyse se base sur le savoir descriptif, considéré comme modalité première de la connaissance des formes, est réalisée de façon graphique de façon afin de permettre à l'étudiant de saisir les composantes principales de la ville romaine.
- 2- Lecture d'un plan : ce deuxième exercice, à l'inverse du premier, se fait par une lecture du tissu urbain en décrivant la forme générale, le type de tracé, les principes de composition urbaine, et les types d'équipements structurants. Le choix s'est porté sur le ksar d'Ouargla. L'unité interne atteinte par les médinas ou ksour reste une source d'émerveillement et d'enseignement pour les étudiants.

## **CHAPITRE 2 : APPROCHE POLITIQUE DE L'URBAIN**

### **INTRODUCTION**

La deuxième partie de ce travail, quant à elle, s'intéressera à l'urbanisme dans sa forme pratique et opérationnelle. Ainsi, l'étudiant est appelé dans ce chapitre non seulement à connaître et comprendre que l'urbanisme n'est pas seulement un changement d'échelle par rapport à l'architecture, mais aussi et surtout sa mise en application comme outils de planification indicatifs et incitatifs (avec une portée prévisionnelle), destinés à guider toutes les décisions de forme pratique, juridique ou opérationnelle, concernant une agglomération donnée.

Ensuite une partie de ce travail sera consacré à la planification urbaine, sa définition, ses objectifs et ses portée comme outils d'aménagement territorial et urbain ainsi que les limites de cette de méthode.

En effet, c'est l'efficacité même de la planification spatiale et urbaine qui est actuellement remise en question. L'expérience des dernières années indique que ses effets sont, en réalité, plus limités que ce qui en était attendu et l'émergence de nouvelles contraintes et de nouveaux objectifs rend d'autant plus complexe son élaboration et sa mise en œuvre.

Remplacé par le projet urbain qui dans son acception associe différents acteurs dans une démarche prospective, cette vision globale appel une pratique nouvelle de l'urbanisme basée sur le partenariat, une démarche souple et itératif dans une logique de bonne gouvernance lié aux enjeux territoriaux et de développement.

Entre autre, c'est à travers l'histoire urbaine de l'Algérie, que l'étudiant se familiarisera avec l'ensemble des lois et instruments d'urbanisme qui sont en vigueur en Algérie post indépendance jusqu'à nos jours et qui sont à l'origine de la production du cadre urbain dans lequel il vit.

Enfin nous concluons ce travail par une dernière partie, qui portera sur les nouveaux défis et compromis urbains et qui seront développé largement lors du deuxième semestre.

## **VI. LA PLANIFICATION URBAINE : VERS UN URBANISME OPERATIONNEL**

L'urbanisme par sa forme prescriptif et règlementaire, se veut scientifique, il s'appuie dans la production et l'aménagement urbain sur une planification urbaine instrumenté et basé sur des analyses techniques et sociales à caractère « scientifique », pour connaître l'état de l'existant et établir un diagnostic qui fonde les choix politiques de programmation, et le projet.

Il cherche à maîtriser le futur autrement que par un plan qui se remplit et se densifie. Il implique la recherche d'équilibres, d'un meilleur confort pour les habitants : adapter l'habitat urbain aux besoins des hommes. Il faut insister sur le fait que ces choix ne découlent pas naturellement des analyses. Le diagnostic conduit à un bilan à partir desquels, il faut faire des choix, qui sont, par essence, politiques : la manière de répondre aux dynamiques sociales et économiques, ou de les modifier (attirer des entreprises ou tel ou tel type de population par exemple) ne sont pas des choix techniques, mais ils doivent s'appuyer sur une analyse de la situation qui permette aux responsables de faire leur choix.

En France, il y a cent ans, la loi Cornudet (1919, révisée en 1924) fut l'acte de naissance d'une politique de planification urbaine, elle prescrit pour toutes les villes de plus de 10 000 habitants un « projet d'embellissement et d'extension »<sup>108</sup> La mise en œuvre de la loi Cornudet fut laborieuse, mais servit de laboratoire pour définir des pratiques nouvelles en matière d'urbanisme. En ce domaine, tout était à inventer ou presque, autour de démarches faisant appel à des disciplines diverses, (histoire, géographie, sociologie, sciences politiques, droit...)<sup>109</sup>.

## VI.1. De l'urbanisme à la planification urbaine

**Planifier** : *organiser*, diriger suivant un plan déterminé.

**Planification** : science qui a pour objet l'établissement de programme économiques comportant non seulement l'indication des objectifs à atteindre, mais également un état *prévisionnel* des diverses étapes du financement et de la réalisation du programme et éventuellement, la description de la structure des organismes à créer en vue de cette réalisation (*Larousse*).

### VI.1.1. La planification urbaine : définition

La planification urbaine englobe les mécanismes et processus de contrôle conscient des différents comportements et mouvements qui contribuent à la modification de la ville et à la détermination de son développement<sup>110</sup>.

De fait, la planification urbaine se veut un une mise en œuvre d'arbitrages ou de compromis subtils entre intérêts particuliers et intérêt général, elle est à ce titre, comme le rappelle P. Merlin<sup>111</sup>, être « *l'action visant à fixer, pour un territoire donné, les objectifs de développement et de localisation harmonieuse [ou rationnelle ?] – des hommes et de leurs activités, des équipements et des moyens de communication.*

<sup>108</sup> Demouveau J.-P., Lebreton J.-P., *La Naissance du droit de l'urbanisme, (1919-1935)*, Éditions des Journaux officiels, 2007.

<sup>109</sup> Robert Marconis, *la planification urbaine toute une histoire...*, Université Toulouse II – Jean-Jaurès, 2019.

<sup>110</sup> Pierre Merlin, *L'Urbanisme*, Paris, Presses universitaires de France, coll. « Que sais-je ? », 2013, 10<sup>e</sup> éd., 128 p. (ISBN 978-2-13-058455-1, [présentation en ligne \[archive\]](#)).

<sup>111</sup> Pierre Merlin., Françoise Choay., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, Quadrige, 2005.

*Elle doit toujours prendre en compte 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. »*

A ce titre elle est<sup>112</sup> :

- **Un processus engagé par la puissance publique** qui tend à conjuguer selon une vision globale, les intentions d'une multitude d'agents intervenants (acteurs), agissant d'une manière cohérente, ou d'une manière aveugle, dans le sens où ils ne tiennent pas compte de la présence des autres acteurs.
- **Processus de définition d'une politique d'aménagement** et de structuration de l'espace socio-physique, impliquant détermination *d'actions* à mener, fixation de stratégies, d'objectifs et de *moyens d'actions* (instruments) et engagement de mécanismes de décisions, de contrôle, d'orientation et de gestion.

Ensemble de prévisions qui visent à éclairer l'avenir, une organisation consciente du devenir.

#### VI.1.2. Objectif de la planification urbaine

- **Prévoir** : sauter dans l'avenir et entrevoir, (regard prospectif)
- **Inventer** : trouver un moyen original pour permettre à l'avenir d'être orienté,
- **Choisir** : on choisit la variante la plus appropriée.

**La planification urbaine gère les problèmes “ courants ” de la ville** : elle répond à la satisfaction des besoins des hommes et désire leur assurer les meilleures conditions de travail, de culture et de promotion.

**Elle vise à donner à la ville son sens véritable ?**

- Par la reconquête et le remodelage des quartiers marginaux,
- Par le contrôle de l'expansion urbaine à partir d'un plan d'urbanisme,
- Par la création de “ villes nouvelles ”.

Le planificateur doit connaître clairement la nature de l'objectif à atteindre, **L'observation, l'ordre, la coordination, et la participation** sont les opérations et les qualités que doivent avoir le planificateur<sup>113</sup>.

- **L'observation** attentive des conditions existantes pour voir quels sont les moyens dont on dispose pour rendre l'action possible,
- **L'ordre** : consiste à organiser chronologiquement les étapes dans un processus devant avoir lieu à un moment donné et dans un espace donné. C'est ce saut dans le futur qui est en même temps prévision d'une fin ou d'un résultat qui imprime à l'activité sa direction.

---

<sup>112</sup> Cours Benidir, 2007.

<sup>113</sup> Caroline Gallez et Hanja-Niriana Maksim, « À quoi sert la planification urbaine ? Regards croisés sur la planification urbanisme-transport à Strasbourg et à Genève », *Flux*, vol. 3, n° 69, 2007 ([lire en ligne \[archive\]](#)).

- **La coordination** : toutes les actions doivent avoir un même objectif donc le même sens, pour éviter de se perdre en cours de route, par la perte de vue de l'objectif.

### VI.1.3. La planification urbaine est un travail collectif

- En milieu urbain, les enjeux et les contraintes qu'engendre la planification urbaine sont si nombreux, que seul une approche *pluridisciplinaire* s'impose à l'urbaniste qui veut traiter les problèmes de la ville ;
- Une proposition d'aménagement ne peut devenir une réalité que si tous les acteurs urbains l'on approprié ;

### VI.1.4. La planification peut s'exercer à différentes échelles

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

## VI.2. Vers des outils dédiés

Depuis les travaux d'Hausmann sur Paris, le « droit de l'urbanisme » s'impose comme un moyen de contrôle et de planification de l'urbanisation et l'aménagement des villes, car il porte sur<sup>114</sup> :

- Intégrer la protection de l'environnement à l'esthétique urbaine : Entre déforestation et pollution de l'eau et de l'air, les conséquences de l'urbanisation sont multiples. Pour résoudre ce problème, de nombreuses lois ont été votées visant à concilier esthétique urbaine et protection de l'environnement.
- Garantir l'homogénéité entre équipements publics et logements : les équipements publics et communaux désignent des réseaux, des équipements et des bâtiments qui répondent aux besoins des habitants. Pour rendre le quartier plus agréable, un système d'urbanisme a été prévu pour assurer la cohésion entre ces équipements et l'habitat.
- Optimiser l'occupation des sols : l'un des objectifs des lois d'urbanisme est d'éviter la fragmentation de l'habitat et d'assurer un équilibre entre les populations urbaines et rurales.

---

<sup>114</sup> <https://www.juripresse.fr/blog/quest-ce-que-le-droit-de-lurbanisme/>.



- Contribution à la politique de la ville : Cet objectif du droit de l'urbanisme est apparu récemment. L'idée d'appliquer les lois et règlements d'urbanisme à la politique de la ville a émergé en 1990. L'objectif est de transformer l'activité urbaine et d'assurer la mixité sociale.

L'ensemble des actions et interventions programmées et planifiées, sont projetés, sur le terrain, à travers *les instruments d'urbanisme*. Ces instruments sont des documents *indicatifs, incitatifs avec une portée prévisionnelle*.

Les instruments d'urbanisme, sont les plans d'urbanisme proprement dits, c'est-à-dire ceux qui concernent l'échelle de la partie d'une ville, de la ville ou de l'agglomération.

Dans l'environnement juridique algérien d'aujourd'hui, ce sont le Plan d'occupation des sols (P.O.S.) et le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.), tel que définis par la loi n° 90-29, du 1<sup>er</sup> décembre 1990, sur l'urbanisme et l'aménagement et les décrets n° 91-177 et n° 91-178, du 28 mai 1991<sup>115</sup>.

Ceci dit, ces deux instruments se situent en aval de *la planification spatiale*<sup>116</sup>. Ils sont précédés par les instruments d'aménagement des territoires : territoire national, avec le Schéma national d'aménagement du territoire (S.N.A.T.) ; territoire régional, avec les Schémas régionaux d'aménagement du territoire (S.R.A.T.) ; territoire wilaya, avec les Plans d'aménagement de wilaya (P.A.W.).

*La planification spatiale peut s'exercer à différentes échelles :*

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

L'urbanisation croissante, les enjeux patrimoniaux, environnementaux, la question du développement durable, les politiques de décentralisation remettent en cause les anciennes logiques d'aménagement et de planification urbaine.

Aujourd'hui, les nouvelles pratiques urbaines font émerger des consensus autour des objectifs de « solidarité », de « renouvellement » et de « durabilité » pour répondre aux exigences actuelles<sup>117</sup>.

---

<sup>115</sup> Nous développerons cette partie dans le prochain cours.

<sup>116</sup> La planification spatiale se préoccupe de répartition dans l'espace des agrégats tels (la population, les activités), elle 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.

<sup>117</sup> <https://revue-belveder.org/index.php/la-planification-territoriale-toute-une-histoire/>

Un concept nouveau à émerger parmi les décideurs, les théoriciens et les professionnels de l'urbanisme. Il s'agit du *projet urbain*. Il peut être défini comme l'antithèse de *tout planifié* et désigne des approches réactives et multi-signifiantes de la transformation des espaces urbains, des approches flexibles et intégrant différents acteurs.

## VII. DE LA PLANIFICATION URBAINE AU PROJET URBAIN

Le projet urbain est une pratique, planificatrice, ouverte et souple, c'est une alternative à la planification traditionnelle<sup>118</sup>. Il n'est pas statique et figé, il évolue et doit s'intégrer dans un environnement en évolution. Il doit trouver sa place dans la dynamique urbaine. Sa rationalité n'est pas donnée à l'avance, elle se fabrique progressivement au cours du processus de planification. Il cherche aussi à associer dans la conception et la mise en œuvre du projet des acteurs diversifiés.

Le terme projet urbain implique une opération d'aménagement spécifique et un concept bien précis. Il est appréhendé comme une pratique de planification ouverte et flexible, comme le produit d'une rencontre d'acteurs autour du territoire. L'émergence de la notion « *participe d'un fantastique processus de retournement des idées qui, depuis trois décennies, a complètement renouvelé les concepts utilisés dans l'aménagement des villes* »<sup>119</sup>.

Selon Laperriere (1998, 116), *Le projet urbain est le produit de la rencontre des acteurs sociaux autour de la définition des enjeux, du choix des stratégies et de la recherche des moyens conduisant à la mise en forme d'un espace urbain*<sup>120</sup>.

Le projet doit être, formalisé, explicite, durable, totalement accepté et approprié par tous les intervenants; les stratégies doivent être portées sur des schémas d'actions (définir une démarche et non une procédure). Le projet urbain propose une conception du rapport entre connaissance et action ou il n'y a plus de rapport de subordination de l'un à l'autre comme dans le passé mais des allers et retours continuels entre l'un et l'autre. Il s'agit de constituer une équipe pluridisciplinaire, de dépasser les logiques sectorielles et d'adopter une attitude ouverte. Il s'agit de composer avec l'existant.

### VII.1. genèse du projet urbain

La formule « projet urbain » a été employée en Europe à partir des années soixante-dix (Tomas 1998; INGALLINA 2001), pour s'opposer à l'urbanisme fonctionnaliste dans un contexte socio-économique

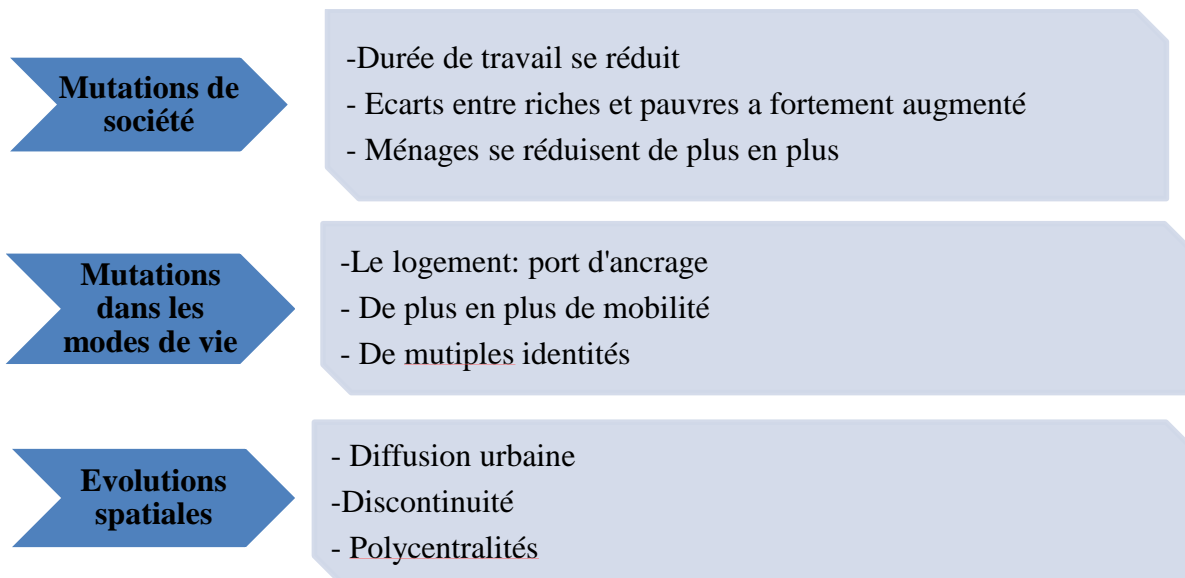
<sup>118</sup> Sabine Courcier, Vers une définition du projet urbain, la planification du réaménagement du Vieux-Port de Montréal. Faculté de l'aménagement Université de Montréal. CJUR 14:1 Supplément 2005.

<sup>119</sup> Tomas, F. 1998. Vers une nouvelle culture de l'aménagement des villes. In *Projet urbain, ménager les gens, aménager la ville*, dir. J. Y. Toussaint et M. Zimmermann, 15-34. Pierre Mardaga Editeur.

<sup>120</sup> Laperrière, H. 1998. Lecture culturelle d'un paysage urbain : Eléments de méthode tirés du cas montréalais. In *Lieux culturels et contextes de villes*, sous la dir. de J.P. Augustin et D. Latouche, 113-135. Maison des sciences de L'homme d'Aquitaine.

en évolution. L'apparition de cette notion est un fantastique processus de retournement des idées qui, depuis trois décennies, à complètement renouveler les concepts utilisés dans l'aménagement des villes.

### VII.1.1. Le contexte



Malgré la polysémie du concept de projet urbain, nul ne peut nier qu'il constitue un développement positif par rapport aux pratiques précédentes ne serait-ce qu'en réhabilitant, aussi bien, la ville comme forme (composition des formes matérielles de la ville) que la ville comme processus (mécanismes de décisions, prise en compte des acteurs urbains, leurs intérêts et leurs désirs). Enfin, la réussite de la démarche du projet urbain dépend du contexte de sa mise en œuvre, qui est le plus ou moins ouvert à une pratique démocratique décentralisée et libérale de l'urbanisme.

Au-delà du projet d'urbanisme, **la mise en scène du projet urbain** c'est aussi :

- Un projet politique : donner un sens à l'action entreprise, intégrer le projet dans une démarche d'ensemble, rechercher la concrétisation d'une vision de la commune.
- Un projet social : assurer la mixité sociale, cibler une population comme clientèle, valoriser une volonté collective, associative...
- Un projet urbain : renforcer la centralité d'un bourg, lui assurer une identité écologique, préserver un site naturel tout en assurant le développement communal...
- Un projet économique : assurer le meilleur usage de l'argent publics, délimiter le niveau de charges de fonctionnement acceptable.

### VII.1.2. Les principes et caractéristiques du projet urbain

- Le projet urbain renvoie d'une part à la composition des **formes urbaines** et, d'autre part, à un processus de **décision**, de **concertation** et de **négociation**.

- En tant que projet de composition des formes urbaines, le projet urbain remet à l'honneur des notions ignorées par l'urbanisme du tout planifié ;
- L'ordonnancement des tracés urbains par le recours à des dispositifs de composition puisés dans la ville historique. La hiérarchisation des espaces publics et la combinaison des échelles de composition, ainsi que l'articulation des édifices et des formes urbaines par l'identification et l'application d'un mode d'intégration de l'édifice dans l'îlot, le quartier et la ville ;
- La mixité fonctionnelle des zones et des voiries urbaines (habitat-activités et différents types d'activités) ; et le retour à des notions d'esthétique urbaine et d'embellissement ;
- Du côté des décideurs et des acteurs économiques et sociaux impliqués dans le projet d'urbanisme, le concept de projet urbain renvoie à un système de décision non linéaire, décentralisé et souple, qui autorise :
- La concertation, voire la participation, la plus large des acteurs de l'urbanisation dans l'élaboration du projet (élus, acteurs économiques, associations) pour en faire une œuvre collective et non technique et bureaucratique.
- Le respect des principes du développement durable et de l'urbanisme écologique, qui cherche à prendre en compte conjointement les enjeux sociaux, économiques, environnementaux et culturels de l'urbanisme pour et avec les habitants par exemple au travers d'une architecture HQE.

### VII.1.3. Trois échelles spatiales souvent utilisées

- **Projet de ville ou projet urbain politique:**
  - Des processus nouveaux dans la conception des projets;
  - Identité collective;
  - Vision partagée de l'avenir;
  - Une démarche de partenariat et de concertation;
  - Réflexion sur les moyens et les acteurs du développement urbain.
- **Projet urbain opérationnel de grande ampleur:**
  - Des opérations qui s'inscrivent dans la durée;
  - Des opérations multi fonctionnelles;
  - Des opérations qui associent acteurs publics et acteurs privés;
  - Des opérations qui impliquent une conception et une gestion d'ensemble;
  - Des opérations structurantes pour la ville ou le territoire qui vont avoir des impacts forts.

- **Projet urbain architectural ou ponctuel:**

- Des opérations ponctuelles;
- Des projets qui doivent travailler sur la forme architecturale dans toutes les dimensions du développement (social, économique, et environnemental)
- Des projets qui doivent répondre à des objectifs plus globaux à l'échelle du quartier, de la ville ou du territoire.

## VII.2. Le passage des notions de planifications urbaine à projet urbain

<b>Planification urbaine</b>	<b>Projet urbain</b>
Contexte <ul style="list-style-type: none"> <li>- Croissance économique.</li> <li>- Expansion urbaine.</li> <li>- Construction en périphérie.</li> <li>- Etalement urbaine.</li> </ul>	Contexte <ul style="list-style-type: none"> <li>- Crise économique, chômage, et insécurité.</li> <li>- Reconstruction, renouvellement urbain.</li> <li>- Gestion des mutations urbaines.</li> </ul>
Notions associées <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisme planificateur.</li> <li>- Urbanisme juridique.</li> <li>- Zonage.</li> </ul>	Notions associées <ul style="list-style-type: none"> <li>- Composition urbaine.</li> <li>- Conception urbaine.</li> </ul>
Types d'approches <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quantitative.</li> <li>- Sectorielle.</li> <li>- Institutionnelle.</li> <li>- Centralisée.</li> </ul>	Types d'approches <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualitative.</li> <li>- Globale.</li> <li>- Partenariale.</li> <li>- Territorialisée.</li> </ul>
Principes <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rupture.</li> <li>- Zonage.</li> <li>- Plans masses directifs.</li> <li>- Travail sur zone non bâtie.</li> <li>- Plans et règlements.</li> </ul>	Principes <ul style="list-style-type: none"> <li>- Continuité.</li> <li>- Mixité.</li> <li>- Plans d'intégration et cohérence urbaine.</li> <li>- Travail sur l'existant.</li> <li>- Document projet.</li> </ul>
Processus <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiérarchique.</li> </ul>	Processus <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyse.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Linéaire.</li> <li>- Unique.</li> <li>- Peu évolutif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Itératif.</li> <li>- Spécifique.</li> <li>- Souple.</li> </ul>
<p>Acteurs principaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat, DDE</li> <li>- Opérateurs publics.</li> </ul>	<p>Acteurs principaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ville, EPCI</li> <li>- SEM, Opérateurs privée, OPHLM....</li> </ul>

La formule « projet urbain » doit en partie son succès à sa polysémie : elle est utilisée par les élus locaux pour évoquer des intentions et des objectifs, par les architectes-urbanistes pour exprimer la conception des espaces urbains, par les aménageurs et les entreprises pour qualifier une opération. Sa spécificité et particularité réside dans la difficulté de concilier différentes méthodes et disciplines, à dépasser les contradictions.

Le concept de projet urbain n'est pas une solution miracle, ni une panacée, mais une manière pour nous de penser l'aménagement autrement, de manière plus « réaliste », plus proche des territoires et de ceux qui les occupent. Les projets urbains défient les planificateurs dans la conception, la mise en œuvre et le suivi des projets. Il se base sur les jeux d'acteurs et d'aménageur comme stratégie pour la compréhension des changements et la mise en œuvre de stratégie d'intervention. L'enjeu d'une démarche de projet urbain est d'articuler disciplines et programmes dans une forme de partenariat, tout en gardant une souplesse d'intervention. Les participants devaient trouver un lieu d'échange, un modèle cohérent de gouvernance lié aux enjeux territoriaux et de développement.

## **VIII. PANORAMA DE L'EVOLUTION DES POLITIQUES URBAINES ET DES INSTRUMENTS D'URBANISME EN ALGERIE.**

Comme nous l'avons vu, L'objectif principal de l'urbanisme est d'organiser le développement de la ville de la manière la plus efficace et efficiente. Cette capacité de contrôle globale peut être obtenue grâce à un ensemble d'outils conçus pour guider toutes les décisions pratiques et opérationnelles liées à une agglomération ou une ville donnée.

L'urbanisation en Algérie connaît des mutations et une croissance très rapide, depuis l'indépendance jusqu'aux années 1970, le processus d'urbanisation correspond essentiellement à une densification démographique concentrée sur la partie littorale du pays.

Progressivement, l'urbanisation, prend une autre forme obéissant à des logiques basées sur des supports économiques plus fiables ce qui a permis la diffusion du fait urbain dans toute l'Algérie.

Mais cette évolution importante de la strate urbaine, s'est heurtée à plus de problème d'ordre économique et social : chômage, crise de logement... etc.

A titre indicatif la population urbaine<sup>121</sup> en Algérie est passée de 23.6% en 1948 à 58.3 % en 1998 des algériens vivant en ville. Elle est de plus 65% selon le RGPH 2008, et dépasserait les 85 % à l'horizon de 2050.

### **VIII.1. Avant l'indépendance**

L'urbanisme en Algérie, sous sa forme moderne, est lié, dès les débuts, à la colonisation française. Une grande partie de nos espaces urbains en est le produit. L'évolution de l'urbanisme en Algérie a été marquée et continue à l'être par les expériences et les modèles français.

- 1902 : la loi du règlement sanitaire. Relative à la protection de la santé publique, où en fait référence à des mesures sanitaires générales, pour prévenir ou faire cesser les maladies transmissibles, des prescriptions destinées à assurer la salubrité des maisons et de leurs dépendances, des voies privées, notamment les prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable ou à l'évacuation des matières usées.
- 1919-1929 : la loi promulguée en 1919, complétée en 1924, qui oblige certaines villes à se doter d'un Plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension, dite loi Cornudet<sup>122</sup>, s'impose comme l'ancêtre des lois de planification urbaine véritable naissance de la planification urbaine (lois relatives aux projets d'aménagement, d'embellissement et extension des villes).
- 1943 : création de la loi sur l'urbanisme Elle permet l'expropriation pour utilité publique.

---

<sup>121</sup> La population urbaine est définie sur la base d'une localité d'au moins 5000 habitants résidants.

<sup>122</sup> Pierre Merlin, L'urbanisme, PUF, 2010. p 65

- 1954 : création du code de l'urbanisme.
- 1958 : création du Plan d'Urbanisme Directeur, qui rentre en vigueur avec le plan de Constantine (applicable à toute commune de plus de 10 000 habitants).

## VIII.2. Après l'indépendance : les instruments du « *tout planifié* »

Après l'indépendance l'Algérie s'est trouvée en face d'un déséquilibre régional. Cette période de l'indépendance a vu un exode massif des villes intérieures du pays, des zones montagneuses et des hauts plateaux vers le nord. Pour faire face à ce déséquilibre régional et dans le cadre de la politique de l'équilibre régional et en se basant sur la planification économiques et la politique de l'industrialisation, il a été procédé et en urgence aux opérations de l'équilibre à travers le lancement des programmes urbains pour les zones les plus négligées<sup>123</sup>.

Ce sont en fait les villes de l'intérieur qui vont connaître les rythmes de croissance les plus soutenus relativement à leur situation antérieure.

La promotion administrative de nombre d'entre elles et les options dites hauts plateaux, de décentralisation et d'équilibre régional ont conduit au développement fulgurant d'anciens centres administratifs coloniaux comme Batna, Sétif, Tiaret, Médéa, Bouira....

### VIII.2.1. La période 1962-1966

L'Algérie s'est concentrée durant cette période sur le secteur agricole de l'état notamment les terres fertiles qui se trouvent au nord algérien comme la plaine de Metija, et à l'ouest les plaines d'Oran et Chlef ... au centre les plaines de Constantine et les plaines de la Hodna qui sont situés près des villes intérieures comme Tlemcen et Sétif.

L'état algérien s'est rendu compte de l'importance du secteur industriel dans le développement économique par la réalisation de zones industrielles (Z.I) durant cette période. Les villes étaient appelées à assumer des activités industrielles importantes et à drainer une forte population rurale.

#### *Les zones industrielles(ZI)*

Les zones industrielles ont été réalisées en vue d'accueillir des activités industrielles. Elles ont été créées en 1965 dont leur gestion revient à la caisse nationale de l'aménagement (CADAT) qui procédait à l'achat des terrains puis à leur aménagement et leur viabilisation, ensuite ils seront vendus pour la

---

<sup>123</sup> Saïd Belguidoum « Citadins en attente de ville », *Revue Maghreb-Machrek*, n° 143, mars(1994), pp.42 - 55



réalisation des zones industrielle. 10 000<sup>124</sup> hectares ont été touché par cette opération en premier temps<sup>125</sup>.

Alors que très peu d'investissements sont fait dans les secteurs d'habitat, de transport, des services d'accompagnement ou les équipements sociaux, de même que l'amélioration du cadre de vie du citoyen algérien.

### VIII.2.2. La période 1967-1977

Jusqu'au début des années 1970, les autorités ont géré la situation léguée par la colonisation. Il a fallu attendre que la politique de développement de type socialiste atteigne sa vitesse de croisière pour voir s'instaurer de nouveaux instruments qui sont, toutefois, largement inspirés de ceux de la période coloniale. Ces instruments d'urbanisme, en vigueur jusqu'à la fin des années 1980, constituaient un arsenal juridique et méthodologique adapté et séduisant pour la planification totale, et venaient compléter la maîtrise foncière totale.

L'Algérie est entrée dans une phase d'urbanisation accélérée sans qu'une politique urbaine. La priorité est aux plans de développement économiques, ce sont les différents secteurs qui font l'urbanisme sans cohérence, d'où une anarchie totale<sup>126</sup>.

- *Le premier plan triennal (1967-1969)*

La programmation de ce plan avait comme objectif de prendre en charge les régions pauvres du pays et pour faire face à l'exode rurale à travers un ensemble de plans spéciaux avec un programme important d'équipements. Ce plan a été axé autour d'un programme d'habitat rural exécuté pour les trois années par les offices H.L.M. hérités de la période coloniale<sup>127</sup>.

- *Le premier plan quadriennal (1970-1973)*

Ce plan vise la décentralisation dans la politique d'aménagement urbain. Il s'est intéressé à l'élaboration « des travaux de programmation urbaine des grandes villes » en plus de la création de plusieurs zones industrielles après la nationalisation des hydrocarbures en 1971. La mise en œuvre des plans communaux de développement et pour les grandes villes des plans de modernisation urbaine<sup>128</sup>.

<sup>124</sup> Abed Bendjelid: L'industrie et les nouvelles relations interurbaines au sein de la partie orientale du réseau urbain algérien, in Travaux de l'ERA 706, Fascicule 3. Travaux de la table ronde «Urbanisation au Maghreb», Tours, 1978, (ronéo) p. 153-164.

<sup>125</sup> Une cinquantaine de villes disposent ou vont disposer de leur zone industrielle. Elles se répartissent sur l'ensemble du territoire national: 10 villes du littoral, 12 dans les plaines et bassins intérieurs, 8 dans la frange nord des Hautes Plaines, 7 dans leur partie steppique et 5 dans la zone désertique. Les zones aménagées ou en cours d'aménagement sont de très grande taille. A Skikda s'édifie la plus vaste du pays, avec 2 000 hectares. A Rouiba et Reghaïa, les usines occupent progressivement les 1 000 ha qui leur ont été réservés. A l'intérieur, il est vrai, les superficies sont beaucoup moins impressionnantes: elles restent, pour le plus grand nombre, comprises entre 100 et 500 hectares.

<sup>126</sup> <https://www.cairn.info/revue-mondes-en-developpement-2019-3-page-161.htm>.

<sup>127</sup> [http://cinqcontinents.geo.unibuc.ro/5/5\\_11\\_Hamina.pdf](http://cinqcontinents.geo.unibuc.ro/5/5_11_Hamina.pdf)

<sup>128</sup> *Idem*.

- *Le deuxième plan quadriennal (1974-1978)*

Dans ce plan ,l'état s'est intéressé à l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail par la création des grands ensembles qui ont contenu l'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens c'est la Z.H.U.N. La Z.H.U.N remplaçait un instrument français qui est la zone à urbaniser par priorité (Z.U.P).

Cette politique s'est intéressée à la quantité, Mais du point de vue qualitatif, l'espace urbain produit est décevant. Cette période aussi a vu la promulgation de plusieurs lois dans le domaine d'urbanisme notamment :

- La réalisation d'un nombre important de village agricole dans le milieu rural pour le développement du secteur agricole.
- La promulgation de la loi des réserves foncières (ordonnance N°74-26 d u 20/02/1974 portant la constitution des réserves foncières au profit des APC). Ce qui a facilité la réalisation des grands projets d'intérêt public, les lotissements et les ZHUN.
- La promulgation de la loi N°76-48 du 25/05/1976 qui détermine l'expropriation de la propriété pour intérêt public<sup>129</sup>.
- Cette période a vu la création de plusieurs instruments de Planification Socio-Economique
- L'importance était souvent accordée aux pôles urbains littoraux en matière de développement, alors que les petites villes intérieures ne bénéficiaient pas de ces programmes que rarement. Le plan national crée des instruments à l'échelle locale :

- *Le plan communal de développement (P.C.D)<sup>130</sup>*

Son rôle est à l'échelle locale, il a été lancé par le 2ème plan quadriennal (1974,1977). C'est un programme financier renouvelable chaque année. Le PCD avait comme objectifs :

- L'amélioration des équipements sociaux.
- Le développement de l'agriculture
- Le développement de l'industrie

Chaque APC possède son plan de développement qui s'occupe du budget de ces projets. Les APC n'ont rien à voir avec le financement des projets industriels d'envergure nationale.

---

<sup>129</sup> [http://cinqcontinents.geo.unibuc.ro/5/5\\_11\\_Hamina.pdf](http://cinqcontinents.geo.unibuc.ro/5/5_11_Hamina.pdf).

<sup>130</sup> Décret n°73-136 du 09 août 1973 relatif aux conditions de gestion et d'exécution des PCD ainsi que l'instruction interministérielle de 1974 et le décret exécutif n° 98-227 du 13 juillet 1998 modifié et complété relatif aux dépenses d'équipement de l'Etat et qui a consacré tout un chapitre aux PCD qui ont définis les objectifs du PCD.

- *Le plan de modernisation urbaine (P.M.U)*<sup>131</sup>

Son rôle est d'intervenir sur le tissu urbain existant à l'intérieur des villes de taille moyenne ou grande. A l'époque 33 villes ont été concernées par ce plan. Son rôle est limité à la localisation des équipements et la répartition spatiale des investissements par le (PCD). C'est un instrument qui permet l'organisation et la planification des mutations des villes. Les programmes qui ont été lancés dans le cadre du plan communal de développement(PCD) et le plan de modernisation urbaine (PMU) avaient son impact sur les tissus urbains des villes algériennes notamment un développement accéléré et une consommation excessive des terrains. Cela a conduit l'état à réfléchir et a trouvé un instrument qui peut gérer l'espace urbain et à l'organisation et la répartition des différents programmes d'équipement et d'investissement à court ,moyen et long terme , C'est le plan d'urbanisme directeur (PUD ).

- *Le plan d'urbanisme directeur (P.U.D.)*<sup>132</sup>

L'instrument de programmation spatiale est le Plan d'urbanisme directeur (P.U.D.)<sup>133</sup>, qui s'inscrit dans la droite ligne du P.U.D. français. Son caractère est tout aussi programmatique et général et il tient peu compte de la spécificité locale. La lenteur des études et l'arbitraire des décisions sectorielles imprévues ont fait en sorte que le P.U.D. n'a jamais pu accompagner le rythme de l'urbanisation et de la planification sectorielle. (Par les différents secteurs ministériels).

Le P.U.D. s'appliquait à la commune. Depuis 1975, il est fait obligation aux communes non dotées de P.U.D., le P.U.D. établit, pour une période de 10 à 15 ans, une corrélation entre les besoins démographiques et socio-économiques et l'occupation du sol, selon les activités principales de la ville : industrielle, résidentielle, services et réseaux. En réalité, le P.U.D. qui est censé être un instrument spatial, par des plans qui ne sont en réalité, que des budgets et des programmes d'investissement, est révélateur de la démarche et des priorités de la planification urbaine algérienne de l'époque.

Le PUD prévoit, dans sa nouvelle formule :

- Une mise en place d'une armature urbaine bien répartie sur tout le territoire.
- Préservation des terres agricoles (zone *non aedificandi*, ZI).
- Limitation des grandes agglomérations.
- Mise en œuvre d'une véritable politique des réserves foncières.

<sup>131</sup> [http://cinqcontinents.geo.unibuc.ro/5/5\\_11\\_Hamina.pdf](http://cinqcontinents.geo.unibuc.ro/5/5_11_Hamina.pdf)

<sup>132</sup> *Idem.*

<sup>133</sup> Il est instauré par une simple circulaire interministérielle n°01181/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.

À la Fin de l'année 1980, la CADAT<sup>134</sup>, dressait le bilan suivant : 47 P.U.D terminés, 77 en cours, 44 programmés. D'après ce bilan, plusieurs critiques sont formulées.

**Critiques du PUD** : on lui a reproché que<sup>135</sup> :

- Son contenu, ses modes d'élaboration et d'application.
- Il est élaboré pour 15- 20 ans, alors que les études prennent souvent plus de temps, il est démodé avant même son approbation.
- L'urbanisation sauvage a progressé beaucoup plus vite que la réalisation du plan.
- Les perspectives retenues sont simplement de projections linéaires sans références à un niveau régional.
- Il n'est qu'un plan d'aménagement, il ne constitue qu'un instrument de gestion, un remplissage de zones par des quantités fictives de logements sans grand souci de dynamique urbaine, sociales et des possibilités réelles du site.

Pour répondre aux besoins sociaux et économiques en matière de logements, d'équipements et d'emplois, le PUD fut secondé par deux instruments opérationnels : la Zone Industrielle (ZI) et la Zone Habitat Urbain Nouvelle (ZHUN). Ces instruments ont constitué les moteurs de l'urbanisation des périphéries des villes algériennes<sup>136</sup> (Saidouni, 2003). Leur mise en œuvre obéissait à une circulaire ministérielle qui stipule que "(...) *les décisions concernant les approbations des études et les financements des opérations sont du ressort des services centraux des ministères de l'Urbanisme et de l'Habitat et du ministère de la Planification*". Cette mesure réglementaire est venue souligner la centralisation des décisions dans l'aménagement des villes (Safar-Zitoun, 2011).

- *La zone d'habitat urbain nouvelle (Z.H.U.N.).*

La mise entre parenthèses du P.U.D. était rendue plus évidente par l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détails, pour des zones spécifiques : zone d'habitat urbain nouvelle (Z.H.U.N.) et zone industrielle (Z.I.). C'est l'instrument qui a engendré l'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens. « *Cette procédure n'a pas pu être assimilée à un instrument d'urbanisme* »<sup>137</sup>.

---

<sup>134</sup> Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire- La politique urbaine en Algérie.

<sup>135</sup> Fatiha Nedjai, Les instruments d'urbanisme entre politique foncière et application : cas d'étude ville de Batna, université Mohamed Khider, Biskra, 2012.

<sup>136</sup> Maouia Saidouni., 2003, "Le problème foncier en Algérie : bilan et perspectives", *Villes en parallèles*, No.36-37, 134-153. DOI : [10.3406/vilpa.2003.1394](https://doi.org/10.3406/vilpa.2003.1394)

<sup>137</sup> B Semmoud. Changement politiques et économiques et croissance urbaine en Algérie. Essai de périodisation p58.

La Z.H.U.N. n'est pas réellement un instrument d'urbanisme, c'est plutôt une procédure technique et administrative, impliquant le Ministère de l'habitat ou les collectivités locales, comme maître d'ouvrage, un bureau d'étude étatique (C.A.D.A.T.), comme maître d'œuvre et des entreprises de réalisation.

Instituée par une simple circulaire ministérielle (n°00 355/PU. 2/75, du 19-02-1975), ce qui est révélateur en soi, pour rattraper le retard en matière d'habitat urbain et d'équipement des villes, l'objectif de la Z.H.U.N. est la réalisation de logements collectifs et de leurs équipements et services, rapidement, sur des assiettes foncière importantes et selon des procédés constructifs industriels.

Ceci en fit le seul véritable moteur de l'urbanisation en Algérie, avec les réserves foncières communales. L'ampleur de l'urbanisation algérienne planifiée n'aurait pu être possible sans cette procédure. La taille de certaines petites et moyennes villes a doublé et les grandes villes ont connu une expansion inédite. En général, et malgré les difficultés de réalisation, le niveau d'équipement des villes algériennes fut amélioré. Mais, du point de vue qualitatif, l'espace urbain produit est décevant tant sur le plan de la dégradation rapide des immeubles, de la pauvreté de langage architectural, de la sous-utilisation des espaces extérieurs, du sous-équipement, de la rupture avec le reste de la commune et notamment le centre-ville, du cadre social (surpeuplement des logements, délinquance, insécurité), de cadre économique (sous-emploi, déficit en transport...) et enfin du cadre environnemental (réseaux défectueux, espaces verts inexistantes.)

- *Le lotissement*

Institué par la loi n°82-02 du 6 février relative au permis de construire et au permis de lotir, le lotissement s'inscrit dans le cadre des opérations d'urbanisme initiée par l'Etat dans le but est de crée en urgence des zones d'habitations planifiées, viabilisées et gérer par les agences foncière. Contrairement à la ZHUN, le lotissement se caractérise par une occupation horizontale du sol.

L'absence de contrôle par l'Etat a fait que cette procédure a conduit à une consommation abusive des terrains agricoles avec une absence totale des équipements d'accompagnements et une viabilisation des terrains dans ces nouveaux quartiers<sup>138</sup>.

### VIII.2.3. La période 1978 - 1988 : le début de l'apparition de l'aménagement du territoire

Après des années d'une planification sectorielles sans aucune cohérence, l'Algérie se retrouve sur le plan territorial avec de grandes disparités régionales<sup>139</sup>, un dualisme ville-campagne, une anarchie

<sup>138</sup> André Zucchelli., Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, Volume 1, OPU, Alger, 1983.

<sup>139</sup> A la centralisation des décisions économiques correspond une concentration de l'appareil productif et un espace national fortement hiérarchisé. Alger où se trouvent réunis les pouvoirs politique, économique, financier et admiratif, monopolise tous les leviers de commande. Des disparités importantes existent.

urbaine, multiplication des bidonvilles et crise de logement, chômage, la dégradation de la qualité de vie dans les villes comme dans la campagne...etc.

C'est à partir des années 1980, qu'une période de transition fut engagée par l'Etat, au développement par le « haut » on préfère désormais, un développement qui par de la base. Il ne s'agit pas seulement d'implanter des programmes d'investissement étatique, mais de les situer dans leurs espaces, national, régional et local, à l'industrie lourde on préfère la remplacée par les PMI, facile à implanter dans les petites et moyennes villes, l'expansion et le développement doit toucher l'ensemble du territoire. Mais l'ensemble de ces mesures n'a fait que de déplacer les problèmes spatiaux des grandes villes vers l'ensemble du territoire algériens.

Cette période a vu des changements considérées comme importants dans le domaine de l'aménagement urbain, et le signe annonciateur du changement de cap a été la création en 1980 d'un important **Ministère de la planification et de l'aménagement du territoire censé coordonner les programmes sectoriels dans une approche globale du territoire.**

*« Les anciens instruments de planification et de planification urbaine devenaient caduques et de nouveaux instruments d'urbanisme, orientés vers la rationalisation de l'occupation des sols et non plus vers la programmation des investissements, s'imposaient pour garantir une maîtrise spatiale de l'aménagement à l'échelle de l'agglomération, de la commune et de la partie de la commune »<sup>140</sup>.*

C'est dans ce contexte qu'il y'a eu La promulgation de la première loi N°87/03 du 27/01/1987 sur l'aménagement du territoire avec les nouveaux instruments d'aménagement du territoire notamment : le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT)<sup>141</sup>.

Pour conclure, on peut dire qu'avant les années 1990, l'urbanisation en Algérie se faisait à coup de programmes économiques et d'habitat et non sur la base de plans d'urbanisme tenant compte de la dimension spatiale, de l'utilisation rationnelle des sols urbains et de l'échelle mineure. Cet état des choses qui privilégie forcément l'expansion urbaine démesurée s'est répercuté notamment sur les centres urbains qui ne disposaient d'aucun instrument d'intervention spécifique. Sans législation suffisante et sans politique volontaire, l'urbanisme relatif aux tissus anciens et aux centres des villes était délaissé.

<sup>140</sup> Maouia Saidouni., Eléments d'introduction à l'urbanisme .Edition casbah 2001, p213.

<sup>141</sup> Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire) : initié par la loi 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire modifiée et complétée par la loi 01-20 du 12 décembre 2001, relative à l'aménagement et au développement durables du territoire et établi pour une période de 20 ans et évalué et actualisé périodiquement tous les cinq ans.

### VIII.3. La nouvelle donne ; les années 1990

Les politiques précédentes ont conduit à une crise économique accentuée par la baisse du prix de pétrole ainsi que la guerre d'octobre en 1988, ce qui a conduit à une prise de conscience, rendue inéluctable par l'évolution du contexte politique et économique, quant aux limites du *tout planifié* et de l'Etat contrôleur, programmeur, investisseur, financier et réalisateur.

La nouvelle situation a conduit à la nécessité de procéder à des nouveaux changements politiques et économiques et qui ont été concrétisés dans la nouvelle constitution de 1989 qui a promulgue le système **économique libre et a voue le droit de la propriété prive et sa protection.**

En effet, l'expérience de terrain et les incohérences entre la programmation sectorielle et l'aménagement spatial était flagrante et fut la première ressentie.

D'importantes transformations économiques et politiques ont survenu au cours de la décennie 90, il s'agit notamment du passage d'une économie autocentré, caractérisée par une prédominance de l'Etat, à une économie de marché où l'Etat devait se consacrer aux tâches de contrôle et de régulation. Ainsi, il y a eu redéfinition de toute la stratégie socioéconomique et une réévaluation de l'action de l'Etat.

De plus, le renoncement au régime du parti unique, la constitution de 1989 redéfinie une nouvelle stratégie socioéconomique et une réévaluation de l'action de l'Etat. Les mots d'ordre qui balisent toute cette période sont donc : libéralisme, économie de marché, privatisation, investissement privé (national ou étranger).

La nouvelle politique urbaine comporte quelques avancées, sur les plans théorique et méthodologique, quant à la prise en charge de la qualité urbaine, des échelles mineures et de la spécificité locale – la réalité est autrement plus décevante.

Tout un arsenal juridique est mis en place afin de déterminer la nouvelle vision de l'Etat. Marqué essentiellement par la promulgation :

#### VIII.3.1. La loi du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière

Loi du 18 Novembre 1990 qui porte sur l'orientation foncière revêt une importance capitale en matière de législation foncière et des formes de gestion et de production de l'espace<sup>142</sup>.

En effet, le monopole sur les transactions foncières en milieu urbain institué au profit des communes par l'ordonnance du 26 Septembre 1974 est supprimé. Cette loi d'orientation foncière instaure un marché foncier libre que les collectivités locales doivent encadrer grâce aux instruments de régulation.

---

<sup>142</sup> Loi 90-25 d'orientation foncière du 18 décembre 1990, JORA No.49. URL : <https://www.ogef.dz/pdf/files/Loi-90-25.pdf>

Cette loi abroge le dispositif des réserves foncières et libère les transactions foncières que l'on confie à des agences spécialisées dans ce domaine.

En 1990, « *la loi d'orientation foncière annule le dispositif des réserves foncières et libère les transactions foncières que l'on confie, à des agences spécialisées dans ce domaine. Une autre loi fut prise à l'égard de l'aménagement et de l'urbanisme, celle –ci institua deux outils, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), qui se substitue au PUD et au PUP<sup>143</sup>, et le plan d'occupation des sols(POS) »<sup>144</sup>.*

### VIII.3.2. La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme

Une autre loi fut prise à l'égard de l'aménagement et de l'urbanisme, celle de l'instauration de deux outils : le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme(PDAU), qui se substitue au PUD, et le plan d'occupation des sols (POS)<sup>145</sup>.

Cette loi a introduit une distinction entre deux catégories de plan d'urbanisme : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le premier a pour objectif de préciser et de développer les orientations arrêtées pour la commune concernée et les aires de planification, et d'en déduire pour le territoire communal les actions et les règles qui concernent l'utilisation du sol.

Le deuxième, fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. De ce fait, toute implantation de lotissement doit être obligatoirement conforme aux dispositions du P.O.S et aux descriptions du P.D.A.U.

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

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

L'étude des PDAU et POS commence en Algérie en 1991 relativement à la loi 90-29 du 01/12/1990<sup>146</sup>.

La participation des différents acteurs est garantie par la loi "*les procédures d'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme garantissent une effective concertation entre les*

---

<sup>143</sup> Le plan d'urbanisme provisoire (P.U.P), il concerne les petits groupements urbains. Le PUP a les même perspectives et objectifs du PUD et la différence qui existe entre les deux plans réside dans la durée réduite pour l'élaboration du PUP ainsi que son approbation qui est à l'échelle locale loin de l'approbation ministérielle.

<sup>144</sup> Décrets Exécutifs 177/91 Et 118/91 Du 18/05/1991 Portant Procédure D'élaboration Et D'approbation Des PDAU et POS

<sup>145</sup> Loi 90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme du 1er décembre 1990, JORA No.52.  
URL : <https://www.ogef.dz/pdf/files/Loi-90-29.pdf>.

<sup>146</sup> Jo n°52 du 02 décembre 1990 loi 90-29 relative à l'aménagement du territoire.



*intervenants y compris les représentants des usagers*<sup>147</sup>. Les associations locales d'usagers, les chambres de commerce et d'agriculture, et les associations professionnelles doivent être consultés lors de leur établissement.

PDAU et POS se situent dans un système intégré et hiérarchisé d'instrument d'aménagement du territoire. Le PDAU, doit ainsi respecter les principes et les objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire et tenir compte des schémas d'aménagement et des plans de développement. Le POS quant à lui est établi dans le respect du PDAU, ce qui implique qu'un POS ne peut être établi en l'absence d'un PDAU réglementairement approuvé. Ainsi, on trouve un dispositif hiérarchisé d'une planification descendante allant du macro au micro notamment : du SNAT au SRAT, puis du SRAT au PAW, puis du PAW au PDAU, puis du PDAU au POS.

Le PDAU n'est pas un instrument neutre, il impose des choix directs ou indirects et ces choix sont du ressort des collectivités locales, dans le cadre de la loi.

Les instruments d'urbanisme sont définis par des textes juridiques, ainsi « *Les instruments d'aménagements et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme, ils définissent plus particulièrement les conditions permettant d'une part de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites, les paysages, d'autre part de prévoir les terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logement, ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels* »<sup>148</sup>.

L'apparition du P.O.S. dans la législation urbanistique algérienne n'est pas étrangère à l'influence française persistante. Toutefois, et en pratique, l'institution d'une échelle de détail (P.O.S.) n'est pas une garantie suffisante, loin de là, pour une prise en charge réelle de l'aménagement de nos ville.

#### VIII.3.2.1. Le Plan Directeur D'aménagement et D'urbanisme (PDAU)

C'est un instrument de planification et de gestion urbaine qui, en divisant son territoire (commune ou groupement de communes) en secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables :

- Détermine la destination générale des sols ;
- Définit l'extension urbaine, la localisation des services et activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures ;

<sup>147</sup> La loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme,jo de la république algérienne N°52.

<sup>148</sup> La loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme,jo de la république algérienne N°52,article11.

- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (sites historiques, forêts terres agricoles, littoral)<sup>149</sup>.

### VIII.3.2.2. Le Plan D'occupation Des Sols (POS)

Les territoires fortement urbanisés sont aujourd'hui assujettis à des préoccupations environnementales croissantes. Lieux privilégiés de développement économique et social, ces agglomérations constituent le terrain le plus approprié pour la définition d'un projet de développement viable. Ainsi, le plan d'occupation des sols fixe les droits à construire de façon détaillée, tant par l'échelle des documents que par les prescriptions réglementaires.

C'est un instrument issu des orientations et prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il définit les droits d'usage des sols et de construction à la parcelle.

Le plan d'occupation des sols est constitué d'un règlement et de documents graphiques. Le règlement comprend une note de présentation et des règles.

A ces documents, il faut rajouter le rapport géotechnique accompagnant la carte des contraintes géotechniques.

Sur le ou les plans eux-mêmes seront indiqués pour chaque parcelle les prescriptions spécifiques (type de construction autorisée, implantation autorisée ou surface constructible, COS.....).

Les documents graphiques sont constitués d'un plan de situation au 1/2000<sup>e</sup> ou 1/5000<sup>e</sup>, d'une ou de plusieurs perspectives ou axonométrie illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées et d'une série de plans au 1/500<sup>e</sup> et 1/1000<sup>e</sup> parmi lesquels :

Le plan topographique ;

- La carte des contraintes géotechniques,
- Le plan de l'état de fait faisant ressortir le bâti, la voirie, les réseaux divers et les servitudes existantes,
- Il précise<sup>150</sup> :
  - La forme urbaine et les droits de construction et d'usage des sols ;
  - La nature et l'importance de la construction ;
  - Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ;
  - Les espaces publics, les installations d'intérêt général, les voiries et les réseaux divers ;
  - Les servitudes ;
  - Les zones, sites et monuments historiques, à protéger ;

---

<sup>149</sup> Loi 90-29 du 1er décembre 1990.opus. cit. Article 16

<sup>150</sup> La loi 90-29 du 1er d2cembre1990.opus.cit.article 31.

- Les terres agricoles à protéger.

- L'objectif de cette instrumentation où le plan d'occupation des sols se présente comme le principal instrument adapté à **la maîtrise** de l'organisation de l'espace urbain et des conditions de production du cadre bâti, a pour effet de conférer une réelle maîtrise des sols aux collectivités locales, permettant :

- . Une consommation rationnelle des terrains à bâtir ;
- . Une protection maximum des terres agricoles ;
- . La conservation des milieux et sites naturels, la préservation des paysages et la sauvegarde des patrimoines historiques et architecturaux.

Cependant, le POS présente des insuffisances qui ne lui permettent pas d'être efficient à l'heure actuelle, le POS reste :

- Une simple police d'occupation des sols.
- Il applique la séparation des fonctions, c.-à-d. le zonage (habitat, loisirs, activités...)
- Il traite du foncier et pas de l'immobilier ;
- Il ne permet pas de traiter les espaces publics.

Le PDAU établit des lignes directrices de base pour l'aménagement du territoire et l'urbanisme. Il fixe les tendances et les intentions de développement à court, moyen et long terme. Il sert de cadre de référence et de cohérence pour les développements des POS associés à son territoire.

De même, le POS précise les tendances, les directifs et les objectifs à long terme du PDAU par la gestion des droits d'usage d'utilisation des sols à court et moyen terme (10 ans), l'application de son règlement, conjointement aux règles générales d'urbanisme. Il Permet de délivrer les autorisations de lotir et de construire tout en réservant les espaces destinés aux ouvrages, aux voiries et réseaux divers et aux équipements publics<sup>151</sup>.

L'ensemble de ces instruments, mis en place par la législation algérienne, sont des instruments d'urbanisation et d'extension spatiale. Quant aux sites existant aucune référence y est mentionné. Leur prise en charge et protection est fixées par la seule lois cité ci-dessous.

### VIII.3.3. Loi n° 98 - 04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel<sup>152</sup>.

La présente loi a pour objet de définir le patrimoine culturel de la Nation, d'édicter les règles générales de sa protection, sa sauvegarde et sa mise en valeur, et de fixer les conditions de leur mise en œuvre.

---

<sup>151</sup> Fatiha Nedjai, Les instruments d'urbanisme entre politique foncière et application : cas d'étude ville de Batna, université Mohamed Khider, Biskra, 2012.

<sup>152</sup> La loi n° 98 - 04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel. jo de la république algérienne N°44.

Il est établi par le ministère chargé de la culture un inventaire général des biens culturels classés, inscrits sur l'inventaire supplémentaire ou créés en secteurs sauvegardés. Sont érigés en secteur sauvegardés, les ensembles immobiliers urbains ou ruraux tels que les casbahs, médinas, ksours, villages et agglomérations traditionnels caractérisés par leur prédominance de zone d'habitat, et qui, par leur homogénéité et leur unité historique et esthétique, présentent un intérêt historique, architectural, artistique ou traditionnel de nature à en justifier la protection, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur.

La loi est formée par 108 articles répartis en 9 titres, à savoir : Dispositions générales (I); Protection des biens culturels immobiliers (II); Protection des biens culturels mobiliers (III); Biens culturels immatériels (IV); Recherches archéologiques (V); Organes (VI); Financement des opérations d'intervention et de mise en valeur des biens culturels (VII); Contrôle et sanctions (VIII) et Dispositions finales (IX).<sup>153</sup>

#### VIII.4. Les outils d'exécutions : de l'aménagement du territoire à la programmation urbaine.

Dans le but d'homogénéiser le développement de l'Algérie et sa cohérence que le pays a lancé une nouvelle politique d'aménagement du territoire à l'horizon 2025. Cette dernière se base sur la concertation et la coordination avec les différents acteurs du développement du Territoire. Fondée sur une suite d'outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme mis en place par une politique de planification pour une meilleure organisation de l'espace. Il s'agit d'outils d'aménagement du territoire (National, régional et wilayate), et les instruments d'urbanisme qui concernent l'échelle de la ville ou de l'agglomération. Cette approche s'inscrit dans la logique descendante de l'urbanisation.

---

<sup>153</sup> La loi n° 98 - 04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel. Jo. de la république algérienne N°44.

**Tableau 3** : Les outils de l'aménagement du territoire à l'urbanisme de détail.

Les instruments d'aménagements territoriaux	Les plans d'urbanismes
<b>SNAT</b> (Schéma National de l'Aménagement du Territoire) <b>SRAT</b> (Schéma Régional de l'Aménagement du Territoire) <b>PAW</b> (Le Plan D'aménagement De Wilaya)	<b>PDAU</b> <b>POS</b>

Source : Auteurs

- **Le SNAT 2030 met l'accent sur :**

- Pas moins de 18 schémas directeurs sectoriels des grandes infrastructures et services collectifs d'intérêt national.

Ces schémas, qui tracent les objectifs de l'Etat, font l'objet d'une élaboration concertée (Commission centrale), du projet de schéma directeur sectoriel (acteurs territoriaux) axé notamment sur la satisfaction des besoins collectifs tout en organisant, à l'horizon 2026 des politiques publiques structurantes pour le développement du territoire.

- Et 20 Programme d'Action Territoriale PAT.

#### VIII.4.1. Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire)

Initié selon les articles 07 et 08 de la loi n°01-20 du 12/12/2001, relative à l'aménagement et au développement durables du territoire.

Il est établi par l'Etat pour une période de 20 ans et évalue et actualise périodiquement tous les cinq ans. Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) est à l'échelle du territoire national. Il est initié par l'Etat central. Il règle la distribution des activités et du peuplement à travers le territoire national, en visant une distribution équitable des richesses, notamment pour les régions du Sud et des régions frontalières<sup>154</sup>.

C'est le S.N.A.T qui localise les grandes infrastructures intellectuelles, économiques, de transports et de communications. Son élaboration se base sur la concertation qui implique tous les acteurs intervenant dans le domaine de l'aménagement du territoire

<sup>154</sup> Maouia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme. Edition casbah 2001, P143.

Le SNAT a une importance stratégique. Il est composé d'un document SNAT, 17 rapports thématiques en plus des documents graphiques à plusieurs échelles. Il charpente autour<sup>155</sup> :

- 20 programmes d'action territoriale (PAT).
- 19 schémas directeurs sectoriels des grandes infrastructures et des services collectifs d'intérêt national.
- 09 schémas régionaux d'aménagement du territoire (SRAT)
- 4 schémas directeurs d'aménagement d'aires métropolitaines (SDAAM) : Alger, Oran, Annaba, Constantine.
- 48 plans d'aménagement de wilaya (PAW).

#### VIII.4.2. Le Schéma Régional D'aménagement Du Territoire (SRAT)

Défini par l'article 03 de la loi 01-20 du 12/12/2001, initié par l'Etat et approuvé par voie législative pour 20 ans et actualisé tous les cinq ans. Il est l'instrument d'aménagement et de développement durable du territoire à l'échelle inter-wilayat. Il concerne un ensemble de wilayas ayant des caractéristiques physiques et des vocations de développement similaires<sup>156</sup>.

Sa démarche d'élaboration se base sur la concertation et la participation des partenaires à travers l'organisation des ateliers, des journées d'études et des conférences régionales, en direction des régions programmées tout au long de l'élaboration. « Les schémas régionaux d'aménagement du territoire (SRAT) sont à l'échelle inter-wilayate, c'est-à-dire des régions-au nombre de 9. Ils sont initiés par l'Etat central.

Il vise à<sup>157</sup> :

- Assurer la préservation et la valorisation des ressources naturelles.
- La protection des espaces écologiques et du patrimoine.
- La mise en valeur des terres agricoles et des espaces ruraux.
- La programmation et la localisation des grandes infrastructures.
- La programmation des équipements et des services d'intérêt national.
- Le développement économique, le développement des activités et de l'emploi.
- La distribution des activités et des ressources à travers la région.
- Le règlement de l'armature urbaine régionale.

---

<sup>155</sup> Schéma national d'aménagement du territoire (S.N.A.T) 2025. Ministère de l'aménagement du territoire, de l'environnement et du tourisme.

<sup>156</sup> -Schéma régional d'aménagement du territoire (S.R.A.T), région Haut plateaux Est. Ministère de l'aménagement du territoire, de l'environnement et du tourisme.

<sup>157</sup> *Idem.*

### VIII.4.3. Le Plan D'aménagement De Wilaya (PAW)

Le PAW est un instrument d'aménagement et du développement à l'échelle de la wilaya.

Il est initié par l'APW. L'étude comprend trois (03) phases (Evaluation territoriale et diagnostic, Schéma prospectif d'aménagement et de développement durable et Plan d'aménagement par aire de planification).

Il est de ce fait l'instrument phare qui éclaire le pouvoir décisionnel sur le plan des orientations majeures inhérentes à l'espace micro régional. Sa position charnière entre les schémas nationaux et régionaux et les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme lui confère une force d'orientation des efforts locaux puisant dans les directives nationales et régionales et alimentant à son tour les tendances wilayates et communales<sup>158</sup>.

Il vise à<sup>159</sup> :

- Etablir des schémas directeurs d'organisation des services et d'équipements publics.
- Concrétiser en termes de programmes à destination des territoires communaux les actions et les dispositions retenues par le SRAT.
- Assurer la distribution des activités et des services locaux d'intérêt publics à travers le territoire de la wilaya.
- La localisation des différentes infrastructures et des zones de mise en valeur.
- La détermination des aires intercommunales d'aménagement.
- L'identification de la hiérarchie urbaine et les rythmes d'urbanisation.
- La valorisation des atouts et vocations des différentes communes de la wilaya.
- Il fixe les vocations de chaque commune de la wilaya.
- Il identifie la hiérarchie urbaine de la wilaya (communes rurales et urbaines)
- Il fixe le rythme de l'urbanisation.
- Détermine les aires de planification inter communales et localise les zones d'activités économiques avec les zones à mettre en valeur.

La politique urbaine en Algérie est passée par plusieurs périodes, liées à la situation urbaine héritée de la colonisation. L'évolution de l'urbanisme en Algérie a été marquée et continue à l'être par les expériences et les modèles français. Après l'indépendance, la politique du « tout palifair » montrera ses limites, et il était primordial de relancer l'économie du pays et trouver une politique en urgence pour

---

<sup>158</sup> Plan d'aménagement de wilaya (PAW). A.N.A.T. (agence nationale d'aménagement du territoire).

<sup>159</sup> Fatiha Nedjai, Les instruments d'urbanisme entre politique foncière et application : cas d'étude ville de Batna, université Mohamed Khider, Biskra, 2012.

relancer ce secteur, mais en l'absence d'une réelle vision urbaine cette période a engendré un grand déséquilibre territorial et plongera le pays dans une profonde crise.

Suite à ça, l'urbanisation monofonctionnelle des années 1970 a été remplacée par une urbanisation polyfonctionnelle avec l'intégration des diverses fonctions urbaines (habitat, commerce, agriculture, industrie), ainsi un ensemble d'outils et d'instruments à partir des années 1990 vont être initiés en Algérie pour une planification urbaine plus dynamique et une amélioration de la qualité de vie les résultats sur le terrain montrent une tout autre réalité malheureusement. En effet, le grand déphasage entre l'élaboration de ces instruments et le rythme réel de la dynamique urbaine, l'absence de l'intégration et la participation du citoyen, font que malgré la batterie d'outils législatifs et réglementaires en Algérie, la ville continue son développement anarchique, sans une réelle amélioration de la qualité de vie ou de la qualité du cadre bâti....

### VIII.5. A partir des années 2000 à nos jours : l'effet boomerang du développement durable

L'amélioration des conditions financières de l'Algérie grâce à l'augmentation des prix de pétrole a permis un retour de l'aménagement du territoire dans la politique adoptée par l'Etat. C'est dans ce contexte que depuis 2000, des lois<sup>160</sup> en faveur du développement durable ont été promulguées, suivies de nouveaux instruments pour renforcer ceux existants. En examinant les textes inhérents à l'aménagement, on constate la diversité des instruments à l'échelle territoriale (SNAT, SRAT et PATW) comme à l'échelle urbaine (PDAU et POS). L'intervention des acteurs de l'urbanisme est soumise à la hiérarchie classique et à la coordination verticale du SNAT au POS dans le droit de l'urbanisme algérien (Adja, Drobenko, 2007). L'objectif est de renforcer l'aménagement du territoire, l'urbanisme, la politique sociale et l'environnement<sup>161</sup>.

---

<sup>160</sup> Loi relative à l'aménagement et au développement durable (01-20), loi du littoral (02-02), loi des villes nouvelles (02-08), loi environnement (03-10), les risques majeurs et gestion des catastrophes (04-20), loi d'orientation de la ville (06-06). Ces lois sont suivies de nouveaux instruments de la planification comme le PNAEDD (Plan National d'Action pour l'Environnement et le Développement Durable), SDAAM (Schéma Directeur d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine), PAC (Plan d'Aménagement Côtier) et des études spécifiques sont lancées comme le SCU (Schéma de Cohérence Urbaine), la carte foncière urbaine etc. Toutefois, comme le souligne Berezowska-Azzag dans son ouvrage (2012, p.40), leur contenu et leur ampleur ne sont pas encore clairement précisés pour une mise en œuvre effective.

<sup>161</sup> Leila Saharaoui and Yassine Bada, « La planification urbaine et la gestion foncière en Algérie : quelle durabilité ? Cas de la ville de Blida », *Cybergeo: European Journal of Geography* [Online], Regional and Urban Planning, document 968, Online since 22 March 2021, connection on 27 February 2023. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeo/36229> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/cybergeo.36229>.



### VIII.5.1. Loi n° 01-20 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire<sup>162</sup>.

La loi n°01-20 du 12 Décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire a été promulguée. Celle-ci a redéfini les orientations et les instruments d'aménagement du territoire dans la perspective de garantir un développement harmonieux et durable de l'espace national et a instauré à cet effet une nouvelle hiérarchie de ces instruments de référence.

<b>Pays:</b>		<b>Algérie</b>
Titre du texte:	Loi n° 01-20 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.	
Date du texte:	12 décembre 2001	
Type du document:	Législation	
Accès au texte intégral:	<a href="http://faolex.fao.org/docs/texts/alg43214.doc">http://faolex.fao.org/docs/texts/alg43214.doc</a>	
Langue du document:	Français	
Résumé:	<p>Les dispositions de la présente loi définissent les orientations et les instruments d'aménagement du territoire de nature à garantir un développement harmonieux et durable de l'espace national, fondé sur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les choix stratégiques que requiert un développement de cette nature;</li> <li>- Les politiques qui concourent à la réalisation de ces choix;</li> <li>- La hiérarchisation des instruments de mise en œuvre de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire. Il est créé un Conseil national de l'aménagement et du développement durable du territoire. Il a pour mission notamment de : - proposer l'évaluation et l'actualisation périodique du schéma national d'aménagement du territoire ; - contribuer à l'élaboration des schémas directeurs nationaux et régionaux ; - présenter devant les deux chambres du</li> </ul>	

<sup>162</sup> Loi 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, JORA No.77.  
URL : [http://www.cntppdz.com/pdf/01\\_20.pdf](http://www.cntppdz.com/pdf/01_20.pdf).

	<p>Parlement un rapport annuel sur la mise en œuvre du schéma national d'aménagement du territoire. Les investissements, équipements ou implantations non prévus par les instruments d'aménagement du territoire font l'objet d'une étude d'impact d'aménagement du territoire, portant sur les aspects économiques, sociaux et culturels de chaque projet. Il est institué des régions-programme d'aménagement et de développement durable du territoire, qui constituent : - un espace de coordination pour le développement et l'aménagement du territoire; - un espace de programmation pour les politiques nationales qui concernent l'aménagement du territoire ; - un cadre de concertation et de coordination intra-régional pour l'élaboration et la mise en œuvre et le suivi du schéma régional d'aménagement du territoire, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre des schémas, schémas directeurs et plans d'aménagement peut donner lieu, et notamment dans les zones à promouvoir, à des contrats de développement liant l'Etat, et/ou les collectivités territoriales et les agents et partenaires économiques.</p>
Thématique :	Terre et sols
Mot(s)-clé(s):	planification territoriale; institution; planification environnementale; EIA; contrat/accord
Abroge:	Loi n° 87-03 relative à l'aménagement du territoire. - 27 janvier 1987

Une lecture attentive de la loi n° 01-20 (article 8) limite l'intervention du SNAT à des « lignes directrices », montrant son absence de coercition et de contrainte. La loi promeut la maîtrise et l'organisation du développement urbain à travers le SNAT, la gestion économique du patrimoine et des ressources naturelles et leur préservation pour les générations futures (article 4). En revanche, son application à

travers les outils de l'urbanisme reste une affaire de conscience plutôt que son exigence impérieuse de mise en cohérence de l'orientation fondamentale du territoire. Ces derniers bénéficieraient d'une définition claire d'objectifs quantitatifs d'économie d'espace et de lutte contre l'étalement urbain<sup>163</sup>.

#### VIII.5.2. Loi n° 06-06 portant sur loi d'orientation de la ville<sup>164</sup>

Cette période se caractérise aussi par l'instauration de la politique de la ville à travers la promulgation de la loi n° 06-06 du 20 Février 2006 portant loi d'orientation de la ville, avec laquelle la politique spatiale et urbaine semble théoriquement mieux cernée.

La loi n°06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville a pour objectifs :

- Elle est mise en œuvre dans le cadre de la déconcentration, de la décentralisation et de la gestion de proximité.
- Elle définit la ville et établit une hiérarchie en classant les villes.
- Elle vise également l'implication du citoyen dans la gestion de sa ville, contrairement à ce qui a prévalu jusqu'ici, dans un contexte d'urbanisme administratif.
- Elle offre des potentialités quant au renforcement du rôle des collectivités locales dans la gestion urbaine de la ville et la préservation de son patrimoine culturel et historique,
- Elle incite à la consolidation et à la promotion de la cohésion et de la solidarité nationale.

Titre du texte	Loi n° 06-06 portant loi d'orientation de la ville.
Date du texte :	20 février 2006
Source	Journal officiel de la République Algérienne n° 15, 12 mars 2006, p. 14 à 18
Type du document :	Législation
Accès au texte intégral :	<a href="http://faolex.fao.org/docs/pdf/alg64281.pdf">http://faolex.fao.org/docs/pdf/alg64281.pdf</a>
Langue du document :	Français

<sup>163</sup> Leila Saharaoui and Yassine Bada, « La planification urbaine et la gestion foncière en Algérie : quelle durabilité ? Cas de la ville de Blida », *Cybergeo: European Journal of Geography* [Online], Regional and Urban Planning, document 968, Online since 22 March 2021, connection on 27 February 2023. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeo/36229> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/cybergeo.36229>.

<sup>164</sup> Loi 06-06 du 20 février 2006 portant orientation de la ville, JORA No.15. URL : <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/alg64281.pdf>

Résumé :	La présente loi fixe les conditions particulières de création visant à définir les éléments de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable. Cette politique est mise en œuvre dans le cadre de la déconcentration, de la décentralisation et de la gestion de proximité. La loi est formée par 29 articles répartis en 6 chapitres à savoir : Principes généraux (I); Définitions et classification (II); Cadre et objectifs (III); Acteurs et compétences (IV); Instruments et organes (V); Dispositions finales (VI).
Thématique :	Terre et sols
Mot(s)-clé(s) :	planification territoriale ; terrains urbains

Cette loi comporte plusieurs volets : concernant le volet urbain, elle a pour objectifs, entre autre, la maîtrise de la croissance urbaine, la correction des déséquilibres urbains, la restructuration, la réhabilitation et la modernisation du tissu urbain pour le rendre fonctionnel. Concernant le volet social, elle vise, entre autre, la lutte contre la dégradation de la vie dans les quartiers, la promotion et la préservation de l'hygiène et de la santé publique. Pour le volet de la gestion, elle a pour objectif de promouvoir la bonne gouvernance par, entre autre, la réaffirmation de la responsabilité des pouvoirs publics et la participation du mouvement associatif et des citoyens dans la gestion de leur ville.<sup>165</sup>

Néanmoins, entre ce que prône la loi, les intentions du pouvoir et la réalité du terrain, il y a des failles perturbant l'engrenage. Cette loi a fait l'objet de plusieurs critiques, parmi lesquelles ; elle ne précise pas ses champs d'actions, elle ne définit pas ses acteurs, leurs rôles, les finalités et moyens d'intervention et les concepts utilisés dans le texte de 26 articles sont flous et représentent une compilation quasi-totale les « Top Ten » des concepts modernes.

<sup>165</sup> Loi 06-06 du 20 février 2006 portant orientation de la ville, JORA No.15.  
URL : <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/alg64281.pdf>.

### VIII.5.3. Le Schéma De Cohérence Urbaine (Scu) Comme Nouvel Instrument D'urbanisme<sup>166</sup>

La loi d'orientation de la ville n°06-06 DU 20/02/2006 a ramené plusieurs principes dans le cadre de concrétiser l'idée du développement durable de la ville avec ses dimensions social, économique, culturel et environnement. C'est ainsi le schéma de cohérence urbaine (SCU) est venu comme un nouvel outil appartenant à la nouvelle génération dans le processus de planification entre l'échelle territoriale et l'échelle locale urbaine<sup>167</sup>. Ce schéma vient combler le vide du processus de planification entre l'échelle territoriale et l'échelle locale urbaine, en mettant en place un outil d'orientation stratégique capable de traduire une vision collective, négociée et partagée par tous les acteurs concernés de son développement sur les 15-20 ans à venir. C'est un instrument novateur, appartenant à la nouvelle génération des outils de planification et d'aménagement urbain. Il permet de mettre en œuvre une politique durable à l'échelle locale. Sa démarche doit s'intégrer dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire. Il est un instrument d'orientation non opposable aux tiers, et ne conçoit pas de règlement d'aménagement.

Le Schéma de Cohérence Urbaine, dont le processus est mis en œuvre revêt, un caractère pionnier et innovant. Son objectif est de développer une stratégie développement de la ville, créant ainsi un « projet urbain » global et cohérent à travers toutes ses dimensions. Il s'inscrit naturellement dans un processus Le développement durable mondial peut prendre en charge le triptyque fondamental économie, société et environnement<sup>168</sup>.

La politique urbaine en Algérie est passée par plusieurs étapes subordonnée à la situation politique du pays et les législations successives. Ainsi, l'urbanisme en Algérie est marqué dès les débuts, par les expériences et les modèles français. Après l'indépendance, et la fin de l'Etat volontariste et de l'expérience du *tout panifié*, la planification urbaine algérienne adopte des instruments d'urbanisme soucieux de la gestion et du contrôle d'une occupation rationnelle des sols urbains.

Les références au développement durable font partie intégrante des nouvelles orientations politiques nationales et des cadres législatifs depuis 2001, mais des questions de pertinence et de cohérence dans leur mise en œuvre demeurent.

<sup>166</sup> Loi 06-06 du 20 février 2006 portant orientation de la ville, JORA No.15.  
URL : <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/alg64281.pdf>.

<sup>167</sup> Fatiha Nedjai, Les instruments d'urbanisme entre politique foncière et application : cas d'étude ville de Batna, université Mohamed Khider, Biskra, 2012.

<sup>168</sup> *Idem*.

## IX. VILLES ET URBANISMES : LES NOUVEAUX COMPROMIS DE L'URBAIN.

Les villes sont aujourd'hui des lieux de production majeurs et attirent ainsi des événements et des personnes. C'est le lieu de rencontre, de contact, de brassage d'identité, d'échange de biens, de personnes et d'informations. Ils sont devenus de véritables acteurs politiques et sont au cœur d'enjeux économiques importants. Cependant, elles sont avant tout touchées par des problèmes sociaux et environnementaux : consommation d'espace, utilisation de ressources rares (air, eau, etc.) et génération de nuisances (pollution de l'air, déchets, bruit, etc.).

Les enjeux soulevés par ces mutations urbaines et la nécessité de répondre aux enjeux écologiques, sociaux et physiques que présentent les villes en font un domaine d'application prioritaire du développement durable.

Cette notion est issue de deux courants : « développement » et conscience **écologique**. Elle se définit comme « *développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs* ». C'est un développement qui respecte les ressources naturelles (protection de l'environnement) et les écosystèmes et assure l'efficacité économique (développement économique) sans perte des objectifs sociaux (équilibre social)<sup>169</sup>.

### IX.1. Le paradigme de la durabilité

La conception nouvelle du Développement Durable se décompose en 05 objectifs :

- Durabilité économique : pérennité de l'emploi par les zones d'activités qu'il peut prévoir et les types d'activités qu'il peut autoriser.
- Durabilité culturelle : l'identité spécifique de chaque localité, il s'agit du patrimoine archéologique, architectural et paysager.
- Durabilité spatiale : la ville n'est pas extensible à l'infini, elle doit être capable de recycler ses tissus urbains, se recomposer sur elle-même. Effacer les coupures entre les différents quartiers.
- Durabilité sociale : consolider la communauté sociale, comprendre les évolutions de l'organisation sociale de la ville et de ses quartiers.
- Durabilité environnementale : elle doit gérer finement ses ressources naturelles (air et eau), ses déchets, son patrimoine bâti et paysager.

<sup>169</sup> Nations Unies, commission mondiale sur l'environnement et le développement, Montréal, les éditions du fleuve, 1988.

Au cours des dernières décennies, le concept de développement durable s'est imposé comme une nouvelle exigence de l'action publique urbaine, influençant ainsi la conception et la pratique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Le terme « ville durable » ainsi que le terme « développement urbain durable » sont désormais souvent utilisés pour désigner à la fois des conceptions et des idéaux qui relèvent de l'intension politique et des pratiques d'aménagement et d'urbanisme qui se veulent innovantes<sup>170</sup>.

Les villes d'aujourd'hui sont condamnées à raisonner en termes de développement durable, et adopter les principes et objectifs qui y sont liés, comme l'exigence de la transversalité et de cohérence des politiques sectorielles, responsabilisation accrue des collectivités territoriales et des associations de la société civile. ...visant à donner du sens aux actions publiques d'aménagement et de développement du territoire. Néanmoins, on est en droit de se demander si le développement durable peut renouveler l'action urbaine et l'aménagement du territoire et l'urbanisme et quelles conditions<sup>171</sup>.

Si la prise en compte de l'environnement est une obligation par la loi, celle-ci doit apparaître dans les documents d'urbanisme en qualité de durabilité environnementale<sup>172</sup>.

#### IX.1.1. De nouvelles pratiques urbaines : cas de la France.

En France, un ensemble de lois, qui font référence au D.D avec sa thématique ; « *comment penser globalement en agissant localement* », ont vu le jour, à savoir :

- La loi d'orientation sur l'aménagement et D.D du territoire (1999) qui incite les agglomérations et les pays à élaborer les projets de développement faisant référence à l'Agenda 21 de Rio.
- La loi d'orientation agricole (1999).
- La Loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain (L.S.R.U) (2000).

Cette dernière préconise la reconstruction de **la ville sur la ville** afin de mettre un terme à l'étalement urbain qui entraîne l'usage de la voiture, donc pollution de l'air et des nuisances sonores, sans oublier qu'il y a trop grande consommation d'espace (qui est rare)<sup>173</sup>.

De ce fait, la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain (LSRU), rénove le régime juridique de la plupart des procédures puisque le R.U s'applique à toute la ville ; cela concerne

- Le renouvellement de la forme urbaine ;
- L'extension de la ville ;

---

<sup>170</sup> <https://journals.openedition.org/eue/892?lang=en>.

<sup>171</sup> *Idem*.

<sup>172</sup> Charte d'Aalborg : Charte des villes européennes pour la durabilité, 1994.

<sup>173</sup> Ministère de l'équipement, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction : « villes et développement durable, dossier documentaire », Paris, 1998, 15p.

- La modification ou réhabilitation de certains quartiers.

La nouvelle loi du 13 décembre 2000 "*Solidarité et Renouvellement Urbain*", a modifié les usages de 1967 en France et a introduit de nouveaux documents d'urbanisme, notamment le PLU (Plan Local en remplacement du POS), qui introduit des préoccupations environnementales.

En France, le POS issu de la loi 1967, semble aujourd'hui dépassé, son évolution vers le POS qualitatif semble prendre fin avec le nouveau document PLU, instauré par la SRU<sup>174</sup>.

Avec le PLU et SCOT, la ville se dote d'instruments qui :

- Viseraient un meilleur équilibre des agglomérations
- Réussir la mixité urbaine (sociale et spatiale)
- Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité
- Permettre le renouvellement urbain
- Englober le traitement des espaces publics, des paysages et de l'environnement.

Car la ville n'est pas seulement des terrains à aménager ou à réaménager, c'est une image qui a sa spécificité. Comme Haussmann l'avait bien compris : « la beauté d'une ville n'est pas liée seulement à la majesté de ses artères, elle dépend également de l'harmonie de ses façades ».

Donc la qualité de la ville n'est pas une affaire d'esthétique seulement, c'est un lieu de vie au sens large du mot<sup>175</sup>.

### IX.1.2. Du POS au PLU

Le POS est un outil de gestion de l'espace, le PLU, tout en gardant ce rôle, devient un document exprimant avant tout des projets d'aménagement et de développement durable. Contrairement à la vision urbanistique intrinsèquement passive et réactive exprimée par le POS à travers de simples contrôles d'occupation du sol, le PLU propose une démarche active d'expression des projets et permettant une planification stratégique par le droit de l'urbanisme.

Ainsi, à partir des critiques soulevées par le POS, ont donc émergé plusieurs questions :

- Le POS est-il l'outil pertinent pour des tissus en mutation ?
- N'aggrave-t-il pas la fragmentation des espaces ?
- En d'autres termes, le POS est-il encore adapté au nouveau contexte de l'urbanisme ?
- Faut-il imaginer une nouvelle génération de POS ?
- Un POS plus qualitatif et un peu moins normatif ?

---

<sup>174</sup> Brigitte Phermolant : Les outils de l'urbanisme pour le renouvellement urbain, rapport de la loi SRU, sous-direction de l'urbanisme, DGUHC, Paris. 2000.

<sup>175</sup> R. Camagni., M.C. Gibelli : Développement urbain durable, Ed. De l'aube/datar, Tours d'aigues. Paris. (1997)



- Que veut-on dire qualitatif ?

Sachant que la notion de qualité est subjective, tout dépend où l'on se place. De ce fait, de nouvelles préoccupations qualitatives ont émergé telles que la solidarité, la mixité et l'écologie<sup>176</sup>. Le PLU répond aux questions : qu'est ce qui va être construit ? Où ? Mais surtout dans quel objectif ?

- Document évolutif en fonction du temps
- Il définit le mode d'occupation du sol (comme le POS).
- Il est souple, adaptable aux situations locales (composition urbaine facilité)
- Il est l'expression d'un projet de développement et d'aménagement local
- Il intègre l'intercommunalité
- Il doit être compatible avec le SCOT qui remplace le schéma directeur
- Il tendra de répondre davantage aux mutations urbaines qu'aux besoins économiques, démographiques, sociologiques, politiques, environnementaux et écologiques que la ville ressent aujourd'hui
- Il englobe, dans sa constitution une pièce maîtresse qu'est le PADD (projet d'aménagement et de développement durable).
  1. Implique les interventions publiques
  2. Incite à l'amélioration de l'immobilier
  3. Propose des procédures d'action sur :
    - Les copropriétés dégradées
    - Les biens vacants
    - Les biens insalubres en état de péril
    - Les opérations de résorption de l'habitat précaire
    - L'intervention sur les espaces publics.

## IX.2. Cas de l'Algérie : plaidoyer pour un renouveau urbains

L'Algérie, en tant que pays signataire de plusieurs traités et protocoles internationaux (Protocole de Rio en 1992, Conférence sur les établissements humains à Istanbul en 1996 et ses engagements à Johannesburg en 2002), a pris des engagements pour l'adoption des principes de développement durable, par le biais de la législation et des instruments de la planification.

En se référant à la loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme, et à la loi 01-20 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, la législation algérienne détermine un

---

<sup>176</sup> M. Moussel et J.P. Piechaud : Les villes françaises et développement durable, note de réflexion, Paris, Association 4 D, 7p, 1996.

ensemble de principes dont il s'agira d'apprécier la portée sur la durabilité de la ressource foncière et l'urbanisation des villes.

IX.2.1. Le retour de l'échelle mineur, de l'embellissement et de l'intérêt pour le patrimoine  
Il est légitime de plaider pour un urbanisme de détail. Les enjeux sont multiples et ne sont pas simplement d'ordre technique, mais aussi social et culturel. Le quartier est l'échelle logique d'intervention de l'urbanisme ; la vieille notion de quartier a, en effet, l'avantage d'introduire les concepts clefs **d'identité**, d'autonomies, de **mixité fonctionnelle** et sociale, qui sont indispensables à une vie urbaine équilibrée. Parmi les enjeux, on peut citer particulièrement<sup>177</sup> :

- **La préservation** du patrimoine bâti et de l'environnement : face aux menaces qui pèsent sur la ville historique et l'environnement. L'intérêt pour le patrimoine urbain est, aussi bien, une réaction à la laideur des ensembles urbanistiques modernes, une manière de sauvegarder une culture locale menacée, qu'une recherche des valeurs et des caractéristiques physiques d'une ville traditionnelle qui sont autant d'enseignements pour réapprendre à créer des espaces morphologiquement valables.
- **L'amélioration** de l'image urbaine et de l'environnement visuel des villes : la dégradation et la pollution visuelle, voire la désintégration irréparable des espaces urbains, place la question de l'environnement visuel de nos villes, au premier plan. La réaction contre les schémas de planification totaux, privilégiant les données socioéconomiques, au détriment du détail morphologique, impose aujourd'hui la réhabilitation des notions d'art urbain, d'embellissement, de composition urbaine, bref **l'aménagement de proximité**, démarche qui redonnerait articulation et valeur esthétique aux espaces de vie quotidiens et contribuerait à tisser des rapports plus harmonieux entre les citoyens et leur environnement.

IX.2.2. La concertation et intégration d'autres acteurs dans l'aménagement urbain<sup>178</sup>

La décentralisation de l'aménagement et la mise à l'honneur des échelles mineures impliquent la concrétisation de la notion de concertation, c'est-à-dire la réintégration du citoyen dans le processus de décision en matière d'aménagement. Théoriquement, cet aspect apparaît dans le fait que le P.O.S. et le P.D.A.U. soient des instruments opposables aux administrés et devant faire l'objet d'une véritable enquête publique qui ne soit pas une simple formalité administrative. Ceci dit, toute approche démocratique de l'urbanisme est tributaire de l'existence d'associations de défense puissantes,

<sup>177</sup> Maouia Saidouni, *Eléments d'introduction à l'urbanisme*. Edition casbah 2001, P143.

<sup>178</sup> *Idem*.

exprimant l'opinion publique sur le cadre urbain, et représentatif aussi bien des intérêts particuliers légitimes que des habitants.

Depuis le rapport Brundtland<sup>179</sup>, qui a marqué la diffusion du concept de développement durable, l'importance des enjeux environnementaux est de plus en plus liée au développement des activités humaines.

Les villes sont aujourd'hui assujetties à un nombre croissant de problèmes environnementaux. Lieux privilégiés pour le développement économique et social, elles constituent le lieu idéal pour définir des projets de développement viables.

## CONCLUSION

L'histoire des villes nous enseigne que chaque société produit les dispositifs spatiaux qui correspondent à son organisation sociale, à sa division du travail et à ses conceptions du monde. Elle nous invite à l'humilité et au bon sens, car aucun modèle universel, atemporel, idéal ne peut exister. Les solutions sont multiples et toutes sont perfectibles.

Les villes d'hier et d'aujourd'hui ne peuvent être les villes de demain, mais il est plus que légitime de les préserver, voire de s'en inspirer pour de nouvelles conceptions de l'espace urbain.

La conception de la ville devient, avant tout, la conception d'une image à promouvoir. Le développement technologique et les nouvelles conditions sociétales, feront que la ville ne sera plus un dispositif de localisation fonctionnelle des activités, mais plutôt un dispositif spatial dont l'image –avec toutes les dimensions et la complexité que cette notion recouvre– est, soit attrayante, soit répulsive, pour ses propres habitants et les autres.

Par ailleurs, L'Algérie est certainement le pays de la rive sud de la Méditerranée qui a expérimentée, en une période historique courte, des politiques urbaines fort différente, voire opposées. Après l'expérience du *tout panifié*, la planification urbaine algérienne adopte des instruments d'urbanisme soucieux de la gestion et du contrôle d'une occupation rationnelle des sols urbains.

Avec la fin de l'Etat volontariste, d'une part, et avec la mondialisation de l'économie et de la concurrence, d'autre part, la conception de la ville devient, avant tout, la conception d'une image à promouvoir.

En somme, il est à craindre, malgré les discours et les avancées de la législation, que la réflexion sur l'environnement urbain et l'articulation des espaces et des tissus urbains ne soit encore une réflexion

---

<sup>179</sup> Le rapport « Notre avenir à tous », dit rapport Brundtland, est le texte fondateur du développement durable. Sa rédaction remonte à 1987, à l'occasion de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement présidée par la Norvégienne Gro Harlem Brundtland pour le compte des Nations Unies.

marginale, académique et culturaliste, dans le contexte algérien actuel écrasé par les nécessités fonctionnelles et l'inefficacité de la gestion des services urbains.

Ceux qui font la ville algérienne (décideurs, techniciens, acteurs urbains) sont-ils en mesure de relever ces défis, et sont-ils, conscients des enjeux du phénomène d'urbanisation à l'avenir ?

## BIBLIOGRAPHIE

- Alfred Agache (1920), *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*.
- Gaston Bardet (1983), *L'urbanisme*. Que Sais-Je, Presses Universitaires de France – PUF, Paris.
- Gérard Bauer et Jean Michel Roux (1976). *La rurbanisation ou la ville éparpillée*, Édition du Seuil, Paris.
- Abed Bendjelid (2001). Armature urbaine et population en Algérie, *Insaniyat*.
- Abed Bendjelid (1978). L'industrie et les nouvelles relations interurbaines au sein de la partie orientale du réseau urbain algérien, in *Travaux de l'ERA 706, Fascicule 3. Travaux de la table ronde «Urbanisation au Maghreb»*, Tours, 1978, (ronéo) p. 153-164.
- Belfquih M. et Fadloulallah A. (1982). Réorganisation spatiale et reclassement fonctionnel des médinas de Rabat – Salé, *Présent et avenir des médinas de Marrakech à Alep*. Fascicules de recherches n°10-11. Tours.
- Saïd Belguidoum (1994). Citadins en attente de ville, *Revue Maghreb-Machrek*, n° 143, mars, pp.42 - 55
- Salima Boukail-Nezzal et Pr. Anissa Zeghiche (2009). L'espace habité dans les maisons traditionnelles entre réappropriation, nouveaux usages et nouvelles pratiques socio spatiales : Cas de la *médina* d'Annaba (Nord-Est Algérien), *El-Tawassol* n°24 Juin.
- Roberto Camagni., Maria Cristina Gibelli (1997), *Développement urbain durable*, Ed. De l'aube/datar, Tours d'aigues. Paris.
- Roger Caratini (1968), dir. *Histoire universelle 1, Le Monde antique*, Paris, Bordas, p. 82.
- Claude Chaline (1990), *Les villes du monde arabe*. Ed. Masson, Paris, 1990
- Françoise Choay (1965), *L'urbanisme : réalités et utopies*, Paris, Seuil.
- Françoise Choay (1994), *Le règne de l'urbain et la mort de la ville*, Ed. CNRS.
- Marc Cote (1993), *L'Algérie ou l'espace retourné*. Média-Plus, Algérie, Constantine, Algérie.
- Joelle Salomon Cavin (2007). *Les cités jardins de Ebenzenr Howard, une théorie contre la ville ?*, Université de Lausanne.
- Richard Cantillon (2011). *Essai sur la nature du commerce en général, 1755*, republier par Institut Coppet, Paris.
- André Corboz (1992), *L'urbanisation au XXème siècle, esquisse d'un profil*, *Faces*, 24, 1992.
- Sabine Courcier (2005). *Vers une définition du projet urbain, la planification du réaménagement du Vieux-Port de Montréal*. Faculté de l'aménagement Université de Montréal. *CJUR 14:1 Supplément*.

Julien Damon (2010). La « bidonvilisation » comme perspective urbaine mondiale, Dans Questions sociales et questions urbaines (2010), pages 323 à 351.

Claude Desama (1985), *Population et révolution industrielle*, Presses universitaires de Liège, Licence Open Edition Books (2020).

Philippe Dehan (2010), *Naissance de l'urbanisme*, oct.

Jean-Pierre Demouveau et Jean-Pierre Lebreton (2007), *La Naissance du droit de l'urbanisme, (1919-1935)*, Éditions des Journaux officiels.

Le Corbusier (1971), *La charte d'Athènes*, Ed de Minuit, coll. Points, Paris.

Le Corbusier (1935), *La Ville radieuse*, Editions de l'Architecture d'Aujourd'hui, Paris.

Les Cahiers de l'Urbanisme et du Logement (1982). Eléments pour une politique urbaine" Ministère de l'urbanisme et du logement, Paris.

Michel Lussault, Jacques Lévy (2003). Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés. Paris : Belin.

George B FORD (1920), *L'urbanisme en pratique précis de l'urbanisme dans toute son extension pratique comparée en Amérique et en Europe*. Paris, Ernest Le Leroux, Collection « urbanisme », série C. Livre Numérique.

Bruno Fortier (1994), *L'amour des villes*, Mardaga, Liège.

Caroline Gallez et Hanja-Niriana Maksim (2007). *À quoi sert la planification urbaine ? Regards croisés sur la planification urbanisme-transport à Strasbourg et à Genève*, Flux, vol. 3, n° 69.

Tony Garnier (1988), *Cité industrielle, Etude pour la construction des villes*, réed Philippe Sers / Vilo, Paris.

Denis Grandet (1986), *Architecture et urbanisme islamique*. Office des publications Universitaires. Alger.

Jean Haëntjens, *Quelles urbatopies pour le 21ème siècle ?*, Les Cahiers du Développement Urbain Durable. Université de Lausanne.

Jean-Louis HUOT (1998), *La ville neuve, une idée de l'antiquité*. Edition Errance.

Charles-Edouard JEANNERET (1992), *La construction des villes*. (L'Age d'Homme).

Hélène Laperrière (1998). Lecture culturelle d'un paysage urbain : Eléments de méthode tirés du cas montréalais. In Lieux culturels et contextes de villes, sous la dir. de J.P. Augustin et D. Latouche, 113-135. Maison des sciences de L'homme d'Aquitaine.

Pierre Lavedan (1959), *Géographie des villes*. Edition Gallimard.

Jean Claude Margueron (2013), *Cités invisibles. La naissance de l'urbanisme au Proche-Orient ancien*, Paris, Geuthner.

Robert Marconis (2019), *La planification urbaine toute une histoire...*, Université Toulouse II – Jean-Jaurès.

Pierre Merlin (2013), *L'Urbanisme*, Paris, Presses universitaires de France, coll. « Que sais-je ? », 2013, 10<sup>e</sup> éd., 128 p.

Pierre Merlin et Françoise Choay (2010), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, octobre, p. 369.

Jean-Claude Monod (2006). Publications de l'École nationale des chartes, Licence Open Edition Books.

Patrice de Moncan et Claude. Heurteux (2003), *Villes haussmanniennes, Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille*, les éditions du Mécène, p. 16.

Michel Moussel et Jean Pierre Piechaud (1996). Les villes françaises et développement durable, note de réflexion, Paris, Association 4 D, 7p.

Mohamed Naciri (1982). La médina de Fès : trame urbaine en impasses et impasse de la planification urbaine, Présent et avenir des médinas de Marrakech à Alep. Fascicules de recherches n°10- 11. Tours.

Philippe PANERAI (1997), *Forme urbaine de l'ilot à la barre*. Éditions Parenthèses. Paris.

Brigitte Phermolant (2000). Les outils de l'urbanisme pour le renouvellement urbain, rapport de la loi SRU, sous-direction de l'urbanisme, DGUHC, Paris. 2000.

André Raymond (1985), *Grandes villes arabes à l'époque ottomane*. Editions Sindbad. Paris.

Leila Saharaoui et Yassine Bada (2021). La planification urbaine et la gestion foncière en Algérie : quelle durabilité ? Cas de la ville de Blida », *Cybergeo : European Journal of Geography [Online]*, Regional and Urban Planning, document 968, Online since 22 March.

Maouia Saïdouni (2000), *Éléments d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation*. Edition Casbah.

Bouziane Semmoud (2014). Changement politiques et économiques et croissance urbaine en Algérie. Essai de périodisation p58.

Jules Siegfried (1877), *Quelques mots sur la misère, son histoire, ses causes, ses remèdes*, p. 107.

Francois Tomas (1998). Vers une nouvelle culture de l'aménagement des villes. In *Projet urbain, ménager les gens, aménager la ville*, dir. J. Y. Toussaint et M. Zimmermann, 15-34. Ed. Pierre Mardaga.

Arnold, J, Toynbee (1934), *La civilisation à l'épreuve*, Ed. Gallimard.

Raymond Unwin (1909), *L'étude pratique des plans de villes. Introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension*.

André Zucchelli (1983), *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Volume 1, OPU, Alger.

**Mémoire fin d'étude, Magistère et doctorat**

Yasmina Arama, « Péri-urbanisation, Métropolisation et Mondialisation des villes l'exemple de Constantine », Thèse de Doctorat, Université Mentouri de Constantine, 2007.

Kamel Kehal, « Le Lotissement résidentiel : enjeux urbanistiques et développement urbain durable : Cas de Constantine (entre recherche de la qualité urbanistique et la consommation du foncier) », mémoire de magistère, Université Mentouri de Constantine, 2006.

Fatiha Nedjai, « Les instruments d'urbanisme entre politique foncière et application : cas d'étude ville de Batna », Mémoire de Magistère, Université Mohamed Khider, Biskra, 2012.

**Site internet**

[https://www.aude.gouv.fr/IMG/pdf/definition\\_milieu\\_urbain\\_cle58f713.pdf](https://www.aude.gouv.fr/IMG/pdf/definition_milieu_urbain_cle58f713.pdf).

[https://www.researchgate.net/publication/346099387\\_URBANISME\\_ET\\_ENVIRONNEMENT](https://www.researchgate.net/publication/346099387_URBANISME_ET_ENVIRONNEMENT)

<https://www.lesechos.fr/2018/05/en-2050-plus-de-deux-tiers-de-lhumanite-vivra-en-ville-990758>.

<https://youmatter.world/fr/definition/urbanisation-definition-causes-consequences/>

<https://www.toupie.org/Dictionnaire/Urbanisation.htm>

<https://www.cairn.info/revue-Annales-de-geographie-2008-4-page-20.htm>.

<https://journals.openedition.org/confins/15522>.

<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/macrocephalie>.

<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/hierarchie-urbaine>.

<https://www.universalis.fr/encyclopedie/periurbanisation/3-les-facteurs-de-la-periurbanisation/>.

<https://www.juripresse.fr/blog/quest-ce-que-le-droit-de-lurbanisme/>.

<https://revue-belveder.org/index.php/la-planification-territoriale-toute-une-histoire/>

<https://www.cairn.info/revue-mondes-en-developpement-2019-3-page-161.htm>.

[http://cinqcontinents.geo.unibuc.ro/5/5\\_11\\_Hamina.pdf](http://cinqcontinents.geo.unibuc.ro/5/5_11_Hamina.pdf).

<https://journals.openedition.org/eue/892?lang=en>.

**Décret et lois**

Loi 90-25 d'orientation foncière du 18 décembre 1990, JORA No.49.

URL : <https://www.ogef.dz/pdf/files/Loi-90-25.pdf>

Décrets Exécutifs 177/91 Et 118/91 Du 18/05/1991 Portant Procédure D'élaboration Et D'approbation Des PDAU et POS.

Loi 90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme du 1er décembre 1990, JORA No.52.

URL : <https://www.ogef.dz/pdf/files/Loi-90-29.pdf>.

Jo n°52 du 02 décembre 1990 loi 90-29 relative à l'aménagement du territoire.



La loi n° 98 - 04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel. Jo de la République algérienne N°44.

Loi 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, JORA No.77. URL : [http://www.cntppdz.com/pdf/01\\_20.pdf](http://www.cntppdz.com/pdf/01_20.pdf).

Loi 06-06 du 20 février 2006 portant orientation de la ville, JORA No.15. URL : <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/alg64281.pdf>

### **Cours en ligne**

Abdelouahab Bouchareb, *Urbanisme et Environnement, de l'hygiénisme au développement durable*, cours PG en ligne, 2007.

[https://www.researchgate.net/publication/346099387\\_URBANISME\\_ET\\_ENVIRONNEMENT\\_2007](https://www.researchgate.net/publication/346099387_URBANISME_ET_ENVIRONNEMENT_2007).

Cours Module d'Urbanisme 4ème année, école polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme, 2010.

Cours Salah Chaouche (Maître de conférences), Faculté d'Architecture et d'Urbanisme Université Mentouri, Avril 2006.

Cours Benidir, 2007.

Moufida Boukhabala ; Cours en ligne ; 5<sup>ème</sup> année architecture classique – 2010-2011. Enseignante.