



République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique
Université Larbi Tebessi – Tébessa -
Faculté des sciences et de la technologie
Département d'architecture



Mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme de
Master Académique

***Domaine : Architecture, Urbanisme et Métiers de la
ville***

Filière : Architecture

Option : Architecture

Intitulé :

**L'habitat informel en Algérie, entre
anarchie et régularisation ;
Le cas de : Draa El Imam à Tébessa.**

Elaboré par :

ABADA Rahima

Encadré par :

Mr. HAKIMI Med Amine

Soutenu devant le jury composé de :

- | | | |
|-----|-------------------------------------|--------------|
| (1) | <i>BELARBI Haider</i> | Président |
| (2) | <i>HAKIMI Med Amine</i> | Rapporteur |
| (3) | <i>BOUDERSA Ghani</i> | Co-encadreur |
| (4) | <i>LAID Hichem</i> | Examineur |

Année universitaire : 2019/2020

REMERCIEMENTS

Ce travail est l'aboutissement d'un dur labeur et de beaucoup de sacrifices ;

Le plus grand merci s'adresse d'abord au « bon Dieu », qui nous a doté d'intelligence, et nous a maintenu en santé pour mener à bien cette année d'étude.

Je tiens à exprimer mon plus grand remerciement à mes très chers parents et à toute ma famille pour leur soutien moral et leurs encouragements.

Je tien à témoigner de mon profonde gratitude et remerciements mes encadreurs « Mr. HAKIMI Med Amine » et « Mr. BOUDARSA Ghani » qui malgré les circonstances de la pandémie mondiale « COVID -19 » et leurs occupations et leurs responsabilités, ils ont toujours eu le temps de m'écouter, me conseiller et m'orienter.

Mes remerciements vont aussi à l'égard des membres de Jury qui m'ont fait l'honneur de juger mon travail, et à « Dr. FEZZAI Soufien » et « Dr. AHRIZ Atef » qui m'ont beaucoup aidé au cours de ce travail.

Merci à toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin à la réalisation de ce mémoire.

RAHMA

DEDICACE

Je dédie ce travail :

*A mes parents qui voient aujourd'hui leurs efforts et leurs sacrifices couronnés
par ce diplôme.*

*Ils ont veillé à mon éducation avec infiniment d'amour et d'affection. Que
dieu me permette de leur rendre au moins une partie, aussi infime soit-elle, de
tout ce que je leur dois.*

*A mes sœurs : « Warda », « Nour », « Ikram » et mes frères : « Islem »,
« Moktada », « Moussa » et « Akram » en témoignage des liens solides qui nous
unissent.*

A toute ma famille grands et petits, mes oncles, tantes, cousins et cousines...

A toute la famille « ABADA » ...

*A la personne la plus chère à mon cœur, qui était toujours là, pour moi, pour me
soutenir « Ibrahim »*

*A tous mes ami (es) un par un avec qui j'ai passé de merveilleux moments et avec
qui j'ai partagé le malheur et le bonheur*

*A l'ensemble des personnes qui ont participé de près ou de loin à l'élaboration de
ce projet ; que ce travail soit le modeste fruit de mes longues années d'haleine.*

RAHMA

TABLE DES MATIERES

PREMIERE PARTIE : « CADRE THEORIQUE »

CHAPITRE INTRODUCTIF

- INTRODUCTION	I
- PROBLEMATIQUE	II
- HYPOTHESES	IV
- OBJECTIFS	IV
- METHODOLOGIE DE RECHERCHE	V
- STRUCTURE DE MEMOIRE	VI

CHAPITRE I : « LA VILLE ALGERIENNE, SPONTANEE OU PLANIFIEE ? »

Introduction	01
1. Les villes planifiées (réfléchies) en Algérie	01
1.1. Les villes précoloniales	01
1.1.1. Les villes romaines	01
1.1.2. Les médinas	02
1.2. Les villes coloniales	02
1.3. Les villes postcoloniales	03
1.3.1. Les Grands Ensembles	04
1.3.2. Les ZHUN (Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle)	04
1.3.3. Les Lotissements	05
2. La politique de planification et d'urbanisme en Algérie (1990 à nos jours)	06
2.1. La loi 90/25 portant orientation foncière	06
2.2. La loi 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme	07
2.3. Les instruments d'urbanisme et d'aménagement	07
2.3.1. Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme	08
2.3.2. Le Plan d'Occupation Des Sols	08
2.4. L'urbanisation planifiée et l'urbanisation observée sur terrain, est-ce l'échec des P.D.A.U et des P.O.S. ?	09
3. L'habitat spontané en Algérie	10
3.1. Définition de l'habitat spontané	10

3.2. Conditions d'émergence de l'habitat spontané	11
3.2.1. La conjonction combinée de l'exode rural et l'augmentation de la population urbaine	11
3.2.2. Le conflit politique terroriste et la décennie noire	12
3.2.3. La crise du logement	13
3.2.4. La déficience des documents d'urbanisme	14
3.2.5. L'aspiration à la propriété privée	14
3.3. Formes d'habitat spontané	15
3.3.1. Le bidonville	15
3.3.2. L'habitat précaire	16
3.3.3. L'habitat spontané en dur (informel)	16
4. Les quartiers informels en Algérie	17
4.1. Définition de l'habitat informel	17
4.2. Caractéristiques des quartiers informels	18
4.3. Impact des quartiers informels dans la ville	19
5. Solutions de la réglementation algérienne vis-à-vis l'habitat informel	20
5.1. La loi n°08 -15	20
5.2. Décret exécutif n° 15-19	20
Conclusion	21

CHAPITRE II : « LES INTERVENTIONS URBAINES ENTRE DEFIS ET SOLUTIONS »

Introduction	21
1. Qu'est-ce qu'une intervention urbaine ?	21
1.1. Définitions	21
1.2. Objectifs	21
2. Les modes d'intervention urbaine	22
2.1. Les interventions fixées par la loi	22
2.1.1. Rénovation	22
2.1.2. Restructuration	23
2.1.3. Restauration	24
2.1.4. Réhabilitation	25
2.2. Autres types d'intervention	26

2.2.1. Requalification urbaine	26
2.2.2. Revalorisation	27
2.2.3. Reconversion	27
2.2.4. Réorganisation urbaine	27
2.2.5. Réaménagement	28
2.3. Des interventions urgentes ponctuelles	28
2.3.1. La démolition ou résorption des quartiers précaires	28
2.3.2. Les actions d'amélioration sur place	28
2.3.3. Le relogement	28
3. Expériences de régularisation des quartiers spontanés	30
3.1. <u>COLOMBIE</u> : Réhabilitation du quartier Santo Domingo à Medellin, 2004-2007.....	30
3.2. <u>BRESIL</u> : Revalorisation de la Favela de L'île De Carieras à Vitoria, 2005-2014	34
3.3. <u>MAURITANIE</u> : Restructuration du quartier El Mina à Nouakchott, 2003-2007	37
4. Tableau comparative des expériences	40
Conclusion	41

PREMIERE PARTIE : « CADRE THEORIQUE »

CHAPITRE III : « IDENTIFICATION DU CAS D'ETUDE : QUARTIER « DRAA EL IMAM »

Introduction	42
1. Présentation du quartier « Draa El Imam »	42
1.1. Situation géographique	42
1.2. Environnement immédiat	42
1.3. Morphologie et topographie	44
1.4. Contraintes	44
1.5. Description du quartier	46
2. Analyse urbaine « typo morphologique » du quartier	46
2.1. Structure urbaine d'ensemble	47
2.2. Vide urbain	49
2.3. Ilots	51
2.4. Parcellaire et parcelle	52

2.5. Synthèse	55
3. Le choix de la future intervention : Pourquoi la restructuration urbaine ?	55

**CHAPITRE IV : « RESTRUCTURATION URBAINE DU QUARTIER « DRAA EL
IMAM » »**

Introduction	57
1. Plan d'action	57
1.1. Etat initial	57
1.2. Trame viaire et accessibilité	59
1.3. Cadre bâti (habitat et équipements)	61
1.4. Espaces publics	62
1.5. Intégration socio-spatiale dans la ville	63
- CONCLUSION GENERALE	64
- RESUME	
- BIBLIOGRAPHIE	
- LISTE DES FIGURES	
- LISTE DES CARTES	
- LISTE DES GRAPHERS	
- LISTE DES TABLEAUX	

CHAPITRE INTRODUCTIF

INTRODUCTION

Dans le monde d'aujourd'hui, deux villes cohabitent, dépendante l'une de l'autre : la ville officielle, structurée et moderne et la ville spontanée, illicite et précaire. L'habitat spontané est, aujourd'hui, un fait durable dont on sait qu'il ne pourra pas être résolu à court terme. Ils rassemblent une part croissante de la population urbaine des pays, ainsi, avec la croissance urbaine incontrôlée dans le monde, un grand nombre d'habitants s'y installent.

Illicite, informel, précaire, sous intégré, marginalisé, clandestin, bidonville, ... sont autant de dénominations utilisées pour qualifier l'habitat spontané. Ces termes « ...désignent un habitat caractéristique de populations marginales et « précaire » du point de vue de la qualité de ses matériaux comme de la légalité de son établissement. » (De Barros, 2012).

Ils sont principalement utilisés pour qualifier une forme d'urbanisation complexe et anarchique avec des signes apparents de pauvreté urbaine, comme décrite par Sid-Ahmed (Souiah, 2010) et comme l'on peut tirer de la figure 1 : un environnement socio spatial dégradé, des conditions d'habitat et de vie difficiles et cumulant de nombreux handicaps (des habitations précaires dans des zones déclassées par l'urbanisme officiel, sans eau potable, sans assainissement, sans routes asphaltées et avec un déficit prononcé en matière d'équipements).



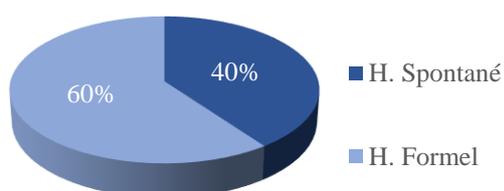
Figure 1: Med Boudiaf, un quartier informel à Tébessa, l'Algérie.
Source : l'auteur, 2019.

Tous ces quartiers appartiennent à la ville et peuvent représenter plus de la moitié de la population d'une agglomération. Mais la réciproque est aussi vraie : toutes les villes produisent leurs quartiers spontanés.

En Algérie, aux années 1930, suite à la crise de l'agriculture, des quartiers anarchiques de petites baraques en planches de bois apparaissent dans les villes algériennes après la saturation des quartiers existants qui accueilleraient habituellement les nouveaux arrivés (Pelletier, 1955).

Ensuite, après l'indépendance, l'Algérie a connu un exode massif du milieu rural et des petites villes, liée à l'attrait de la grande ville et à la recherche d'un emploi, une rapide croissance démographique et donc une densification du milieu urbain abusive et mal maîtrisée suite à une juxtaposition d'interventions sectorielles qui s'enchaînent de façon anarchique et en rupture avec la structure spatiale préexistante, ce qui a favorisé l'émergence et la pérennisation de cette nouvelle forme d'habitat qualifiée de spontané.

Selon HAFIANE, ce type d'habitat représente dans les villes algériennes jusqu'en 2000, de 20 à 60% du parc de logements (Hafiane, 2007).



Graph 1: Le parc de logement en Algérie
Source : L'auteur.

Sa forme la plus fréquente est les quartiers informels, définis par l'ONU¹ comme un « groupement de plus de 10 logements situés sur des terrains publics ou privés, construits sans autorisation du propriétaire, en dehors de toute formalité juridique et sans respect des lois de planification urbaine » (l'ONU-Habitat, 2019).

L'habitat informel à Tébessa, une réalité alarmante :

En Algérie, ce ne sont pas uniquement les grandes concentrations urbaines qui souffrent de la maladie d'habitat informel, mais aussi les villes de l'intérieur et même les villes moyennes sahariennes. Et Tébessa, à l'image des autres villes, n'a pas échappé à ce phénomène.

Dès 1974, Suite à une urbanisation accélérée et non contrôlée, en tant qu'un chef-lieu de la wilaya et un centre de polarisation de la population, la ville de Tébessa a subi de nouvelles formes d'extensions volontaristes telle que les bidonvilles, habitat précaire, cités dortoirs,

¹ Organisation des Nations Unies

lotissements inachevés et surtout les quartiers informels qui donnent l'impression de laisser apparaître une image sinistrée, caractérisant une ville inachevée et à la recherche d'une identité (عزام ؛ دريس، 2018).

Aujourd'hui, les quartiers informels à Tébessa marginalisés ou implantés à côté des lotissements des classes moyennes et aisées comme l'illustre la figure 2, représentent plus de 24% de la surface totale de la ville (donnés obtenus suite à une analyse faite par l'étudiant) et engendrent des problèmes considérables sur les plans de l'esthétique, de la croissance et du fonctionnement : Ils influencent sur l'espace urbain et provoquent un dysfonctionnement, une morphologie urbaine désordonnée, et donc une rupture et une incohérence spatio-fonctionnelle dans le tissu urbain.

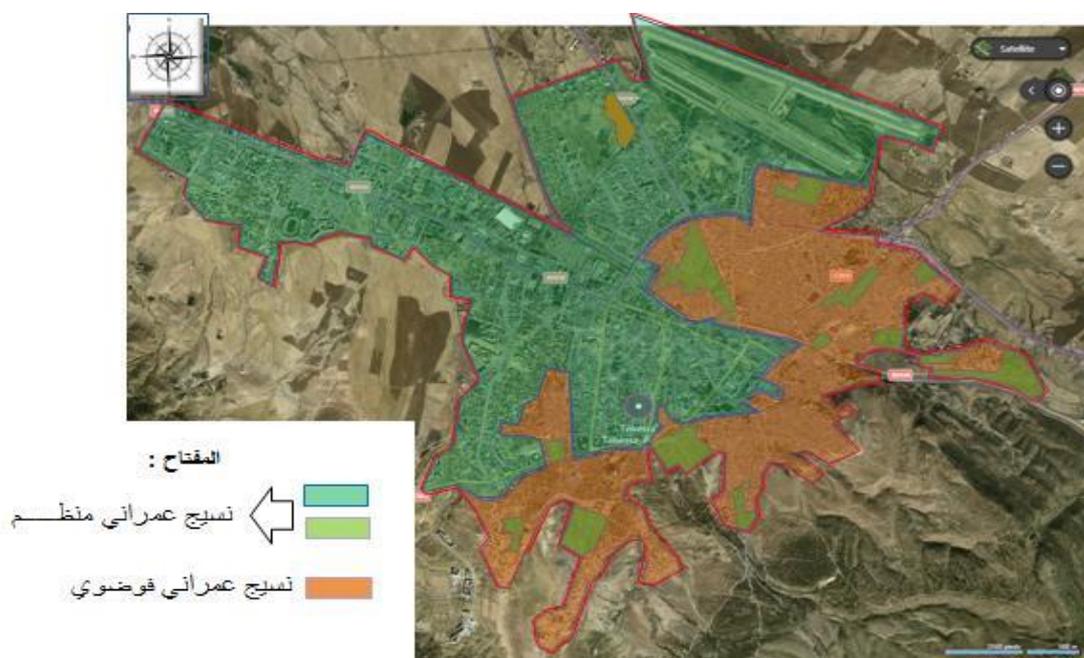


Figure 2 : Image satellite représentant le tissu spontané et le tissu régulier à Tébessa.

Source: Mémoire de master, Rabeh Azzem, Dris Abd Allah, 2018.

Ils présentent aussi une source d'insécurité sociale, où peut-on trouver tous types des crimes et des fléaux sociaux : selon les chiffres officiels de la police algérienne obtenus par TSA², Tébessa est l'une des villes où la criminalité est en forte hausse (Le Nouvel Afrik.com, 2016). Ce résultat est supporté par des données sur le taux de criminalité à Tébessa, fournis le site de NUMBEO³, obtenues et classées dans le tableau suivant :

² Tout Sur l'Algérie, un site web d'information généraliste francophone.

³ Site internet qui fournit des données sur la criminalité, la sécurité, la santé, la qualité de vie, ...basées sur les perceptions des visiteurs du site, il est utilisé comme source par de nombreux journaux et magazines internationaux, dont BBC, Time, The Week, Forbes, ...

Tableau 1: Taux de criminalité à Tébessa.

Niveau de Criminalité	51.25%
Problèmes avec des personnes qui utilisent ou vendent des drogues	63.36%
Problèmes avec des crimes contre les biens tels que le vandalisme et le vol	56.76%
Problèmes avec des crimes violents comme les agressions et les vols à main armée	44.43%

Source : NUMBEO.com, Février 2020.

Des quartiers informels et spontanés fleurissent encore chaque jour dans la ville de Tébessa. Alors, pour des raisons d'ordre à la fois social, urbain, environnemental, sécuritaire et économique. Ainsi, pour des questions d'équité sociale comme de gestion urbaine et territoriale (permettre aux squatteurs d'acquérir une légitimité, éviter la ghettoïsation des quartiers, les poches d'insalubrité, l'étalement urbain, les constructions dans des zones soumises aux risques, maîtriser le foncier et ainsi le développement territorial...) (Millet, 2006), il s'avère indispensable de lutter et d'intervenir contre cette urbanisation anarchique pour permettre une évolution saine de la ville.

Malheureusement, ni les instruments d'ordre juridique, réglementaire et technique n'ont pu les prendre en charge, et l'absence de réaction immédiate de la part des autorités publiques algériennes, rend difficile à ce jour le traitement de ces zones.

La question qui se pose alors c'est :

Comment peut-on intervenir sur ces quartiers informels marginalisés et améliorer le cadre de vie de leurs habitants ?

HYPOTHESES

On peut améliorer la qualité de vie de leurs habitants à travers :

- Une intervention urbaine : un réaménagement, une restructuration, une requalification, ...etc. des espaces extérieurs ;
- Une intervention architecturale : réhabilitation, restauration, revalorisation, ...etc. des habitations ;
- Une intégration sociale des habitants : améliorer la qualité des relations sociales et du lien social et assurer une mixité sociale.

OBJECTIFS

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

Nos objectifs consistent à :

- Expliciter le phénomène complexe des quartiers spontanés ;
- Connaitre son impact sur l'espace urbain dans la ville algérienne ;
- Identifier et évaluer les solutions de la réglementation algérienne vis-à-vis l'habitat spontané ;
- Dévoiler une méthode opérationnelle, effective, d'intervention sur les quartiers d'habitat spontané.

METHODOLOGIE DE RECHERCHE

- Conception du contenu théorique (Recherche bibliographique)

Il s'agit dans un premier temps de dévoiler les notions et les concepts de l'habitat spontané, quartier informel et les interventions urbaines. Cette phase est basée sur des thèmes, des écrits, des réflexions antérieurs, des ouvrages, des articles, des thèses et mémoires de recherche ainsi que des sites internet touchant directement le fond du sujet ; sans oublier l'apport de l'arsenal administratif formé des services de l'APC, la wilaya, et l'état. Suivi par un essai relevant les caractéristiques de l'habitat informel, des extraits d'expériences de traitement de l'habitat informel dans le monde, dans la mesure où nous pouvons en tirer quelques variables de l'habitat informel dont nous aurons besoin afin d'alimenter notre modèle d'analyse.

En conséquence, on va indiquer des points de réflexion sur les stratégies d'intervention contre l'habitat informel.

- Le travail sur terrain.

Nous avons choisi de centrer notre étude sur un site de la wilaya de Tébessa (quartier Draa El Imam, commune de Tébessa), quartier informel qui a bénéficié d'une restructuration légère partielle dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire (RHP).

Mais, le site n'a jamais fait l'objet d'une étude de la part des bureaux d'études d'urbanisme, ni de la part d'une autre administration. Il y'avait une indisponibilité des données, donc il était indispensable de recourir à des entretiens et collecte des données auprès des structures techniques suivantes :

- Assemblée populaire communale (APC) de TEBESSA ;
- Direction de l'urbanisme et de la construction (DUC) de la wilaya de TEBESSA ;
- Agence foncière de la wilaya de TEBESSA ;
- Agence d'amélioration et de développement du logement (AADL) de TEBESSA, opérateur de l'opération de résorption de l'habitat précaire (RHP).

Les autres sources d'information :

- Cartographie et télédétection ;
- Documentation institutionnelle ;
- Photos et relevés architecturaux ;
- Certaines formes de recherche développées en utilisant des logiciels tels que : Autocad, Space Syntaxe, ...
 - Analyse et interprétation des données.

Elle nous permet d'analyser et d'interpréter les données tenues sur le terrain.

STRUCTURE DE MEMOIRE

- Un chapitre introductif :

Destiné à la présentation de la problématique de recherche, les hypothèses à vérifier, les objectifs de recherche à atteindre et la méthodologie de recherche.

Pour confirmer la validité des hypothèses proposées, notre recherche s'organisera en :

- Une partie théorique :

Synthèse d'une recherche bibliographique dont l'objectif est d'identifier le phénomène complexe de l'habitat spontané, comprendre les conditions de son émergence et différencier ses types existants en Algérie, en se basant sur l'habitat informel : le type concerné par cette recherche.

L'objectif s'agit aussi de comprendre les interventions urbaines, éléments théoriques de base qui contribuent à la focalisation de la présente recherche vers les objectifs ciblés, à travers la sélection des expériences internationales complémentaires en rapport étroit avec la problématique des quartiers informels et les interventions urbaines.

Elle se divisera en 2 chapitres :

- **Chapitre 1 : La ville algérienne, spontanée ou planifiée ?**

Présenter les différents types de ville planifiée en Algérie et leurs caractéristiques, et les lois cernés par la politique algérienne de planification et leurs rôles dans la fabrique de la ville algérienne d'aujourd'hui.

Puis, essayer d'aborder les circonstances de prolifération des quartiers spontanés en Algérie, les différentes formes qu'ils prennent, en se basant sur les quartiers informels : leurs caractéristiques et leurs impacts négatifs sur la ville.

- Chapitre 2 : Les interventions urbaines entre défis et solutions.

Tend à mettre l'accent sur les interventions urbaines : leurs définitions, leurs modes comme solutions pour les anomalies et quelques expériences internationales d'intervention urbaine sur des quartiers spontanés existants.

- Une partie pratique :

C'est la partie d'aboutissement de cette étude, et la partie la plus importante dans la recherche. Il s'agit d'analyser le quartier cas d'étude et ses différentes composantes : spatiale et urbaine. Puis déduire le processus convenable pour intervenir sur ce tissu informel.

- Chapitre 3 : Identification du cas d'étude : quartier « Draa El Imam »

Identifie de près le quartier de Draa El Imam, en mettant l'accent sur ses différentes composantes, et établir un constat touchant tous les aspects positifs et négatifs du quartier, en valorisant son rôle, l'état actuel de sa structure urbaine. Et déduire le type d'intervention convenable pour ce quartier.

- Chapitre 4 : Intervention sur le quartier « Draa El Imam »

Faire un plan d'action pour le processus de l'intervention et l'appliquer sur le tissu informel de « Draa El Imam »

CHAPITRE I :

*« La ville algérienne, spontanée
ou planifiée ? »*

INTRODUCTION

L'urbanisme considère la ville comme un objet de réflexion, elle évolue en fonction des événements et de la situation économique, sociohistorique et politique.

Au début, la ville s'agrandit de manière anarchique, sans plan préconçu, au gré des aspérités du terrain. Puis, à travers le temps et à cause du passage des civilisations, elle devient un lieu planifié pour recevoir les différentes fonctions de la vie urbaine : habitat, bureaux, commerces, loisirs, espaces verts ...

1. LES VILLES PLANIFIEES (REFLECHIES) EN ALGERIE

L'Algérie semble avoir été de tout temps le passage obligé des civilisations les plus remarquables : Grecques, Romains, musulmans et L'invasion française.

Dans un processus naturel d'évolutions, chacune de ces civilisations s'est implantée sur les vestiges de l'autre. C'est pour cela qu'on distingue plusieurs villes dans le paysage urbain de l'Algérie.

1.1. LES VILLES PRECOLONIALES

1.1.1. Les cités romaines (-25 avant J.-C. à 430) :

La base d'organisation des cités romaines est axiale conduit dans presque tous les cas à une forme rectangulaire, composée sur deux axes perpendiculaires : « Decumanus », « Cardo ».

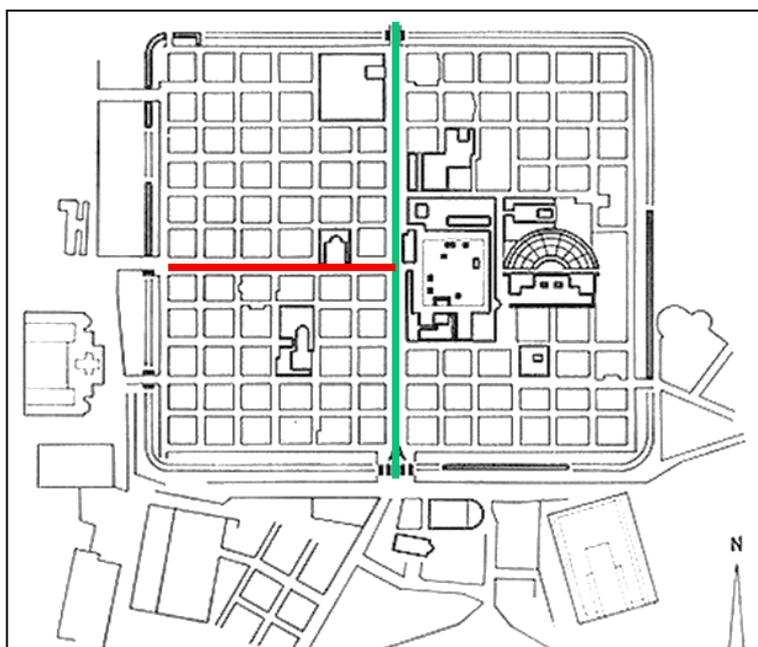


Figure 3 : plan de la ville en période coloniale SOUGUEUR, Tiaret.
Source : Vitamedz.com

Des voies secondaires parallèles ou perpendiculaires aux deux axes majeurs, complètent la trame viaire. Au point de l'intersection des deux axes, se trouvait le forum qui représente l'aire des activités publiques. On trouve aussi une basilique judiciaire, une place, un théâtre, un amphithéâtre, un cirque, des fontaines et des aqueducs (Ahriz, 2015).

1.1.2. Les Médinas (681 - 1830) :

La médina est un lieu d'excellence de l'islam, son centre était la mosquée « al-djâma' al-kebir », où avait lieu la prière du vendredi et la prédication « khotba ». Dans certains cas est adjointe une madrasa, lieu d'enseignement pour les étudiants. La mosquée était entourée du quartier commercial, le « souk », avec ses différentes spécialités de métiers. Au-delà du souk, se tenaient les quartiers d'habitation eux-mêmes, structurés selon des liens familiaux voire ethniques. Ces quartiers présentaient une certaine privauté, dans la mesure où ils étaient articulés sur des impasses : aucun étranger au quartier n'était censé s'y rendre sans raison particulière.

La plupart de ces villes étaient entourées de remparts. Généralement s'y adjoignait une citadelle « casbah » dont la position dominante devait assurer la protection de la ville et qui abritait la résidence du prince.

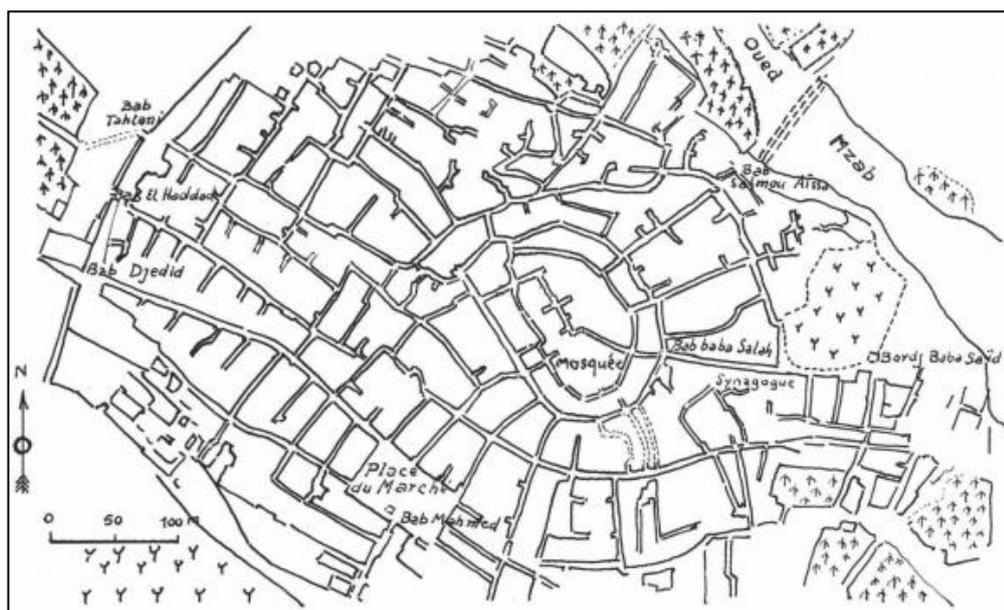


Figure 4 : Plan de la médina de Ghardaïa.

Source : openarchive.icomos.org

1.2. LES VILLES COLONIALES (1830 – 1962)

L'urbanisme colonial en Algérie fut au tout début militaire, les ingénieurs du génie avaient la liberté d'agir sur les villes en fonction de leurs besoins et dans le seul souci d'atteindre leurs objectifs de contrôle et de sécurité.

Les transformations coloniales ne se sont pas limitées aux seules formes urbaines et architecturales ; elles s'étendaient aussi au-delà des apparences physiques, pour atteindre « l'âme » de la médina.

L'organisation des villes coloniales est un exemple parfait de la projection spatiale d'une conception centralisée du pouvoir damier régulier. La ville coloniale suit un modèle uniforme qui est le même appliqué en Europe, dans la première moitié du 19^{ème} siècle. Selon Vacher la ville coloniale « se présente comme suit, un échiquier de rues rectilignes, qui définissent une série d'îlots, presque toujours carrés. Au centre, une place sur laquelle donne les édifices les plus importants : l'église, la mairie, les maisons des marchands et des colons riches » (Vacher, 1997)

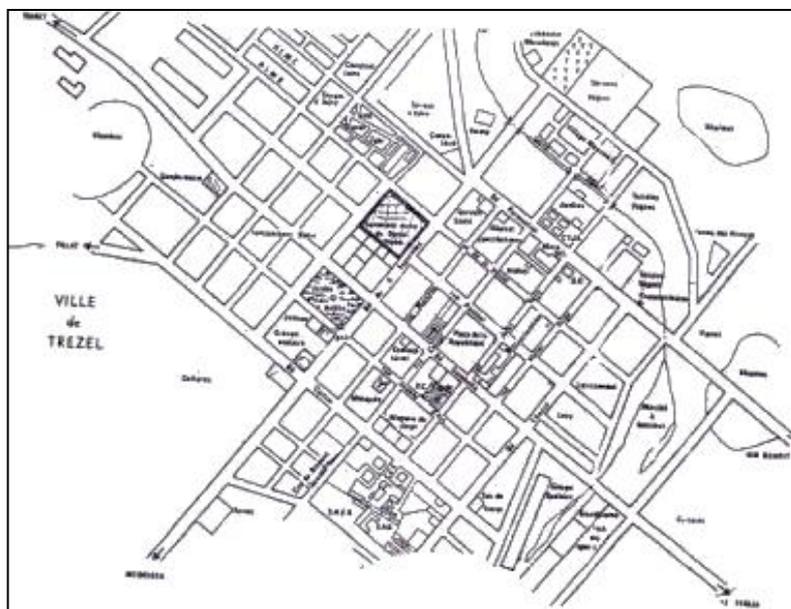


Figure 5 : plan de la ville en période coloniale SOUGUEUR, Tiaret.
Source : Vitaminedz.com

Selon Vacher, ce plan est défini par le tracé de l'enceinte, les règles de fortification, l'emplacement des portes, et l'implantation des établissements militaires. Et intègre des éléments majeurs de composition : la régularité, le traitement de l'espace public, les relations entre les différents quartiers ainsi que le réseau viaire et le découpage en lots.

1.3. LES VILLES POST COLONIALES (1962 – 1990)

Depuis l'indépendance à ce jour, le fait urbain n'est pas loin de l'ordre urbain déclenché pendant la période coloniale depuis la fin du XX^e siècle.

1.3.1. Les Grands Ensembles :

Selon le géographe Philip Pinchemel, le terme de grand ensemble est appliqué à des réalisations de grande envergure comportant plusieurs milliers de logements et qui se veulent des unités résidentielles équilibrées et complètes (Pinchemel, 1957).



Figure 6 : Plan et vue de La cité Ammimoun à Bejaia.

Source : Cours M. ZAIDI, Université Abderrahmane Mira – Bejaia. 2011-2012.

Une grande partie des grands ensembles en Algérie s'inscrit dans la définition courante de groupes d'immeuble de grande taille réunissant plusieurs centaines ou milliers de logements, la fonction résidentielle y est dominante, sinon exclusive.

Les grands ensembles sont typiquement des ensembles d'habitat collectifs, souvent en nombre important (plusieurs centaines à plusieurs milliers de logements), construits entre le milieu des années 1950 et le milieu des années 1970, marqués par un urbanisme de barres et de tours inspiré des préceptes de l'architecture moderne. En 1958, De Gaulle annonça un plan de développement économique et social en Algérie, communément appelé « Plan de Constantine ». Il marque une étape dans le processus de construction de l'habitat social collectif et des grands ensembles en Algérie (Zaidi, 2012).

1.3.2. Les ZHUN (Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle) :

Programme ayant pour but la réalisation de groupements d'habitat collectif, individuel et équipements annexes. Et ceci, afin de résoudre la nouvelle crise de logement qu'a connu l'Algérie, ce programme a été lancé dans les années 70 dans le cadre du PUD⁴ (Zaidi, 2012).

Ces zones constituent, le plus souvent, soit des agrégats à la périphérie des villes, soit des enclaves sans lien organique ou fonctionnel avec leur contexte. D'ailleurs, leur dénomination,

⁴ Plan d'urbanisme directeur

sous le rapport du volume (cité des 300 ou 1 500 logements...), ou sur celui du constructeur (cité SONATIBA, cité SICED...) est là pour comprendre comment elles sont vécues.

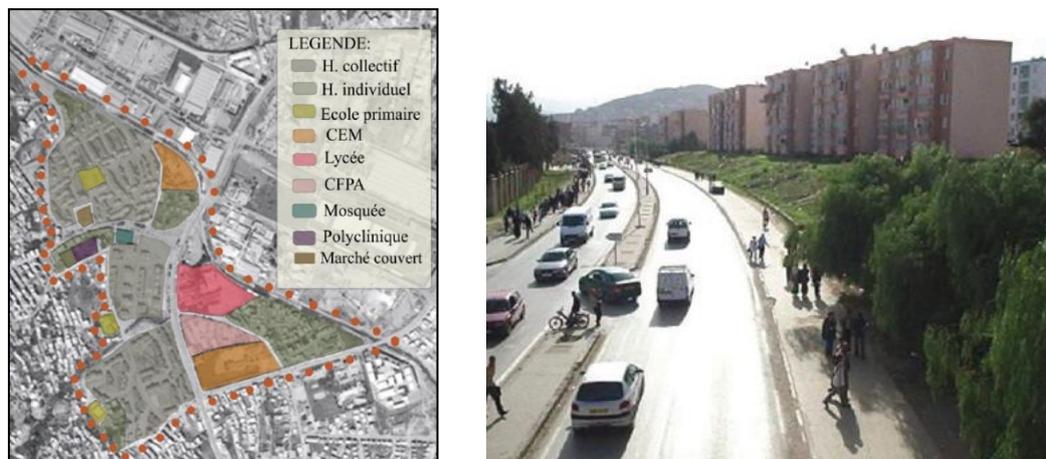


Figure 7 : Plan et vue des cités Z.H.U.N SIDI AHMED et IHADDADEN à Bejaia.
Source : Cours M. ZAIDI, Université Abderrahmane Mira – Bejaia. 2011-2012.

1.3.3. Les Lotissements :

Le lotissement est une opération ayant pour but la division en lots, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de toute construction et ce quel que soit l'usage.

Dans le même sens, la définition du Ministère Marocain de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville stipule que « *le lotissement est une procédure d'urbanisme qui permet la création d'un tissu urbain par viabilisation, morcellement et dotation de droit de construire des parcelles de terrain, intégrées dans les réserves foncières communales* » (MATNUHPV, 2013). Le lotissement à usage d'habitation prend sa place dans des actions d'aménagement, visant à transformer la vocation des sols et à les convertir en terrains à bâtir. Il constitue un moyen simple et rapide d'urbanisation.



Figure 8 : Plan et vue de cité EPLF à Bejaia
Source : Cours M. ZAIDI, Université Abderrahmane Mira – Bejaia. 2011-2012.

Contrairement aux zones d'habitat urbaines nouvelles, le lotissement est caractérisé par un étalement horizontal avec une occupation totale des sols. Institués par la loi n°82-02 du 06/02/82 relative au permis de construire et au permis de lotir.

Les lotissements rentrent dans le cadre des opérations d'urbanisme que l'état a initié dans le cadre de l'urgence de créer des zones d'habitat planifiées dont le suivi sera assuré par l'état et les agences foncière. Cependant ces lotissements ont été confrontés à la consommation des terrains agricole, la consommation abusive du foncier par l'extension horizontale et l'absence totale des équipements. Le nombre important des lotissements réalisés souffrent de l'absence des réseaux divers.

2. LA POLITIQUE DE PLANIFICATION ET D'URBANISME EN ALGERIE (1990 à nos jours)

La nouvelle politique foncière instaurée après 1990 consacre la rupture avec le modèle volontariste et socialiste. Les communes cessent de détenir le monopole du patrimoine foncier. Les deux éléments majeurs de la nouvelle politique sont : la loi de l'orientation foncière « 90-25 du 18/11/1990 » et la loi de l'aménagement et de l'urbanisme « 90-29 du 01/12/1990 » (Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville).

2.1. LA LOI 90/25 PORTANT L'ORIENTATION FONCIERE

Les villes algériennes sont confrontées à des problèmes inhérents à l'absence de vision prospective d'où la situation problématique de l'étalement urbain qui a pris, dans plusieurs cas, le caractère informel qui s'explique par un volume de population qui dépasse les capacités d'accueil vu que la croissance urbaine démesurée a englouti presque la totalité du portefeuille foncier.

Par ailleurs, l'opacifié de la politique foncière a abouti à la dilapidation et à la gestion non rationnelle du patrimoine foncier. Ce qui a résulté une nouvelle loi : la loi n° 90-25 du 18 Novembre 1990 portant l'orientation foncière.

Cette loi a pour objet de fixer la consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités et des organismes publics. Elle fixe aussi le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités et organismes publics (Loi n° 90-25, 1990).

2.2. LA LOI 90/29 RELATIVE A L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME

Le gouvernement n'a pas pu rester plus silencieux face au gaspillage foncier, dilapidation des terres agricoles, l'affectation anarchique du sol..., que les villes algériennes ont confronté. Alors, il installa une commission d'enquête qui confirma l'étendue du désastre et suggéra quelques mesures pour stopper le phénomène. L'une de ces mesures est la loi sur l'aménagement et l'urbanisme

La loi n° 90-29 promulguée le 1^{er} Décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, a été rendue nécessaire par un ensemble de facteurs liés à l'harmonisation des règles d'administration de l'utilisation des sols et de la mise en adéquation des dispositions législatives en matière d'urbanisme avec les nouvelles données constitutionnelles.

La loi « a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habiter, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire. » (Loi n° 90-29, 1990 : Article 1).

Elle a imposé la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme différenciés et complémentaires : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et le Plan d'Occupation des Sols.

2.3. LES INSTRUMENTS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Les instruments d'urbanisme, sont les plans d'urbanisme proprement dit, c'est-à-dire ceux qui concernent l'échelle de la partie de ville, de la ville ou de l'agglomération. Dans l'environnement juridique Algérien d'aujourd'hui, ce sont le Plan d'Occupation de Sols (P.O.S) et le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U), tels que définis par les lois n°91-29-177 et n°91-29-178, du 28 mai 1991.

« La loi sur l'aménagement et l'urbanisme, promulguée le 1er Décembre 1990, a été rendue nécessaire par un ensemble de facteurs liés à l'harmonisation des règles d'administration de l'utilisation des sols et de la mise en adéquation des dispositions législatives en matière d'urbanisme avec les nouvelles données constitutionnelles. Elle a imposé la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme différenciés et complémentaires : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et le Plan d'Occupation des Sols. » (MHUV)

Ces deux instruments se situent en aval de la planification. Ils sont précédés par les instruments d'aménagement des territoires national, le (SNAT) schéma national d'aménagement du territoire ; et le (SRAT) schéma régional d'aménagement du territoire, avec le (PAW) plan d'aménagement de wilaya.

2.3.1. Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme :

C'est un instrument de planification et de gestion urbaine qui concerne l'échelle de la partie de ville, de la ville ou de l'agglomération, autrement dit l'échelle de la commune ou d'un groupement de communes ayant de fortes solidarités socio-économiques, morphologiques ou infrastructurelles, il est alors dit intercommunal (MHUV).

Selon ZOUANI Réda, son objectif est de :

- Détermine la destination générale des sols
- Définit l'extension urbaine, la localisation des services et activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures
- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (sites historiques, forêts terres agricoles, littoral).

Le P.D.A.U. divise son territoire en secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables.

- Les secteurs urbanisés SU : sur 5 ans, incluent tous les terrains occupés par les constructions agglomérées y compris les emprises des équipements nécessaires à leur desserte (constructions).
- Les secteurs à urbaniser SAU : sur 10 ans, concernent les terrains destinés à être urbanisés à court et à moyen termes, dans l'ordre de priorité prévu par le PDAU.
- Les secteurs d'urbanisation future SUF : sur 20 ans, incluent les terrains destinés à être à long terme aux échéances prévues par le PDAU.
- Les secteurs non urbanisables SNU sont ceux dans lesquels les droits à construire sont édictés et réglementés. (Zouani, 2016)

2.3.2. Le Plan d'Occupation Des Sols :

Dans la législation algérienne, le P.O.S. proprement dit, n'a pas existé réglementairement avant 1990, de graves lacunes apparaissaient dans la maîtrise de l'aménagement de détail. Avec l'abrogation de l'instrument unique de planification et de programmation urbaine qui était le Plan d'urbanisme directeur (P.U.D.), se faisait sentir la nécessité d'un instrument d'urbanisme réglementaire permettant de créer l'articulation entre l'échelle de l'urbanisme directeur, et ses

grandes orientations, et l'échelle des actes d'urbanisation à l'échelle des quartiers, de la parcelle ou de groupements de parcelles (construction, lotissement, démolition).

Le P.O.S. est un instrument juridique réglementaire de gestion urbaine et communale 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. (Zouani, 2016)

Il précise 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 ; les terres agricoles à protéger (MHUV).

2.4. L'URBANISATION PLANIFIEE ET L'URBANISATION OBSERVEE SUR TERRAIN, EST-CE L'ECHEC DES P.D.A.U ET DES P.O.S. ?

Le P.D.A.U. et le P.O.S. et les règlements qui les régissent, sont opposables aux tiers. Ils fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme.

Leur caractère réglementaire laisse croire que toute est régi, cadré par la loi, la réalité est pourtant toute autre.

La défaillance est constatée dans l'application de ces instruments sur le terrain : l'élaboration des P.D.A.U. et des P.O.S. n'a pas empêché les coopératives immobilières de se multiplier et d'occuper des terrains non encore affectés et on peut faire le même constat pour les équipements édifiés là ou' ils n'étaient pas prévus. Le fait que lors du déroulement de leur élaboration, chaque commune doit délivrer son propre arrêté de périmètre d'étude et la liste des participants et avec les différentes délibérations d'inscription, d'adoption et d'approbation ces mêmes délibérations qui nécessitent par la suite l'approbation par la tutelle qui est la Daïra ; plus encore la présentation se fait dans chaque commune à part. Tout ce temps perdu fait que le P.O.S. et le P.D.A.U. soient dépassés par les événements et la variante retenue change à chaque fois avant qu'ils soient approuvés.

En résultat, un développement urbain qui a pris, dans plusieurs cas, le caractère anarchique dans tous les villes algériennes et a engendré des problèmes au niveau des tissus urbains. Donc, on peut dire que les P.D.A.U. et les P.O.S. sont des instruments réglementaires qui ont bidonvillisé nos villes.

3. L'HABITAT SPONTANE EN ALGERIE

Dans la plupart des pays du tiers monde comme l'Algérie, l'extension urbaine s'est accompagnée par la prolifération de l'habitat spontané. Pour les urbanistes cette forme d'habitat constitue aujourd'hui une importante forme d'organisation de l'espace et de production du cadre bâti.

3.1. DEFINITIONS DE L'HABITAT SPONTANE :



Figure 9 : vue d'un quartier spontané à Alger

Source : www.algerie-eco.com

Habitat « spontané », connu sous des expressions multiples : informel, illicite, spontané, précaire, insalubre, auto-construit, ...etc., autant d'appellations qui signifient que ce type de quartiers se définit de manière dualiste et sur la base d'oppositions

- Spontané/planifié
- Précaire/ordinaire, équipé
- Anarchique/ordonné
- Sauvage/ réglementé
- Illicite/ licite
- Bidonville / ville officielle. (Kacha, 2010)

Ce type de croissance urbaine présente un caractère de similitude dans tous les pays du tiers monde. En Algérie, le terme consacré est le logement ou les constructions « Fawdaoui – فوضوي », terme arabe pour spontané, avec la connotation de « désordonné », « non – organisé », qui s'est produit de soi-même, sans aucune intervention légale ou planification de l'état (Araba, 2012)

Le terme (quartiers spontanés) est habituellement utilisé pour décrire les quartiers caractérisés par des constructions d'habitat précaire, par l'absence ou l'insuffisance de services et d'infrastructures (Dlahou, 1987).

Farouk bin Attia définit le quartier spontané comme un quartier isolé situé à la périphérie des grandes villes, construit sur des terres qui sont choisies sur la base de la non-apparence et du déguisement, et non sur la base des caractéristiques urbaines. Ces quartiers constituent un groupe de logements dense, inachevés et qui ne répond pas aux règles législatives et réglementaires qui contrôlent la construction et l'urbanisation, avec des rues étroites et tortueuses, et manque d'installations et d'infrastructures publiques de base (2014، كشكش).

Du côté juridique : L'habitat spontané a une dimension juridique en ce qui concerne l'acte d'occupation illégale du sol et la construction même de l'habitat qui est autogéré par son utilisateur, et démunie de toutes infrastructures sans aucune viabilisation (Zekri ; Gherdaine, 2017)

3.2. LES CONDITIONS D'EMERGENCE DE L'HABITAT SPONTANE

Les installations informelles et les taudis apparaissent en raison de divers facteurs liés les uns aux autres, notamment la croissance démographique et la migration des campagnes vers les villes, le manque de logements abordables, une gouvernance faible (en particulier en matière de politique, planification, aménagement urbain et du territoire entraînant la spéculation foncière et l'invasion des terres), la vulnérabilité économique et les emplois mal payés, la discrimination et la marginalisation, le déplacement provoqué par les conflits, les catastrophes naturelles et le changement climatique.

En Algérie, les racines de prolifération de ce type d'habitat s'identifient à :

3.2.1. La conjonction combinée de l'exode rural et l'augmentation de la population urbaine :

Pendant la période coloniale, la crise dans la campagne est exacerbée par la guerre d'Algérie où l'armée française déclare les terres cultivées terres interdites pour pouvoir contrôler la population et éviter qu'elle ne vienne en aide aux moudjahidines. Alors, la destruction des villages par la guerre, la dépossession des ruraux de leurs terres et le climat d'insécurité ont favorisé l'exode rural et donné naissance à des regroupements forcés en périphérie de la ville et sur des terrains marginalisés.

Après l'indépendance, l'exode rural s'est accentué. Le mouvement migratoire vers les villes a été caractérisé par la recherche d'emploi stable et par la proximité des équipements socio-éducatifs.

En Algérie, la population rurale a été en constante augmentation depuis l'indépendance et jusqu'à la moitié des années 1990, passant de près de 7 millions d'habitants à près de 13 millions, avant que son nombre ne commence à baisser à partir de 1995 pour passer à moins de 10 millions d'habitants à l'horizon 2045. La croissance de la population urbaine a été d'environ 2% par an entre 1950 et 2014, tandis qu'elle était de près de 5% dans le reste du monde (Algérie.éco, 2016).

Selon les prévisions du World Urbanization Prospects de l'ONU, à l'horizon 2050, la population urbaine représentera plus de 82% de la population soit 44.7 millions d'habitants, alors qu'elle était à peine de 22% en 1950. La population rurale quant à elle prend le chemin inverse passant de près de 80% en 1950 à 18% en 2050 soit à peine 9.7 millions d'habitants.

3.2.2. Le conflit politique terroriste et la décennie noire :

KATEB Kamel dans l'ouvrage « *Les migrations internationales : observation, analyse et perspectives* », parle des violences politiques et migrations en Algérie : Depuis plus d'une dizaine d'années, de 1991 à 2000, l'Algérie connaît un déferlement de violence.

La crise politique ouverte par les émeutes d'octobre 1988 et l'arrêt du processus électoral en janvier 1992 a pris les formes d'une violence armée contre les populations rurales ou suburbaines essentiellement. Connue sous le nom de « la décennie noire », cette violence politique, qui aurait causé environ 200 000 morts, a fait reculer les mariages et les naissances et a occasionné de grands mouvements de population : Une migration forcée (Kateb, 2007).

L'ampleur des massacres de population a créé dans de nombreuses régions un tel climat d'insécurité qu'un exode de population y a été enregistré et que des secteurs ont été vidés de leur population.

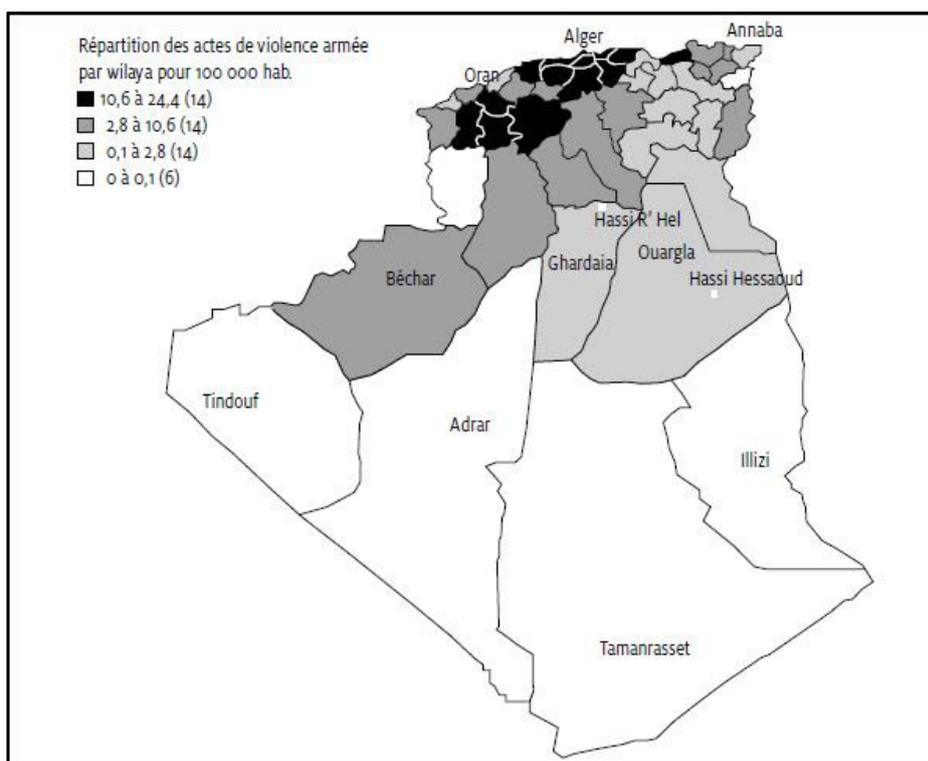


Figure 10 : Carte de la violence en Algérie.

Source : Kateb Kamel, 2004.

Environ 1,5 million des Algériens ont été contraints de fuir leurs villages entre 1993 et 1997. Plus de 100 000 sont allés vivre à la périphérie de villes comme Djelfa, Médéa et Chlef. De nombreux villages, comme Ouled Ali, près de la capitale, étaient désertés. Sur les 1,5 million de personnes déplacées, 170 000 seulement ont regagné leurs villes d'origine, leur sécurité assurée par la présence de Groupes Locaux de Défense (GLD). Plus de 1,3 million ont continué à vivre sur la périphérie des villes algériennes. Cet exode, lié à la situation de la sécurité du passé, n'est qu'un élément dans un schéma plus large de paupérisation. (Martinez, 2004)

3.2.3. La crise du logement

La politique d'industrialisation généralisée sur la plupart des pays du tiers monde, n'ayant pas été jumelée avec des programmes de logements équivalents d'une part et l'incapacité de l'état à fournir des logements à la population démunie face à des rythmes de croissance urbaine importants (3 à 3,5%) par an d'autre part, ont poussé cette dernière à se diriger vers les formules du marché illégal (Araba, 2012).

Ce marché se caractérise par sa force, dans sa concurrence avec l'Etat, l'un des avantages qu'il fournit, c'est la gamme large des lots de terrains de différentes tailles ainsi que le prix relativement modéré, comparativement à celui proposé au niveau du marché légal (officiel).

De plus, beaucoup de lotisseurs clandestins, qu'ils soient en Syrie, en Egypte, au Maroc ou en Tunisie, acceptent d'être payés de façon échelonnée, ce qui n'est jamais le cas dans le marché officiel de l'Etat. Cette formule arrange bien la catégorie de la population la plus démunie qui préfère souvent recourir au circuit informel même si le lot s'avérait plus cher.

Le résultat est la multiplication démesurée des constructions illégales. Ainsi, caractérisé par sa souplesse, ce marché illégal a permis la réponse à une large partie de la population, ce qui a contribué à atténuer quelque peu la crise du logement, d'une manière indirecte.

3.2.4. La déficience des documents d'urbanisme

Il est connu que l'urbanisation en Algérie a toujours précédé l'urbanisme, même si une politique d'aménagement du territoire a existé, elle a toujours été caractérisée par un développement macrocéphale où quelques grandes villes, bénéficient des avantages et des opportunités que la politique de développement a tracée. Cette situation a accentué les disparités régionales, révélant du coup de nettes dualités spatiales :

- Centre / périphérie
- Monde urbain/monde rural (Araba, 2012).

Ceci dit que les plans d'urbanisme élaborés ne viennent que pour régulariser une urbanisation déjà consommée et avancée. Ce qui affaiblit considérablement de leur efficacité et leur opérationnalité.

En effet, les politiques urbaines nationales, ont échoué à freiner l'exode rural, et à répartir harmonieusement la population sur tout le territoire.

3.2.5. L'aspiration à la propriété privée

Avoir son propre logement constitue l'un des objectifs les plus recherchés par les habitants que seuls les quartiers spontanés permettent sa concrétisation.

Une fois le logement acquis, l'habitant ne se contente pas d'un rez de chaussée, c'est un bâtiment qui va parfois jusqu'à R + 3.

Il est en effet, une mentalité très généralisée essentiellement au niveau des pays du Maghreb, celle de l'habitant qui ne doit pas seulement penser à loger sa propre famille, mais doit aussi penser aux générations futures qui vont venir (enfants et petits-enfants), une façon de leur assurer l'avenir à travers le développement en hauteur du logement.

3.3. FORMES D'HABITAT SPONTANE

Ce concept de « l'habitat spontané », quelles que soient les nominations diverses qu'il a pu prendre, il convient de distinguer ses trois formes :

3.3.1. Le bidonville :

L'expression bidonville désigne, sous des appellations localement variées, plusieurs types d'habitations et d'installations. Le mot « bidonville » est employé depuis le début des années 1950 pour désigner, dans le Maghreb, littéralement des « maisons en bidons », c'est-à-dire un ensemble d'habitations construites avec des matériaux de récupération. L'appellation de bidonville a été élargie par la suite sur tout l'ensemble des formes urbaines, présentant les mêmes caractères de similitude, dans l'aspect physique et la composante sociale où la médiocrité et la précarité, demeurent leur essentielle caractéristique, résultat entassement spectaculaire des ruraux dans les milieux urbains des pays du tiers monde, et démunis du moindre élément de la vie urbaine (Naciri, 1980).

Répandu largement autour des années 50 et 70, le bidonville représente la forme la plus dégradée de l'habitat spontané.



Figure 11 : Bidonville DAHMANIA, Chlef.
Source : letemps-dz.com

3.3.2. L'habitat précaire :

C'est un logement qui prolifère et se développe sur les terres des autres, à l'intérieur des villes ou dans sa périphérie. Des maisons illégales, fragiles, qui forment des ensembles résidentiels sous la forme de blocs monolithiques de maisons en étain ou de matériaux de construction qui ne répondent pas aux normes requises et les moyens de les construire sont également dangereux, sans aucune infrastructure : électricité, eau, gaz et égouts publics ; et manquent d'équipements Sanitaire (l'ONU-Habitat, 2009).



Figure 12 : Quartier précaire El Darb, Oran.
Source : Capouest.info

Les habitants des habitats précaires appartiennent souvent à la classe défavorisé et pauvre de la société et certains d'entre eux sont déplacés des campagnes à la recherche d'un emploi et d'une vie meilleure.

Le pouvoir algérien utilise « habitat précaire » comme terme employé dans le sens large pour désigner d'une part les bidonvilles qu'ils soient constitués de baraques très précaires (matériaux de récupération hétéroclites, tôles) ou de baraques évoluées (de type chantier de travaux), d'autre part, les quartiers sous équipés en infrastructure de base (assainissement, eau potable, etc...), qu'ils soient illicites ou non, mais dont les constructions (en dur) sont édifiées selon les normes techniques en vigueur et souvent de manière progressive (évolutive).

3.3.3. L'habitat spontané en dur (informel) :

C'est un logement construit avec des matériaux de construction solides tels que le ciment, les briques, etc., et le plafond de ce bâtiment est dans la fonction ou dans les carreaux, ce qui signifie que l'état de sa formation est bien meilleur que fragile, mais son statut juridique n'est pas légal (Zekri ; Gherdaine, 2017).

La notion d'habitat informel recouvre un éventail d'occupation résidentielle qui peut aller de villas luxueuses à l'abri le plus précaire, c'est tout simplement une production de logement en dehors de tout cadre réglementaire.



Figure 13 : Quartier informel Med Boudiaf, Tébessa.
Source : auteur, 2019.

4. LES QUARTIERS INFORMELS EN ALGERIE

« L'habitat informel », c'est la notion qui désigne le cas de la présente recherche.

4.1. DEFINITION DE L'HABITAT INFORMEL

Mieux précisé et affinée par beaucoup de chercheurs qui se sont intéressés à l'étude de ce type de croissance urbaine, l'on citera entre autres quelques-unes de ces définitions qui lui ont été attribués ; mais qui ne sont pas du tout isolées l'une de l'autre :

- Hassan Bahi, définit ce type d'habitat comme « ... *un habitat en dur de type urbain ou semi-urbain intégré en agglomérations ou constitué en agglomération autonome, construit sans permis de construire ou avec permis sur lotissement, ou morcellement non autorisé et non équipé...* » (Bahi, 1986)
- Drummond (1982), dans son ouvrage relatif aux favelas de Rio de Janeiro les définit comme étant un groupe d'habitation à haute densité, construit d'une manière désordonnée avec un matériel inadéquat, sans service publics et sur des terrains utilisés d'une manière illégale sans le consentement du propriétaire.

- Hafiane (1989) reprend la définition de CADAT⁵ qui définit les quartiers informels comme étant un amas de matériaux hétéroclites et non plus comme quartiers auto construits se rapprochant davantage du quartier « illégal ».

D'après ces définitions, on peut constater que la définition de l'habitat informel s'appuie à la condition de présence de trois critères importants :

- L'occupation illégale des terrains ;
- La non-planification ;
- Les constructions en dur qui occupent un créneau entre les bidonvilles et les lotissements planifiés.

4.2. CARACTERISTIQUES DES QUARTIERS INFORMELS

Quartier :

- Implantation dans des zones géographiquement et environnementalement dangereuses ;
- Surpeuplement et haute densité ;
- Manque d'un accès formel à des services et des infrastructures de base, des espaces publics, des zones vertes, ... ;
- Défectuosité des divers réseaux d'assainissement, de communication d'alimentation, en eau et en énergie ;
- Dépourvu de rues : parfois desservi par quelques ruelles ou embryon de rue tracé par les habitants pour faciliter l'accès à leurs maisons.

Logement :

- Le logement n'est pas conforme aux programmes et règlements en matière de construction ;
- Construit sans permis de construire

Habitants :

- Les habitants n'ont pas de sécurité d'occupation du foncier ou des logements où ils vivent, avec des modalités allant de l'occupation sauvage à la location informelle de logement ;

⁵ Organisme officiel s'occupant des études d'urbanisme et d'aménagement du territoire

- Les habitants souffrent d'exclusion économique face aux avantages et aux possibilités qu'offrent la région urbaine élargie.

Cadre de vie :

- Véritables poches de pauvreté ;
- Conditions de vie insalubres ;
- Absence de sécurité ;
- Exposition à des risques d'expulsion, des maladies et à la violence ;
- Une ségrégation / exclusion spatiale et sociale indiscutable.

4.3. IMPACT DES QUARTIERS INFORMELS DANS LA VILLE

Les quartiers informels influencent négativement sur la ville, et leurs impact négatif est bien visible sur deux plans :

Sur le plan urbain :

Les quartiers informels avec leurs densité, logements inachevés, rues tortueuses et environnement insalubre et dégradé laissent apparaître une image sinistrée, caractérisant une ville inachevée et à la recherche d'une identité. Ils influencent sur l'espace urbain et provoquent un dysfonctionnement de l'ensemble du système urbain, une morphologie urbaine désordonnée, et une rupture et une incohérence spatio-fonctionnelle dans le tissu urbain. Ces quartiers engendrent essentiellement une pauvreté urbaine qui déforme et détruit l'image de la ville et diminue sa valeur.

Sur le plan social :

Ces quartiers informels modifient la morphologie sociale de la ville puisqu'ils créent une dégradation et une exclusion sociale et une ségrégation et un déséquilibre au niveau de la société (des quartiers isolés).

Ils présentent aussi un climat d'insécurité et une source des fléaux sociaux tels que le trafic de drogue, les agressions, le vol, l'analphabétisme, l'appauvrissement et les maladies infectieuses.

5. SOLUTIONS DE LA REGLEMENTATION ALGERIENNE VIS-A-VIS L'HABITAT INFORMEL

La législature algérienne s'est occupée de l'intégration de l'habitat informel à travers la promulgation de quelques lois et législations visant le règlement des habitats spontanés, améliorer l'environnement urbain et donner une image saine aux villes.

Les lois en vigueur sont :

5.1. LA LOI N° 08-15 :

Promulguée le 20 juillet 2008 fixant, les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement. Elle a pour objectifs notamment de : mettre un terme à l'état de non-achèvement des constructions, mettre en conformité les constructions réalisées ou en cours de réalisation antérieurement à la promulgation de la présente loi, fixer les conditions et/ou d'exploitation des constructions, promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé, instituer des mesures coercitives en matière de non-respect des délais de construction et des règles d'urbanisme (loi n°08 -15, 2008).

Cette loi interdit la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans l'obtention préalable d'un permis de lotir ou de construire délivré conformément à la législation et à la réglementation en vigueur. Elle interdit également l'édification de toute construction dans un lotissement non autorisé.

Les constructions concernées par la mise en conformité : la mise en conformité, au sens des dispositions de cette loi, comprend :

- Les constructions non achevées pourvues d'un permis de construire ;
- Les constructions pourvues d'un permis de construire et qui sont non conformes aux prescriptions du permis délivré ;
- Les constructions achevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire ;
- Les constructions inachevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire.

5.2. DECRET EXECUTIF N° 15-19 :

Promulgué le 25 janvier 2015, fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, dans le but d'accélérer l'instruction et la remise aux demandeurs des documents liés à la construction : Le certificat d'urbanisme, le permis de lotir, le certificat de morcellement, le permis de construire, le certificat de conformité et le permis de démolir, ... et

de réduire le nombre de copies des pièces qui composent le dossier accompagnant la demande (Décret exécutif n° 15-19, 2015).

CONCLUSION

La pérennité des problèmes de l'habitat spontané, sous ses diverses formes, se répercute négativement sur presque tous volets de la ville, notamment sur le volet humain. L'exigence de la concrétisation des approches innovatrices en conséquence est primordiale pour lutter contre sa formation. Cerner ce phénomène, qui se propage relativement à la dégradation des conditions de vie de la société, demande une volonté politique soutenue par des décisions et un choix d'orientation mobilisé en parallèle, ainsi que leur mise en œuvre sur le plan opérationnel par de nouvelles méthodes d'intervention et des procédures ajustées en fonction des données réelles des populations. Il va sans dire qu'une telle approche implique de la part des pouvoirs publics l'engagement d'efforts d'accompagnement social encore plus appuyés que par le passage aux actions inscrites au niveau de l'opérationnalité seulement.

Le recours exclusif aux outils et aux instruments d'urbanisme dans le processus de résorption de l'habitat précaire, avec leurs directives statiques plus au moins opérationnelles, ne suffit pas à appréhender les problèmes en variation continue de l'habitat précaire

CHAPITRE II :
*« Les interventions urbaines
entre défis et solutions »*

INTRODUCTION

Suite à une urbanisation accélérée et non contrôlée, la ville de Tébessa a subi de nouvelles formes d'extensions volontaristes telle que les bidonvilles, habitat précaire, cités dortoirs, lotissements inachevés et surtout les quartiers informels qui donnent l'impression de laisser apparaître une image sinistrée, caractérisant une ville inachevée et à la recherche d'une identité. Elle est considérée comme étant une ville de nombreux dysfonctionnements et maux urbains, qui offrent généralement un cadre bâti dans un espace urbain, en plein désordre que malheureusement, ni les instruments d'ordre juridique, réglementaire et technique n'ont pu les prendre en charge.

Ces quartiers informels deviennent ainsi une urgence nécessitant une politique nationale d'amélioration, alors c'est aux différentes interventions urbaines de remédier ces maux et dysfonctionnements.

1. QU'EST-CE QU'UNE INTERVENTION URBAINE ?

1.1. DEFINITIONS

L'intervention urbaine est une stratégie pensée et dessinée de la ville, elle est une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville.

Selon Maggie Cazal, c'est un ensemble d'actions qui arrive à concilier les approches urbanistiques et architecturales. C'est une opération d'aménagement urbain, de réhabilitation, de présidentialisation, de démolition de production de logements, de création, de réhabilitation et de démolition d'équipements publics ou collectifs, de réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine (Cazal, 2009).

1.2. OBJECTIFS

C'est un moyen de limiter l'étalement urbain en évitant l'urbanisation de nouvelles portions de territoire d'une part et en améliorant la qualité de vie d'autre part, augmentant ainsi l'attractivité de l'habitat en ville. En réponse aux effets négatifs de l'étalement urbain, l'intervention urbaine permet de retravailler la qualité de l'espace tout en limitant l'emprise au sol de nouvelles portions de villes. De plus, elle limite les coûts induits par la mise en fonction de réseaux techniques, puisque ces derniers sont déjà présents à proximité du site qui est l'objet de l'opération urbaine. En outre, l'intervention urbaine permet de réduire la fragmentation de l'espace en reconsidérant les liens entre les quartiers de la ville.

Les interventions urbaines ne sont pas toutes au même niveau de priorité. Il existe :

- Des interventions urgentes ou prioritaires, c'est souvent le cas d'actions ponctuelle (Équipement, infrastructures) ;
- Des interventions à court termes (moins de 5 ans) ;
- Des interventions à moyen terme (5-10 ans) ;
- Des interventions à long terme (10-25 ans ou plus) (Mebirouk, 2015).

2. LES MODES D'INTERVENTION URBAINE

Tout tissu urbain subit à des interventions urbaines. En Algérie, les opérations d'intervention sur le tissu urbain sont fixées par la réglementation algérienne (Décret n°83-684, 1983) à quatre actions : la rénovation, la restructuration, la restauration et la réhabilitation auxquelles nous proposons les opérations suivantes :

2.1. LES INTERVENTIONS FIXEES PAR LA LOI :

2.1.1. Rénovation :

Rénover = Rendre neuf

Définitions :

Opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction sur le même site d'immeubles de même nature.

Au sens strict, il y a rénovation quand un nouveau bâti est édifié en lieu et place de celui qui lui préexistait. Il s'agit de la reconstruction d'un îlot, d'un quartier après démolition des immeubles anciens (Adda ; Hamouche, 2014).

MEBIROUK définit la rénovation comme étant une opération d'ensemble qui concerne la totalité ou l'essentiel du bâti d'un secteur qui a pour objet de démolir-reconstruire, de restructurer, de reconverter ou de réhabiliter un périmètre de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect des caractéristiques culturelles et architecturales propres. C'est l'ensemble des actions administratives juridiques, financières et techniques, coordonnées et décidées par les responsables de la gestion urbaine et avec la participation publique et privée pour intervenir dans certaines parties de la ville constance, figurant dans un instrument de

planification physique (P.O.S.) comme des aires soumises à des interventions particulières ou à statut spécial (Mebirouk, 2015).

Objectifs :

Selon M. Saïdouni, l'objectif de la rénovation est qu'elle : « adapte une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique. Cette intervention est de nature beaucoup plus radicale...la modernisation urbaine a imposé la rénovation comme principal type d'intervention à l'intérieur des villes, mais la contrainte de plus en plus présente de patrimoine urbain a réduit le recours à ce procédé radical de transformation des espaces urbains » (Saïdouni, 2000).

Ainsi la rénovation urbaine doit prendre compte très précisément des caractéristiques du patrimoine bâti et des données sociales et doit apporter une réponse aux besoins sociaux et physiques au fur et à mesure du développement et du changement des zones d'interventions.

Parce qu'il ne s'agit pas de donner une belle image à un quartier, mais de composer avec son contenu social et physique, aujourd'hui et demain (Zecchelli, 1983).

Nature :

L'opération de rénovation vise à maintenir et à améliorer l'habitat, notamment, par les actions suivantes :

- La réhabilitation ou la construction de logements ;
- La création ou l'amélioration d'équipements collectifs tels que prévus par le schéma directeur d'agglomération ou le plan d'aménagement ;
- La création ou l'amélioration d'espaces verts ;
- La création ou l'amélioration de bâtiment destiné aux commerces ou à des activités de service.

2.1.2. Restructuration :

Restructurer = Modeler ; Réorganiser

Définitions :

Ensemble des actions qui contribuent à améliorer le cadre bâti du quartier, qu'il s'agisse de recréer un paysage naturel, d'intervenir sur l'urbanisme (rues, places...), de créer ou recréer

des équipements collectifs, de transformer des bâtiments par démolition ou remodelage, de construire ou reconstruire des logements et des bâtiments d'activité

C'est une opération qui consiste en une intervention sur les voiries et les réseaux divers, et en une implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une modification des Caractéristiques du quartier par des transferts d'activités de toute nature, et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation (Loi de l'urbanisme, 1984).

Action de réorganiser selon de nouveaux principes avec de nouvelles structures, un ensemble que l'on juge inadapté (Larousse, 1997).

Zucchelli résume cette notion comme « *l'ensemble des dispositions et des actions administratives, juridiques, financières, et techniques coordonnées et décidées par les responsables de la gestion urbaine avec les partenaires publics et privés pour intervenir dans certaines parties de la ville existantes* » (Zucchelli, 1983).

Objectifs :

C'est une intervention urbaine destinée à réintégrer les quartiers dans le "droit commun" de la ville. Elle implique une nouvelle organisation fonctionnelle, une nouvelle structure et configuration de l'espace bâti avec un traitement approprié aussi des espaces souffrant d'un fort degré de dysfonctionnement.

Soutenir des expérimentations sur site et dans la durée (12 à 18 mois), pour permettre la maîtrise des opérations, identifier les points de blocage et les solutions à mettre en œuvre, faire circuler ces informations entre les différents sites retenus, capitaliser les acquis de l'expérience et les rediffuser.

Nature :

C'est une opération qui consiste en :

- Une intervention sur les voiries et les réseaux divers ;
- Une implantation de nouveaux équipements ;
- Une recréation d'un paysage naturel ;
- Une transformation des bâtiments par démolition ou remodelage, construction ou reconstruction des logements et des bâtiments d'activité ;
- Une modification des caractéristiques du quartier par des transferts d'activités de toute nature, et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation.

2.1.3. Restauration :

Restaurer = Guérir ; Rétablir ; Reconstituer

Définitions :

Action qui tend à agir sur un édifice ou un ensemble d'édifices dans le respect des valeurs d'usages originelles, des caractéristiques architecturales initiales et en utilisant les matériaux d'origine même pour les parties non apparentes.

C'est une opération permettant la mise en valeur d'un immeuble présentant un intérêt architectural ou historique (Loi de l'urbanisme, 1984).

Le dictionnaire définit la restauration en remise en bon état ou dans l'état initial d'un édifice, d'une œuvre d'art ou d'un objet d'intérêt historique ou artistique (Larousse, 1997).

D'après Saïdouni, la restauration est « *ce type d'intervention urbanistique se limite au cas de figure d'une entité à identité culturelle et /ou architecturale menacée, qui réclame des mesures de sauvegarde* » (Saïdouni, 2000).

Objectifs :

Par ailleurs, la charte de Venise dans son article 09, considère la restauration comme : « *Une opération qui doit garder un caractère exceptionnel. Elle a pour but de conserver et de révéler les valeurs esthétiques et historiques du monument et se fonde sur le respect de la substance ancienne et de documents authentiques... la restauration sera toujours précédée et accompagnée d'une étude archéologique et historique du monument* » (Charte de Venise, 1964).

La restauration est la réfection des valeurs patrimoniale, architectural ou d'ensembles monumentaux, de quartiers ou un tissu urbain, légués pas nos enceinter qui y est endommagés.

2.1.4. Réhabilitation :

Réhabiliter = restituer le caractère de noblesse perdu

Définitions :

Action visant à rendre à un édifice ou à un ensemble d'édifices leurs valeurs d'usages originelles, leurs caractéristiques architecturales initiales qu'ils ont perdues soit par l'abandon ou par une réutilisation à d'autres fins non adaptées à leur valeur patrimoniale.

Selon le dictionnaire « Le Robert », la réhabilitation signifie : « *Le fait de restituer ou de regagner l'estime, et la considération perdus...réhabilitation d'un auteur tombé dans l'oubli...réhabilitation d'un quartier, d'immeubles vétustes, leurs remises en état d'habitation* » (Le Robert, 2007).

M. Saïdouni définit la réhabilitation urbaine comme « *cette action, assez récente dans le discours et la pratique urbanistique, a pour objectif l'intégration de secteurs urbains marginaux au reste de la ville, par des interventions aussi bien sur le cadre physique que sur le cadre social* » (Saïdouni, 2000).

Objectifs :

L'amélioration des conditions d'habitat, une telle opération concerne aussi l'environnement immédiat des espaces, etc., la conservation du patrimoine et permet sa réutilisation ou son adaptation aux nécessités de l'époque.

Aussi Pascal JOFFROY écrit dans son ouvrage (la réhabilitation des bâtiments) : « *après le temps de l'accumulation urbaine, voici venu le l'ère de la transformation : celle de l'héritage qu'il faut gérer, de la réalité qu'il faut accepter...il faut admettre aujourd'hui l'impureté et l'hétérogénéité de nos acquis, issus à la fois de la ville historique et de la ville moderne. Apprendre à réparer et à valoriser le paysage urbain constitué devient un thème majeur* ». Donc la réhabilitation est née pas limite à conserver, mais peut aussi introduire des transformations de l'existant pour valorisées et amélioriez le cadre de vie ou satisfaire le côté fonctionnel et social (Joffroy ; de Fleury, 1999).

Nature :

La réhabilitation urbaine est l'action de : « remettre en état un immeuble délabré ; réaménager un vieux quartier » elle consiste à :

Modifier un immeuble ou un groupe d'immeubles ou d'équipement en vue de leur donner les commodités essentielles et nécessaires aux besoins de base des locataires ou utilisateurs, alimentation en eau potable, électricité, remise à neuf des sanitaires.

2.2. AUTRES TYPES D'INTERVENTION :

En Plus de ces opérations principales, viennent d'autres actions entreprises sur le tissu également encadrées par des dispositifs réglementaires fixés par la loi.

Parmi les opérations nous pouvons citer :

2.2.1. Requalification urbaine :

Requalifier = améliorer la qualité

Le terme de requalification urbaine est souvent utilisé pour définir des projets très différents. C'est une stratégie politique conduite par les communes dans un contexte fortement décentralisé.

Requalification est « *l'attribution d'une qualité* ». Ainsi la requalification s'effectue dans une perspective d'amélioration ou d'ajustement en vue de répondre à des critères attendus. Qui dit requalifier, dit « *quelque chose qui doit être fait à nouveau* ». C'est donc qu'il y a un avant, une histoire dont nous héritons (Mebirouk, 2015).

La requalification est définie comme « *action de donner une nouvelle qualification* » (Le Petit Robert, 2003).

2.2.2. Reconversion :

Reconvertir = changer de vocation ; de fonction changement de métier ou de domaine d'activité (de quelqu'un ou de quelque chose)

Opération de transformation des activités d'un tissu, d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles en vue de l'adapter à l'évolution économique et sociale (Mebirouk, 2015).

Il s'agit d'imaginer des usages nouveaux, et une réadaptation architecturale, pour des bâtiments qui ont perdu leur fonction initiale, sans les désaffecter. Avec l'évolution rapide des types d'activités, les reconversions se sont multipliées, au rythme de la désaffectation des édifices industriels, religieux ou militaires. C'est une action qui consiste au détournement d'un bâtiment pour un nouvel usage (changement de fonction) (Adda ; Hamouche, 2014).

2.2.3. Revalorisation :

Revaloriser : Redonner de la vie, de l'énergie, du dynamisme, de vitalité.

Action qui vise à redonner une vitalité sociale ou économique à un tissu en décroissance (Chômage, accessibilité difficile, délocalisation des activités et services, migrations définitives vers l'extérieur, etc.)

Action consistant en l'introduction des éléments physiques ou naturels pouvant mettre en valeur un édifice ou un quartier à travers les couleurs, les formes ou les textures (Mebirouk, 2015).

2.2.4. Réorganisation urbaine :

Elle vise l'amélioration de la réalité par des actions superficielles, non rattachées, à court ou moyen termes. Ce type d'intervention ne bouleverse donc pas la situation préexistante, ne produit pas de rupture dans le cadre bâti et conceptuel, par conséquent, aux situations urbaines ou il est difficile ou non nécessaire de mener des interventions radicales (Saidouni, 2000).

2.2.5. Réaménagement :

Une action qui consiste à redistribuer aussi bien les espaces intérieurs que ceux extérieurs en gardant la fonction initiale (Mebirouk, 2015).

2.3. DES INTERVENTIONS URGENTES PONCTUELLES :

Ce sont des interventions motivées par l'insalubrité des bidonvilles, les quartiers anciens, précaires et informel ou par leurs inadaptations.

2.3.1. La démolition ou résorption des quartiers précaires :

Les projets fondés sur la résorption des quartiers précaires ambitionnent de les supprimer pour répondre à divers objectifs : extension du territoire de la ville formelle, libération d'emprises foncières utiles aux opérations d'aménagement, ou encore, dans certains cas, lutte contre la pauvreté... Ces opérations se préoccupent de façon plus ou moins approfondie du devenir des habitants évincés des quartiers d'origine.

2.3.2. Les actions d'amélioration sur place :

Distinctes des projets avec éviction de l'existant, de nombreuses opérations visent le maintien sur place des populations, même si elles incluent souvent des évictions localisées de constructions sur des zones à risques ou sur les emprises nécessaires aux aménagements projetés (voirie, équipements publics).

2.3.3. Le relogement :

Action consistant à installer un ou plusieurs ménages dont la baraque sera démolie, dans le logement évolutif, sur un terrain équipé ou alors carrément dans un habitat collectif.

Il semblerait que cette opération est considérée comme une action privilégiée par les pouvoirs publics, en témoignent les programmes de grande envergure, malgré le fait qu'elle soit confrontée au grand problème de financement, qui s'effectue à partir du budget de l'état.

3. EXPERIENCES DE REGULARISATION DES QUARTIERS SPONTANES

Cette partie concerne l'élaboration d'un acquis sur des expériences d'interventions sur les quartiers spontanés et l'habitat précaire à travers le monde. D'où on a choisi trois exemples différents : Le choix de ces trois exemples est justifié par leur diversité d'échelle d'approche. Cela nous aidera à une meilleure compréhension de la problématique posée à différentes échelles.

3.1. COLOMBIE : Réhabilitation du quartier Santo Domingo à Medellin, 2004 - 2007

Santo Domingo est un quartier précaire habité par des familles pauvres (favela), situé à Medellin, département d'Antioquia, Colombie. La topographie particulière du site, caractérisée par les flancs abrupts des montagnes, a influé sur le processus d'urbanisation a provoqué un phénomène d'informalisation urbaine sans précédent.



Figure 14 : Image satellite du quartier de Santo Domingo.

Source : Google Earth, 2020.

Etat de fait :

Le quartier de Santo Domingo, un des plus difficiles de Medellin :

- Habitat précaire illégal sur les pentes de la vallée de l'Aburra, sans accès aux services urbains et aux transports et dans des zones à risque de glissements de terrain.

- Topographie particulière du site, caractérisée par les flancs abrupts des montagnes.
- Tissu dense, enclavé occupé par une population à très bas revenus.
- Dégradation du cadre bâti provoquant une grande insalubrité.
- Ces quartiers pauvres sont soumis à la violence des gangs de narco-trafiquants.
- Prolifération d'un commerce informel.



Figure 15 : Habitat précaire de Santo Domingo

Source : Lecroart Paul, 2015.

Stratégie et processus de l'intervention :

Le premier Projet urbain intégré, le PUI Nord-Est (2004-2007) :

- Un processus de régularisation et de légalisation de la propriété foncière et des habitats informels a alors été initié par l'État, appuyé par des actions ponctuelles de la part de la municipalité.
- Implantation d'un téléphérique reliant le quartier au réseau de métro de Medellin et au reste de la ville, surnommé le *Metro-câble* (2004) en définissant le transport comme une condition nécessaire à l'accès aux opportunités offertes par la ville (en termes d'emploi, d'éducation, de santé, de culture et de loisirs).



Figure 16 : Le métro-câble, le téléphérique reliant le quartier au réseau de métro de Medellin.

Source : Lecroart Paul, 2015.

- Réalisation de parcs publics, dans des lieux identifiés préalablement par la communauté comme des opportunités de créer de nouveaux espaces publics :



Figure 18 : Jardin en gradin, Santo Domingo.
Source : Lecroart Paul, 2015.



Figure 17 : Stade sur la terrasse d'un bâtiment, Santo D.
Source : Lecroart Paul, 2015.

« Le Parc-bibliothèque », espace public multi-facettes à la fois bibliothèque, centre social et éducatif, lieu de formation, de débat et d'exposition, souvent adossé à un jardin public et à des terrains de sport.



Figure 19 : Vue panoramique et en plan du parc-bibliothèque « la Bibliothèque España », Santo Domingo.
Source : Lecroart Paul, 2015.

- L'implantation d'escaliers et de cheminements piétons a permis de favoriser les liaisons inter-quartiers.



Figure 20 : Escaliers au sens de la pente de la vallée, Santo D.
Source : Lecroart Paul, 2015.

- La diminution de l'espace dédié aux voitures et l'augmentation de la largeur des trottoirs, mais aussi par la création de passerelles.
- Un projet de relogement dédié à des familles dont les habitations construites sur des sols instables étaient jugées précaires.

Principaux résultats :

Le quartier de Santo Domingo, l'un des plus difficiles de Medellin, est aujourd'hui reconnu comme un succès. Autour de la station de Métro-câble et de la bibliothèque d'Espagne à l'architecture audacieuse, un centre de quartier formel se développe avec ses commerces et services. Le quartier, aujourd'hui apaisé, est aujourd'hui visité par des professionnels du monde entier.

- L'implantation de projets infrastructurels urbaines et de services publics liés à l'emploi, l'éducation, le transport, la culture et les loisirs de même qualité que dans la ville « officielle »
- L'accessibilité facilitée des parties nord avec les zones valorisées du centre et du sud du quartier.
- Le lutte contre l'informalité de l'économie, une multiplication de choix a été offerte aux habitants, que ce soit en termes de mobilité ou d'emplois.

3.2. BRESIL : Revalorisation de la Favela de L'île De Caieiras à Vitoria, 2005 - 2014

Ce quartier historique de pêcheurs pauvres de deux mille (2000) habitants est situé en bordure de la baie intérieure de Vitoria, située au Nord de Rio-de-Janeiro dans l'Etat d'Espirito Santo.

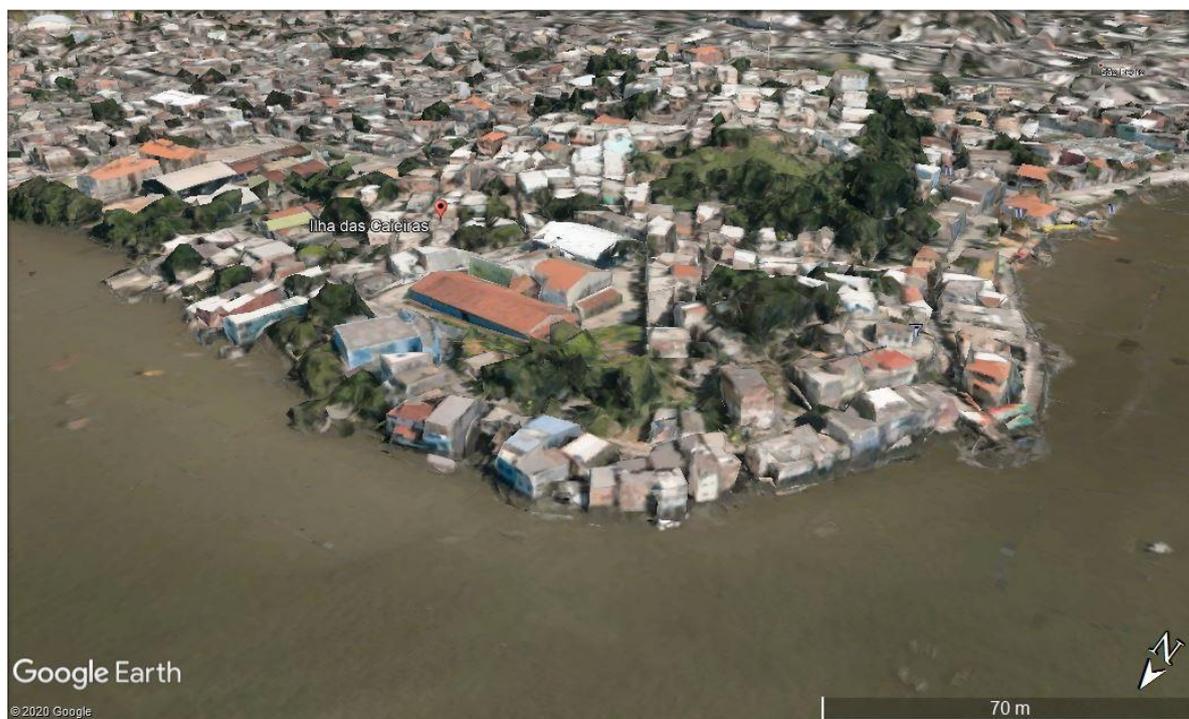


Figure 21 : Image satellite du quartier de l'Ilha Das Caieiras.
Source : Google Earth, 2020.

Etat de fait :

- Habitat construit sur pilotis sur la mangrove naturelle.

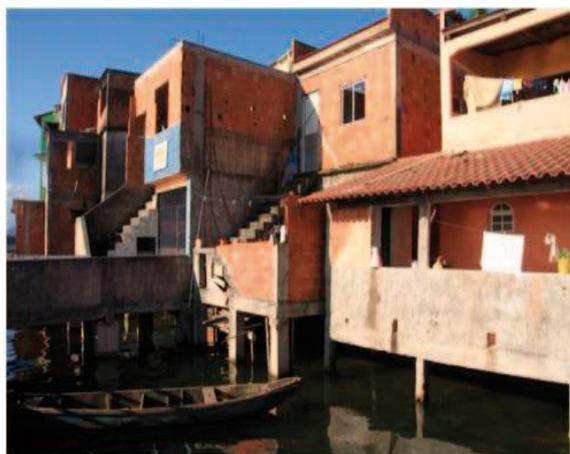


Figure 22 : Habitations illégales dans le quartier de l'île de Caieiras à Vitoria.
Source : Atelier International De Maîtrise D'œuvre Urbaine, 2009.



Figure 23 : Habitat irrégulier sur pilotis sur la mangrove de la baie de Vitoria.
Source : Atelier International De Maîtrise D'œuvre Urbaine, 2009.

- Pollution des eaux par les riverains menaçait de détruire l'écosystème fragile de la baie et la source d'alimentation des populations.



Figure 24 : La pêche au bord du quartier.
Source : Atelier I. M. Œ U., 2009.



Figure 25 : La pollution, menace la pêche.
Source : Atelier I. M. Œ U., 2009.

Stratégie et processus de l'intervention :

La ville de Vitoria a mis en place sur le quartier Ilha das Caieiras un Plan de développement local intégré (PDLI). Ce type de plan a pour objet de faire converger les actions publiques sectorielles en un projet social et urbain intégré dont la finalité est l'intégration des populations défavorisées à la vie de la cité.

Les actions urbanistiques du Plan intégré d'Ilha de Caieiras 2005-2014, ont porté en particulier sur :

- La démolition des habitations illégales construites sur pilotis dans la baie ou exposées au risque de glissements de terrain.
- La reconstruction et relogement des habitants déplacés.



Figure 26 : Nouveaux bâtiments sur la baie.
Source : Atelier I. M. Œ U., 2009.

- La réalisation d'amarrages pour les bateaux de pêcheurs et d'un terrain de sport.

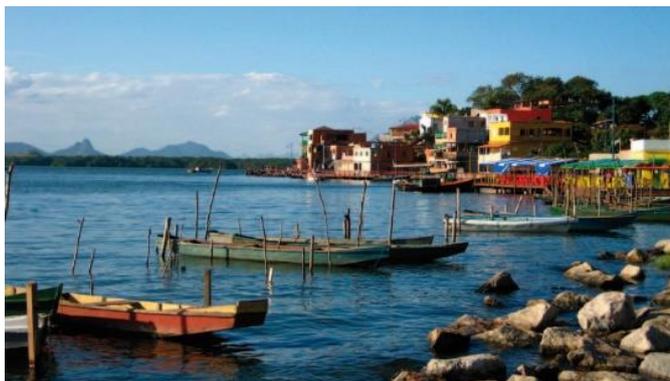


Figure 27 : Amarrage des bateaux de pêcheurs.

Source : Atelier I. M. Œ U., 2009.

- La création d'une place publique et d'un deck en bois le long du front de baie.

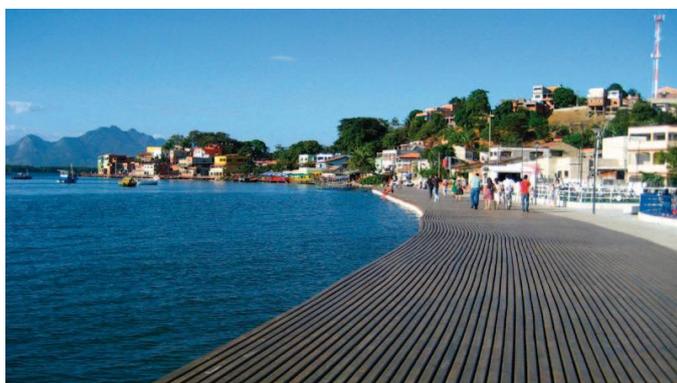


Figure 29 : Le deck sur le front de baie.

Source : Atelier I. M. Œ U., 2009.



Figure 28 : La place et les équipements sportifs.

Source : Atelier I. M. Œ U., 2009.

- L'amélioration des accès vers le centre-ville.
- L'incitation à l'ouverture de restaurants de poissons et de commerces.
- L'amélioration des infrastructures, notamment l'assainissement.
- La régularisation foncière et de nouvelles règles d'urbanisme.

Principaux résultats :

Grâce au projet, cette favela autrefois mal famée et dangereuse la nuit est devenue un quartier à part entière, lieu de promenade et de loisirs pour toute l'agglomération. La pêche et les restaurants gastronomiques de poissons et de crabes créent une source de revenus très importante pour les habitants. Le quartier est un site pilote d'un projet écotouristique.

3.3. MAURITANIE : Restructuration du quartier El Mina à Nouakchott, 2003 - 2007

Quartier El Mina situé au sud-ouest de Nouakchott, le principal bidonville de la capitale, nommé *le kebbé* (dont le nom signifie littéralement « décharge d'ordures »). En 2002, sa population s'élevait à environ 50 000 habitants établis sur une superficie de 120 ha.



Figure 30 : vue aérienne du quartier El Mina à Nouakchott.
Source : Dr. Isakha Diagana. 2010.

Etat de fait :

- Des maisons précaires, inachevées et démolies.
- Patrimoine architectural nécessitant restauration.
- Des terrains vagues, vides et sans
- Des déchets et des poches de pollution



Figure 31 : Maisons démolies du quartier El Mina.
Source : Dr. Isakha Diagana. 2010.



Figure 32 : Terrains vagues dans le quartier El Mina.
Source : Dr. Isakha Diagana. 2010.

Stratégie et processus de l'intervention :

La restructuration du quartier précaire d'El Mina faisait partie de la stratégie de l'administration visant à nettoyer un espace d'habitations insalubres, qui s'apparentait de plus en plus aux zones de pauvreté de la périphérie de la capitale.

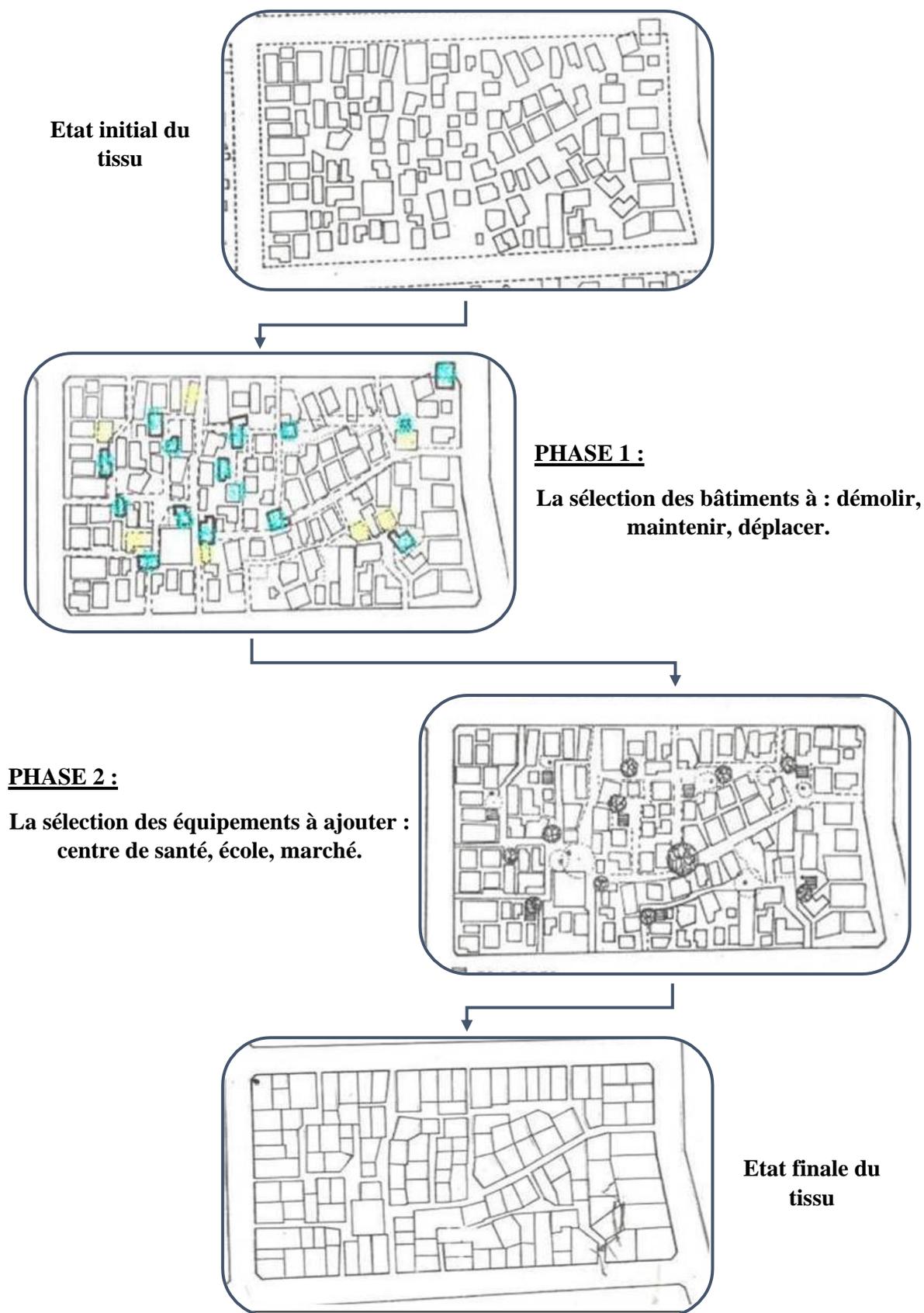
L'opération avait pour but essentiel de :

- Réaliser dans le quartier des infrastructures et équipements de base (routes, écoles, dispensaires, marchés, bornes fontaines, etc.) ;
- Assurer une sécurité foncière aux occupants du quartier ;
- Faciliter l'accès à un habitat décent ;
- Réinstaller les populations à déplacer dans des zones préalablement aménagées.

L'opération a été mise en œuvre en deux phases :

Une première phase : désignée sous le nom de « phase d'équipement », a eu pour but de fournir au quartier des infrastructures publiques de base et du relogement des populations habitants des terrains destinés aux futures infrastructures publiques. La construction des infrastructures suivantes : 1 centre de santé, 2 marchés de quartier, 5 écoles élémentaires (30 salles de classe), 3 écoles secondaires (30 salles de classe), 10 blocs de latrines publiques, 2 450 fosses septiques pour les latrines familiales, 16 km de routes, dont 7 pavées, et 3 parkings.

Une seconde phase : dite « phase de Remembrement ». Cette phase visait la sécurisation foncière des populations vivant à l'intérieur des carrés délimités par le tracé des voies libérées lors de l'opération de viabilisation. Il s'agissait au cours de cette opération de procéder à un « réajustement de l'occupation des ménages » par rapport à un plan de lotissement élaboré pour chaque carré.



Graph 2 : Le processus de la restructuration du quartier El Mina.

Source : Auteur, 2020.

Principaux résultats

Acquisition d'une méthode et expérimentation d'outils spécifiques d'intervention dans les quartiers défavorisés ; Rapprochement de certaines administrations centrales par la coordination de leurs interventions ; Renforcement de niveau d'équipement du quartier par la mise en place d'un réseau de voiries de 16 km, l'alimentation en eau potable par un réseau de bornes fontaines, la mise en place de l'éclairage public, et la construction d'équipements de base (salles de classe, dispensaire, marchés de quartier, latrines publiques...) ; Renforcement du niveau de sécurité ; Accélération du développement urbain du quartier : éclosion de petites activités commerciales, artisanales et de services.

4. TABLEAU COMPARATIVE DES EXPERIENCES

Après l'analyse des trois expériences internationales, on peut les comparer et extraire les points communs qui servent à fournir une méthode d'intervention réussite et qui finit par intégrer le quartier correctement dans la ville, socio-spatialement.

Tableau 2 : comparaison entre les trois expériences d'intervention.

Actions	Exemple 01	Exemple 02	Exemple 03
Points de convergence	<ul style="list-style-type: none">• Intégrer les quartiers dans le reste de la ville socialement et spatialement.• Améliorer la qualité urbaine, paysagère et architecturale des quartiers.• Améliorer la qualité de vie des habitants.• Assurer l'attractivité de l'espace.• Développer la multifonctionnalité de l'espace.		
Points de divergence	Les interventions dans ces exemples ne suivent pas le même processus pour traiter les problèmes de ces quartiers spontanés.		

Source : Auteur, 2020.

CONCLUSION

Les différentes interventions urbaines servent à remédier les maux et les dysfonctionnements urbains d'une manière et un processus qui se diffèrent d'un tissu à un autre, selon les spécificités de chacun d'eux.

Les interventions urbaines dans les tissus spontanés illicites doivent

- Répondre aux besoins des consommateurs de cet espace.
- Aboutir à leurs objectifs liés directement à l'amélioration des conditions de vie quotidiennes des habitants dans le domaine social, culturel, économique et environnemental.

Une intervention réussite diminue tous les problèmes et touche tous les éléments de la structure urbaine du tissu pour améliorer les conditions de vie de ces habitants (les voiries, les façades, l'aménagement des espaces extérieurs, le mobilier urbain, ... etc.)

CHAPITRE III :

*« Identification du cas d'étude :
quartier « Draa El Imam »*

INTRODUCTION

La ville de Tébessa, à l'image des autres villes algériennes, n'a pas échappé au phénomène des quartiers informels.

En 1974, la ville est devenue un chef-lieu de la wilaya de Tébessa, un centre de polarisation de la population, et a subi de nouvelles formes d'extensions volontaristes. Une urbanisation accélérée et non contrôlée a favorisé la pérennisation des bidonvilles, habitat précaire, cités dortoirs, lotissements inachevés et surtout des quartiers informels qui représentent plus de 24% de la surface totale de la ville, et donnent l'impression de laisser apparaître une image sinistrée, caractérisant une ville inachevée et à la recherche d'une identité.

Quartier « *Draa El Imam* » est un de ces quartiers informels, qui se matérialise par des habitations non finies et d'autres parachevées par des matériaux de fortune, des rues inachevés tortueuses sans éclairage public, ... etc., illustrant ainsi l'image d'espaces précaires informels.

Nous avons choisi de centrer notre étude sur le quartier de « *Draa El Imam* » pour les critères suivants :

- Quartier informel précaire, un des anciens tissus de la ville, situé au centre urbain et influence négativement sur l'espace urbain et la société.
- Le quartier a bénéficié d'une restructuration légère partielle dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire (RHP).
- Le quartier n'a aussi jamais fait l'objet d'une étude de la part des bureaux d'études d'urbanisme, ni de la part d'une autre administration.

1. PRESENTATION DU QUARTIER « DRAA EL IMAM »

1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le quartier de « *Draa El Imam* » occupe la partie centrale de la ville de Tébessa, s'éloigne de quelques trois kilomètres du centre-ville (voir figure n°33).

1.2. ENVIRONNEMENT IMMEDIAT

Le tissu fait partie du P.O.S. n° 13, délimité par : Lotissement SNTV de l'ouest, Lotissement 1^{er} Novembre au Nord, cité Zaidi Lamine de l'est, et Le chemin de fer / Boulevard Emir Abdelkader au sud (voir figure n°34).

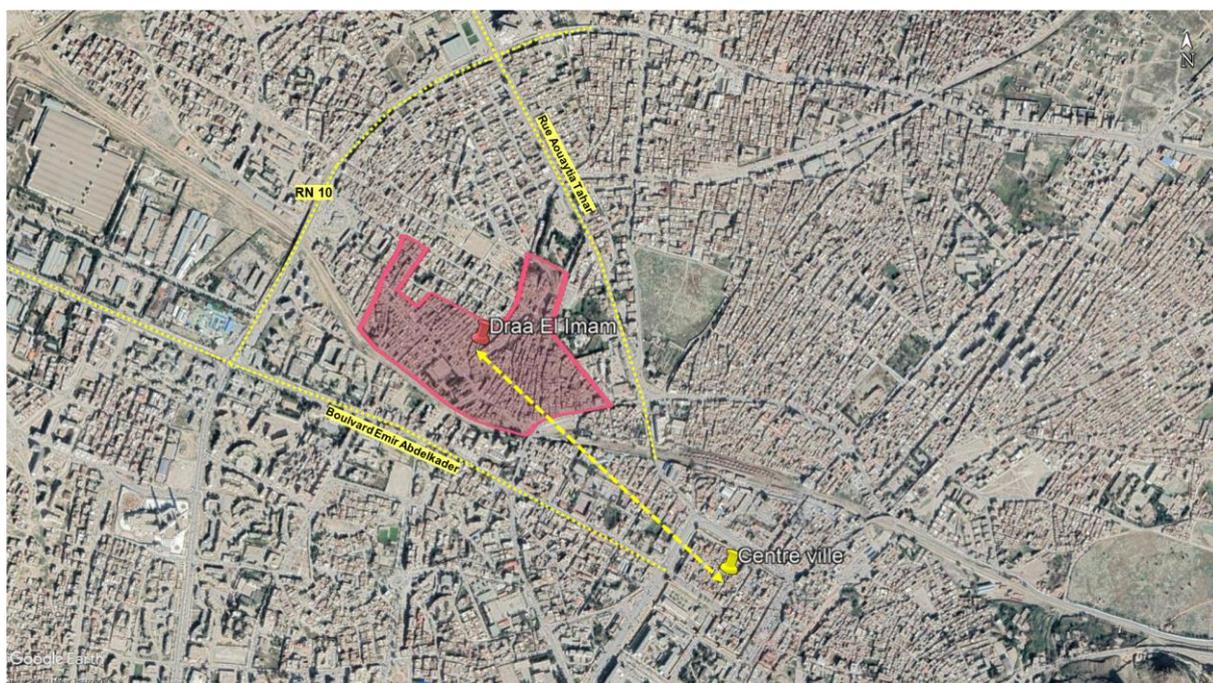


Figure 33 : Situation de quartier Draa El Imam par rapport au centre-ville de Tébessa.

Source : Auteur, 2020.

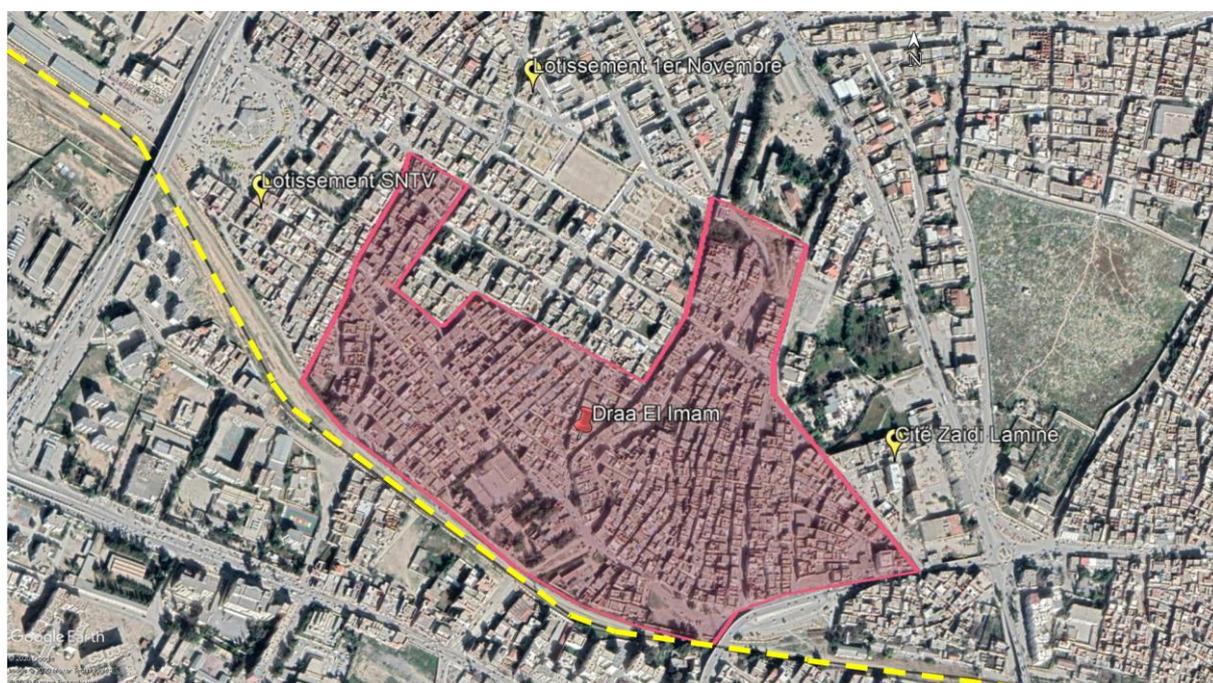


Figure 34 : Environnement immédiat du quartier Draa El Imam.

Source : Auteur, 2020.

1.3. MORPHOLOGIE ET TOPOGRAPHIE

La forme du tissu est due aux limites naturelles dans lesquelles le site est contenu : Oued Nagues qui traverse le tissu au milieu.

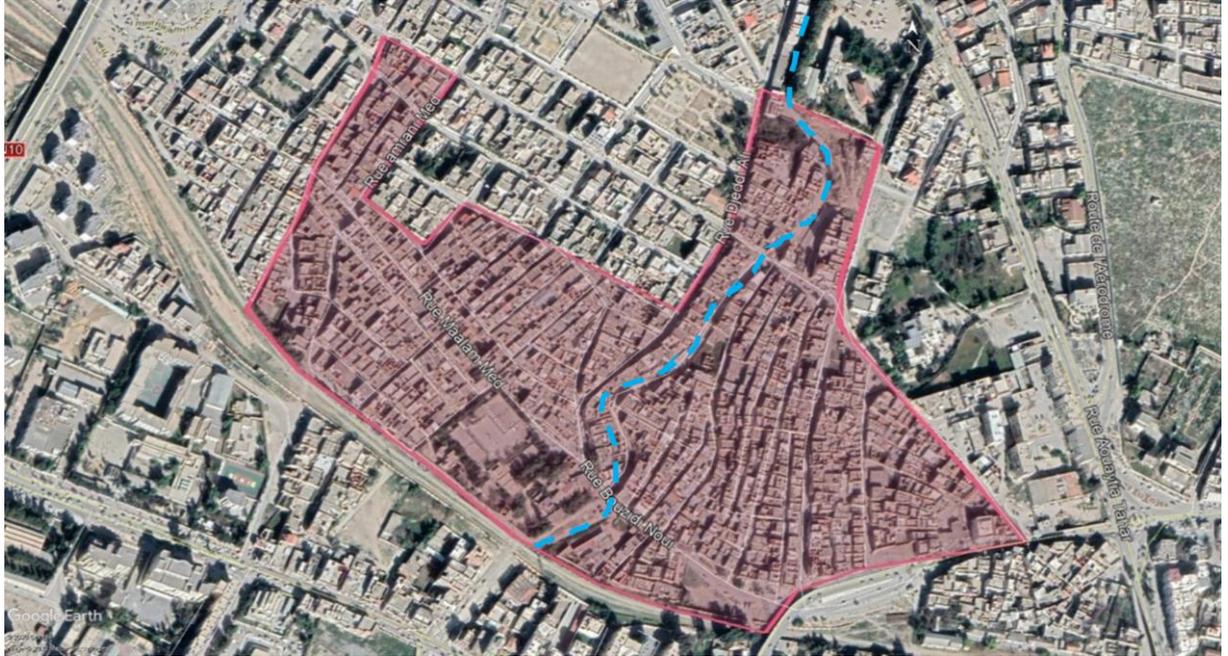


Figure 35 : Délimitation du quartier Draa El Imam.
Source : Google Earth, 2020.

Sa topographie est d'une déclivité variable de 1.8% et 1.9% suivant la direction de l'oued.



Figure 36 : Coupe Topographique n° 01 du site.

Source : Google Earth, 2020.



Figure 37 : Coupe topographique n° 02 du site.

Source : Google Earth, 2020.

1.4. CONTRAINTES

Dans le tissu, il existe trois (03) contraintes :

- Un oued semi couvert pénétrant le tissu du sud au nord : OUED NAGUES.
- Une ligne électrique Haute Tension qui passe par la partie supérieure du tissu ;
- Un chemin de fer délimitant le côté sud du tissu.



Figure 38 : les contraintes existantes dans le tissu
Source : auteur, 2020.

Pour les servitudes, aucune mesure est appliquée dans le tissu, beaucoup d'habitations sont construites dans les zones de servitude des contraintes existantes.

Les normes en vigueur des servitudes qui doivent être appliquées :

- Concernant les terrains riverains des cours d'eau "Oued" : Largeur de 12 m, mesurée par rapport à la rive.
- Relative au chemin de fer : largeur de 14 m, mesurée à partir du rail extérieur.
- Relative à l'établissement des lignes électriques Haute Tension : de 6 à 8 m de part et d'autre.

1.5. DESCRIPTION DU QUARTIER

Le site en question s'étale sur une assiette d'une superficie de 316856.7 m² équivalant à 31.7 hectares et contient plus de 983 parcelles pour une population de presque 6000 ménages, 951 de ces parcelles sont des lots bâtis et le reste (32) non bâtis.

« Draa El Imam » est à l'origine classé informel, résultat de regroupement d'habitations resserrées et désordonnées dont la plupart sont inachevées et hétérogènes. A cela s'ajoutent les chaussées défoncées, le manque d'espaces verts et l'amoncellement d'ordures dans tous les endroits, les mobiliers urbains inexistant, les équipements manquants et les services insuffisants, ce qui défigure le paysage urbain.



Figure 39 : Vue du quartier Draa El Imam.

Source : Google earth, 2020.

2. ANALYSE URBAINE « TYPO MORPHOLOGIQUE » DU QUARTIER

Il faut lire le quartier comme une organisation, démonter sa logique, décrire sa structure formelle. Elle sera dégagée à travers l'analyse des éléments suivants :

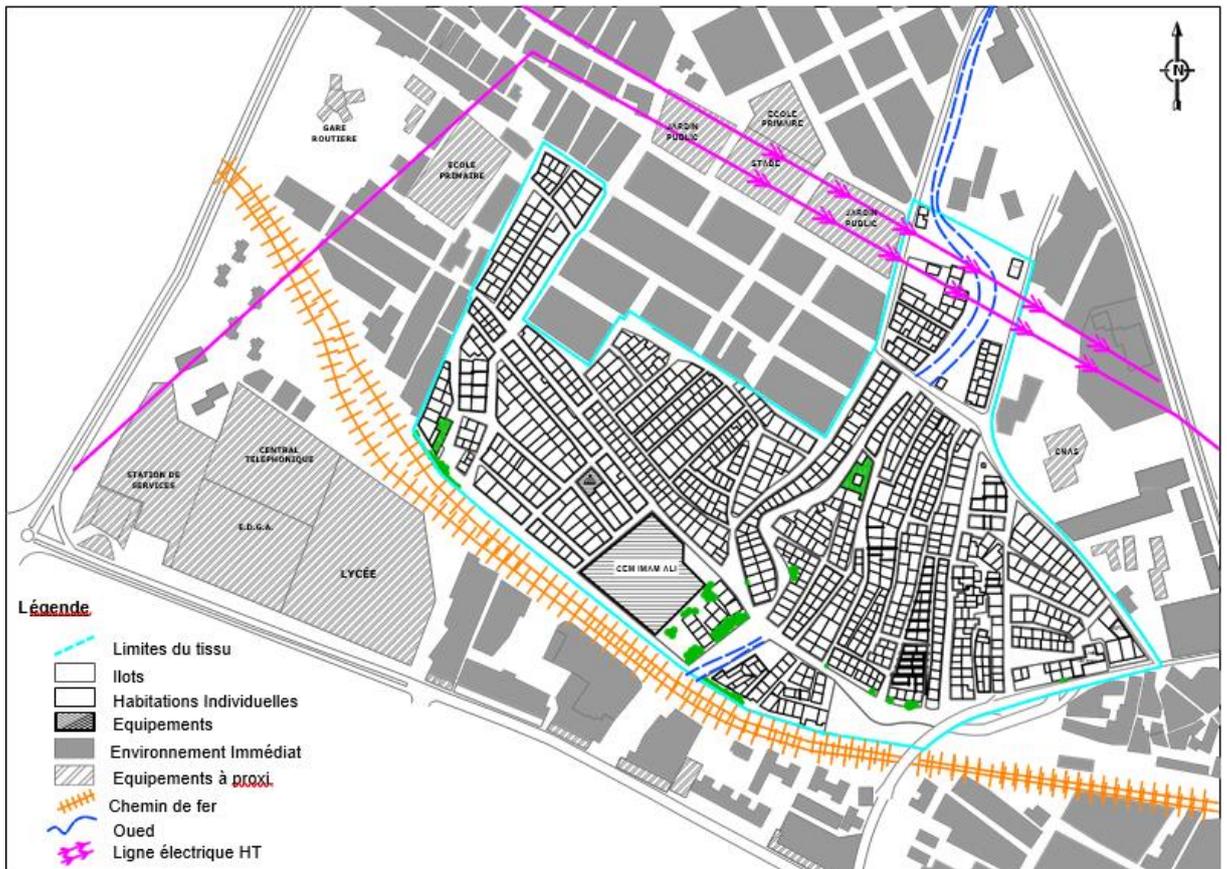
- Le vide urbain
- Monument et édifices publics
- Ilots
- Tracé et parcellaire
- Unité de bâti

2.1. STRUCTURE URBAINE D'ENSEMBLE :

Le tissu en question est hétérogène, compact, et sa morphologie a épousé la topographie du site ce qui résulte la déclivité variable du quartier.

La fonction dominante est résidentielle avec seulement des habitations individuelles.

Quelques équipements de 1^{er} nécessité existent dans le quartier, en plus au commerce informel.



Carte 1 : Etat des lieux du quartier Draa El Imam.

Source : Auteur, 2020.

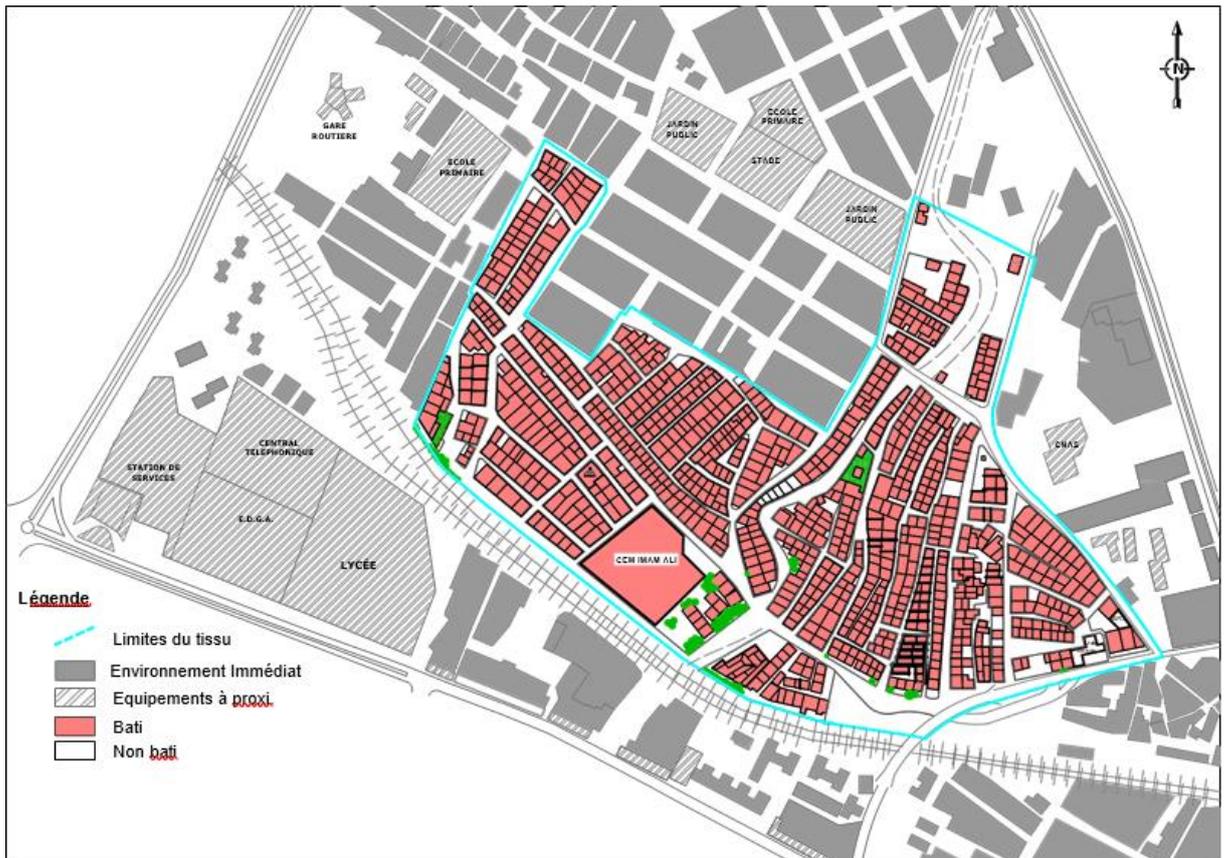
Bati / Non-Bati :

D'après cette carte (voir carte n° 02), on constate qu'on a une dominance de bâti par rapport au non bâti.

Le front bâti du tissu structure le non-bâti (vide urbain).

Le vide urbain se compose que des voiries (manque des espaces libres : places, placettes, espaces verts, jardins, ...).

Les espaces qui existent ne répondent pas aux besoins des citoyens et leur qualité est médiocre



Carte 2 : Décomposition du tissu en bâti et non-bâti.

Source : Auteur, 2020.

- Surface Totale = $316856.7 \text{ m}^2 = 31.7 \text{ ha}$
- Surface Bâtie = $203844.8 \text{ m}^2 = 20.4 \text{ ha}$
- Surface Non-bâtie = $113011.9 \text{ m}^2 = 11.3 \text{ ha}$
- Nombre des parcelles = 983 parcelles
- Nombre d'habitats = 947 habitats
- Nombre des équipements = 4
- CES = 0.64
- Densité _{Brute} = 30 lots / ha

2.2. ETUDE DE VIDE URBAIN

Comme on a constaté antérieurement, le vide urbain se compose que des éléments linéaires (voiries) et manque des éléments ponctuels (places, placettes, espaces verts, jardins, ...)

Le site a deux types apparents de trame viaire :

- Trame régulière orthogonale :



Figure 41 : Partie de la trame viaire régulière.
Source : Auteur, 2020.

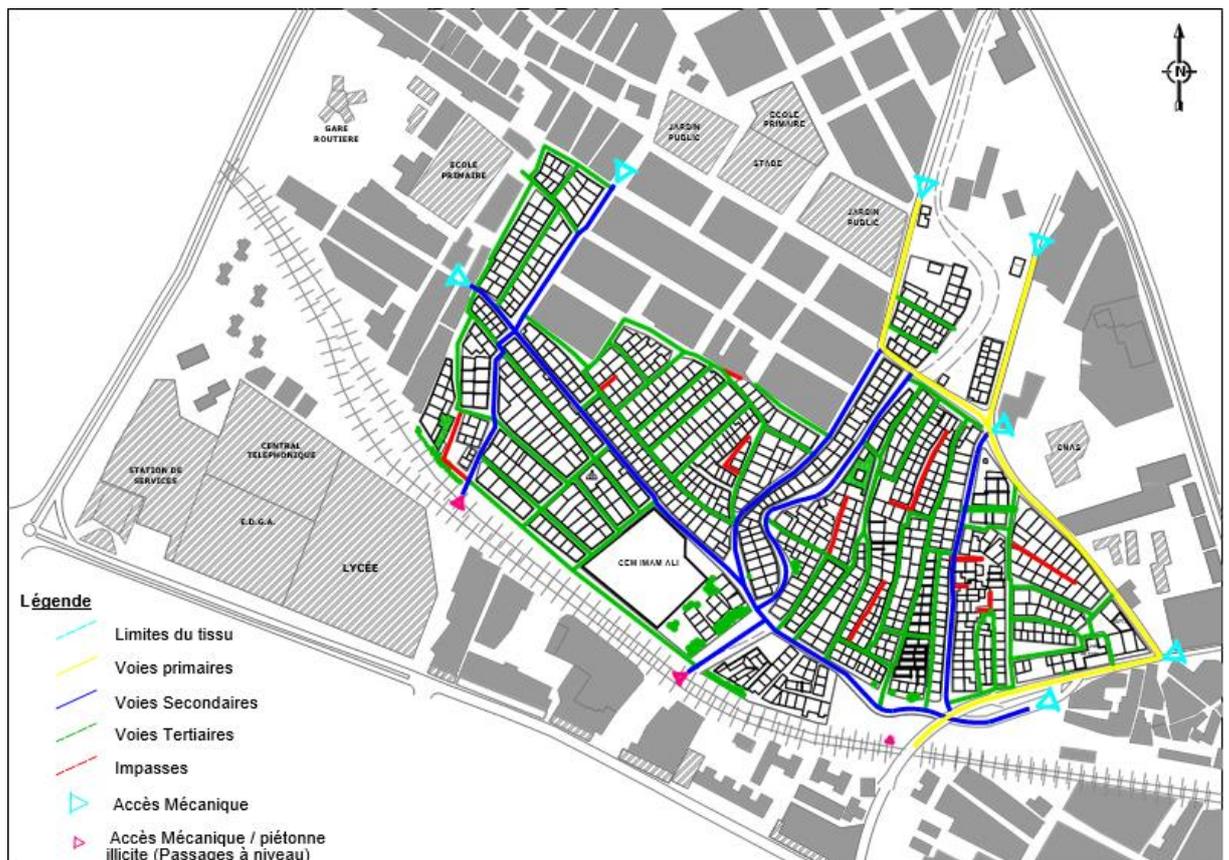
- Trame irrégulière anarchique :



Figure 40 : Partie de la trame viaire irrégulière.
Source : Auteur, 2020.

Les voies sont de taille et forme variable, on peut les classer par rapport au flux en :

- Voies primaires
- Voies secondaires qui pénètrent le tissu verticalement et horizontalement
- Voies tertiaires entre les îlots
- Impasses qui rentrent au cœur des îlots



Carte 3 : Circulation et accessibilité dans le tissu
Source : Auteur, 2020.



Figure 43 : Voie secondaire dans le tissu.
Source : Auteur, 2020.



Figure 42: Voie secondaire dans le tissu.
Source : Auteur, 2020.

Le tissu est parfois desservi par quelques ruelles tortueuses ou embryon de rue tracé par les

habitants pour faciliter l'accès à leurs maisons.



Figure 45 : Rue sans aménagement dans le quartier.
Source : Auteur, 2020.



Figure 44 : Embryon de rue pour accessibilité.
Source : Auteur, 2020.

Le tissu est difficile à accéder de l'extérieur et des accès illicites au quartier sont créés par les habitants à coté de chemin de fer.

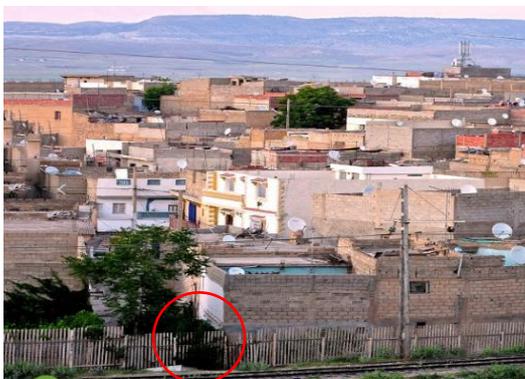


Figure 47 : Accès piétonne illicite.
Source : Auteur, 2020.



Figure 46 : Accès mécanique illicite.
Source : Auteur, 2020.

2.3. ILOTS

Le tissu est organisé sous forme des îlots fermés de taille et forme variable : îlots grappes multidirectionnels, îlots rectangulaires simples, ... et une organisation et une densité différente. Le schéma résultant de cette diversité présente une rupture formelle dans le tissu, on distingue deux (02) parties.



Carte 4 : Schéma montrant la rupture entre les deux parties du tissu.
Source : Auteur, 2020.

Il y a (03) types d'îlots, selon leurs variables formes :

- Des îlots de forme géométrique régulière

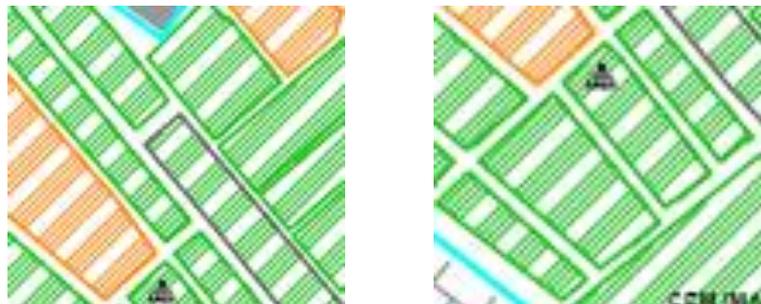


Figure 48 : Des îlots rectangulaires simples.
Source : Auteur, 2020.

- Des îlots de forme géométrique déformées

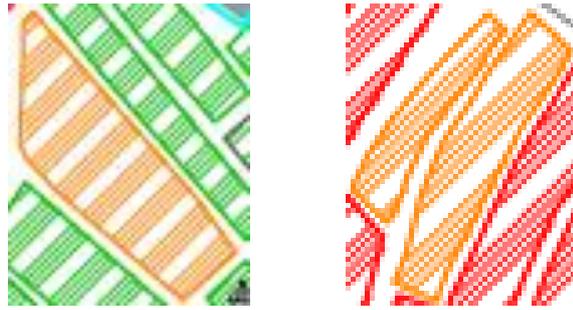


Figure 49 : Des îlots presque rectangulaires.
Source : Auteur, 2020.

- Des îlots de forme géométrique irrégulière



Figure 50 : Des îlots irréguliers multidirectionnels.
Source : Auteur, 2020.

La forme dominante dans le tissu est la forme irrégulière.

Les îlots sont implantés de manière anarchique et multidirectionnel ==> Image urbaine anarchique.

2.4. PARCELLAIRE ET PARCELLES

La forme des parcelles est variable : figures géométriques régulières et géométriques déformés, avec des dimensions différentes.

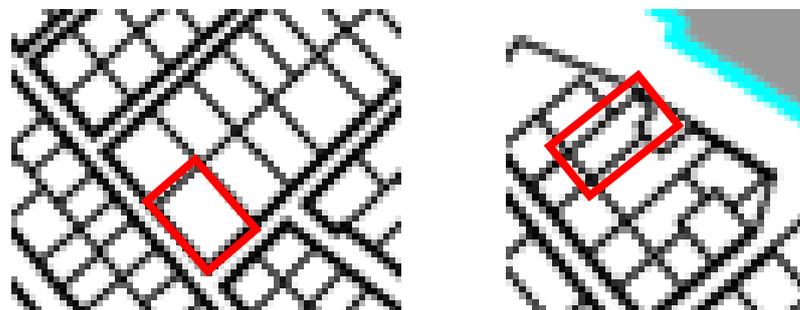


Figure 51 : Des parcelles de forme différente.
Source : Auteur, 2020.

Mode d'association des parcelles (formation des îlots) : on trouve deux (02) modes de groupement des parcelles : système additif en largeur, îlots- grappes multidirectionnel.

La vocation dominante dans les parcelles est résidentielle : des constructions en dur en R+1 généralement, avec des surfaces différentes (80m², 100m², 150m², 200m², ...)



Figure 52 : Des habitations en dur, en R+1.
Source : Auteur, 2020.

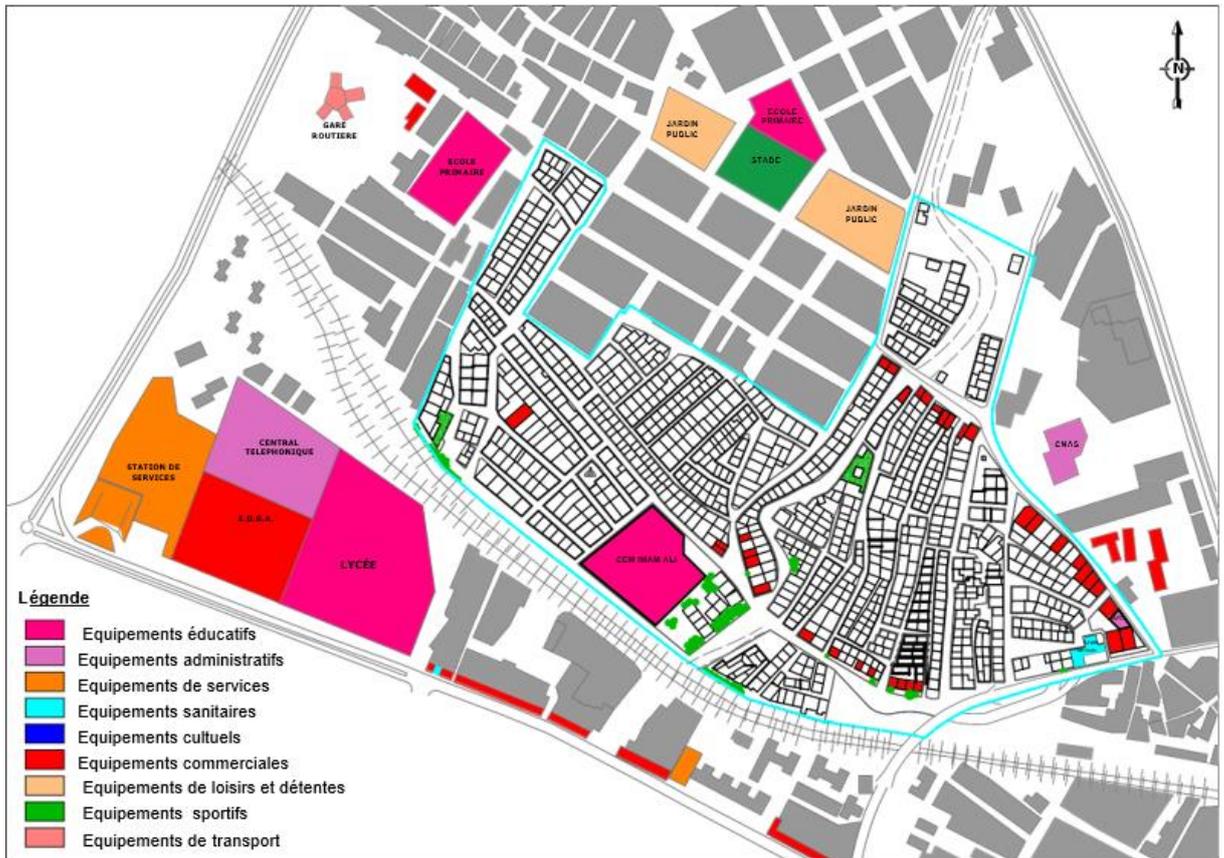
Quelques habitations sont inachevées et ne respectent pas les règles de construction, et d'autres squattent les terrains et les espaces publics.



Figure 53 : Des habitations hors normes de construction.
Source : Auteur, 2020.

Les équipements existants dans le quartier sont insuffisants, mais les équipements à proximité répondent aux besoins des habitants.

Le commerce informel est dominant dans le tissu.



Carte 5 : Distribution des équipements dans le tissu et son environnement immédiat.
Source : Auteur, 2020.



Figure 54 : Le commerce informel dans le quartier.
Source : Auteur, 2020.

2.5. SYNTHÈSE

D'après l'analyse urbaine « typo-morphologique » du quartier « Draa El Imam », on trouve que le tissu doit être intégré avec le reste de la ville en améliorant les conditions de vie de ses habitants.

Les principales actions qui doivent être appliquées sont :

- Démolition des habitations bâties dans les zones de servitude des contraintes existant dans le tissu : l'oued, la ligne électrique Haute Tension et le chemin de fer.
- Démolition des habitations jugées précaires.
- Réalignement des îlots non-réguliers.
- Construction des parcelles vides et densification du tissu.
- Établissement d'une hiérarchisation raisonnable de la trame viaire.
- Réglage et sécurisation des accès illicites.
- Création des espaces publics et verts.
- Renforcement du niveau de sécurité.

3. LE CHOIX DE LA FUTURE INTERVENTION : POURQUOI LA RESTRUCTURATION URBAINE ?

L'approche de la restructuration urbaine peut viser à préserver les formes urbaines et architecturales en cherchant à les améliorer. Le processus implique des opérations de déguerpissements des populations et de démolitions des constructions, soit dans zones déclarées non aedificandi, soit des espaces affectés à d'autres usages par les différents plans/schémas d'aménagement urbain. Et des opérations de rattrapage ou de correction de la dynamique urbaine incontrôlée et anarchique.

L'élaboration et la mise en œuvre des projets de restructuration urbaine comportent de multiples enjeux :

- Préserver ou remettre en cause les formes urbaines :

L'approche de la restructuration peut viser à préserver les formes urbaines et architecturales en cherchant à les améliorer, ou bien à rompre avec des modes d'organisation géométriques de l'espace

- Homogénéiser ou différencier les ambiances urbaines :

Les conceptions des projets urbains se distinguent également selon qu'ils cherchent à différencier les ambiances urbaines ou qu'ils tendent à conserver une ambiance homogène.

- Imposer une nouvelle trame urbaine ou adapter l'existante :

Certains urbanistes qui se fondent sur des analyses typo-morphologiques se réfèrent à des trames urbaines types. Ils reprennent parfois la trame d'une partie du quartier pour l'appliquer à l'ensemble. Une autre conception consiste à s'intéresser essentiellement à certains aspects comme la création de perspectives ou bien le désenclavement, le rattachement à l'environnement urbain sans toujours se soucier des modes d'organisation internes.

- Renforcer l'unité ou segmenter :

Il est fréquent qu'ils soient soucieux de préserver l'unité des grands ensembles, ou de la reconstituer quand il est composé d'îlots hétérogènes.

- l'efficacité sociale des formes urbaines et des équipements.

CHAPITRE IV :
*« Restructuration urbaine du
quartier « Draa El Imam » »*

INTRODUCTION

Suite à l'identification de notre cas d'étude : Quartier « *Draa El Imam* », et l'analyse typomorphologique de son tissu, on a retiré les anomalies et trouver que l'intervention urbaine approprié pour ce tissu informel est : LA RESTRUCTURATION URBAINE.

1. PLAN D'ACTION

Notre stratégie de restructuration urbaine repose sur six (06) échelles d'intervention :

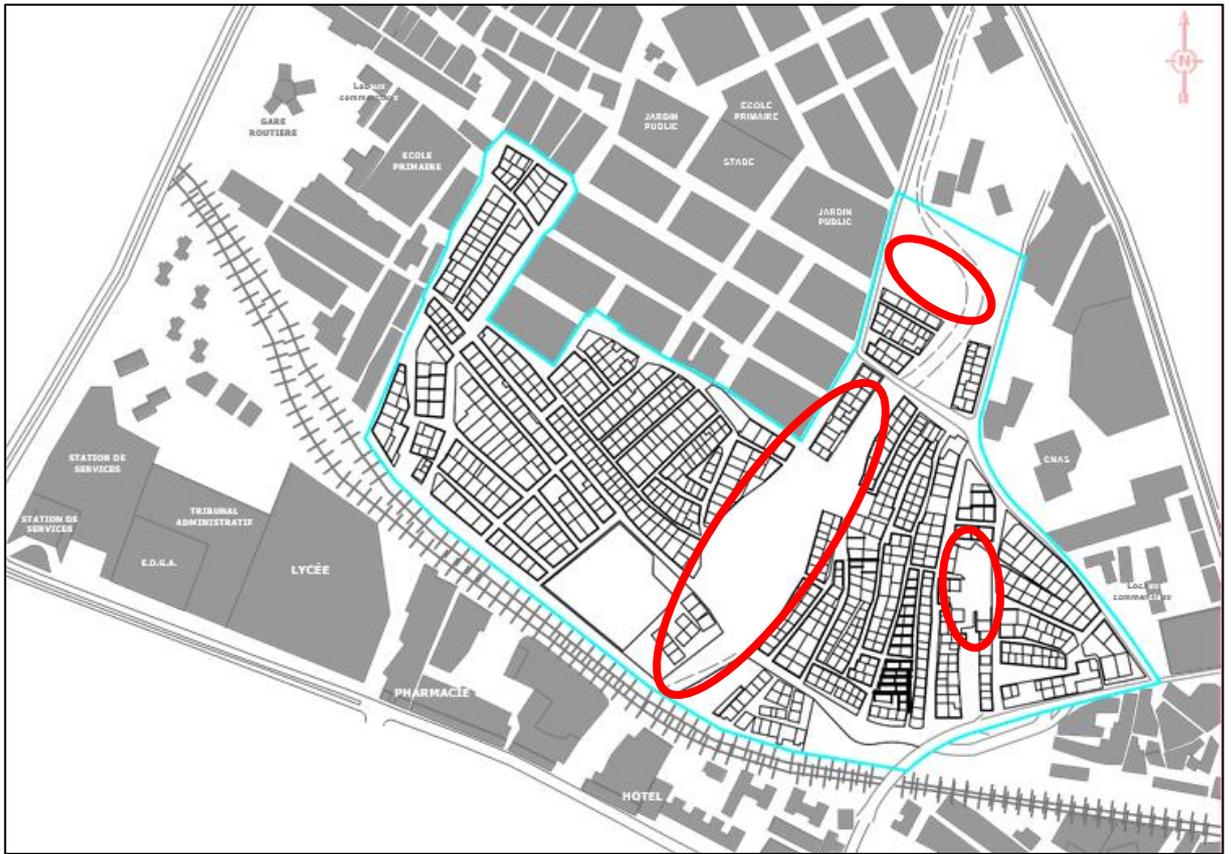
- Qualité et adaptation de l'habitat
- Equipements manquant et à intégrer
- Circulation mécanique / piétonne et accessibilité
- Espaces publics
- Réseaux divers
- Relation avec l'environnement immédiat

1.1. ETAT INITIAL



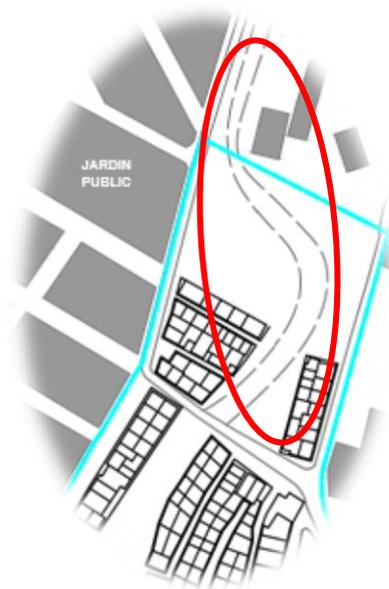
Carte 6 : Etat initial du tissu à restructurer.
Source : Auteur, 2020.

- Démolition des habitations bâties sur les zones de servitude de l'oued, le chemin de fer et la ligne électrique Haute Tension qui se trouve dans le tissu.
- Démolition des habitats jugés précaire.



Carte 7 : Le tissu sans habitat précaire.
Source : Auteur, 2020.

- Couverture et canalisation de la partie apparente de l'oued

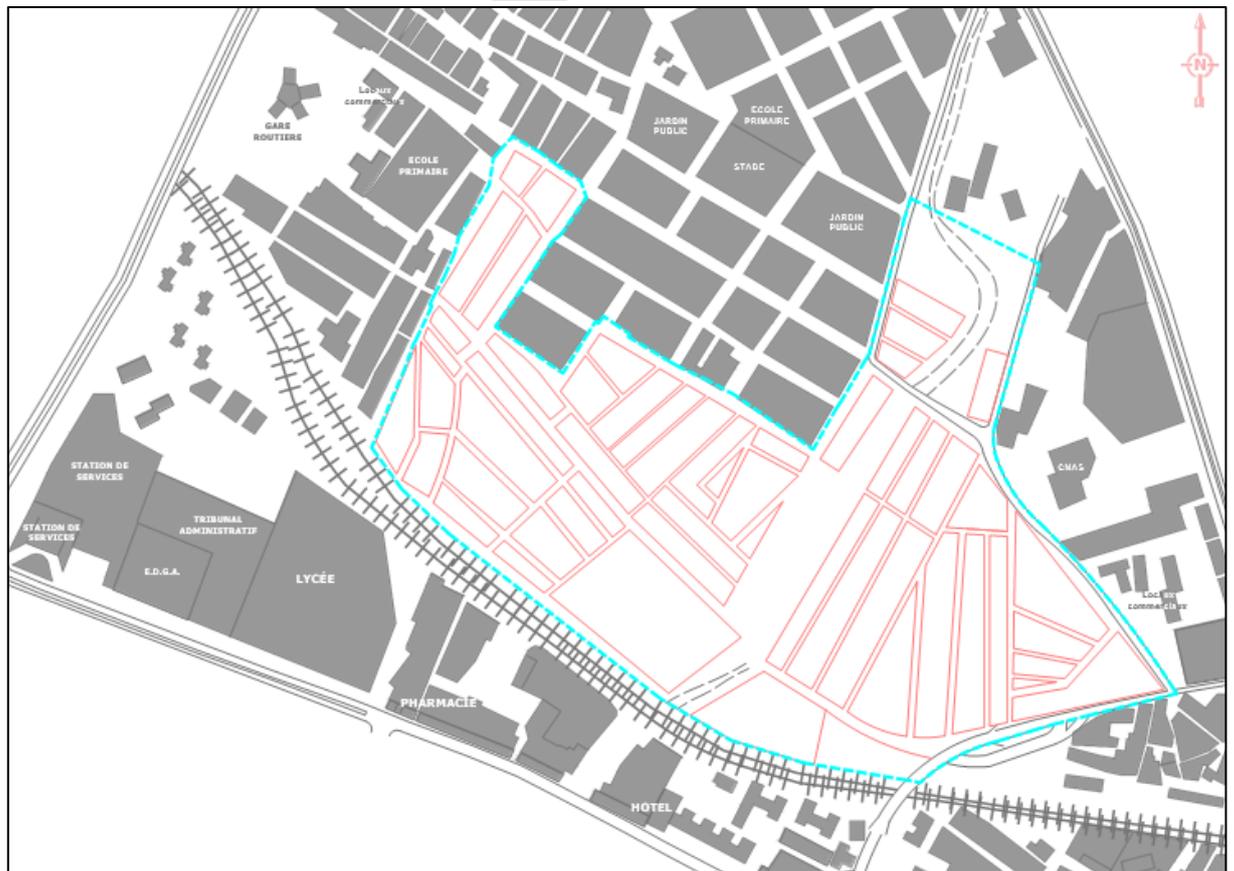


1.2. TRAME VIAIRE ET ACCESSIBILITE

- Réalignement des ilots existants déformés et irréguliers.



Carte 8 : Etat initial des ilots restants.
Source : Auteur, 2020.

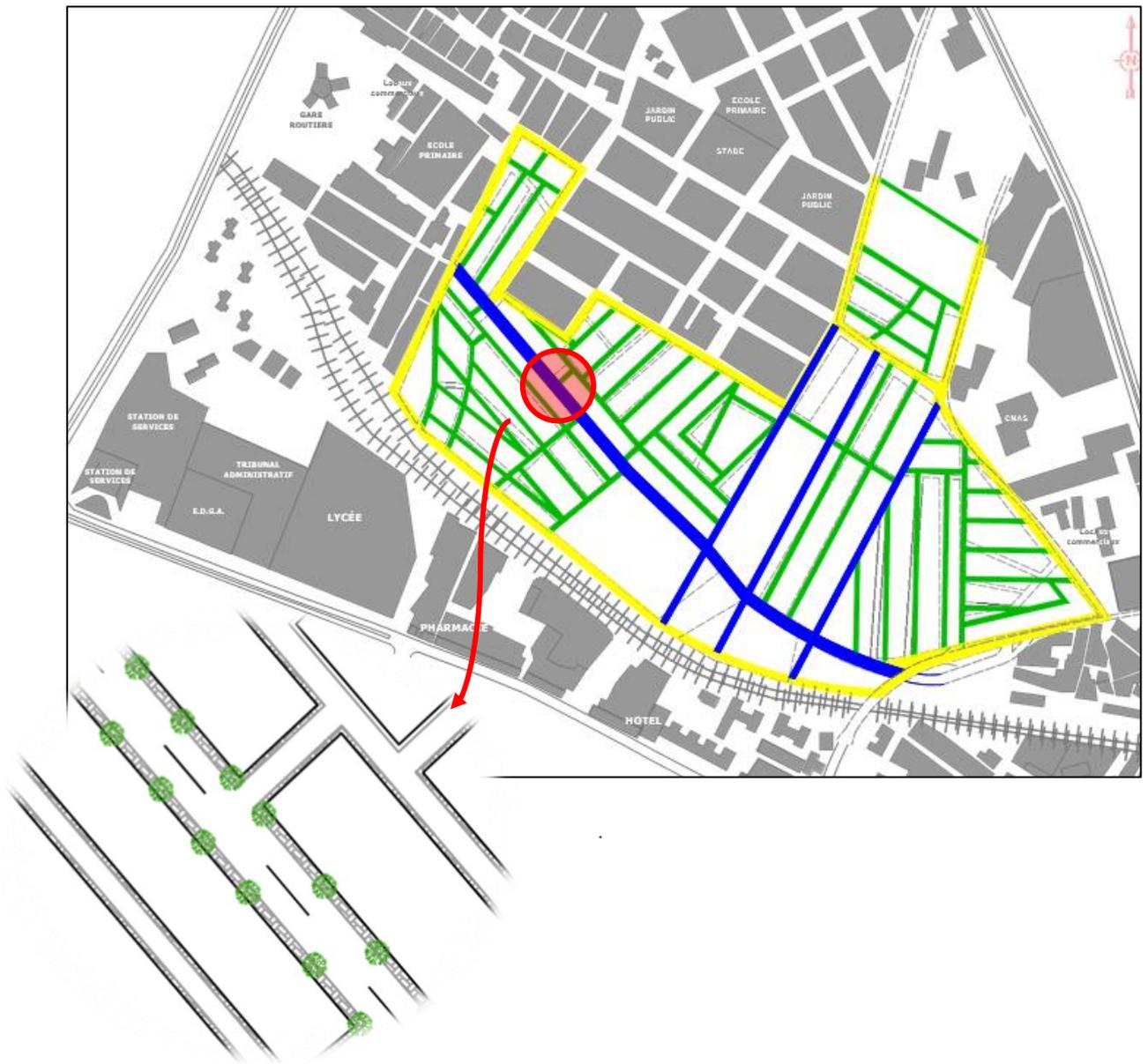


Carte 9 : Les ilots réalignés.
Source : Auteur, 2020.

- Etablissement d'une hiérarchisation des voies par rapport au flux :

Commençant par les limites de tissu, on a créé des voies primaires de 10m de largeur qui englobe le tissu et facilite son accessibilité de l'extérieur. Puis, une voie principale pénétrante de l'est au ouest du tissu est créé avec trois (03) autres voies verticales. Enfin, des voies secondaires de circulation et distribution sont créés.

- Renouvellement des voies dégradées, non-asphaltées et la création des infrastructures routières (trottoirs, cheminements piétons, ...).



Carte 10 : La hiérarchisation des voies et les infrastructures routières.
Source : Auteur, 2020

- Renforcement de la lisibilité et la sécurité des accès mécaniques et piétons du tissu et la création des passages à niveau du côté de chemin de fer pour faciliter l'accessibilité.



Carte 11 : l'accessibilité au quartier de l'extérieur.

Source : Auteur, 2020.

1.3. BATI :

- Repositionnement et réalignement des parcelles
- Construire dans les parcelles vides
- Injection des équipements et infrastructure de base nécessaire
- Relogement des habitants :
 - Dans le même tissu : Construction des nouveaux bâtiments dans les parcelles vides (densification du tissu)
 - Hors tissu.



Carte 12 : Reconstruction du bâti.
Source : Auteur, 2020.

1.4. ESPACES PUBLICS :

- L'embellissement par la mise en place des espaces verts accessibles au public
- Mise en place de l'éclairage public et le mobilier urbain



Carte 13 : Etat Final du tissu.

Source : Auteur, 2020.

1.5. INTEGRATION SOCIO-SPATIALE DANS LA VILLE :

- L'ajout d'une ligne de transport public (bus, taxi) reliant le quartier avec la ville, et mène vers la SNTV. Cette ligne passe par une voie primaire pénétrante le tissu et favorise l'intégration sociale.
- La régularisation foncière
- Renforcement du niveau de sécurité.

CONCLUSION GENERALE

Dans cette étude, nous avons établi le phénomène d'habitat spontané qui s'est proliféré dans la ville de Tébessa comme l'état de l'année 1974. On voit que ce phénomène a de nombreux effets négatifs sur la ville, en déformant son aspect général, épuisant la base immobilière et en la provoquant. Le tissu urbain est déformé dans la masse urbaine de base, et sa localisation sur des terrains impropres à la construction entraîne de nombreux dangers, tels que l'exposition aux inondations, l'érosion des sols, etc., et les effets de ce phénomène sur la population sont l'apparition de ravageurs, pauvreté, insécurité, état de santé social et dégradé ... etc.

Après avoir étudié le tissu urbain spontané de la ville de Tébessa, nous avons conclu qu'il est concentré dans les côtés est et sud. Et qu'il a augmenté à un rythme rapide de l'indépendance à l'an 2004, puis le rythme de la croissance s'est affaibli et concentré dans les banlieues.

Les pouvoirs publics se sont contentés d'intégrer les quartiers chaotiques au mécanisme de l'amélioration urbaine, sans y prêter attention expansions chaotiques, surtout si elles sont basées en dehors du tissu urbain, mais cette intervention n'a pas abordé ces phénomènes.

D'après ce que nous avons appris de l'étude, parmi les quartiers chaotiques, ce qui peut être incorporé est dû à la disponibilité des conditions nécessaires au peuplement, d'autant plus que son expansion est rationnelle (de forte intensité) bien que la méthode utilisée soit erronée, alors que l'exclusion est le sort des autres en raison du manque de conditions nécessaires à l'installation, et leur expansion a généralement lieu extension (illogique) à faible densité qui entraîne un épuisement de la base immobilière, en plus de son exposition aux dangers majeurs comme les inondations, les glissements de terrain, etc.

Dans l'espoir d'intégrer les quartiers potentiellement spontanés dans le tissu urbain, nous montrons certains des mécanismes qui pourraient intervenir selon chaque cas :

Restructuration, en reliant la ville au quartier en améliorant le réseau de transport et en ajoutant des équipements nécessaires.

En raison d'un manque d'adaptation au trafic ou d'une utilisation insuffisante des terres.

De ce qui précède, nous voyons que l'alarme doit être levée et que l'attention doit être portée au phénomène d'expansion et de développement urbains chaotiques des solutions adaptées.

RESUME

En Algérie, au cours des trois dernières décennies, l'extension urbaine s'est accompagnée par la prolifération de l'habitat spontané, des quartiers d'habitations qui se produisent anarchiquement, sans aucune intervention légale ou planification de l'état.

Les urbanistes les considèrent aujourd'hui une importante forme d'organisation de l'espace et de production du cadre bâti. Mais en effet, ces quartiers constituent actuellement l'un des problèmes les plus importants dont souffrent nos villes, en devenant le décor de tout tissu et une de ses véritables composantes. Ils influencent sur l'espace urbain et provoquent un dysfonctionnement de l'ensemble du système urbain, une morphologie urbaine désordonnée, et une rupture et une incohérence spatio-fonctionnelle dans le tissu urbain. Ces quartiers engendrent essentiellement une pauvreté urbaine qui déforme et détruit l'image de la ville et diminue sa valeur.

Alors, un consensus s'est formé sur la nécessité d'intervenir au sein de ces quartiers par des opérations d'intégration pour mieux les insérer dans la ville et améliorer les conditions de vie des habitants, en leur fournissant un habitat viable, salubre et approprié.

Dans cette étude, nous avons établi une base des données pour expliciter le phénomène d'habitat spontané, ses origines, ses caractéristiques et son impact dans la ville. Puis nous avons choisi le quartier de « Draa El Imam » comme un exemple concret de ces quartiers spontanés et informels répartis un peu partout dans l'espace urbain, à travers la ville de Tébessa. Afin d'atteindre notre objectif, de dévoiler une méthode d'intervention sur un quartier spontané par des différentes opérations urbaines pour assurer une intégration socio-spatiale (en améliorant les conditions de vie des habitants) et par voie de conséquence embellir l'image de la ville.

Mots clés : Habitat spontané ; intégrer ; intervention ; Tébessa ; Draa El Imam.

SUMMARY

In Algeria, over the last three decades, urban sprawl has been accompanied by the proliferation of spontaneous housing, residential neighbourhoods that occur anarchically, without any legal intervention or state planning.

Urban planners today consider them an important form of spatial organisation and production of the built environment. But in fact, these districts are currently one of the most important problems our cities suffer from, becoming the backdrop of any fabric and one of its real components. They influence the urban space and cause a dysfunction of the entire urban system, a disordered urban morphology, and a spatial-functional rupture and incoherence in the urban fabric. These neighbourhoods mainly lead to urban poverty which distorts and destroys the image of the city and diminishes its value.

A consensus was then reached on the need to intervene in these neighbourhoods through integration operations to better integrate them into the city and improve the living conditions of the inhabitants, providing them with viable, healthy and appropriate housing.

In this study we have established a database to explain the phenomenon of spontaneous housing, its origins, characteristics and impact in the city. Then we chose the district of 'Draa El Imam' as a concrete example of these spontaneous and informal neighbourhoods scattered throughout the urban space, throughout the city of Tébessa. In order to achieve our objective, to unveil a method of intervention in a spontaneous neighbourhood through different urban operations to ensure socio-spatial integration (by improving the living conditions of the inhabitants) and consequently to embellish the image of the city.

Keywords: Spontaneous housing; integration; intervention; Tébessa; Draa El Imam.

ملخص

في الجزائر، على مدى العقود الثلاثة الماضية، ترافق التوسع الحضري مع انتشار المستوطنات العشوائية، والأحياء السكنية التي تحدث بشكل فوضوي، دون أي تدخل قانوني أو تخطيط للدولة.

يعتبرهم مخطو المدن اليوم شكلاً مهماً من أشكال التنظيم المكاني وإنتاج البيئة المبنية. لكن في الواقع، تعد هذه الأحياء حالياً واحدة من أهم المشكلات التي تعاني منها مدننا، حيث أصبحت الخلفية لأي نسيج وأحد مكوناته الحقيقية. إنها تؤثر على الفضاء الحضري وتسبب خللاً في النظام الحضري بأكمله، وتشكل حضري غير منظم، وتمزق وعدم ترابط وظيفي مكاني في النسيج الحضري. تولد هذه الأحياء أساساً فقراً حضرياً يشوه صورة المدينة ويدمرها ويقلل من قيمته .

لذلك، تم التوصل إلى إجماع على ضرورة التدخل داخل هذه الأحياء من خلال عمليات الاندماج لإدماجهم بشكل أفضل في المدينة وتحسين الظروف المعيشية للسكان، من خلال تزويدهم بمسكن مناسب، بصحة جيدة وقابل للحياة .

في هذه الدراسة أنشأنا قاعدة بيانات لشرح ظاهرة الاستيطان العشوائي الفوضوي وأصولها وخصائصها وتأثيرها في المدينة. ثم اخترنا منطقة " ذراع الإمام" كمثال ملموس لهذه الأحياء العشوائية والفوضوية المنتشرة في جميع أنحاء الحيز العمراني، عبر مدينة تبسة. من أجل تحقيق هدفنا، وهو الكشف عن طريقة للتدخل في منطقة عشوائية من خلال عمليات حضرية مختلفة لضمان التكامل الاجتماعي-المكاني (عن طريق تحسين الظروف المعيشية للسكان) وبالتالي تجميل صورة المدينة.

الكلمات المفتاحية: الأحياء الفوضوية، الإدماج، التدخل، تبسة، ذراع الإمام.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages et Livres :

- BAHY, Hassan ; EL MALTI, Mohamed ; GUERRAOUI, Fadel ; HAMDOUNI-ALAMI, Mohamed. 1986. « *Habitat clandestin au Maroc* ». Bibliothèque numérique du CRDI. Canada.
- CAZAL, Maggie. 2009. « *Les outils et les procédures d'aménagement en France* ». Conférence Internationale : La planification urbaine et les outils d'aménagement. Erevan, Arménie.
- DLAHOU, Y. 1987. « *Tous les moyens sont bons : mille et une voies pour passer de l'illégalité à la légalité* ». In *politiques et pratiques urbaines dans les pays en développement*. L'Hamattan, p. 166-183.
- DRUMMOND, Didier. 1981. « *Architectes des favelas* ». In *Les Pratiques de l'espace*. Dunod. Paris.
- HAFIANE, Abderrahmane. 1989. « *Les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine* ». O.P.U. Alger.
- ISAKHA, Diagana. 2010. « *Nouakchott (Mauritanie) : La restructuration du quartier précaire d'El Mina* ».
- JOFFROY, Pascal ; DE FLEURY, Marianne. 1999. « *La réhabilitation des bâtiments : conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements* ». Collection : techniques de conception. Ed : Le Moniteur.
- KATEB, Kamel. 2007. « *Violences politiques et migrations en Algérie* ». In *Les migrations internationales : observation, analyse et perspectives (Actes du colloque de Budapest, 2004)*. Institut national d'études démographiques. Paris. France.
- LECROART, Paul. 2015. « *Projets urbains en quartiers dégradés* ». Atelier-projet à Erevan et expériences internationales, IAU.
- MAOUIA, Saïdouni. 2000. « *Éléments d'introduction à l'urbanisme* ». Éditions Casbah.
- NACIRI, Mohamed. 1980. « *Les formes d'habitat sous-intégrées* ». Hérodote. Paris.
- PINCHEMEL, Philip. 1957. « *Structures sociales et dépopulation rurale dans les campagnes picardes de 1836 à 1936* ». Armand Colin. France. 236 p.
- VACHER, Hélène. 1997. « *Projection coloniale et ville rationalisée* ». In *Le rôle de l'espace colonial dans la - constitution de l'urbanisme en France, 1900-1931*. Presse

universitaire d'Aalborg : Publications du département des langues et des études interculturelles, pp 423.

- ZUCHELLI, Alberto. 1983. « *Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine* ». EPAU, V1, Alger.
- Atelier international de maîtrise d'œuvre urbaine. 17 - 30 octobre 2009. « *Développement métropolitain et solidarités territoriales mutation des structures urbaines autour de la baie de Vitoria* ».

Thèses et Mémoires :

- ARABA, Mabrouk. 2012. « *Les quartiers périphériques spontanés entre les opérations d'intégration et les forces d'exclusion ; Cas d'étude : quartier de "Maïtar" à Bou-Saada* » : Mémoire de Magistère en architecture : Université Mohamed Khider – Biskra.
- HAMOUCHE, Faouzi ; ADDA, Merouane. 2014. « *Les interventions sur un tissu urbaine existant entre Théorie et pratique* ». Mémoire de Master en Architecture, ville et territoire : Université Abderrahmane Mira – Bejaia.
- KACHA, Lemya. 2010. « *Analyse morphologique des quartiers auto-construits spontanés ; cas de la ville de Batna* ». Mémoire de Magister en Architecture : Université Hadj Lakhdar - Batna.
- MILLET, Audrey. 2006. « *La définition des quartiers d'habitat spontané de la zone dite des 50 Pas Géométriques : support pour un concept et une procédure de Résorption de l'Habitat Spontané en Guadeloupe* » : Mémoire de Magistère en Aménagement : L'Ecole Polytechnique – Tours.
- ZEKRI, Khatima ; GHERDAINE, Chahrazed. 2017. « *Intervention sur un quartier en difficulté (précaire) pour participer à la création de l'entrée Ouest de Tlemcen ; Cas d'étude : quartier illicite Koudia* » Mémoire de Master en architecture : Université Abou Bekr Belkaid – Tlemcen.
- ZOUANI, Réda. 2016. « *les instruments d'urbanisme entre textes législatifs et réalité pratique le cas des pos à Bir El Djir* ». Mémoire de Magister en Géographie et Aménagement du territoire : Université Ahmed Ben Bella - Oran.
- عزام، راجح. دريس، عبد الله. 2018. "التوسع العمراني الفوضوي بين تحدي الاندماج والاقصاء - حالة مدينة تبسة" : مذكرة ماستر أكاديمي: جامعة العربي التبسي – تبسة.
- كشكش نورة، 2014، "الأليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي"، مذكرة ماجيستير: جامعة قاصدي مرباح - ورقلة.

Articles (revue, périodique, magazine) :

- DE BARROS, Françoise. 2012. « *Les bidonvilles : entre politiques coloniales et guerre d'Algérie* ». Métropolitiques. 05 mars 2012. URL : <https://www.metropolitiques.eu/Les-bidonvilles-entre-politiques.html>
- « *Algérie : Alger, Annaba et Tébessa, championnes de la criminalité* ». Journal le nouvel Afrik.com. 22 septembre 2016.
- PELLETIER, Jean. 1955. « *Un aspect de l'habitat à Alger : les bidonvilles* ». Revue de géographie de Lyon. 1955. Vol. 30. N° 3. pp 279-288.
- SOUIAH, Sid-Ahmed. 2010. « *L'habitat des pauvres dans les villes algériennes* ». Google Scholar. 2010. pp 89-103.
- « *Exode rural : 82% de la population algérienne vivra en ville en 2050* ». Algérie.éco. 04 février 2016. < <https://www.algerie-eco.com/2016/02/04/exode-rural-82-de-la-population-algerienne-vivra-en-ville-en-2050/> >

Textes législatifs :

- CHARTE DE VENISE. 1964. Ie Congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques : Article 09.
- Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.
- Décret exécutif n° 83-684 du 26 novembre 1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant.
- Loi n°08 -15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.
- La loi n° 90-25 du 18 Novembre 1990 portant l'orientation foncière.
- Loi n° 90-29 du 1^{er} Décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

Cours :

- AHRIZ, Atef. 2015. Cours HA 1^{er} année : ARCHITECTURE ROMAINE. Université de Tébessa.
- BOUGHRARA, . 2019. Cours Histoire de l'architecture en Algérie : . Université de Tébessa.
- MEBIROUK, H. 2015. Cours Urbanisme 3^e année licence : « *Operations d'intervention sur le tissu urbain* ». Université BAJI Mokhtar.

- ZAIDI, M. 2012. Algérie : l'espace colonial et post colonial : Université Abderrahmane Mira – Bejaia. 2011-2012.

Document électronique : une page internet

- Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville. < <http://www.mhuv.gov.dz> > .
- Ministère Marocain de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville. 2013. Planification stratégique du territoire : Les lotissement. 17 Janvier 2020. < <http://www.muat.gov.ma> >.
- NUMBEO. 2020. Le taux de criminalité à Tébessa [En ligne]. Février 2020. <https://www.numbeo.com/crime/country_result.jsp?country=Algeria>.
- L'ONU-Habitat. <<https://habitat-worldmap.org/mots-cles/habitat-informel>>.
- Academia.edu. 2007. HAFIANE, Abderrahim : « *Les projets d'urbanisme récents en Algérie* » ; 43rd ISOCARP Congrès. <https://www.academia.edu/8505963/Hafiane_Abderrahim_Les_projets_durbanisme_recents_en_Algerie_43rd_ISOCARP_Congress_2007_LES_PROJETS_DURBANISME_RECENTS_EN_ALGERIE_INTRODUCTION>

Dictionnaires

- DICTIONNAIRE « *LAROUSSE* », édition 1997.
- DICTIONNAIRE « *LE PETIT ROBERT* », édition 2003.
- DICTIONNAIRE « *LE ROBERT* », édition 2007.

LISTES DES ILLUSTRATIONS

LISTE DES FIGURES :

Figure 1: Med Boudiaf, un quartier informel à Tébessa, l'Algérie.	I
Figure 2 : Image satellite représentant le tissu spontané et le tissu régulier à Tébessa.	III
Figure 3 : plan de la ville en période coloniale SOUGUEUR, Tiaret.	1
Figure 4 : Plan de la médina de Ghardaïa.	2
Figure 5 : plan de la ville en période coloniale SOUGUEUR, Tiaret.	3
Figure 6 : Plan et vue de La cité Ammimoun à Bejaia.	4
Figure 7 : Plan et vue des cités Z.H.U.N SIDI AHMED et IHADDADEN à Bejaia.	5
Figure 8 : Plan et vue de cité EPLF à Bejaia.	5
Figure 9 : vue d'un quartier spontané à Alger.	10
Figure 10 : Carte de la violence en Algérie.	13
Figure 11 : Bidonville DAHMANIA, Chlef.	15
Figure 12 : Quartier précaire El Darb, Oran.	16
Figure 13 : Quartier informel Med Boudiaf, Tébessa.	17
Figure 14 : Image satellite du quartier de Santo Domingo.	30
Figure 15 : Habitat précaire de Santo Domingo.	31
Figure 16 : Le métro-câble, le téléphérique reliant le quartier au réseau de métro de Medellin.	31
Figure 17 : Stade sur la terrasse d'un bâtiment, Santo D.	32
Figure 18 : Jardin en gradin, Santo Domingo.	32
Figure 19 : Vue panoramique et en plan du parc-bibliothèque « la Bibliothèque España », Santo Domingo.	32
Figure 20 : Escaliers au sens de la pente de la vallée, Santo D.	32
Figure 21 : Image satellite du quartier de l'Ilha Das Caieiras.	34
Figure 22 : Habitations illégales dans le quartier de l'île de Caieiras à Vitoria.	34
Figure 23 : Habitat irrégulier sur pilotis sur la mangrove de la baie de Vitoria.	34
Figure 24 : La pêche au bord du quartier.	35
Figure 25 : La pollution, menace la pêche.	35
Figure 26 : Nouveaux bâtiments sur la baie.	35
Figure 27 : Amarrage des bateaux de pêcheurs.	36
Figure 28 : La place et les équipements sportifs.	36

Figure 29 : Le deck sur le front de baie.	36
Figure 30 : vue aérienne du quartier El Mina à Nouakchott.	37
Figure 31 : Maisons démolies du quartier El Mina.	37
Figure 32 : Terrains vagues dans le quartier El Mina.	37
Figure 33 : Situation de quartier Draa El Imam par rapport au centre-ville de Tébessa.	43
Figure 34 : Environnement immédiat du quartier Draa El Imam.	43
Figure 35 : Délimitation du quartier Draa El Imam.	44
Figure 36 : Coupe Topographique n° 01 du site.	44
Figure 37 : Coupe topographique n° 02 du site.	44
Figure 38 : les contraintes existantes dans le tissu.	45
Figure 39 : Vue du quartier Draa El Imam.	46
Figure 40 : Partie de la trame viaire irrégulière.	49
Figure 41 : Partie de la trame viaire régulière.	49
Figure 42: Voie secondaire dans le tissu.	50
Figure 43 : Voie secondaire dans le tissu.	50
Figure 44 : Embryon de rue pour accessibilité.	50
Figure 45 : Rue sans aménagement dans le quartier.	50
Figure 46 : Accès mécanique illicite.	50
Figure 47 : Accès piétonne illicite.	50
Figure 48 : Des ilots rectangulaires simples.	51
Figure 49 : Des ilots presque rectangulaires.	52
Figure 50 : Des ilots irréguliers multidirectionnels.	52
Figure 51 : Des parcelles de forme différente.	52
Figure 52 : Des habitations en dur, en R+1.	53
Figure 53 : Des habitations hors normes de construction.	53
Figure 54 : Le commerce informel dans le quartier.	54

LISTE DES CARTES :

Carte 1 : Etat des lieux du quartier Draa El Imam.	47
Carte 2 : Décomposition du tissu en bâti et non-bâti.	48
Carte 3 : Circulation et accessibilité dans le tissu.	49
Carte 4 : Schéma montrant la rupture entre les deux parties du tissu.	51
Carte 5 : Distribution des équipements dans le tissu et son environnement immédiat.	54

Carte 6 : Etat initial du tissu à restructurer.	57
Carte 7 : Le tissu sans habitat précaire.	58
Carte 8 : Etat initial des ilots restants.	59
Carte 9 : Les ilots réalignés.....	59
Carte 10 : La hiérarchisation des voies et les infrastructures routières.	60
Carte 11 : l'accessibilité au quartier de l'extérieur.	61
Carte 12 : Reconstruction du bâti.	62
Carte 13 : Etat Finale du tissu.....	63

LISTE DES GRAPHES :

Graph 1: Le parc de logement en Algérie.....	II
Graph 2 : Le processus de la restructuration du quartier El Mina.	39

LISTE DES TABLEAUX :

Tableau 1: Taux de criminalité à Tébessa.	IV
Tableau 2 : comparaison entre les trois expériences d'intervention.	40