



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Université Larbi Tébessi – Tébessa

جامعة العربي التبسي – تبسة

Faculté des Sciences et de la Technologie

كلية العلوم والتكنولوجيا

Département d'Architecture

قسم الهندسة المعمارية

## MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

Présenté pour l'obtention du **diplôme** de Master **Académique**

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

*Filière : Architecture*

*Spécialité : Architecture*

Thème :

**Restructuration de l'habitat informel,**  
Cas d'étude : quartier Makhloufi, ville de Cheria

**Elaboré par:**  
MOUSSA Firas

**Encadré par:**  
Dr / GRIB Aissa  
Mr/ TOUMI fahmi

**Soutenu devant le jury composé de :**

(1) BRAHMI Sami	MAA	Président
(2) GRIB Aissa	MCB	Encadreur et rapporteur
(3) TOUMI FAHMI	MAA	Co-encadreur
(4) BOUDERSSA Ghani	MAA	Examineur
(5) ZGHICHI Sara	MAA	Examinatrice

**Année universitaire : 2020/2021**



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Université Larbi Tébessi – Tébessa

جامعة العربي التبسي – تبسة

Faculté des Sciences et de la Technologie

كلية العلوم والتكنولوجيا

Département d'Architecture

قسم الهندسة المعمارية

## MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

Présenté pour l'obtention du **diplôme** de Master **Académique**

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

*Filière : Architecture*

*Spécialité : Architecture*

Thème :

**Restructuration de l'habitat informel,**  
Cas d'étude : quartier Makhloufi, ville de Cheria

**Elaboré par:**  
MOUSSA Firas

**Encadré par:**  
Dr / GRIB Aissa  
Mr/ TOUMI fahmi

**Soutenu devant le jury composé de :**

(1) BRAHMI Sami	MAA	Président
(2) GRIB Aissa	MCB	Encadreur et rapporteur
(3) TOUMI FAHMI	MAA	Co-encadreur
(4) BOUDERSSA Ghani	MAA	Examineur
(5) ZGHICHI Sara	MAA	Examinatrice

**Année universitaire : 2020/2021**

# Remerciement

*Je remercie tout d'abord notre créateur **ALLAH***

*Le tout puissant miséricordieux et le bienveillant,*

*De nous avoir donné la force, le courage*

*Et la Patience pour mener*

*À terme ce travail.*

*Je tiens à exprimer mon immense gratitude à mon promoteur **Dr Grib Aissa**, et **Mr TOUMI Fahmi** pour ses remarques avisées,*

*Ces conseils pratique, technique et*

*Scientifiques tout au long*

*De ce travail.*

*Je remercie **Mr BRAHMI Sami** d'avoir accepté de présider notre jury.*

*Je tiens à adresser mes remerciements à*

***Mr BOUDHERSSA Ghani** et **Mm ZGHICHI Sara** d'avoir accepté d'examiner mon travail.*

*Je désire aussi remercier vivement tous ceux*

*Qui de près ou de loin ont participé à*

*La réalisation de ce projet.*

## *Dédicace*

*Je dédie cet humble travail*

*A Allah le tout puissant à qui je dois tout.*

*A mes chers parents.*

*Pour leur patience, leur amour, leur  
soutien et leur encouragement.*

*A mes chers frères et sœur*

*A ma famille...*

*A mes amis et toute personne que j'aime...*

*Firas*

# Table des matières

## ***PARTIE THEORIQUE***

### Chapitre introductif

Introduction générale .....	01
Les hypothèses.....	02
Les objectifs de la recherche .....	03
Méthodologie de la recherche.....	04
Structure de mémoire.....	05

---

### Chapitre I : L'évolution de la politique urbaine en Algérie

---

Introduction.....	06
1. La politique urbaine en Algérie .....	06
1.1 Première phase : avant 1830 .....	06
1.1.1. Les villes romaines .....	06
1.1.2. Les Médinas (681 - 1830) .....	07
1.1.3. Les villes Algérienne durant la période ottomane .....	08
1.2 Deuxième phase : entre (1830-1962).....	08
1.2.1 La période 1830-1919.....	09
1.2.2 La période 1919-1948.....	09
1.2.3 La période 1948-1962.....	10
1.3 Troisième phase : après 1962 à ce jour .....	12
1.3.1 La période 1962-1978 .....	13
1.3.2 La période 1978-1990.....	17
1.3.3 La période 1990 à nos jours.....	20
Conclusion.....	23

---

### Chapitre II : L'habitat informel en Algérie

---

Introduction.....	24
-------------------	----

<b>1. Définition de l’habitat informel.....</b>	<b>24</b>
<b>2. Les conditions d’émergences de l’habitat informel .....</b>	<b>25</b>
2.1 En raison socio-économique.....	25
2.2 En raison politique et administratif .....	27
<b>3. Les forme de l’habitat informel.....</b>	<b>28</b>
3.1 Les bidonvilles.....	28
3.2 L’habitat spontané en dur.....	29
3.3 L'habitat précaire.....	30
<b>4. Caractéristiques des quartiers informels.....</b>	<b>31</b>
<b>4.1 Le cadre bâti .....</b>	<b>31</b>
4.1.1 Type de logement.....	31
4.1.2 Les matériaux de constructions.....	31
4.1.3 Taux d'occupation des logements (TOL).....	31
4.1.4 Taux d’occupation des pièces (TOP) .....	32
4.1.5 Aménagement intérieur des logements .....	32
<b>4.2 Le cadre non bâti .....</b>	<b>32</b>
4.2.1 La trame viaire .....	32
4.2.2 Réseau d'eau potable .....	32
4.2.3 Réseau d'assainissement.....	32
<b>5. les impacts des quartiers informels sur la ville .....</b>	<b>33</b>
<b>6. Processus d’interventions et de régularisation du foncier informel.....</b>	<b>33</b>
<b>6.1 Du côté juridique.....</b>	<b>33</b>
• L’ordonnance n° 85-01.....	34

• La loi n° 08-15 du 20/07/2008.....	34
<b>6.2 Du côté technique et opérationnel.....</b>	<b>35</b>
<b>6.2.1 L'intervention urbaine.....</b>	<b>35</b>
• Définition .....	35
• Objectifs.....	36
<b>6.2.1.1 Réorganisation urbaine.....</b>	<b>36</b>
• Définition.....	36
• L'objectif et les actions possibles .....	36
• Les cas d'intervention.....	37
<b>6.2.1.2. Rénovation urbaine.....</b>	<b>37</b>
• Définition.....	37
• L'Objectif et les actions possibles .....	37
• Les cas d'intervention .....	38
<b>6.2.1.3 La réhabilitation urbaine.....</b>	<b>38</b>
• Définition.....	38
• L'Objectif et les actions possibles.....	38
• Les cas d'intervention .....	39
<b>6.2.1.4 La restructuration urbaine.....</b>	<b>39</b>
• Définition.....	39
• L'Objectif et les actions possibles.....	40
• Les cas d'intervention .....	40
<b>6.2.1.5. La restauration urbaine.....</b>	<b>40</b>
• Définition.....	40
• L'Objectif et les actions possibles.....	40
• Les cas d'intervention .....	40
<b>7. Des expériences d'intervention sur les quartiers informels à travers le monde .....</b>	<b>41</b>
<b>7.1 Exemple 01 : La restructuration de quartier Nahariyya à Gaza.....</b>	<b>41</b>

• Le contenu d’operation.....	41
<b>7.2 Exemple 02 : Les quartiers populaires de la ville de Jendouba en Tunisie.....</b>	<b>42</b>
• Le contenu d’operation.....	42
<b>7.3 Exemple 03 : Les opérations de résorption de l’habitat insalubre (RHI) en France...43</b>	<b>43</b>
• Le contenu d’operation.....	43
<b>7.4 Exemple 04 : La restructuration de quartier précaire El Mina à Egypte.....45</b>	<b>45</b>
• Le contenu d’operation.....	45
<b>7.5 Synthèse des exemples .....</b>	<b>48</b>
<b>Conclusion .....</b>	<b>49</b>

## ***PARTIE PRATIQUE***

---

### **Chapitre III Analyse du cas d’étude**

---

<b>Introduction .....</b>	<b>50</b>
<b>1-Présentation général de la ville de Cheria.....</b>	<b>50</b>
<b>2 .Présentation du quartier Makhloufi.....</b>	<b>52</b>
<b>2.1. Situation géographique .....</b>	<b>52</b>
<b>2.2. Etat de lieux du quartier.....</b>	<b>52</b>
<b>2.3. Environnement immédiat.....</b>	<b>54</b>
<b>2.4. Morphologie et topographie .....</b>	<b>55</b>
<b>2.5. Contraintes.....</b>	<b>56</b>
<b>2.6. Bâti / Non-Bâti .....</b>	<b>57</b>
<b>2.7. Accessibilité et voirie .....</b>	<b>59</b>
<b>2.8. Ilot et parcelle .....</b>	<b>60</b>
<b>2.8.1. Ilot .....</b>	<b>61</b>

2.8.2. Parcelles .....	61
2.9. Etat physique de logements.....	63
2.10. Morphologie urbaine du quartier.....	64
<b>Resultat.....</b>	<b>65</b>
<b>Conclusion.....</b>	<b>66</b>

---

**Chapitre IV : *Interventions et recommandation sur le quartier makhloufi***

---

<b>Introduction.....</b>	<b>67</b>
<b>1. Le contenu d'intervention.....</b>	<b>67</b>
1.1. La Démolition.....	68
1.2. Création d'une nouvelle trame urbaine.....	69
1.3. Rationalisation d'utilisation de l'espace .....	70
1.3.1. Espace bâti.....	70
1.3.2. Non bâti.....	72
<b>2. L'état final du tissu .....</b>	<b>73</b>
<b>Conclusion .....</b>	<b>74</b>
<b>Conclusion générale.....</b>	<b>75</b>
<b>Résumé.....</b>	<b>.....</b>

**-Bibliographie**

**-Liste des figures**

**-Listes des cartes**

**-Liste des tableaux**

**-Liste des graphes**

## **Introduction**

Dans le monde aujourd'hui, le phénomène de l'habitat informel est un fait intraitable dont on sait qu'il ne pourra pas être résolu à court terme. Ils rassemblent une part croissante de la population urbaine des pays en voie de développement. Ainsi, avec la croissance urbaine incontrôlée dans le monde et la construction sans autorisation du propriétaire, un grand nombre d'habitants s'y installent. Deux villes cohabitent, dépendante l'une de l'autre : la ville officielle, structurée et moderne et la ville spontanée, sous-équipée et précaire.

Quartiers précaires ou dégradés, spontanés ou périphériques, sous-équipés ou non-structurés, bidon villes, taudis, favelas ou tout simplement « les quartiers spontanés »... autant de termes pour décrire l'habitat informel.

Pour autant, ces espaces ont au moins deux points communs qui suffisent à les définir : d'une part, ce sont des « quartiers » de ville, des morceaux d'un espace urbain dans lequel ils s'insèrent et, d'autre part, ils sont en bas de la hiérarchie urbaine : moins équipés, moins riches, moins attractif que les autres (Kerdoun, 2000).

La plupart du temps, ces quartiers se sont formés sans plan officiel d'aménagement, ils sont donc «spontanés», par opposition aux quartiers « planifiés ». Ils résultent du processus de croissance continue de la ville et de l'insuffisance de moyens de maîtrise de l'urbanisation. Les nouveaux urbains s'installent illégalement sur toutes les zones libres.

La croissance de l'habitat informel interroge les modalités de production de la ville. Ce phénomène global demeure majoritairement prégnant dans les métropoles des pays émergents et en développement, où il pose des problèmes sanitaires, environnementaux et urbains (Davis, 2006).

Et quand on parle l'habitat ou le quartier informel, ça nous vient directement à l'esprit un environnement socio spatial dégradé, des conditions de vie difficiles, des zones non aménagés, sans assainissement, sans routes asphaltées, éloignement des zones d'emplois, et l'absence des équipements publics.

L'habitat informel selon l'ONU comme : un Groupement de plus de 10 logements situés sur des terrains publics ou privés, construits sans autorisation du propriétaire (autorité compétente), en dehors de toute formalité juridique et sans respect des lois de planification urbaine (L'ONU-Habitat,).

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. De nombreux sites dans les villes algériennes a été exploité au hasard par les citoyens.

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

Dans la wilaya de Tébessa généralement et la commune de Cheria en particulier, Des quartiers informels et spontanés fleurissent encore chaque jour.

Principalement le quartier de « Makhloufi » constitue le cas le plus représentatif dans ce domaine de recherche, vu la diversité des interventions menées dans le cadre de l'opération R.H.P, il nous présente un échantillon qui nécessite une étude approfondie, afin de faire dégager d'une part les éléments engendrant l'exclusion de ce type de quartiers de la vie urbaine de la ville, et d'autre part les éléments participants à l'intégration des quartiers spontanés dans la ville, ce sont les motivations qui ont guidées notre choix.

Alors, pour des raisons d'ordre à la fois, sociale, urbain, environnemental, sécuritaire et Économique, il s'avère indispensable de lutter et d'intervenir contre cette urbanisation anarchique pour permettre une évolution planifiée et structurée de la ville.

Alors, les questions qui peuvent être posées sont résumées dans :

- **Quelles sont les interventions urbaines et les solutions appropriées pour restructurer le quartier informel "Mekhloufi" à la ville de Cheria ?**
- **Comment intégrer ce quartier dans l'environnement urbain de la ville ?**

### **Les hypothèses**

Comme hypothèses pour cette étude, on peut dire que la restructuration urbaine et l'intégration d'un quartier informel dans l'espace et l'environnement urbain de la ville passe par des interventions techniques et opérationnelles visant à améliorer les infrastructures, à repartir et à exploiter les espaces en éliminant les paysages d'anarchie au sein de cette zone urbaine. Cela se fait en adoptant un projet intégré de l'aspect urbain, social et environnemental.

## **Les objectifs de la recherche**

Les objectifs de l'étude sont représentés dans les éléments suivants :

- ✓ Connaitre et étudier l'historique et l'évolution de la politique urbaine en Algérie, Et la réglementation en vigueur dans ce domaine.
- ✓ Contribuer à l'aménagement du quartier et à l'amélioration du cadre de vie de la population.
- ✓ Doter les habitants du quartier des mécanismes nécessaires et leur permettre de mieux vivre.
- ✓ Générer des dynamiques et des méthodes effectives, d'interventions sur les quartiers d'habitat informel.

## **Méthodologie de la recherche :**

### **Concernant la partie théorique de recherche :**

Au niveau de la méthodologie d'approche, la démarche méthodologique de notre travail de recherche est orientée vers l'approche analytique ,la démarche de notre travail basée premièrement de dévoiler l'évolution de la politique urbaine en Algérie, et après dévoiler les notions, les types de l'habitat informel et les forces engendrant l'exclusion de ces quartiers de la vie urbaine dans la ville et les différents processus d'interventions a pour améliorer la qualité de vie dans ces quartiers. Suivi par un essai relevant des extraits d'expériences de traitement de l'habitat informel dans le monde. Cette phase est basée sur des thèmes, des écrits, des ouvrages, des articles, des thèses et mémoires de recherche ainsi que des sites internet.

### **Concernant la partie pratique de recherche :**

Dans ce contexte, plusieurs villes pourraient s'imposer comme cadre d'étude. Cependant notre choix s'est porté sur le quartier « Makhloufi » dans la commune de Cheria Wilaya de Tébessa, c'est un quartier informel Marginalisé dans la périphérie de la ville. C'est le domaine d'application des acquis sur notre cas d'étude dans cette recherche en utilisant les instruments de recherche nécessaires comme suit :

- **Les enquêtes sur terrain**

Ce type d'instrument vise à établir un diagnostic sur les conditions de vie de la population résidant dans les zones d'habitats spontanés situés.

- **Les contacts avec les acteurs locaux**

Dans les différentes étapes de notre recherche, et principalement dans la partie pratique, il était indispensable de recourir à des entretiens et collecte des données auprès les organes suivants :

- ✓ Assemblée populaire communale (APC) de Cheria
- ✓ Direction de l'urbanisme et de la construction (DUAC) de la wilaya de Tébessa
- ✓ Agence foncière de la wilaya de Tébessa
- ✓ Bureaux d'études divers

## **Structure de mémoire**

Cette recherche est structurée en (02) parties, chaque partie contient (02) chapitres, comme suit :

**Partie théorique** : contient 02 chapitres

### **1<sup>er</sup> chapitre :**

Dans ce chapitre on essaye de dégager un aperçu global sur l'évolution des stratégies et la politique urbaine en Algérie, en commençant par la période coloniale, ensuite la période de l'indépendance, pour arriver finalement au processus en cours. C'est dans le but de vérifier les tentatives et les politiques urbaines de lutter contre cette situation informelle, et voir même les conditions qui ont permis sa prolifération.

### **2<sup>eme</sup> chapitre :**

On essaye de définir le concept de l'habitat informel, ces différents types, et les raisons de sa résurgence, de même que la position de l'Etat Algérienne vis-à-vis de son ampleur et quelques expériences d'intervention urbaine à travers le monde sur des quartiers informels existants.

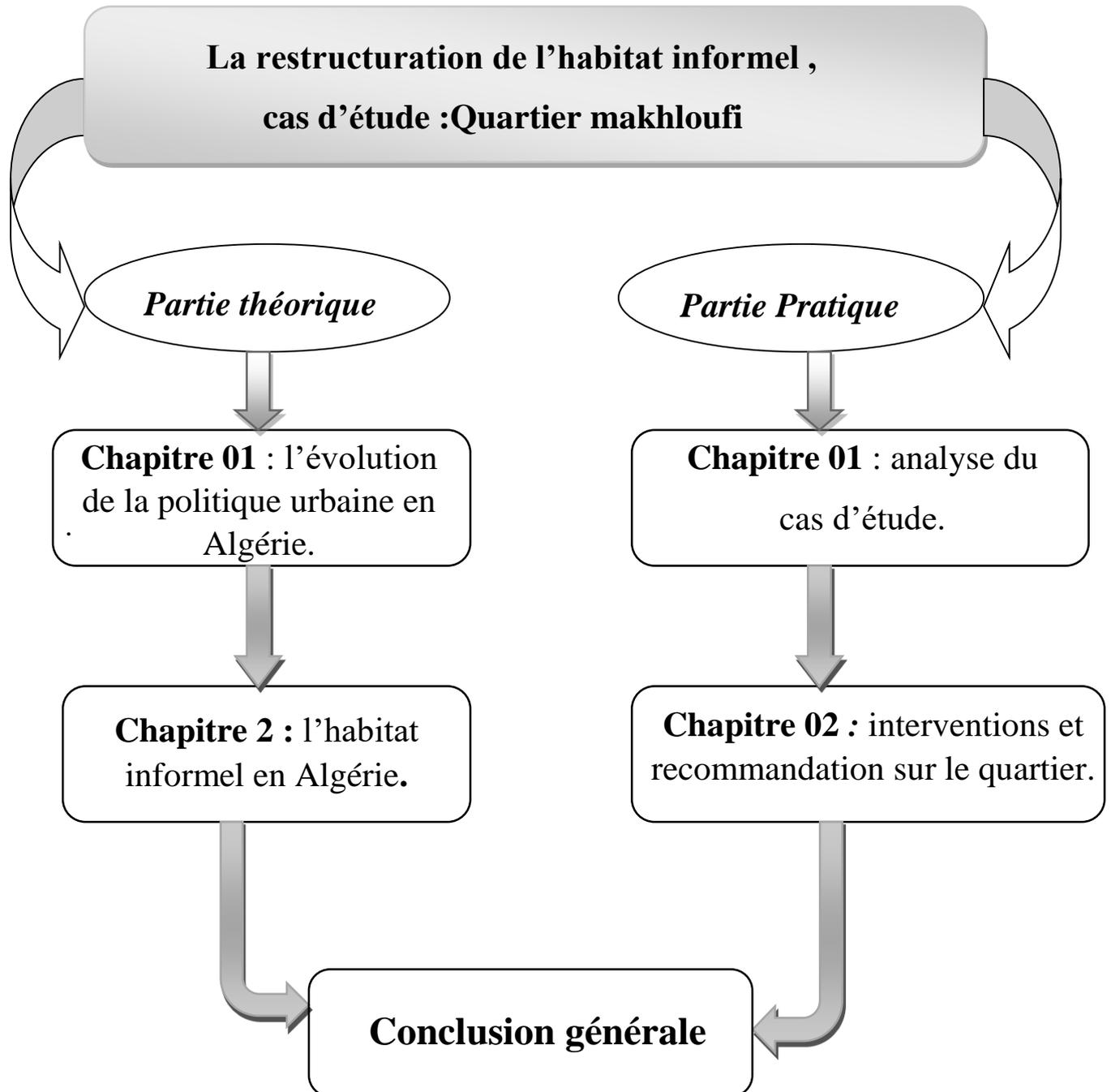
**Partie pratique** : contient 02 chapitres

### **03<sup>eme</sup> chapitre :**

Présentation du quartier de Makhloufi, et étudier l'état actuel du cadre d'étude et ses différentes composantes : sociale, spatiale et urbaine.

**04<sup>ème</sup> chapitre :**

C'est le chapitre d'aboutissement de cette étude, et l'essence de la recherche. Il s'agit d'analyser le quartier et donner les interventions et les recommandations nécessaires.



# *Chapitre I*

*L'évolution de la politique*

*urbaine en Algérie*

## Introduction

L'étude et la connaissance de la politique urbaine en Algérie est considérée comme un facteur fondamental pour connaître les raisons de ce qu'est devenue la situation à l'heure actuelle, l'Algérie ayant traversé plusieurs civilisations différentes, en termes de politiques et de lois qui y sont suivies, et cela a un impact direct sur la politique urbaine en son sein. Le passage de ces civilisations se voit dans l'urbanisme des villes algériennes aujourd'hui.

Au début, la ville s'agrandit de manière anarchique, sans plan préconçu, 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.

## 1. La politique urbaine en Algérie

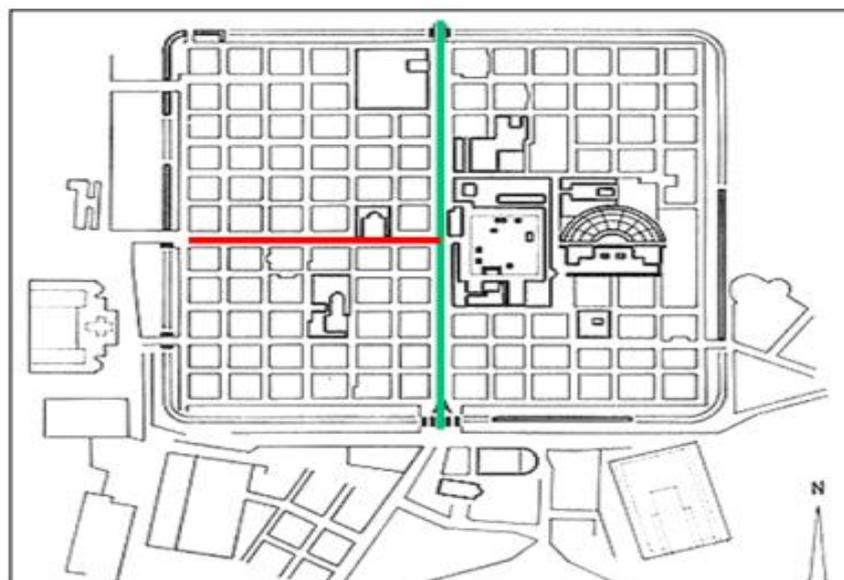
La politique urbaine en Algérie a connu des évolutions et des changements majeurs, et ceci est dû à plusieurs variables, dont les pays qui se sont installés sur le territoire algérien, jusqu'à son indépendance en 1962, Par conséquent, la politique urbaine en Algérie peut être divisée en 3 phases :

### 1.1 Première phase : avant 1830 : plusieurs villes et plusieurs civilisations

#### 1.1.1 Les villes romaines

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

**Figure 01** : plan de la ville en période coloniale SOUGUEUR, Tiaret.



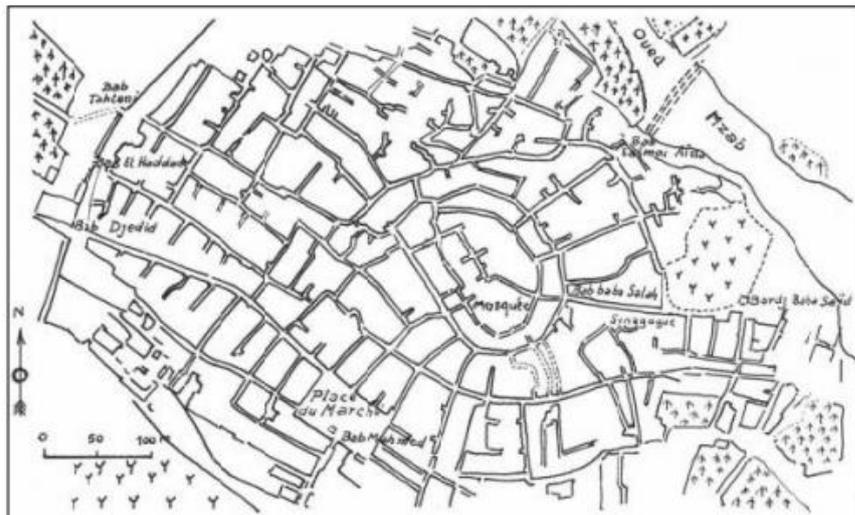
Source : Vitamedz.com.

Des voies secondaires parallèles folles 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 02 : Plan de la médina de Ghardaïa.



Source : openarchive.icomos.org.

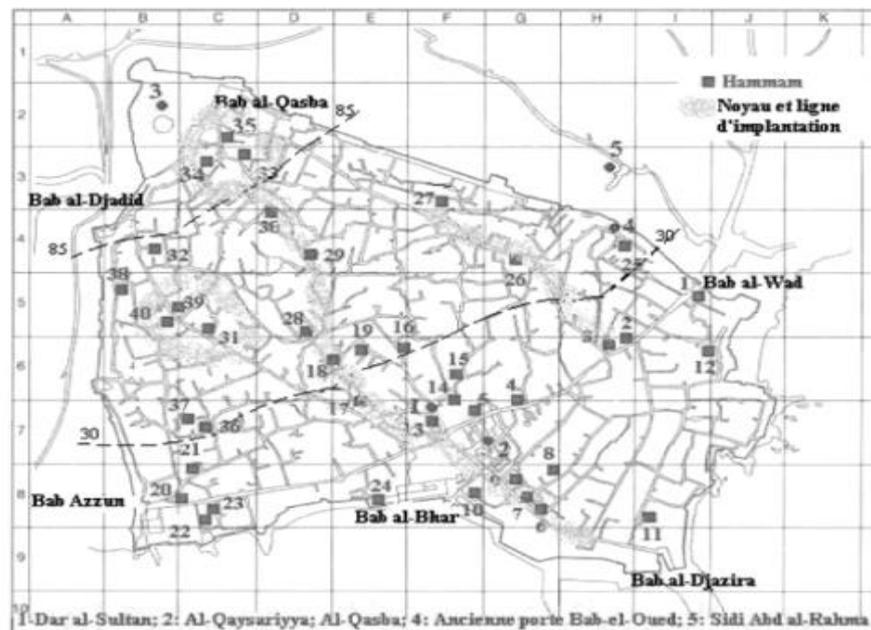
Généralement les civilisations arabo-musulmane, était une civilisation urbaine ; dont les activités de commerce et d'artisanat s'y concentraient en témoignent. Les vieilles villes algériennes, notamment les casbahs et les ksour qui remonte au huitième et neuvième siècle après Jésus Christ, ont connu l'application des normes et des règles de planification et de construction de la société arabo-musulmane qui se sont développées pour devenir des grandes villes et qui vont laisser leurs empreintes à travers l'histoire.

Entre autres nous y trouvons de grandes villes très bien conservées notamment : la ville de Tihert, Kalaa Beni Hamad Sans oublier la ville de Ghardaïa qui est reconnue par André Ravéreau comme une leçon d'architecture dans son livre « Le M'Zab une leçon d'architecture nouvelle ».

### 1.1.3. Les villes Algériennes durant la période Ottomane

Les musulmans venus de l'andalouse vers la fin du 15ème siècle ont participé dans les activités urbaines ainsi que dans l'évolution du cadre urbain des villes algériennes et surtout les villes côtières ce qui leur donna une dynamique culturelle, économique et politique.

Figure 03 : Plan de la médina de Ghardaïa.



Source : openarchive.icomos.org

Entre autres nous y trouvons de grandes villes très bien conservées notamment la ville de Tlemcen à l'ouest et la ville de Constantine à l'est avec un nombre d'habitants qui n'est pas inférieur à 50000 habitants pour chacune. À cela s'ajoute d'autres villes qui avaient des rôles importants dans le domaine administratif et militaire notamment la ville d'Alger, Blida, Médéa, Bejaia, Oran, Mascara.

### 1.2. Deuxième phase : entre (1830-1962)

Et c'est à l'époque coloniale, toutes les lois et tous les plans urbains étaient subordonnés aux lois du régime français, et cela est évident même dans le style architectural des bâtiments.

### 1.2.1. La période entre : 1830 -1919

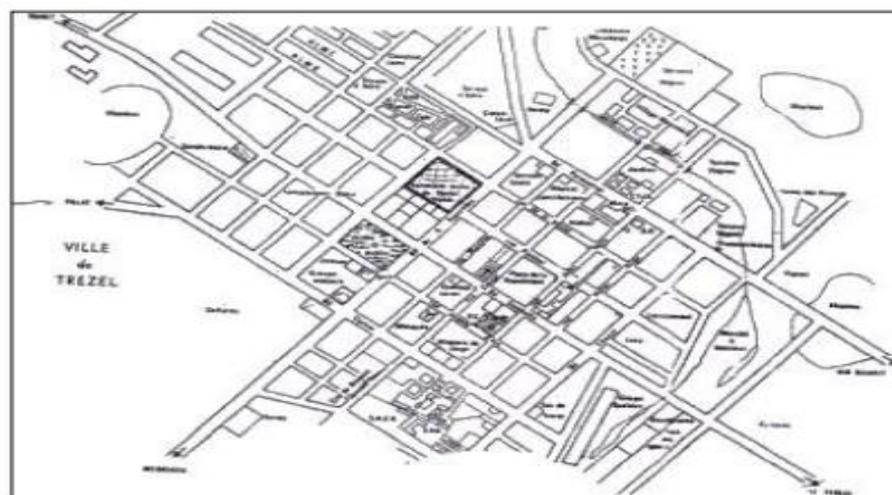
La politique de développement urbain durant cette période a été caractérisée par l'application du plan d'alignement et de réserves qui furent l'outil principal régissant le développement des villes avant 1919. il avait comme objectif :

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

### 1.2.2. La période entre : 1919-1948

La réflexion sur la politique urbaine n'apparaît qu'après la promulgation de la loi dite CORNUDET qui a été appliquée après la Première guerre mondiale entre 1919- 1924 en mettant en place une planification urbaine en France et ses colonies entre autres l'Algérie suite au décret du 05 janvier 1922 en concevant le développement des Agglomérations dans une perspective générale, organisée et cohérente. C'est dans ce contexte que des laboratoires spécialisés ont été réalisés en Algérie à cette fin, et dont il a été imposé aux communes de plus de 10.000 habitants l'obligation d'élaborer un « Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement » dont l'importance réside dans son côté prévisionnel dont les principaux apports ont été la généralisation des permis de construire, la soumission des opérations de lotissement à un régime d'autorisation et de réglementation particulier et l'institution des projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes.

**Figure 04** : Plan de ville de Tiaret.



Source : [openarchive.icomos.org](http://openarchive.icomos.org)

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.

Ces plans avaient comme préoccupations :

- respecter l'alignement.
- le contrôle des voiries et les permis de construire.
- les servitudes.
- Les places, les jardins et les réserves boisées.
- les emplacements réservés aux services publics.
- Fixe la nature et les conditions d'implantation des constructions de chaque zone.

### 1.2.3. La période entre : 1948 -1962

Après la deuxième guerre mondiale, le plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement des villes a été annulé. Ainsi en 1948 et après un recours un recensement des problèmes d'urbanisme basé sur la méthode des ratios et la grille d'équipements l'agence de planification a créé le plan d'urbanisme de la capitale « Alger » Parallèlement, en France, et afin de répondre aux exigences de la reconstruction et de la modernisation urbaine vue la croissance démographique et économique, de nouveaux instruments réglementaires sont institué vers la fin des années 50 ; l'Algérie a connu en 1958 le lancement du plan de Constantine qui visait l'amélioration du côté social et économique. Durant cette période, on a assisté à la promulgation de plusieurs instruments de planification qui ont marqué la fin de la présence coloniale en Algérie et ont continué à avoir une influence importante sur les instruments d'urbanisme après l'indépendance, parmi ces instruments on trouve :

**Le plan d'urbanisme directeur(PUD) :** Le plan d'urbanisme directeur basé essentiellement sur les statistiques démographiques et ayant une durée est de vingt ans présentant un programme général sans détail afin d'assurer l'équilibre et de la structure économique. Il s'intéressait aussi aux surfaces affectées aux activités économiques ainsi que la structure spatiale et le zonage.

**Les plans de détail :** Ces plans sont élaborés à l'échelle des communes et dont le rôle principal est l'organisation des secteurs urbanisés et urbanisable en plus de la localisation des équipements sur la base des orientations du plan d'urbanisme directeur PUD.

**Les plans d'urbanisme et de restructuration** : Ces plans concernaient les centres ville et la rénovation des quartiers défectueux.

**Le plan de modernisation et d'équipement (PME)** : Le programme d'équipement urbain et le plan de modernisation et d'équipement sont des budgets pour le financement des programmes d'équipements et de développement économique.

**Les programmes d'urbanisme et les zones à urbaniser par priorité (Z.U.P)** : Ces programmes sont spécifiquement pour la banlieue et les zones périphériques d'extension. Le complément indispensable de la Z.U.P est la grille d'équipement dont la première fut élaboré en 1959 par DU PONT conseiller technique du ministre de la construction, qui établit des normes pour la programmation des équipements, en fonction d'une hiérarchie allant de l'unité de voisinage(800 à 1200 logements) au grand ensemble (10000 logements), en passant par le quartier (2500 à 4000 logements).

**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 05** : vue de La cité Diar-es-Saadâ à d'Alger.



Source : <http://diarssaada.alger.free.fr/>

La genèse des grands ensembles en Algérie est liée à la fois à la croissance du phénomène urbain, au développement de l'approche urbaine et instruments d'urbanisme, qui ont permis leur élaboration et mise en œuvre, et enfin à l'adoption de techniques de préfabrifications et d'industrialisation des bâtiments.

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. Troisième phase : après 1962 à ce jour**

Après l'indépendance en 1962, l'Algérie s'est trouvée face à un déséquilibre régional, ainsi cette période a connu un exode massif des villes intérieures du pays, des zones montagneuses et des hauts plateaux vers le nord. Pour faire face à ce déséquilibre régional et dans le cadre de la politique de l'équilibre régional et en se basant sur la planification économique et la politique de l'industrialisation ; on a procédé en urgence aux opérations de l'équilibre à travers le lancement des programmes urbains pour les zones les plus défavorisées. Ce qui permettra aux villes de l'intérieur de connaître des rythmes de croissance relativement plus soutenus qu'à leur situation antérieure et cela par la promotion administrative de nombre d'entre elles et les options dites hauts plateaux, de décentralisation qui ont conduit par la suite au développement fulgurant d'anciens centres administratifs coloniaux (comme Batna, Sétif, Médéa, ...etc).

Aussi, on peut constater que la question urbaine ne faisait pas l'une des préoccupations des pouvoirs publics, même si ils éprouvent parfois le désir d'organiser la croissance urbaine en instituant un comité interministériel, appelé : comité permanent d'études et d'organisation de l'agglomération d'Alger (COMEDOR) qui impulsa une première étude d'aménagement néanmoins, ces activités furent gelées et par la suite sera dissout.

#### **1.3.1. La période entre : 1962- 1978**

La préoccupation majeure des pouvoirs publics était focalisée sur la recherche de solutions urgentes aux affaires politiques, sociales et économiques par l'application de loi de l'urbanisme hérité de la période coloniale (loi de 1958 que la France a essayé de l'appliquer en

Algérie en 1960); en veillant sur son application jusqu'au 31 décembre 1962 date de promulgation d'une loi portant reconduction de la législation française; tout en insistant sur la conformité de ces textes avec la situation nationale suite à la promulgation le 24 août 1962 de la loi portant protection et gestion des biens vacants inoccupés après le départ massif des colons. Cette situation en matière d'application de la législation française qui se poursuivra jusqu'à l'année 1973, sera caractérisée par le gel des transactions foncières, entraînant ainsi une urbanisation modérée et une stagnation de la construction privée, et a abouti à la concentration sur le secteur agricole de l'état notamment les terres fertiles qui se trouvent au nord algérien.

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

La programmation de ce plan avait comme objectif de prendre en charge les régions pauvres du pays d'une part, et pour faire face à l'exode rural d'une autre part. Un programme de logement a été lancé dans les zones rurales à travers un ensemble de plans spéciaux avec un programme important d'équipements, ce qui donna naissance à une politique des premiers programmes spéciaux de développement des wilayas qui a été axé autour d'un programme d'habitat rural exécuté pour les trois années par les offices H.L.M. hérités de la période coloniale.

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

La croissance urbaine atteint des taux très importants, c'est dans un contexte qui visait la décentralisation de la politique d'aménagement urbain que sont lancées les études des plans d'urbanisme l'élaboration de travaux de programmation urbaine des grandes villes visant la création de plusieurs zones industrielles après la nationalisation des hydrocarbures en 1971 ainsi que la mise en œuvre des plans communaux de développement et pour les grandes villes des plans de modernisation urbaine.

### **c) Le deuxième plan quadriennal (1974-1977)**

Dans ce plan, les pouvoirs publics se sont intéressés à l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail en œuvrant à la création des grands ensembles qui vont être l'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens c'est les Z.H.U.N.

Enfin, on peut citer que cette période a connu la création de plusieurs instruments notamment :

### ➤ **Le plan de modernisation urbaine P.M.U**

Ainsi, son rôle étant d'intervenir sur le tissu urbain existant à l'intérieur des villes de grande ou de moyenne taille. À l'époque trente-trois villes ont été concernées par ce plan. Son rôle est limité à :

- la localisation des équipements.
- la répartition spatiale des investissements.

### ➤ **Le plan d'urbanisme provisoire (P.U.P)**

C'est un plan d'urbanisme a été promulgué par la loi communal, il a les même perspectives et objectifs du PUD la différence qui existe entre les deux plans réside dans la durée réduite pour l'élaboration du PUP ainsi que l'échelle locale pour son approbation. En outre il concerne les groupements qui n'ont pas bénéficié du plan d'urbanisme directeur.

### ➤ **La zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN)**

Les ZHUN furent Instituées comme étant des instrument de programmation et de réalisation sectorielle et d'intervention et de projection en périphérie par la circulaire n°355/PU2/75 du 19 février 1975. Ainsi, conçue comme un outil de planification spatiale qui vise à concrétiser le modèle de développement urbain prévu par le plan d'urbanisme directeur PUD et dont la procédure qui modelait la quasi-totalité des espaces périurbaine des villes algériennes doit répondre à l'énorme besoin en logements par une extension verticale et une occupation minimale des sols libérant des espaces extérieurs sans aménagement et non définition .

Construit rapidement et à bas prix, les grandes ensembles d'habitat collectifs dénommés zone d'habitat urbain nouvelles (ZHUN), dans la terminologie administrative traduisent une vision réductrice des pouvoirs public sur les questions d'urbanisme. Il s'agit de loger des populations de manière standard, sans fournir une cadre de vie qualité

La genèse des grands ensembles, est liée à la fois à la croissance du phénomène urbain, au développement de l'approche urbaine et instruments d'urbanisme, qui ont permis leur élaboration et mise en œuvre, et enfin à l'adoption de techniques de préfabrication et d'industrialisation du bâtiment.

**Figure 06** : vue sur Le ZHUN de Bâb Ezzouar à Alger



**Source** : Mémoire Benameur Amina Hadia .2010

Les ZHUN sont un moyen de mise en exécution du dispositif (à moyen terme) du plan d'urbanisme directeur (PUD), et une action préalable au démarrage d'interventions et de réorganisation, restructuration urbaine sur les aires urbaines existantes en marge ou en contact avec la nouvelle urbanisation (donc la périphérie).

Il s'agit essentiellement de :

- Moderniser la société algérienne.
- Développer la capacité d'accueil des villes.
- Coordonner la planification des investissements, notamment ceux inscrits dans le plan de modernisation urbaine concernant les infrastructures VRD, et les superstructures, équipements de niveau urbain, et d'accompagnement d'habitat
- Intégrer les opérations d'habitat à l'environnement urbain existant
- Qualifier les actions de productions de l'espace
- **Le lotissement**

Institués par la loi 82-02 du 06 février 82 relative au permis de construire et au permis de lotir et faisant parti 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 et contrairement aux zones d'habitat urbaines nouvelles, le lotissement est caractérisé par un étalement horizontal avec une occupation totale des sols Les lotissement. Cependant ces lotissements ont été confrontés à de nombreux problèmes que l'on peut résumer en :

- Une consommation abusive des terrains agricole.
- Une absence totale des équipements et des réseaux divers.

**Figure 07** : vue sur cité EPLF a Bejaïa



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

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 de l'aménagement du territoire de l'urbanisme et de la construction (M.A.T.U.C) 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 » 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.

D'une manière général, les lotissements sont implantés à la périphérie des villes leur localisation suit une certaine logique d'implantation qui a évolué dans le temps.

D'une façon générale, une opération qui consiste à diviser en lots une propriété foncière en vue d'une construction. L'usage de cette dernière peut donc varier selon les besoins et on distingue alors :

- Lotissement à usage industriel ou commercial.
- Lotissement à usage administratif.
- Lotissement à usage d'habitat ou résidentiel : c'est une forme très répandue d'opérations d'urbanismes, elle consiste à établir un projet d'aménagement qui rend possible

l'édification de l'habitat Individuel sur les lots .conformément aux règles édictées en la matière et faisant l'objet d'une autorisation spécifique.

### ➤ **La zone d'aménagement concertée (Z.A.C)**

La ZAC abandonnée suite à l'ordonnance 74-26 du 20 février 1974 portant la création des réserves foncières communales ; il est conçu comme étant un moyen de production du foncier équipé et il a été chargé de la réalisation des aménagements, viabilisation et équipement des terrains urbanisables dans le but de les céder à l'état ou aux privés après.

### **1.3.2. La période entre 1978 - 1990**

Le début de l'apparition de l'aménagement du territoire vu la durée courte du plan triennal et des plans quadriennal dans la période précédente, le nombre des équipements programmés n'a pas été achevés .il a été procédé à la création du plan quinquennal (1980-1984) qui avait les mêmes objectifs et perspectives des plans précédents. En parallèle à ce plan, cette période de transition significative a vu des changements considérés comme importants dans le domaine de l'aménagement urbain. C'est ainsi que les anciens instruments de planification urbaine devenaient caduques ce qui donna naissance à de nouveaux instruments d'urbanisme, orientés vers la rationalisation de l'occupation des sols et non plus vers la programmation des investissements afin de garantir une maîtrise spatiale de l'aménagement à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou même une partie de la commune.

### ➤ **Le Schéma National D'aménagement Du Territoire (SNAT)**

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

- Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) couvre le territoire national.
- Vise la distribution équitable des richesses, notamment pour les régions du Sud et des régions frontalières.
- Élaborant des règles de distribution des activités et du peuplement à travers le territoire national et la localisation des grandes infrastructures (d'équipements et de services d'intérêt national, de zones industrielles et d'activités, de transports et de communications).

- Élaboré sur la base d'une concertation qui implique tous les acteurs intervenant dans le domaine de l'aménagement du territoire.

Il vise à :

- Assurer la maîtrise de la croissance des agglomérations.
- La mise en valeur et l'exploitation rationnelle des ressources naturelles.
- La protection et la valorisation du patrimoine.
- Le soutien des activités économiques et sociales.
- La définition des aires métropolitaines.
- La programmation et la localisation des grandes infrastructures, des équipements et services d'intérêt national et des zones industrielles et d'activités.
- Fixe les modalités de conservation et de valorisation des zones littorales.
- Prescrit le développement d'une économie intégrée pour les zones des montagnes.
- Fixe les prescriptions relatives à la promotion et au développement des régions des hauts plateaux, de la steppe, des zones frontalières, des régions du sud et des zones à promouvoir.
- **Le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT)**

Instrument d'aménagement et de développement durable du territoire à l'échelle inter-wilayat et concernant un ensemble de wilayas qui représentent des circonscriptions administratives dotée d'une assemblée élue nommée Assemblée populaire de wilaya et est placée sous l'autorité d'un wali-préfet-, composées de daïras qui sont eux même composées de communes ayant des caractéristiques physiques et des vocations de développement similaires ; il est :

- Edifier par la loi 01-20 du 12 décembre 2001.
- Initié par l'état et approuvé par voie législative pour 20 ans.
- Actualisé tous les cinq ans. -Sa démarche d'élaboration se base sur la concertation et la participation des partenaires -distribue les activités et le peuplement à travers la région.
- Localise les infrastructures et les équipements et règlent l'armature urbaine régionale.

Il vise à :

- Assurer la préservation et la valorisation des ressources naturelles.
- La protection des espaces écologiques et du patrimoine.
- La mise en valeur des terres agricoles et des espaces ruraux.

- La programmation et la localisation des grandes infrastructures.
- La programmation des équipements et des services d'intérêt national.
- Le développement économique, le développement des activités et de l'emploi.
- La distribution des activités et des ressources à travers la région.
- Le règlement de l'armature urbaine régionale.
- **le plan d'aménagement de wilaya (PAW)**

Le PAW est un instrument d'aménagement et du développement à l'échelle de la wilaya, il est l'instrument phare qui éclaire le pouvoir décisionnel sur le plan des orientations majeures inhérentes à l'espace micro-régional. Sa position charnière entre les schémas nationaux et régionaux et les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme lui confère une force d'orientation des efforts locaux puisant dans les directives nationales et régionales et alimentant à son tour les tendances des wilayas et des communes.

Il vise à :

- Établir des schémas directeurs d'organisation des services et d'équipements publics.

Concrétiser en termes de programmes à destination des territoires communaux les actions et les dispositions retenues par le SRAT.

- Assurer la distribution des activités et des services locaux d'intérêt public à travers le territoire de la wilaya.
- La localisation des différentes infrastructures et des zones de mise en valeur.
- La détermination des aires intercommunales d'aménagement.
- L'identification de la hiérarchie urbaine et les rythmes d'urbanisation.
- La valorisation des atouts et vocations des différentes communes de la wilaya.
- fixe les vocations de chaque commune de la wilaya.

### **1.3.3. La période entre 1990 à nos jours**

Une nouvelle méthode de l'aménagement du territoire plusieurs lois importantes ont vu le jour dès 1990, notamment celles concernant l'aménagement foncier, l'aménagement et l'urbanisme. Ainsi, cette année a connu la promulgation de 03 lois importantes :

- La loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.
- La loi 90-29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui institue :

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U), qui se substitue au PUD et au PUP, et dont le rôle est prévisionnel (long terme). L'influence française est apparente le PDAU rappelle le SDAU (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme) qui apparaît en 1967 et devient en 1983 le S.D (schéma directeur). Le plan d'occupation des sols (P.O.S) dont le rôle est réglementaire.

- La loi 90-30 du 01 décembre 1990 portant loi domaniale.

### ➤ **La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme**

Promulguée le 1er Décembre 1990, elle 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. Ces instruments permettent, en outre, la réorganisation de l'espace et la maîtrise du développement anarchique et la consommation chaotique des terrains par le biais d'une gestion mieux 'adaptée et affectation rationnelle du patrimoine foncier. Cette loi a introduit une distinction entre deux catégories de plan d'urbanisme :

- ✓ Le Plan directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) qui a pour objectif de préciser et de développer les orientations arrêtées pour la commune concernée et les aires de planification, et d'en déduire pour le territoire communal les actions et les règles qui concernent l'utilisation du sol.
- ✓ Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) qui fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. De ce fait, toute implantation de lotissement doit être obligatoirement conforme aux dispositions du P.O.S et aux descriptions du P.D.A.U. Ces deux instruments se situent en aval de la planification spatiale. Ils sont précédés par les instruments d'aménagement des territoires :

- L'étude des PDAU et POS commencée en Algérie en 1991 relativement à la loi 90- 29 du 01 décembre 1990.

Ces instruments sont précédés par les instruments d'aménagement du territoire avec le schéma national d'aménagement du territoire concernant le territoire national (SNAT), les

schémas régionaux d'aménagement (SRAT) concernant les territoires régionaux et enfin les plans d'aménagement de wilaya pour le territoire de wilaya (PAW).

Avec leur caractère nouveau qui est « l'opposabilité au tiers », les PDAU et POS ont pour mission de combler les insuffisances constatées dans le PUD dont la mission est d'établir des études de détail avec un règlement communal en même temps.

Cette loi régleme mais n'organise pas la procédure de production des terrains urbanisables et du cadre bâti .Elle ne définit pas les obligations et prérogatives des collectivités locales et des opérateurs publics et privés, ceci se répercutera sur la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.

La loi 90-29 du 01 décembre 1990 ainsi que les décrets d'exécution 175-90, 176- 90, 177-90 et 178-90 du 28 mai 1990 ont marqué une nouvelle période qui prône un dispositif hiérarchisé d'une planification descendante allant du macro au micro notamment :du SNAT au SRAT, puis du SRAT au PAW ,puis du PAW au PDAU, puis du PDAU au POS ,puis du POS.

### ➤ **La maîtrise du développement urbain :**

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

### ➤ **Complémentarité entre le PDAU et POS**

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

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

### ➤ **Le schéma de cohérence urbaine (SCU)**

Comme nouvel instrument d'urbanisme La loi d'orientation de la ville 06-06 DU 20 février 2006 a ramené plusieurs principes afin de concrétiser un développement durable de la ville avec ses dimensions social, économique, culturel et environnemental. C'est ainsi que le schéma de cohérence urbaine (SCU) est édifié comme étant un outil appartenant à la nouvelle génération dans le processus de planification afin de combler le vide du processus de planification urbaine entre l'échelle territoriale, locale et urbaine ; en proposant de mettre en place un outil d'orientation stratégique capable de traduire une vision collective, négociée et partagée par tous les acteurs concernés du développement sur les 15-20 ans à venir.

Il permet de mettre en œuvre la politique de la ville durable à l'échelle locale en s'intégrant dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire des orientations non opposable au-tiers, et ne conçoit pas de règlement d'aménagement Le Schéma de Cohérence Urbaine, dont le processus est mis en œuvre revêt, un caractère pionnier et innovant en prenant pour objet de développer une stratégie d'aménagement de la ville, globale et cohérente à travers toutes ses dimensions. Il s'inscrit naturellement dans une démarche de développement durable global capable de prendre en compte le Triptyque fondamental l'économique, le social et l'environnement et dont les 04 mots-clés qui orientent un développement harmonieux de la ville sont : maîtrise, intégration, valorisation et identité en optant pour :

- L'intégration des orientations des plans territoriaux pour la ville.

### **Conclusion**

Les politiques urbaines en Algérie semblent avoir évolué dans le sens d'un retour en force de l'Etat à la fois comme acteur principal de la production résidentielle, par programmes de logements sociaux interposés et les instruments d'urbanisme, toutes ces mesures étaient des solutions rapides pour contenir l'énorme explosion démographique après l'indépendance, telles que les ZHUN et les grands ensembles, ils se distinguent par une structure architecturale et urbaine atypique et singulières qui polarise de nombreux dysfonctionnements urbains et sociaux.

Avec toutes ces lois et instruments d'urbanisme, et le tissu urbain n'a pas été épargné par les constructions informelles, c'est un phénomène inévitable dont toutes les villes du monde n'ont pas été épargnées, en particulier les villes des pays en développement.

# *Chapitre II*

*L'habitat informel en*

*Algérie*

### Introduction

L'Algérie est l'un des pays qui n'a pas échappé au phénomène de l'habitat informel et surtout dans la période après l'indépendance. Il a connu un énorme déficit dans les programmes des logements, Cela a coïncidé avec la croissance démographique rapide qui a conduit à la croissance des villes, ces villes étant devenues incapables de répondre aux besoins de leurs habitants, ici apparaît le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, d'équipements et d'installations. Le phénomène de l'habitat informel est né avec la concentration de la population dans les agglomérations urbaines. Les villes algériennes a subi de nouvelles formes d'extension volontariste telle que les bidonvilles, habitat précaire, lotissements inachevés et surtout les quartiers informels qui donnent l'impression de laisser apparaître une image sinistrée dans ces villes.

### 1. Définition de l'habitat informel

L'habitat informel comprend plusieurs appellations :

- L'habitat illégal.
- L'Habitat spontané.
- L'Habitat précaire.
- L'habitat illicite.
- L'habitat anarchique.
- l'habitat insalubre.
- l'habitat clandestin.

L'adjectif « informel » Se dit d'une réunion sans règles fixes ni ordre du jour précis, mais qui s'ordonne d'une manière spontanée (Dictionnaire Larousse, 2002).

Habitat « informel » connu sous des expressions multiples : spontané, illicite, 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, Anarchique/ordonné, Sauvage/ réglementé, Illicite/licite, Bidonville / ville officielle (Kacha, 2010).

Habitat « spontané » c'est la notion qui désigne le cas de la présente recherche sur les quartiers périphériques spontanés, comme un phénomène qui a émergé spontanément,

C'est-à-dire qui s'est produit de soi-même, sans aucune intervention légale ou planifiée d'état (J.ADEL, 2009).

Un habitat informel est 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, 2003).

**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, 2017).

## **2. Les conditions d'émergences de l'habitat informel**

Ce type de croissance urbaine présente un caractère de similitude dans tous les pays du tiers monde. Des études menées sur ce type de croissance, ont montré que l'habitat spontané se trouve situé le plus souvent à la périphérie des villes à la lisière des grands centres urbains, la concentration de la population dans des espaces d'habitat précaire, constitue de véritables poches de pauvreté, traduisant une ségrégation spatiale et sociale indiscutable. Au Maghreb ou en Algérie, comme dans les pays du tiers monde, les racines de prolifération de ce type d'habitat s'identifient à la destruction économique, au dénuement des campagnes, à la fascination de la ville, aux disparités régionales. Pour mieux expliciter les conditions d'émergence de l'habitat spontané, l'on résume les facteurs de sa résurgence comme suit :

### **2.1. En raison socio-économique**

#### **2.1.1. L'exode rural**

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'habitant 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.

**Tableau 01** : Evolution des entités administratives à partir du 1962 à 1984

Années	Wilaya	Communes
1962	13	577
1963	15	676
1974	31	704
1984	48	1541

Source : Office national des statistiques 2020.

### 2.1.2. L’augmentation de la population urbaine :

La croissance démographique a connu un rythme plus rapide, surtout après l’indépendance.

**Tableau 02** : Evolution de la population algérienne

Années	Population(en milliers)
1699	12096
1970	13309
1975	15768
1980	18666
1985	21863
1990	25022
1995	28060
2000	30879
2005	32906
2010	35978
2018	42578

Source : Office national des statistiques, 2020.

### 2.1.3. La pauvreté

Les citoyens dans Les communautés urbaines informels, souffrent de l’extrême pauvreté, ces personnes qui n’ont ni travail ni source de revenu. Ils souffrent d’une grande exclusion sociale et économique.

### 2.1.4. 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.

### **2.2. En raison politique et administratif**

#### **2.2.1. 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'état, 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 un en Tunisie acceptent d'être payée 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.

#### **2.2.2. L'insuffisance des documents d'urbanisme**

Il est connu que -l'urbanisation dans les pays du tiers monde, 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 seulement la métropole ou alors 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.

Ceci dit que les plans d'urbanisme élaborés si l'on se limite aux Etats du Maghreb ne viennent en dernier 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 repartir harmonieusement la population sur tout le territoire (Araba, 2012).

### **2.2.3. L'absence de la maîtrise foncière**

Les terrains sur lesquels se sont implantés les quartiers spontanés, constituent dans la plupart des cas des terrains privés. Ces terrains appartiennent en réalité à des familles propriétaires. Ce qui se passe généralement, c'est que ces propriétaires fonciers procèdent au morcellement de leur terrain, puis à la vente sans approbation aucune des autorités. Dans une seconde étape, ce sont les bénéficiaires qui procèdent à leur tour à la construction de leur logement sans permis de construire. Ce cas de figure illustre un bon nombre des pays du tiers monde, dans quelques cas des pays comme l'Algérie, l'Egypte ou le Maroc ou alors la Tunisie, il s'agit de morcellement de terrain de grande valeur agricole. Souvent l'imprécision des statuts juridiques des terrains explique l'ampleur du marché foncier spontané ou informel. (Chaline C, 1989).

## **3. Les formes de l'habitat informel**

Le Concept de « l'habitat informel », Quelles que soient les nominations diverses qu'il a pu prendre, dans chaque pays, il convient de distinguer ses deux formes :

### **3.1 Le bidonville : première forme de l'habitat informel.**

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).

**Figure 08:** Quartier bidonville à New Delhi



Source : wikipidia.com

### 3.2 L'habitat spontané en dur

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.

**Figure 09:** Quartier spontané à Alger.



Source : algerie-eco.com.

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, 2017).

### 3.3. 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).

S'appuyant à son tour sur plusieurs définitions élaborées préalablement par d'autres chercheurs (Milton Santos et Ghanima Maskaldji), Hafiane renvoie la définition de l'habitat illégal à la condition de présence de cinq critères importants ; pour fixer ses terrains d'enquête

- Le statut foncier (Propriété du sol, sans recours à l'acte notarié).
- L'aspect physique de la construction, réalisée en matériaux élaborés (parpaing, pierre, brique).
- Mode d'évolution.
- La localisation dans le tissu urbain (périurbaine et intra urbaine).

**Figure 10** : Quartier précaire à Alger.



Source : liberte-algerie.com

## **4. Caractéristiques des quartiers informels**

Ces caractéristiques apparaissent à travers le cadre bâti et le cadre non bâti, et sont :

### **4.1 Le cadre bâti**

Les bâtiments de quartier informel sont caractérisés par un manque de planification et de programmation, car ils sont construits dans des zones marginalisées, et cela est dû au non-respect des lois liées à l'urbanisation, et à la liberté des habitants de concevoir des bâtiments, chacun selon son goût. On peut distinguer ces bâtiments en termes de spécifications externes et de spécifications internes.

#### **4.1.1 Type de logement**

Le logement reflète la capacité financière et économique de son propriétaire, l'aspect général ou la forme de logements qui caractérise les quartiers informels est : Logement individuel avec rez-de-chaussée, qui se caractérise par une architecture simple et un manque d'organisation dans sa distribution et la différence de morphologie des habitations de quartier est la preuve que les bâtiments sont des habitations informels

#### **4.1.2 Les matériaux de constructions**

Les habitants des quartiers informels dépendent souvent des matériaux de construction locaux, les plus abondants et les moins chers du marché.

Les murs sont principalement composés de matériaux de construction traditionnels, représentés par : le brique et les matériaux pour la construction du toit sont constitués de tôles ondulées ou d'un matériau de ténit.

#### **4.1.3 Taux d'occupation par logements (TOL)**

C'est un taux qui exprime l'ampleur de la surpopulation des personnes dans le logement.

Dans les quartiers informels, le taux d'occupation de logement est très élevée, cela est dû à :

- La présence de plusieurs familles dans le même logement.
- La croissance démographique.

### 4.1.4 Taux d'occupation par pièces (TOP)

C'est un indicateur plus précis que l'indice d'occupation des logements car il montre les conditions réelle pour la vie des résidents des quartiers informels, le taux national d'occupation des chambres est estimé à 2.8 personnes par pièce, alors que le taux d'occupation des pièces pour les quartiers informel dépasse largement ce taux a cause de :

-La présence d'un grand nombre des personnes dans une seule famille qui se compose de deux à trois chambres avec une petite surface.

### 4.1.5 Aménagement intérieur des logements

La situation et les conditions de vie interne dans les logements dans les quartiers informels sont généralement caractérisés par :

- Concernant les salles de bain : il y'a un manque total de S.D.B dans tous les quartiers informels.
- Concernant les cuisines : il y'a un faible pourcentage des logements qui ont une cuisine et la majorité des logements sont utilisés l'une des pièces comme une cuisine.

## 4.2 Le cadre non bâti

Le cadre non bâti des bâtiments c'est leur périmètre, qui est formé d'un ensemble de réseaux et d'équipements, représenté par :

### 4.2.1 La trame viaire

Le réseau routier se caractérise par l'absence de planification et d'organisation et n'a pas une forme régulière, avec le manque de l'alignement.

### 4.2.2 Réseau d'eau potable

L'un des principaux problèmes des quartiers informels est l'eau potable. Ils dépendent des quartiers voisins et achètent de l'eau par des prix un peu élevés.

### 4.2.3 Réseau d'assainissement

La plus part des quartiers informels n'ont pas de réseau d'assainissement, l'eau usée est évacuée de manière aléatoire en utilisant les vallées dans ces quartiers, Cela conduit à la propagation d'une odeur désagréable, la contamination de l'environnement Et la propagation de la maladie.

## 5. les impacts des quartiers informels sur la ville

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

- **Sur l'aspect économique**

La multiplication des bidonvilles engendre la complexité des interventions sur le tissu urbain et donc un surcoût des réalisations projetées (transports, assainissement, alimentation en eau potable, électricité et gaz).

- **Sur l'aspect 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 l'aspect environnemental**

- Dénaturation des terres agricoles
- Dégradation de l'environnement et la propagation des déchets

- **Sur l'aspect 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.

## 6. Processus d'interventions et de régularisation du l'habitat informel

- **6.1. Du côté juridique**

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.

### - L'Ordonnance n 85-01 : du 13 août 1985

La présente ordonnance fixe les règles d'occupation des sols, renforce la réglementation relative aux permis de construire et aux permis de lotir (loi n 82-02 du 6 février 1982), Soulignons par ailleurs que cette ordonnance a été prise à titre transitoire. Dans l'attente d'une loi complète du régime juridique de la construction qui exigerait une harmonisation des règles d'administrations de gestion foncière, d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

### -La loi n° 08-15 : du 2/07/2008

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 .

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.

### • 6.2. Du côté technique et opérationnel

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.

#### 6.2.1. Les interventions urbaines

Qu'est-ce qu'une intervention urbaine ?

##### Définition

Toute opération de réalisation et/ou de mise à niveau des réseaux de viabilité y compris le :

- Traitement des espaces communs extérieurs.
- Travaux de traitement de surface des sols.
- Consolidation des talus.
- Plantation d'arbres.
- Pose de mobiliers urbains.
- Réalisation des espaces verts.
- Construction de clôture (Grib, 2020).

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 Casal, 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 (Casal, 2009).

### **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 ponctuelles (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).

#### **6.2.1.1. Réorganisation urbaine**

##### **Définition**

C'est une opération Pour améliorer les conditions de fonctionnement du point de vue, hygiène, sécurité, et accessibilité.

Traitement le problème de dysfonctionnement. Et de la forte dynamique socioéconomique.

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).

##### **L'objectif et les actions possibles**

L'aménagement urbain qui traite (fonction+ forme+ structure) + l'amélioration du cadre de vie pour les citoyens.

### Les cas d'intervention

- le quartier qui pose des problèmes d'accessibilité en termes de modes de transports et infrastructures et formes d'organisation.
- Lotissements individuels (c'est possible modifier le cahier des charge).
- Quartiers illicites par fois.

#### 6.2.1.2. Rénovation urbaine

##### Définition

Toute 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, le cas échéant, la reconstruction, sur le même site, d'immeubles neufs (Grib ,2012).

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 reconvertir 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).

##### L'Objectif et les actions possibles

L'aménagement urbain pour l'espace le plus densifié et le plus fortement occupé + l'amélioration du cadre de vie pour les citoyens.

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).

### Les cas d'interventions

- les tissus anciens.
- les tissus qui posent le problème de la dégradation du cadre bâti.
- les centres villes (vieilles villes – sans patrimoine urbain ou architectural).
- 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.

#### 6.2.1.3. La réhabilitation urbaine :

##### Définition

Toute opération qui consiste en l'intervention sur un immeuble ou un groupe d'immeubles en vue de leur restituer leurs aspects initiaux et d'améliorer le confort et l'usage des équipements d'exploitation. (Grib, 2020).

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).

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).

##### L'Objectif et les actions possibles

- L'aménagement urbain pour l'espace (restituer l'aspect initial du quartier).
- L'amélioration des conditions de fonctionnement.
- L'amélioration du cadre de vie pour les citoyens.
- 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 (Jouffroy ; de Fleury, 1999).

### **Les cas d'interventions**

- Les espaces qui posent des contraintes à l'aménagement.
- Les tissus historiques et anciens à très fortes valeurs symboliques.
- Les structures rigides à être préservées.

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.

#### **6.2.1.4. La restructuration urbaine**

##### **Définition**

Elle peut être totale ou partielle, elle concerne aussi bien les réseaux de viabilité que les immeubles ou groupes d'immeubles. Elle peut comporter une destruction partielle d'îlots et une modification des caractéristiques du quartier par des transferts d'activités de toute nature et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation (Grib ,2020).

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).

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

### **L'Objectif et les actions possibles**

C'est une opération qui consiste en :

- Mutation radicale du rôle, Fonction, structure.
- Restructuration des ilots, et résorption de l'habitat précaire RHP.
- L'amélioration du cadre de vie pour les citoyens.
- 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.

### **Les cas d'interventions**

- L'espace qui ne pose aucune contrainte à l'aménagement.
- Les tissus illicites.
- Les extensions informelles et l'habitat précaire

#### **6.2.1.5. La restauration**

##### **Définition**

Toute opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou groupe d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique. (Grib 2020)

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).

### **L'Objectif et les actions possibles**

L'aménagement urbain pour la mise en valeur des patrimoines et l'amélioration du cadre de vie pour les citoyens.

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).

### Les cas d'interventions

Les tissus à caractère patrimonial (architectural, urbain)

## 7. Des expériences d'intervention sur les quartiers informels à travers le monde

### 7.1 Exemple 01 : La restructuration de Nahariyya à Gaza

Le quartier de Nahariyya, une extension informelle du camp de Wahdat, située au-delà de la rue Yarmouk, lors de l'opération de restructuration. Le quartier couvre une superficie de 8,5 ha, habitée par 8000 personnes, essentiellement des réfugiés originaires de Gaza.

- **Le contenu d'opération :**

Les principales opérations réalisées à Nahariyya sont :

- l'élargissement de la voirie.
- le raccordement aux réseaux d'eau et d'égout.
- la destruction partielle ou complète de 33 lots fonciers : huit maisons furent détruites entièrement, neuf partiellement ainsi que neuf murs d'enceinte.

**Figure 11** : Photographie aérienne de Nahariyya avant l'intervention (2006)



Source : Capouest.info

### 7.2 Exemple 02 : Les quartiers populaires de la ville de Jendouba en Tunisie

Le phénomène d'habitat anarchique s'est accéléré dans les trois dernières décennies dans la ville de Jendouba, une des villes moyennes du pays où la pauvreté a le plus reculé.

Cette combinaison d'une urbanisation accélérée et incontrôlée, d'une infrastructure négligée depuis longtemps et d'un financement urbain déficient sur de nombreuses années a eu pour résultat : des quartiers sous équipés, des quartiers sous intégrés. Leur sous intégration est due à la présence simultanée de facteurs physiques (nature et topographie du terrain, bâti précaire, statut foncier totalement ou partiellement irrégulier) et socio-économiques (population très pauvre).

- **Le contenu d'opération**

Face à cette situation défavorable, les autorités ont développés une nouvelle politique de l'État dans le domaine de la gestion urbaine : le Projet National de Réhabilitation des Quartiers Populaires (PNRQP).

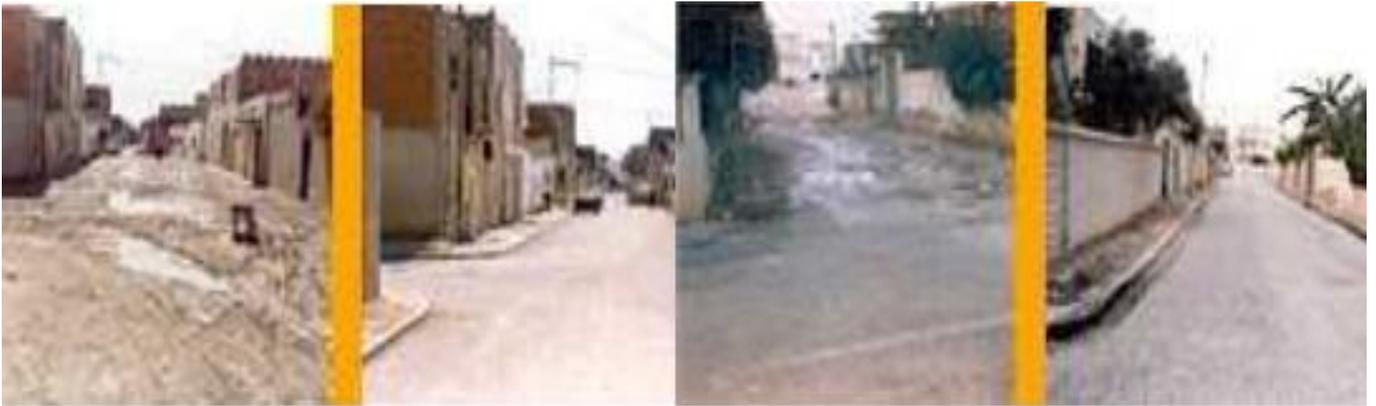
Cette situation a fait l'objet d'une intervention intégrée des acteurs publics, se situant à plusieurs niveaux, notamment :

La réhabilitation urbaine des quartiers populaires de la ville comme expression géographique d'intégration urbaine comprend la régularisation urbanistique et de la situation foncière, et la restructuration urbaine, réfection ou création de réseaux et complément d'équipements de première nécessité pour les quartiers (DHAHER N, 2009).

Cette restructuration urbaine a permis :

- La régularisation du statut foncier.
- L'amélioration et la création de réseaux d'infrastructure.
- La création d'équipements collectifs de base.
- L'aménagement de terrains avoisinants les quartiers.
- L'octroi de prêts pour l'auto construction, l'extension

**Figure 12** :L'état des quartiers de Jendouba avant et après réhabilitation



Source : DHAHER N.

L'installation d'un campus universitaire en 1997 : un véritable rayonnement urbain et une polarisation économique :

L'installation du campus de Jendouba en 1998 à proximité des quartiers informels a développé une recomposition urbaine des quartiers les plus fréquentés par les étudiants, des travaux d'extension horizontale et verticale, et des travaux de renouvellement urbain et de réhabilitation. Ces quartiers ont développés des activités commerciales et de services localisés dans ces quartiers et destinées aux étudiants.

### **7.3 Exemple 03 : Les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) en France**

La procédure de RHI a été définie en France, il y a plus de trente ans pour relever le défi de l'insalubrité massive et faire table rase des bidonvilles. Dans les années soixante-dix, ces opérations ont concerné des périmètres de grande ampleur, notamment en centre-ville ou en quartiers anciens, avec démolition et reconstruction de toutes pièces, en y intégrant des équipements publics. Depuis, ces opérations ont passablement évolué pour tenir compte du contexte. Aujourd'hui des quartiers sont confrontés à une situation spécifique.

- **Le contenu d'opération**

- 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 :

### La phase pré-opérationnelle

Cette phase a pour objectif :

- la préparation des arrêtés d'insalubrité
- la préparation et la mise en œuvre partielle ou totale de la phase opérationnelle de relogement.
- la définition d'un projet urbain immobilier et social sur les terrains et immeubles insalubres ou en ruine à traiter

Deux dimensions doivent être prises en compte :

- La dimension technique (bâti et urbanisme)

L'étude technique du bâti doit permettre d'apprécier le degré d'insalubrité des immeubles repérés et de préparer ainsi la réalisation des rapports d'insalubrité.

le diagnostic urbain doit analyser la faisabilité des opérations foncières et immobilières en regard des documents d'urbanisme et des différents régimes de protection ; il identifie également les différents immeubles, ou éléments annexes, dont l'acquisition et la démolition, totale ou partielle, sont nécessaires au traitement durable de l'insalubrité de l'îlot, quand bien même ils ne relèvent pas de l'insalubrité irrémédiable ; ce diagnostic se doit de présenter l'opération RHI dans un projet urbain d'ensemble, chaque fois que celle-ci n'est pas limitée au traitement d'immeubles.

- La dimension foncière

Il s'agit de déterminer, de façon précise, la propriété de chaque immeuble, de chaque bâtiment et de chaque lot de copropriété, ainsi que la nature des titres d'utilisation.

### La phase opérationnelle

Cette phase comprend les volets relogement (celui-ci commençant souvent de se faire dans la phase antérieure), acquisitions, expropriation, et la mise en œuvre du projet lui-même.

Maîtrise d'ouvrage et mode opératoire

Au titre de la maîtrise d'ouvrage, la collectivité adopte le parti d'aménagement de l'opération, prend en charge le financement, sollicite les subventions de l'État et des autres partenaires, et assure le pilotage de l'opération.

Elle engage la concertation (non obligatoire mais fortement conseillée) avec les habitants et les associations du secteur concerné. Elle décide également du mode opératoire. Si elle a la possibilité de mener en régie l'ensemble de l'opération, elle a la plupart du temps, compte tenu de la complexité et de la technicité de la démarche, recours à un ou des organismes d'exécution, opérateur ou aménageur, à qui elle confie tout ou partie des missions à réaliser.

Sauf cas vraiment ponctuel de traitement d'insalubrité portant sur un immeuble isolé, la RHI, dans une optique de renouvellement urbain et de lutte globale contre l'habitat indigne, a vocation à être couplée avec d'autres outils, dans une approche de quartier associant sortie d'insalubrité, amélioration de l'habitat et restauration immobilière

### **7.4 Exemple 04 : La restructuration de quartier précaire El Mina en Egypte**

Le projet ' la restructuration du quartier informel d'el MINA à Nouakchott (Mauritanie) visait l'amélioration des conditions de vie dans le quartier précaire d'el mina par le renforcement de son niveau d'équipement et l'accélération de l'intégration urbain de ses population au structures formelles de la ville. les objectifs principaux consistaient à : réaliser dans le quartier des infrastructures et équipements de la base (route, écoles, marchés, bornes fontaines, etc.).

- **Le contenu d'opération**

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 :

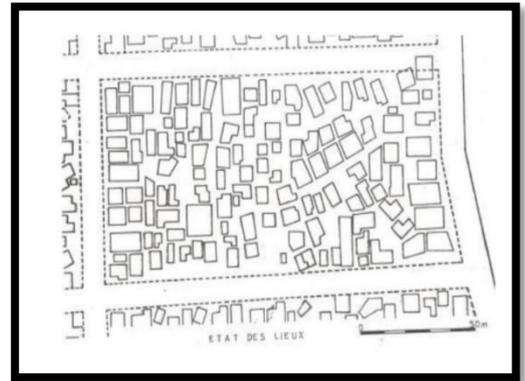
- La mise en place d'un réseau de voiries.
- La mise en place de l'éclairage public.
- La construction des équipements de bases (salle de classe, dispensaire, marché de quartier, latrines public).
- Renforcement du niveau de sécurité.
- Accélération du développement urbain du quartier, éclosion de petites activités commerciales, artisanales et de services
- .Réinstaller les populations à déplacer dans des zones préalablement aménagée

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, 16 km de routes, dont 7 pavées, et 3 parkings.

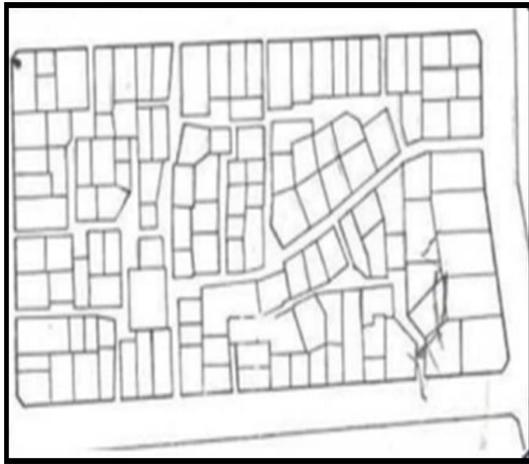
**Une seconde phase :** dite « phase de Remembrement ». Cette phase visait la sécurisation foncière des populations vivant à l'intérieur des carrés délimités par le tracé des voies libérées lors de l'opération de viabilisation. Il s'agissait au cours de cette opération de procéder à un « réajustement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

Etat de lieux (état initial)

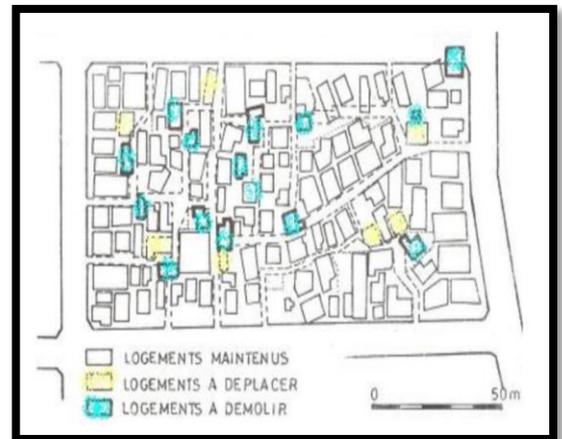


**Etape 01 :** La sélection des bâtiments

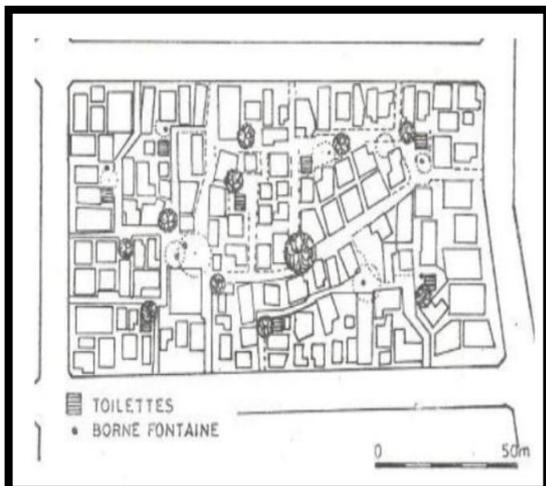
À : démolir, maintenir, déplacer.



**Etape 02 :** La sélection des équipements à ajouter :  
centre de santé, école, marché.



**Etape 03 :** Etat final de terrain



### 7.5 Synthèse des exemples

D’après l’analyse des 04 expériences des interventions sur les quartiers informels, 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 dans la vie urbains.

**Tableau 03** : Comparaison entre les 04 exemples.

	<b>Exemple 01</b>	<b>Exemple 02</b>	<b>Exemple 03</b>	<b>Exemple 04</b>
<b>Points de similitude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L’intégration urbaine et sociale des quartiers</li> <li>• Améliorer la qualité urbaine, paysagère et architecturale des quartiers.</li> <li>• Améliorer la qualité de vie des habitants.</li> <li>• Assurer l’attractivité de l’espace.</li> <li>• Développer la multifonctionnalité de l’espace.</li> </ul>			
<b>Points différences</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les interventions dans ces exemples ne suivent pas le même processus pour traiter les problèmes de ces quartiers informels</li> </ul>			

**Source** : L’auteur ,2021

### **Conclusion**

La pérennité des problèmes de l'habitat informel, 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.

Ce phénomène demande une des méthodes et procédures d'intervention qui répondre aux besoins des usagers et améliorer les 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 la qualité de vie de ces habitants.

# *Chapitre III*

## *Analyse du cas*

### *d'étude*

## Introduction

L'étude analytique dans ce chapitre se propose de faire ressortir les conditions et les modalités qui favorisent l'insertion et l'intégration de ce quartier dans la ville de Cheria.

La ville de Cheria, par rapport aux autres villes algériennes, n'a pas échappé au phénomène des quartiers informels.

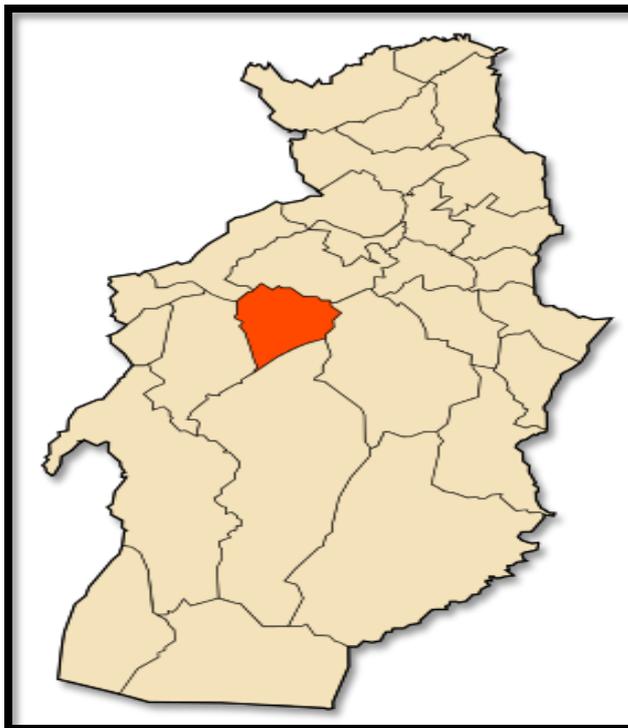
La ville de Cheria souffre du phénomène de l'habitat informel, et cela est évident dans les aspects urbains, socio-économiques et environnementaux du quartier résidentiel.

Quartier « Makhloufi » est un de ces quartiers informels, qui se matérialise par des habitations non achevées et d'autres parachevées par des matériaux primitives, des rues inachevées tortueuses sans aménagement, illustrant ainsi l'image d'espaces précaires informel

### 1. Présentation générale de la commune de Cheria

La commune de Cheria située à 590 km de la capitale Alger, elle est parmi les grandes agglomérations par ordre d'importance de la wilaya Tébessa. Il occupe une superficie de 317.6 km<sup>2</sup>.

Figure 13 : Situation de Cheria dans la wilaya de Tébessa.



Source : wekipidia.com.

Figure 14 : Situation de Cheria dans l'Algérie.



Source : wekipidia.com.

La commune de Cheria est considérée comme l'une des villes des hauts plateaux, avec une altitude estimée à environ 1050 mètres au-dessus du niveau de la mer, et se caractérise par un manque de modération du pluviométrique et de la température.

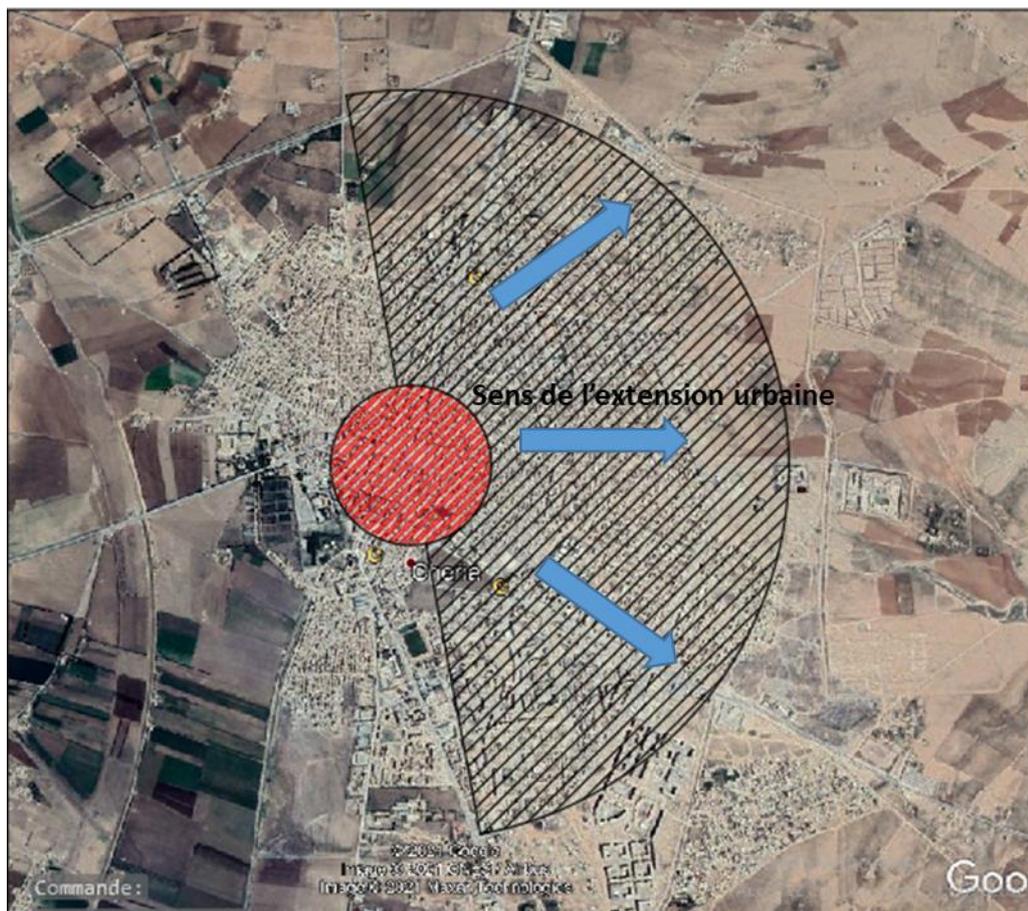
Il est délimitée par :

Du nord : la commune de Bir Mokkadem ; Du sud : la commune de Thlidjan. De l'est : la commune d'Elogla El-Malha. De l'ouest : la commune de Mazraa.

La population de la commune de Cheria, selon l'estimation administrative de la commune en 2020, est d'environ 94129 habitants.

Et avec cette augmentation démographique, la ville de la charia est devenue vulnérable au phénomène des constructions informelles et l'émergence du quartier informel dans la périphérie de la ville, et quartier Makhloufi l'un des quartiers informels, illustrant l'image de l'habitat informel dans la ville.

**Figure 15** : Sens de l'extension urbaine de la ville de Cheria selon le PDAU



Source : Google earth + PDAU 2016 + traitement d'auteur 2021.

Le sens d'extension est dans la partie EST de la ville au bord de Route l'évitement, parce que tous les programmes et les nouvelles extensions sont injectés dans cette zone, par contre, la direction de notre cas d'étude n'est pas une zone destinée aux nouvelles extensions, parce que la ville dans cette partie est limitée par un oued et terrain agricole.

## 2. Présentation du quartier Makhloufi

### 2.1. Situation géographique

Le quartier de « Makhloufi », situé dans le pos 6 dans la ville de Cheria, s'éloigne de 03 kilomètres du centre-ville.

**Figure 16** : Situation du terrain par rapport centre-ville.



Source : Google earth pro + traitement : l'auteur 2021.

### 2.2. État de lieux du quartier

Le site en question s'étale sur une assiette d'une superficie de 14,3 ha, contient 503 logements pour une population de 4964 habitants.

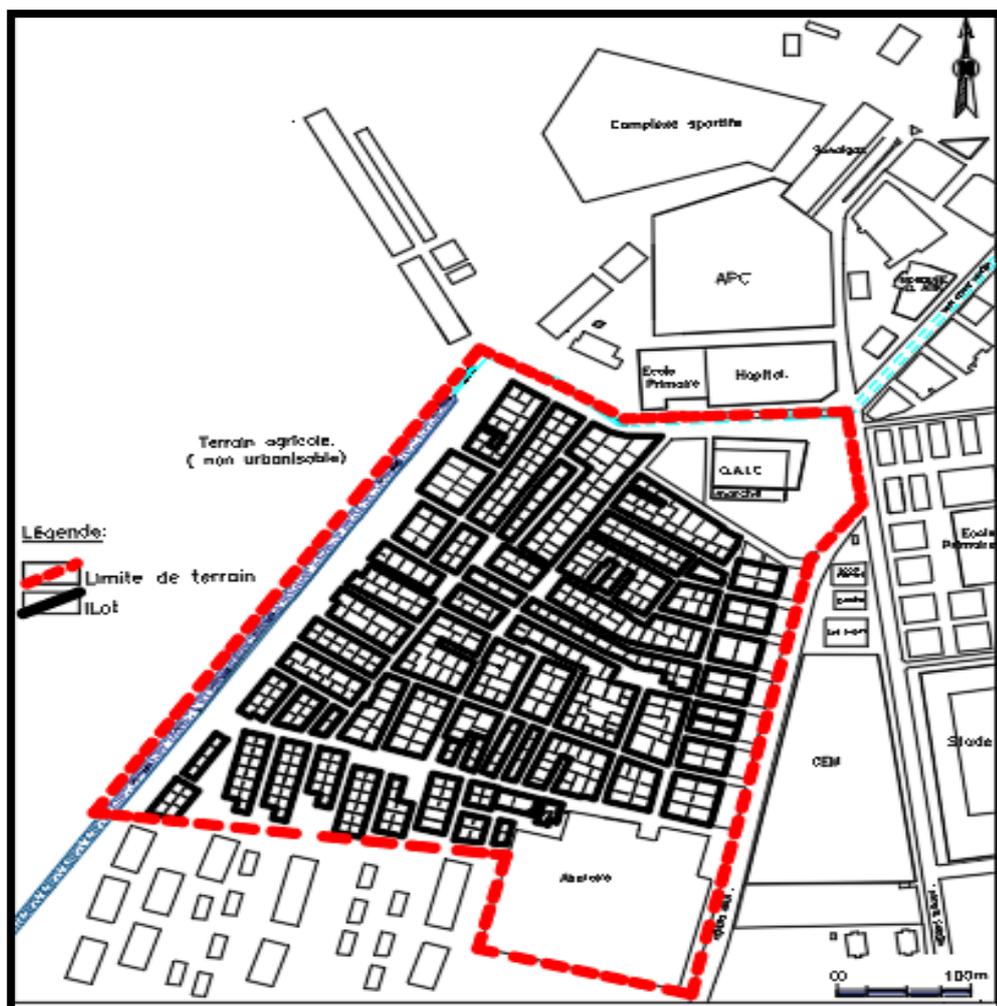
« Makhloufi » quartier informel, résultat de regroupement d'habitations resserrées et désordonnées dont la plupart sont inachevées et hétérogènes avec le manque d'espaces verts les équipements et les services insuffisants, ce qui défigure le paysage urbain.

**Tableau 04** : répartition des surfaces du quartier.

Surface totale	14.3 Hectares
Surface bâtie	10.4 Hectares
Surface non bâtie	3.9 Hectares
Nombre d'habitation	503
Nombre de population	4964
CES	0.64

Source : l'auteur, 2021.

**Carte 01** : état du lieu de quartier Makhloufi.



Source : PDAU 2016 + traitement d'auteur 2021

2.3. Environnement immédiat

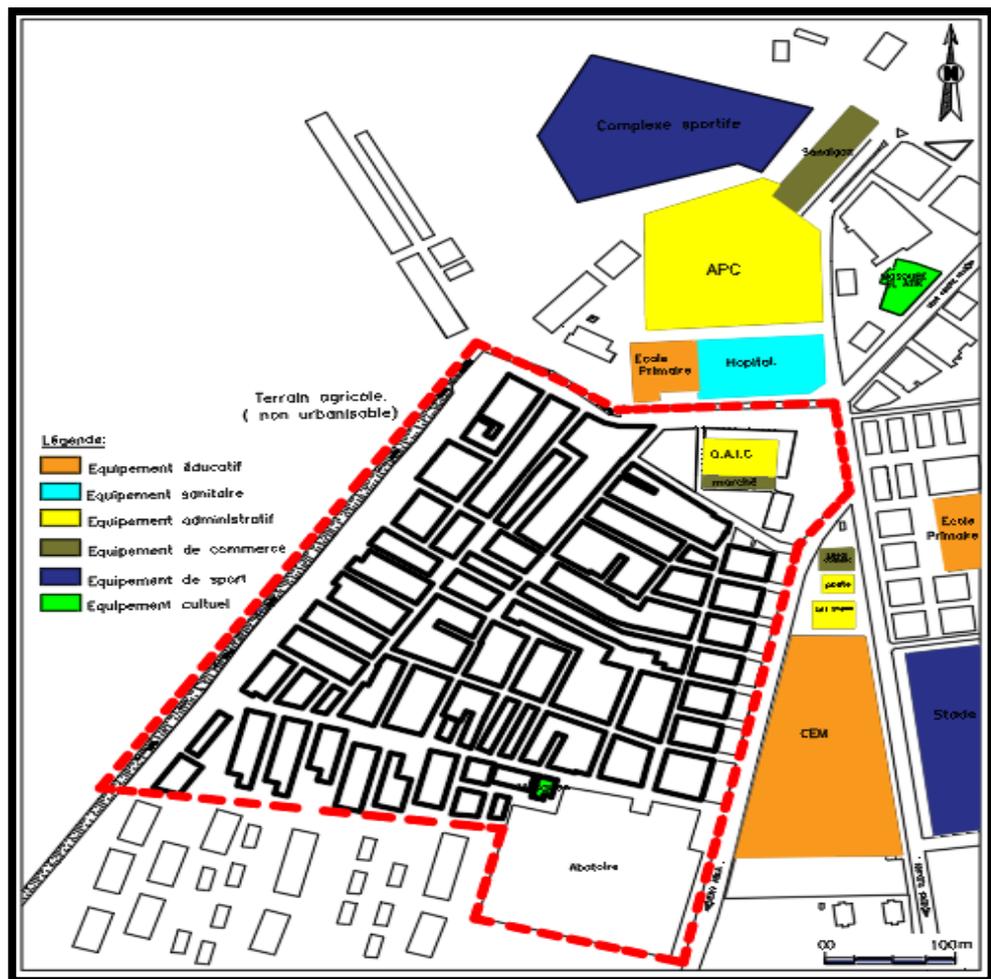
Le tissu fait partie du P.O.S. n° 06, délimité par : terrain privé et abattoir au sud, et terrain agricole non urbanisable et un OUED à l'ouest, route de Abla et CEM, Mofdi Zakaria à l'est, et le complexe sportif et le EPSP au sud.

Tableau 05 : état des équipements.

Type	Équipement	nombre	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat physique
Éducatif	Ecole primaire	0	0	0
	CEM	0	0	0
	Lycée	0	0	0
Sanitaire	Salle su soins	0	0	0
	Centre de soins	0	0	0
	Polyclinique	0	0	0
Cultuel	Mosquée	1	450	bon
	Ecole coranique	0	0	0
Commerce	Marché à proximité	1	300	bon

Source : l'auteur 2021.

Carte 02 : environnement immédiat.



Source : PDAU 2016 + traitement d'auteur 2021

## 2.4. Morphologie et topographie

La forme du tissu est due aux limites naturelles dans lesquelles le site est contenu : l'OUED à l'ouest de tissu.

**Figure 17 :** Coupe Topographique n° 01 du site.



Source : Google Earth, 2020.

**Figure 18 :** Coupe Topographique n° 02 du site



Source : Google Earth, 2020.

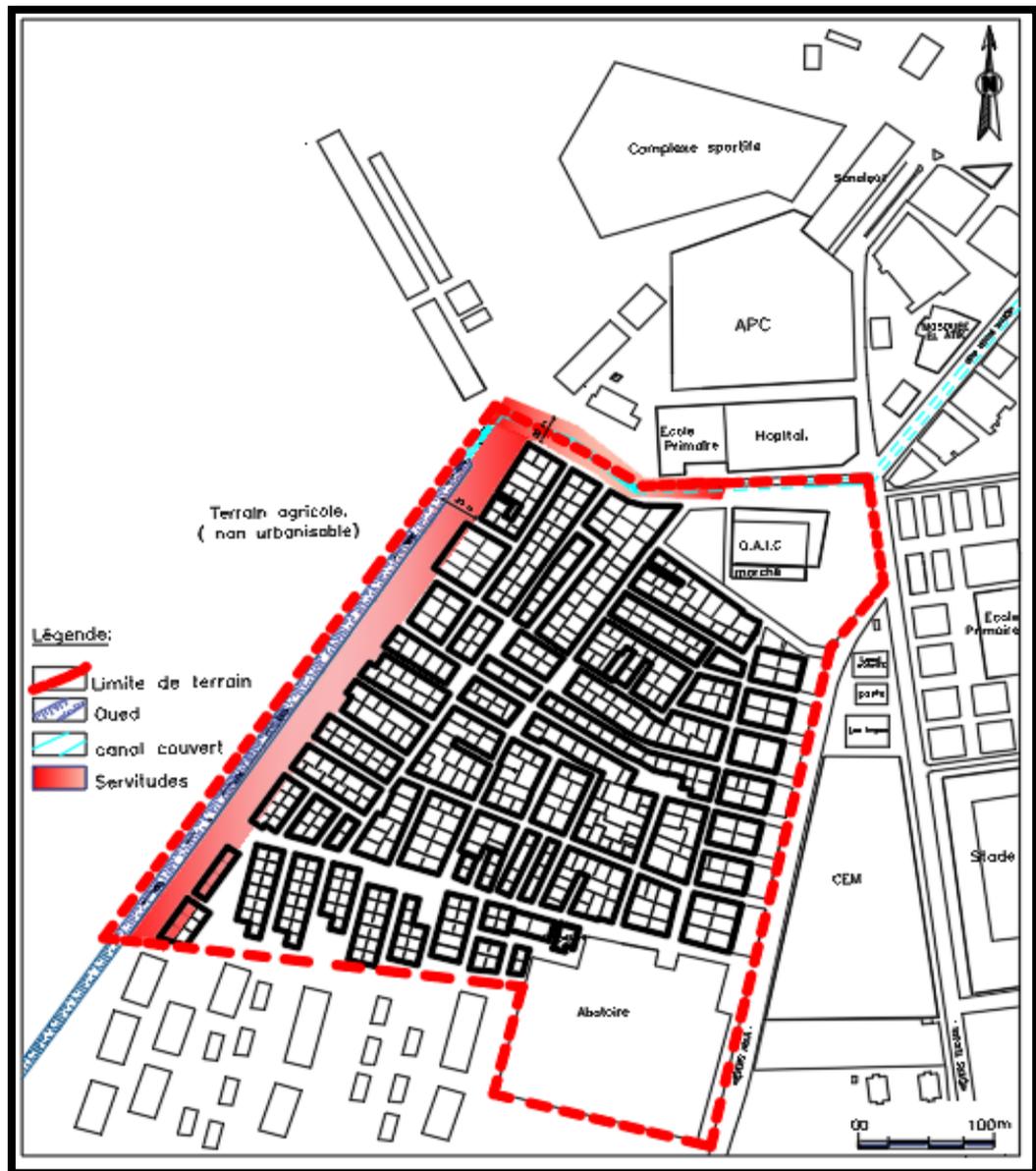
Sa topographie est d'une déclivité variable de 1.7% et 1.9% suivant la direction de l'oued.

## 2.5. Contraintes

Dans le tissu, il existe deux (2) contraintes :

- Un oued non aménagé pénétrant le tissu du nord au sud.
- Canal couverte qui traverse le tissu.

Carte 03 : les servitudes.



Source : PDAU 2016 + traitement d'auteur 2021

Pour les servitudes, aucune mesure n'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 25 m.

**Figure19** : photos divers sur l'oued.



Source : l'auteur, 2021

**Figure 20** : photos divers sur le canal qui pénètre le tissu.



Source : l'auteur 2021

## 2.6. Analyse d'espace bâti et non bâti

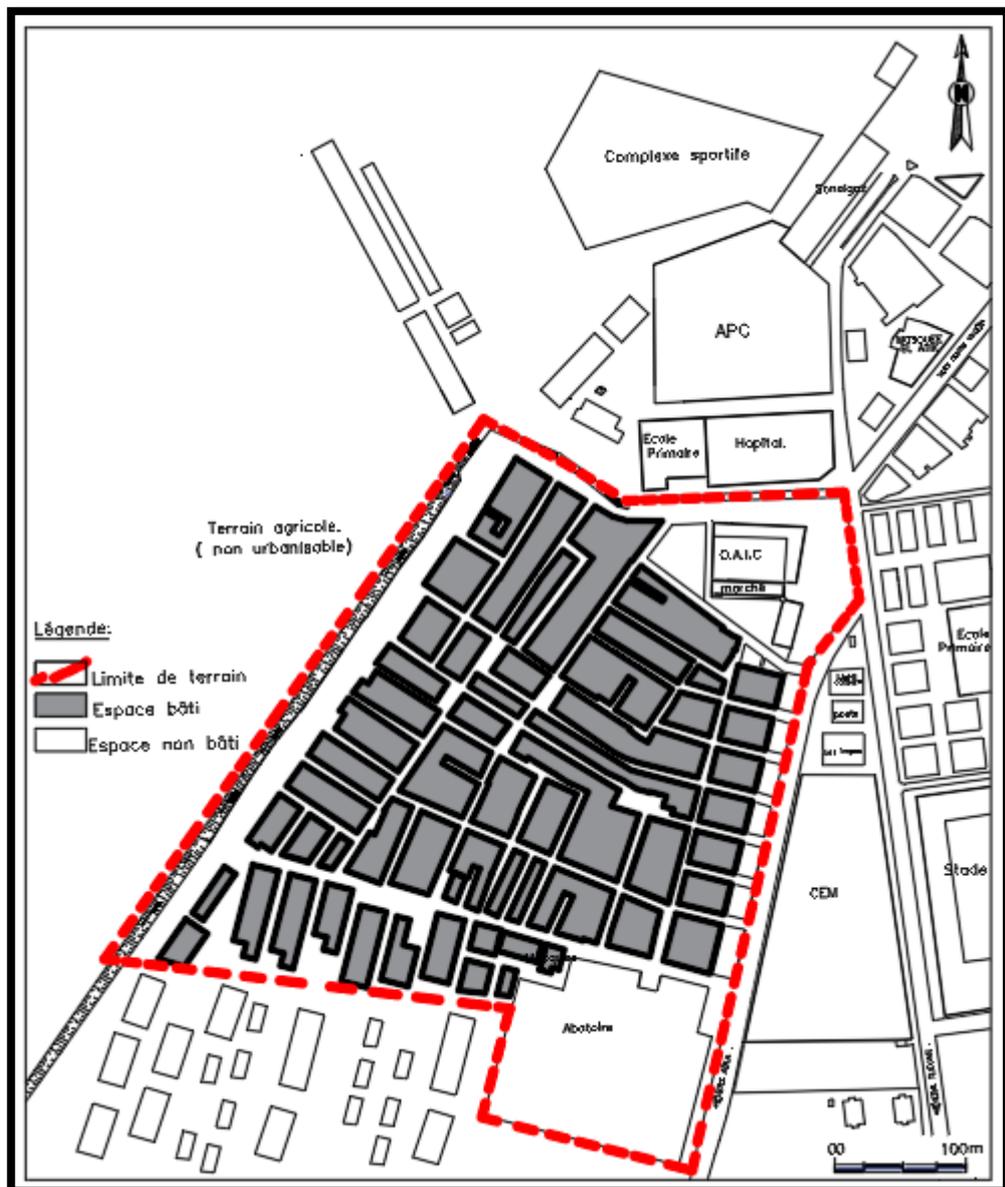
D'après l'analyse, on constate qu'on a une dominance de bâti par rapport au non bâti. Le front bâti du tissu structure le non-bâti. Le vide urbain se compose que des voiries (manque des espaces libres : places, placettes, espaces verts, jardins, ...). Donc, le tissu urbain est dense et compacte.

Tableau 06 : Décomposition du tissu en bâti et non-bâti.

Espace	Surface (ha)	Pourcentage
Espace bâti	10.4	78.45%
Espace non bâti	3.9	21.55%

Source : l'auteur, 2021.

Carte 04 : espace bâti et non-bâti.



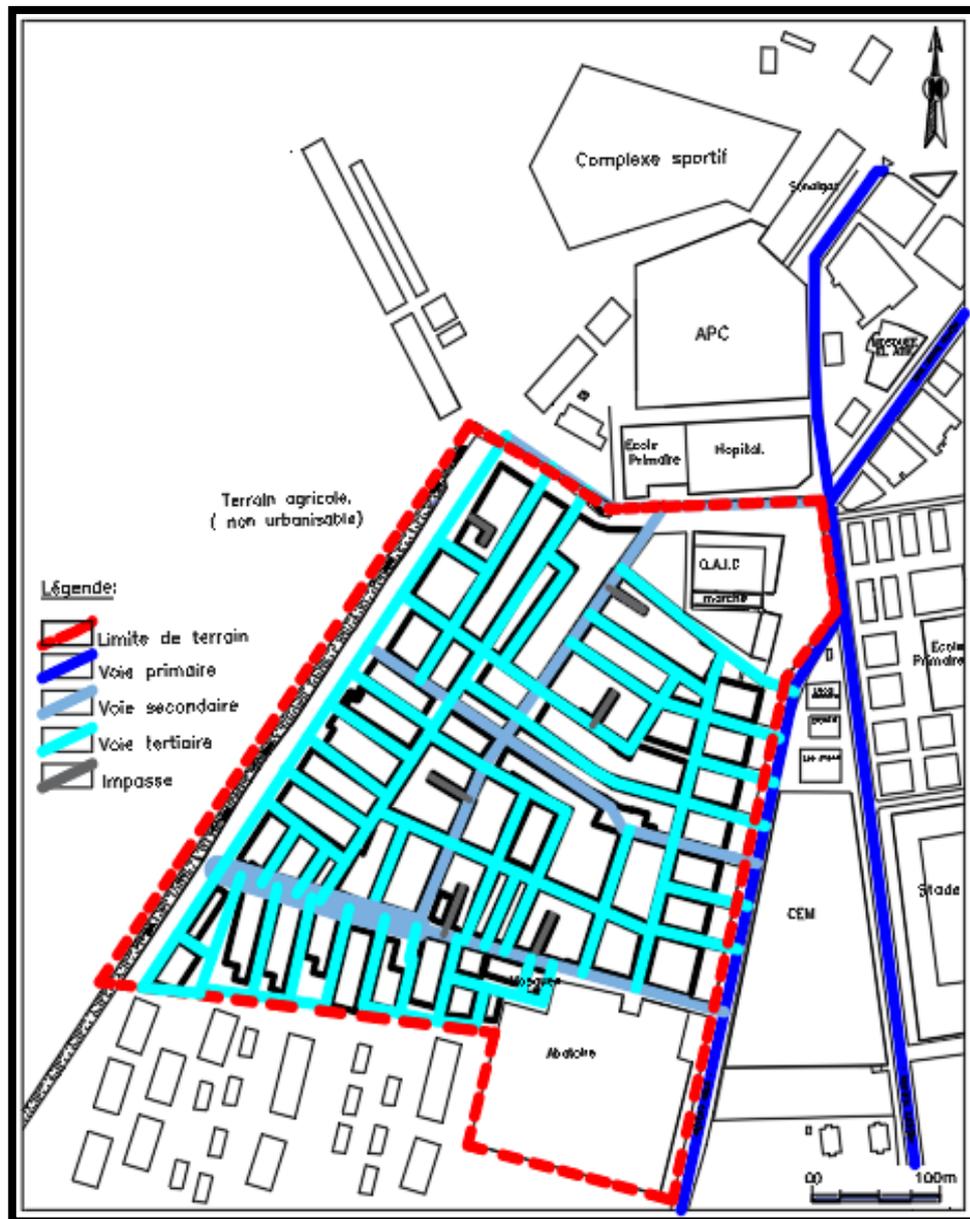
Source : PDAU 2016 + traitement d'auteur 2021

## 2.7 Accessibilité et voirie

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 ilots.
- Impasses qui rentrent au cœur des ilots.

. Carte 05 : Circulation et accessibilité dans le tissu.



Source : PDAU 2016 + traitement d'auteur 2021.

Tableau 07 : État de voirie.

	classification	Linéaire (ml)	Etat physique			Observation
			bon	Moyen	mauvais	
Voie	primaire	/				
	secondaire	1500			x	
	tertiaire	2700			x	
parking	ouvert	/	/			/
	Couvert					

Source : l'auteur, 2021

L'état de voiries est très mauvaise, sont des ruelles tortueuses ou embryon de rue tracé par les habitants pour faciliter l'accès à leurs maisons. C'est un réseau aléatoire sans trottoir, sans asphalte, qui n'est pas conforme aux règles de l'aménagement urbain.

Figure 21 : Des Rues sans aménagement dans le quartier.



Source : l'auteur, 2021.

## 2.8 Ilot et parcelle

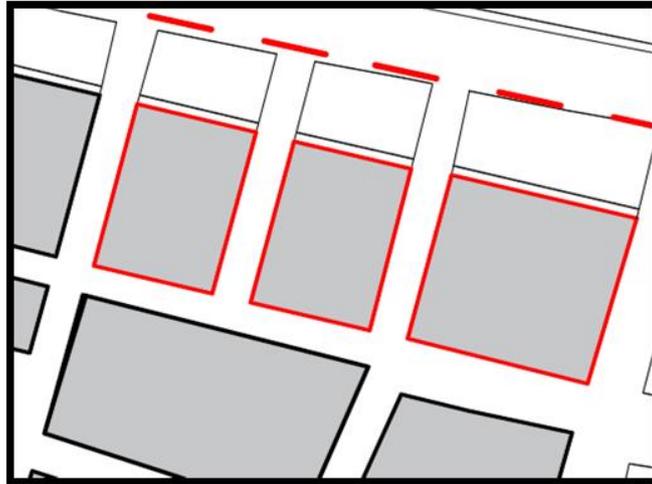
La forme des parcelles et les ilots est variable : figures géométriques régulières et géométriques déformés, avec des dimensions différentes.

### 2.8.1. Ilot :

Il y a (02) types d'îlots, selon leurs variables formes :

- Des îlots de forme géométrique régulière :

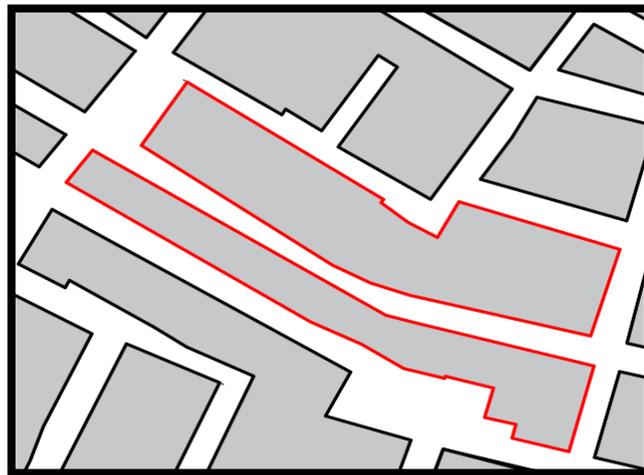
**Figure 22** : Des îlots rectangulaires simples.



Source : PDAU 2016 + traitement d'auteur 2021

Des îlots de forme géométrique irrégulière (déformé) :

**Figure 23** : Des îlots irréguliers multidirectionnels.

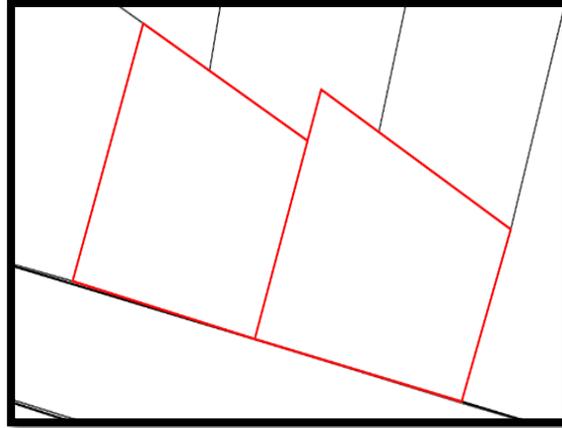


Source : PDAU 2016 + traitement d'auteur 2021

### 2.8.2. Parcelles

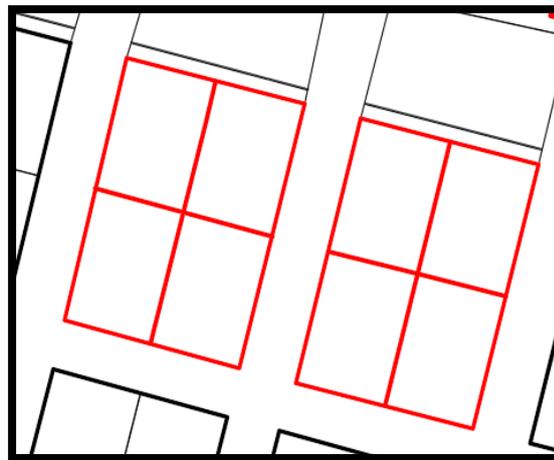
La forme dominante dans le tissu est la forme irrégulière. Les îlots sont implantés de manière anarchique (image urbain anarchique).

**Figure 24** : Des parcelles de forme géométrique irrégulière (déformé).



Source : PDAU 2016 + traitement d'auteur 2021

**Figure 25** : Des parcelles de forme géométrique régulière.



Source : PDAU 2016 + traitement d'auteur 2021

**Tableau 08** : la trame des ilots et parcelles.

	<b>forme (type)</b>	<b>Nombre</b>	<b>Surface (ha)</b>
<b>ilot</b>	Régulier	21	2.1
	Irrégulier	43	8.3
	Autre	/	/
<b>parcelle</b>	Régulière	87	
	Irrégulière	425	
	Autre	/	/

Source : l'auteur, 2021.

### 2.9. Etat physique de constructions

D'après l'observation et la constatation sur terrain, on remarque que les constructions dominantes dans les parcelles sont des habitations résidentielles individuelles entre moyen et mauvais état avec des parois fissurés et des toitures en ternet, ils ne répondent pas aux conditions de sécurité et de confort, ni aux règles d'urbanisme, et avec des surfaces différentes (80 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup>, 120 m<sup>2</sup> ...).

Carte 06 : état de logement dans le quartier.



Source : PDAU 2016 + traitement d'auteur 2021

Tableau 09 : état du logement.

	nombre	L'état physique			Surface (ha)	observation
		bon	moyen	Mauvais		
<b>Logt individuel</b>	503	28	180	295	10.4 h	
<b>Logt collectif</b>	0	/	/	/	/	/
<b>Logt semi-collectif</b>	0	/	/	/	/	/

Source : l'auteur, 2021.

**Figure 26** : Des habitations hors normes de construction.



Source : l'auteur, 2021

### 2.11. Morphologie urbaine de quartier

La totalité des constructions est constituée exclusivement de rez de chaussée (406 logements en RDC). On note aussi 79 constructions en R+1 et 03 constructions en R+2

**Tableau 10** : niveaux des constructions

Niveau	Nombre
Rez de chaussée	406
R+1	79
R+2	03
R+3	00
Autre (clôturées)	18

Source : l'auteur, 2021.

**Tableau 11** : usage de constructions.

Usage de construction	Nombre
Constructions à usage d'habitation seulement	489
Constructions à usage d'habitation + commerce	14

Source : l'auteur, 2021

Le commerce informel est présent dans le tissu.

### Résultat

D'après l'analyse et la constatation et l'enquête sur terrain, le quartier de « Makhloufi » et ces habitants souffrent d'une grande exclusion à tous les niveaux, et un ensemble de problèmes signalent l'échec urbain, comme suit

- Manque de respect des règles d'urbanisme.
- Manque de respect des règles des servitudes de contraintes existantes.
- L'exclusion urbaine, et des conditions de vie primitive.
- Une pauvreté remarquable en termes d'équipements et infrastructures au sein du quartier.
- Voies dégradées, et l'absence d'aménagement.
- La Détérioration et l'absence des réseaux divers.

### Conclusion

En fonction de ces résultats nous pouvons identifier des solutions et des suggestions dans un cadre de RESTRUCTURATION URBAINE comme suit :

- Démolition des habitations réalisées dans les zones de servitude.
- Démolition des constructions vétustes, illicites ne répondant pas aux normes.
- La régulation foncière des logements à préserver.
- Rationalisation de l'utilisation de l'espace.
- Création d'une hiérarchisation sur la trame viaire.
- Proposition de création des équipements et des infrastructures plus importants (suivant la disponibilité de terrain).
- L'intégration socio spatiale du quartier.
- Amélioration des conditions d'habitat et services.

# *Chapitre IV*

*Interventions et recommandations*

*sur le quartier « Makhloufi »*

### Introduction

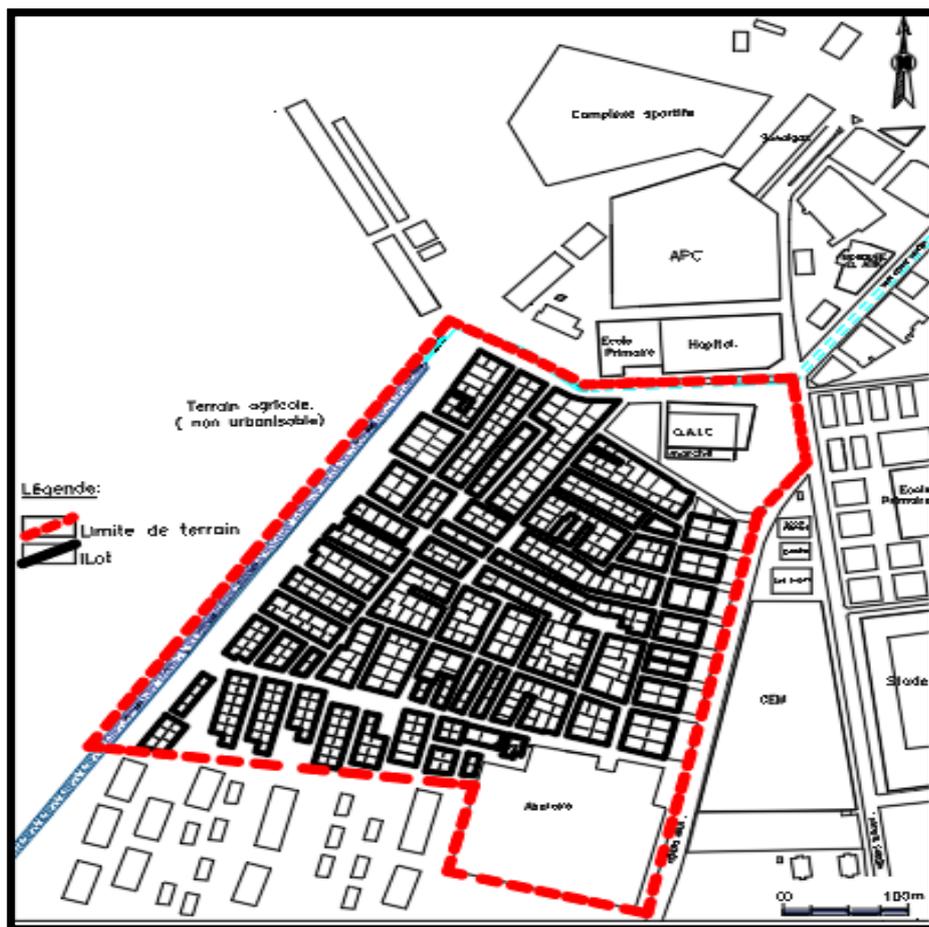
Suite à l'identification du notre cas d'étude : Quartier Makhloufi, Il s'avère qu'il y a de grosses erreurs dans ce tissu urbain. Donc, l'intervention vise à l'amélioration des conditions de l'habitat et assurer l'intégration sociale de population et la réalisation des infrastructures a permis une meilleure articulation de cette entité par rapport au reste de la ville.

### 1. Le contenu d'intervention (restructuration urbaine)

Notre stratégie de restructuration urbaine repose sur les échelles suivantes :

- Création une nouvelle configuration urbaine
- Proposition d'une variété d'habitation (habitat individuel + habitat collectif)
- Proposition et création des équipements nécessaires
- L'amélioration de l'espace public existant et création d'autre espace a caractères publics
- Rénovation et extension des réseaux (AEP, assainissement, voies ...)
- L'intégration de l'espace d'étude avec l'environnement urbain de la ville

Carte 07 : l'état initial du quartier.



Source : PDAU 2016+ traitement d'auteur, 2021.

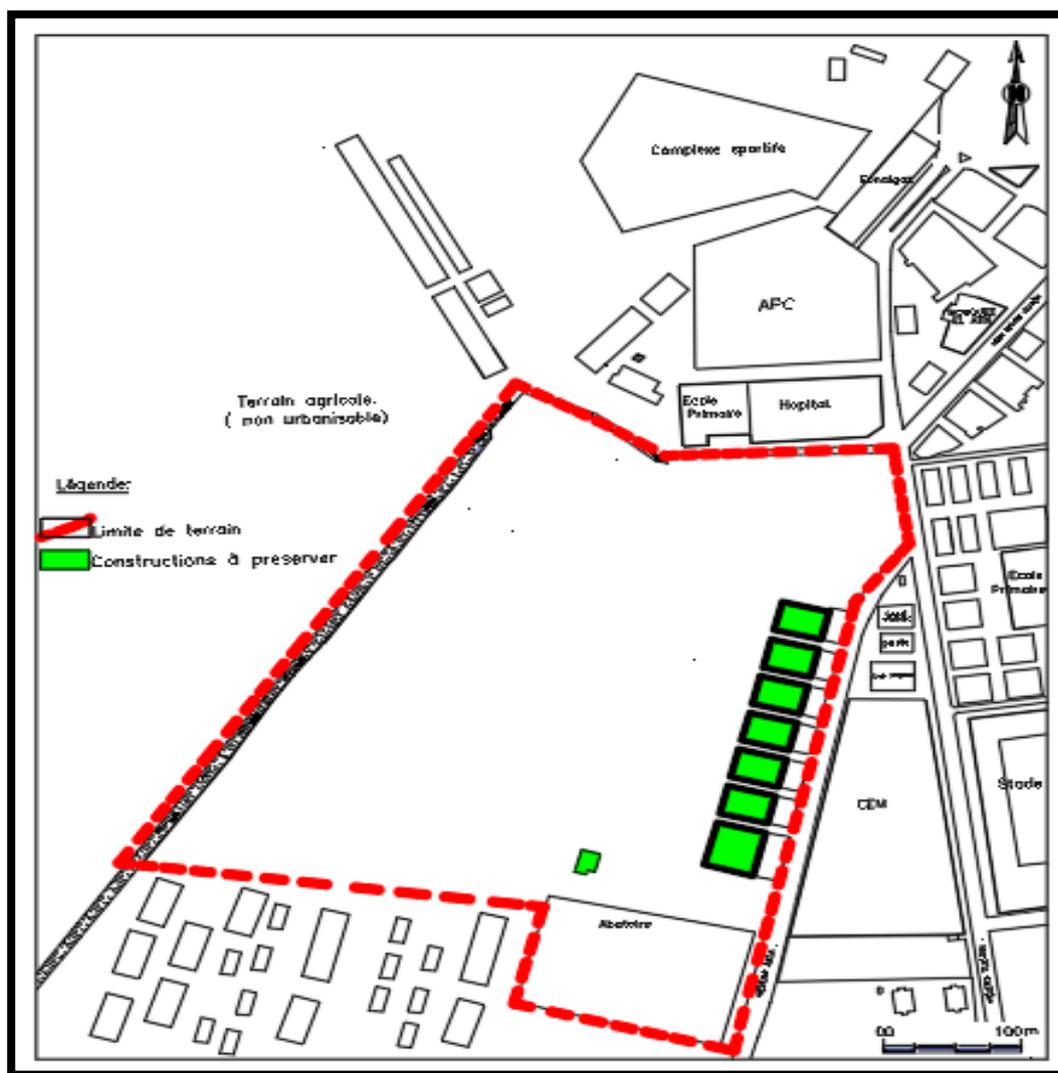
### 1.1. La Démolition

Le principe de la démolition dépend de :

- Les servitudes existantes sur le terrain.
- L'état physique des bâtiments.
- L'état juridique des bâtiments.

Donc, l'opération est basée sur la démolition totale des 475 logements, la démolition d'un marché à proximité, et la démolition partielle d'un abattoir, et la préservation des 28 logements et une mosquée.

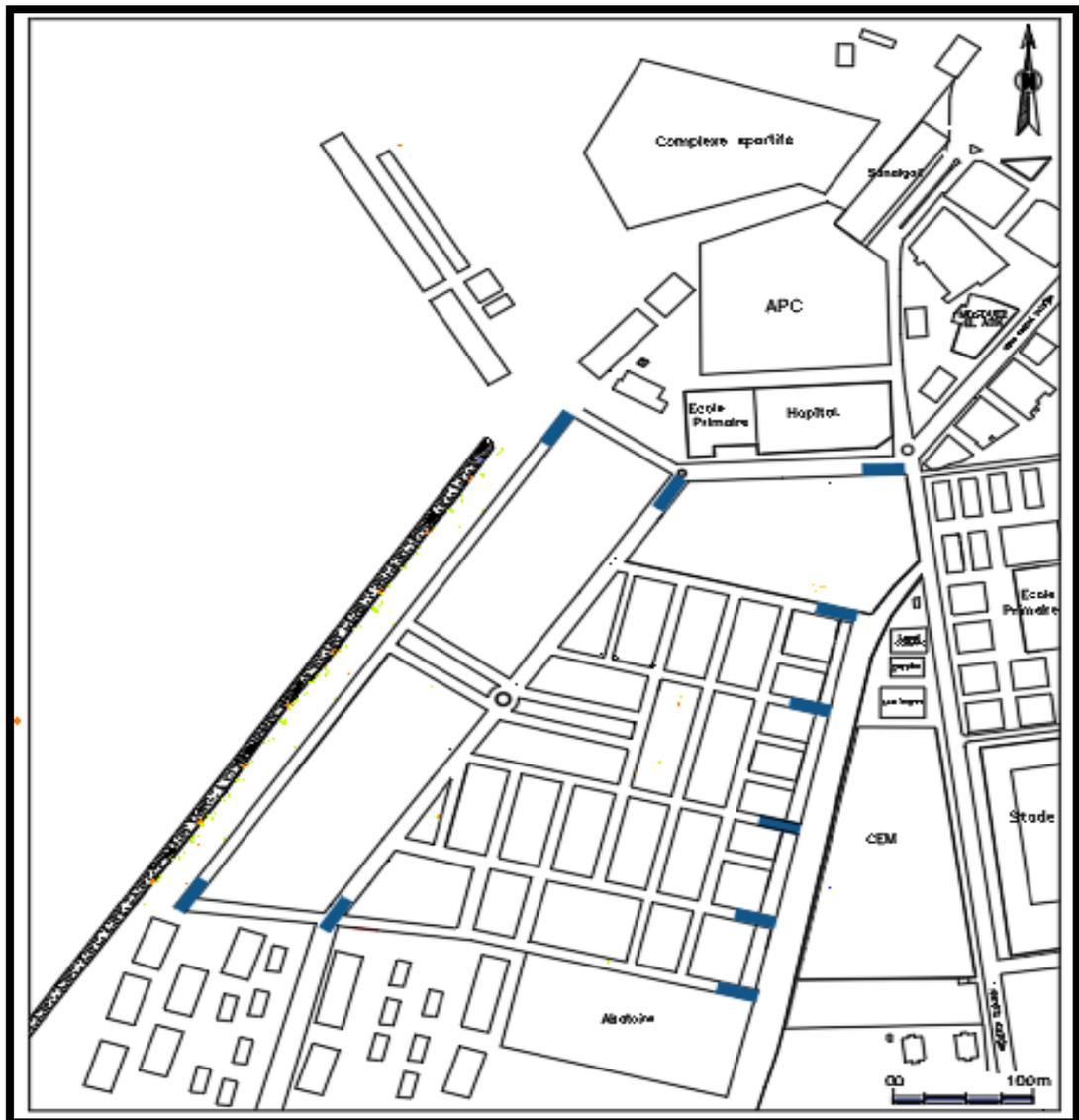
Carte 08 : les constructions à préserver.



Source : PDAU 2016+ traitement d'auteur, 2021.



Carte 10 : trame viaire proposée.



Source : PDAU 2016+ traitement d'auteur, 2021.

### 1.3. Rationalisation d'utilisation de l'espace

Avant l'intervention, il y avait une exploitation anarchique de l'espace bâti et non bâti, et on constate qu'il y a une répartition aléatoire des logements et une absence totale de lieux de loisirs et d'espaces verts, et parkings, Et pour cela, il faut rationaliser l'utilisation de l'espace d'une manière structurée qui répond aux besoins de la population.

#### 1.3.1. Espace bâti

- **Logements**

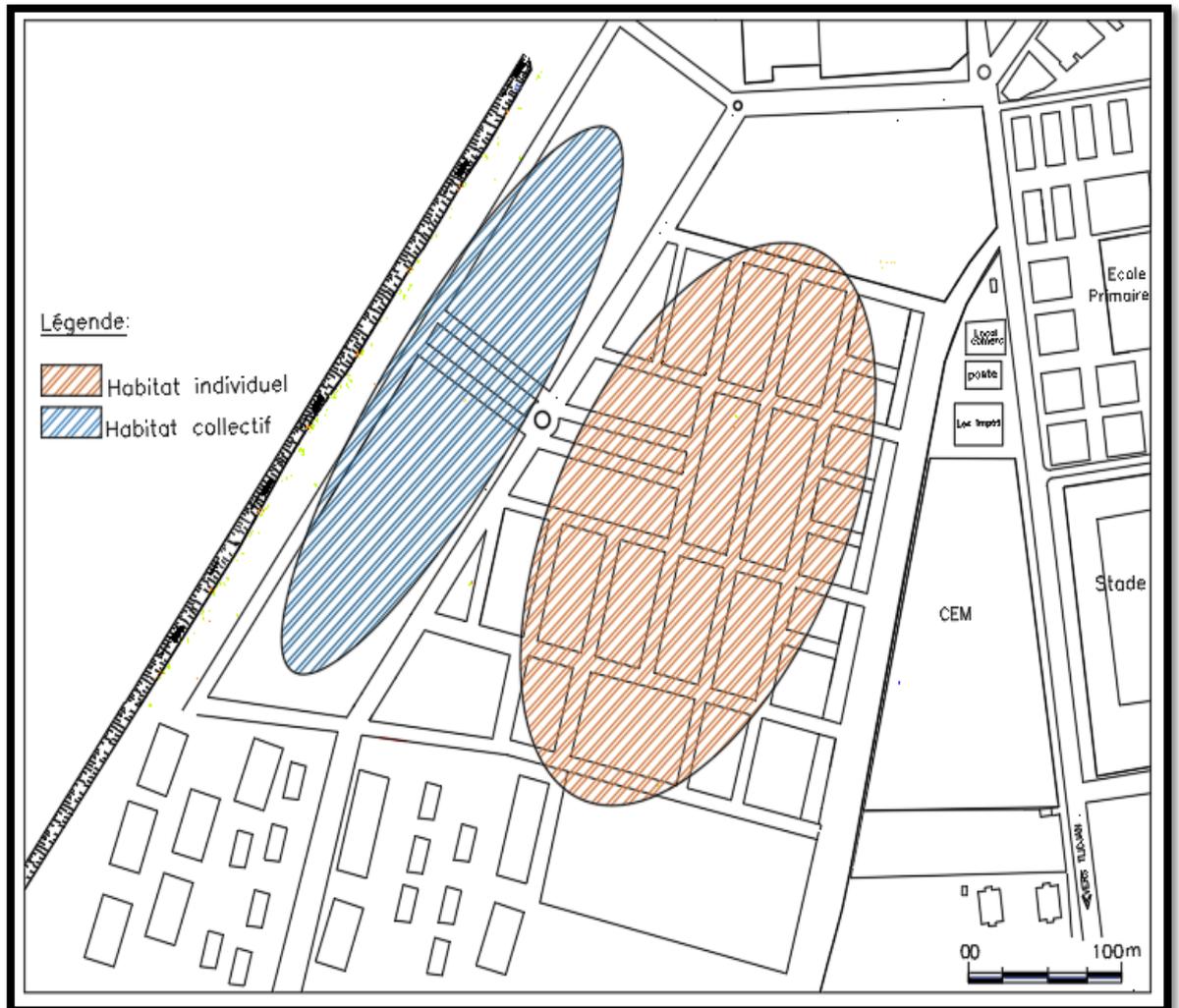
Affecter à l'habitat collectif et l'individuel à travers le programme des logements suivant :

**Tableau 12** : programme de logements.

Type d'habitat	Surface (Ha)	Nombre de logement proposés
Habitat individuel	3.1	186
Habitat collectif	0.8	317

Source : L'auteur 2021.

**Carte 11** : zoning des logements



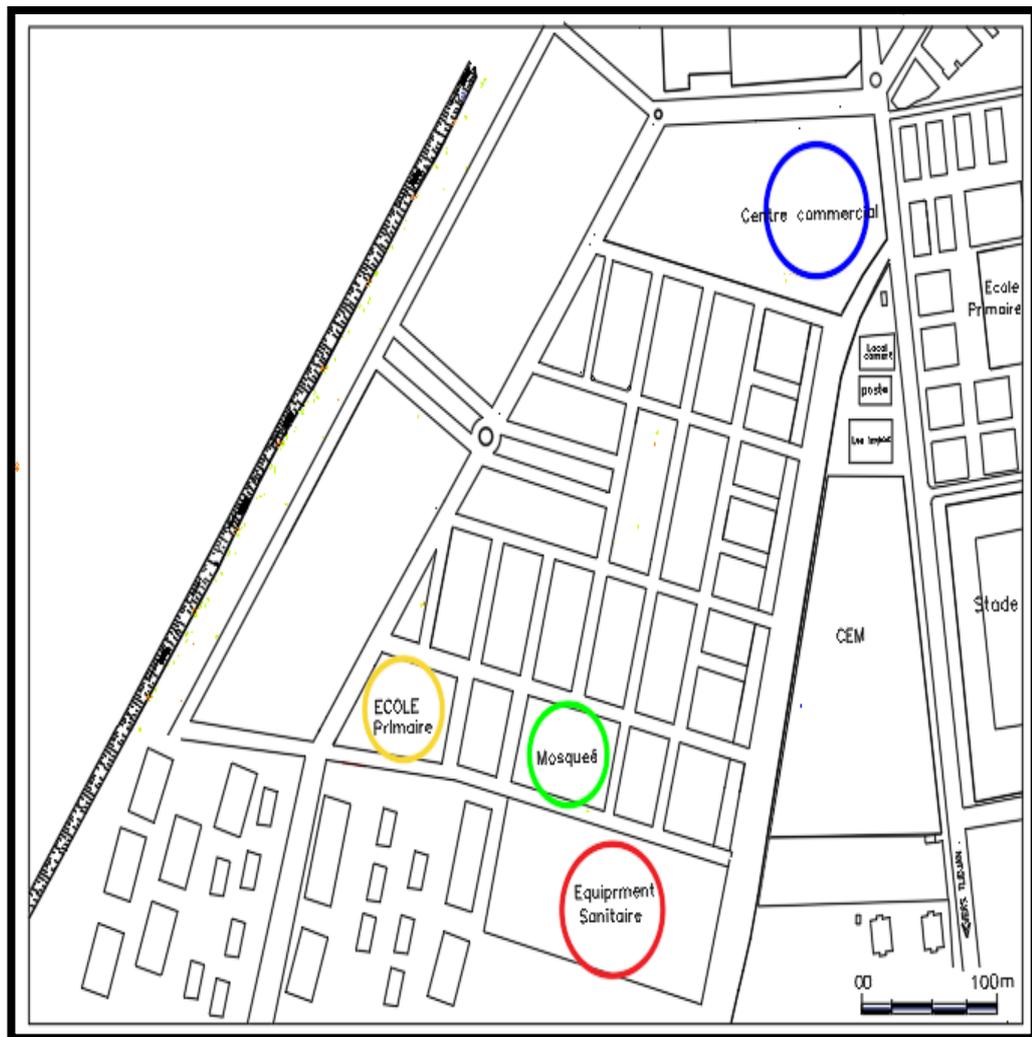
Source : PDAU 2016+ traitement d'auteur, 2021.

- **Equipements**

Programme d'équipements :

- Centre commercial aux lieux de marché à proximité.
- L'extension de la mosquée préservée.
- Changement d'activité de l'abattoir (création d'un équipement sanitaire dans le site l'abattoir).

Carte 12 : injection des équipements dans le tissu.



Source : PDAU 2016+ traitement d'auteur, 2021.

### 1.3.2. Espaces non bâti (surface accessoire)

- Création des aires de jeux et détente.
- Création d'un écran végétale dans la zone de servitude de l'oued afin d'isoler l'oued et terrain agricole sur la zone résidentielle.
- Création des aires de stationnement selon les besoins des habitants.
- Mise en place de l'éclairage public et le mobilier urbain.
- Assurer la Circulation mécanique / piétonne et accessibilité.

## 2. L'état final du tissu

Après la restructuration, la situation du quartier a été améliorée, d'une manière rationnelle qui répond aux besoins de la population. De plus, le quartier a été intégré à la ville par L'ajout des équipements et l'ajout d'une ligne de transport public (bus, taxi) reliant le quartier avec la ville, et mène vers la gare routière. Cette ligne passe par une voie primaire pénétrante le tissu et favorise l'intégration sociale.

Carte 13 : aménagement proposé.



Source : PDAU 2016+ traitement d'auteur, 2021.

**Tableau 13** : Comparaison entre l'état du quartier avant et après la restructuration.

<b>Désignation</b>	<b>Etat initial</b>	<b>Etat final</b>
<b>Espace bâti (ha)</b>	10.4	5.6
<b>Espace non bâti (ha)</b>	3.9	8.7
<b>Nombre de logements</b>	513	523
<b>Cos</b>	0.72	2.42
<b>Ces</b>	0.64	0.53
<b>Equipements</b>	Mosalaa, marché à proximité	Mosquée, école primaire, Centre commercial
<b>Espace verts (ha)</b>	00	1.6 Hectares
<b>Parkings (aire de stationnement)</b>	00	1/16 habitant
<b>Accessibilité et circulation</b>	Mauvais	Bon
<b>Servitudes</b>	Non respecter	respecter

Source : l'auteur, 2021.

### **Conclusion**

Ces interventions urbaines sur le quartier de Makhloufi dans le cadre de la restructuration urbaine nous ont permis d'améliorer les conditions de vie dans le quartier et de faire en sorte que les besoins de la population soient satisfaits avec la meilleure connectivité et intégration avec la ville.

## Conclusion générale

Le processus de restructuration des quartiers informels qui a été l'objet de ce mémoire semble être un phénomène complexe, ce phénomène a des effets négatifs sur le tissu urbain de la ville, et il comporte plusieurs risques pour ses habitants parce que ce genre de construction ne respecte pas les servitudes ou les règles de l'urbanisme. C'est ce qui a conduit à l'exclusion foncière, spatiale, sociale, et dysfonctionnement de l'ensemble du système urbain en général.

Et pour cela, il est absolument indispensable d'intervenir au sein de ces quartiers par des opérations d'intégrations, tout visent à :

- L'intégration urbaine : par l'introduction d'infrastructures et d'équipements de base, qui rendront les conditions de vie plus facile et qui démunirent la pauvreté.
- L'intégration spatiale : qui se traduit par l'amélioration de l'état physique, et le traitement de tout obstacle ayant un effet sur la relation ville-quartier ou ville-espace urbain, que ce soit les conditions du site ou bien la structuration du cadre bâti existant.
- L'intégration sociale : qui constitue un élément primordial de toute intervention sur les quartiers informels, il pourra inclure les aspects économiques, politiques et même culturels non désignés dans cette recherche indépendamment, car les formes d'exclusion sociale très variées : chômage, illettrisme ... se rattachent à ses aspects d'une façon directe ou indirecte.

Dans quartier « Makhloufi », il y a un ensemble de problèmes signalent l'échec urbain, donc après l'analyse urbaine et architecturale de notre cas d'étude la recherche a conclu à la nécessité de restructurer et intégrer le quartier dans la vie urbain.

Et pour atteindre cette intégration, nous avons choisi l'approche de la restructuration urbaine, parce qu'il permet de créer une nouvelle structure urbaine et une dynamique qui aide à intégrer le quartier dans son environnement.

## **Bibliographie :**

### **Ouvrages et Livres :**

1. 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. P.
2. CHALINE C., (1989). Les villes du monde arabe, Masson, Paris.
3. DAVIS, (2006). 7, La ville et l'urbanisation, Editions Marinoor, Franc
4. HAFIANE, Abderrahmane., (2007).Les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine. O.P.U. Alger.
5. ISAKHA, Diagana., (2010). Nouakchott (Mauritanie) : La restructuration du quartier précaire d'El Mina.
6. JOFFROY P., DE FLEURY M., (1999). « La réhabilitation des bâtiments : conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements ». Collection : techniques de conception. Ed : Le Moniteur.
7. 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.
8. KERDOUD N., (2000).Nouvelles Centralités et périphéries spontanées, thèse de magistère. Spécialité ? .Université de Constantine.
9. KERDOUD N., (2005).Bengladesh ou Medina ? Espaces urbains périphériques et représentations : deux exemples à Annaba et à Guelma (Algérie), Cyber géo. Revue européenne de géographie, N°327.
10. MAOUIA, Saïdouni., (2000). « Éléments d'introduction à l'urbanisme ». Éditions Casbah.
11. NACIRI, Mohamed., (1980). « Les formes d'habitat sous-intégrées ». Hérodote. Paris.
12. 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.
13. ZAIDI, M. 2012. Algérie : l'espace colonial et post colonial : Université Abderrahmane Mira.Bejaia. 2011-2012.

14. ZEKRI, GHERDAINE Ch., (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.
15. ZUCCHELLI, Alberto., (1983). « Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine ». EPAU, V1, Alger.

### **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.
- JENDOUBI, Cyrine. 2017 « La production des quartiers informels dans le Grand-Tunis : Réalités et limites ». Master 2 mention Aménagement et urbanisme Jendouba– Tunisie
- ABADA, Rahma .2020. « L'habitat informel en Algérie, entre anarchie et régularisation ; Le cas de : Draa El Imam à Tébessa » Université Larbi Tbessi – Tébessa

### **Document électronique :**

- Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville. < <http://www.mhuv.gov.dz> >.
- L'ONU-Habitat. < [Habitat informel - Habitat Worldmap : Habitat Worldmap \(habitat-worldmap.org\)](http://www.habitat.org) >.
- Academia.edu. 2007. HAFIANE, Abderrahim : « [Les projets d'urbanisme récents en Algérie](#) » ; 43rd ISOCARP Congrès.

### **Cours :**

- GRIB, Aissa .2020. Cours renouvellement urbaine et politique de la ville. Université de Tébessa.
- AHRIZ, Atef. 2015. Cours HA 1er année : ARCHITECTURE ROMAINE. Université de Tébessa
- BOUGHRARA, 2019. Cours Histoire de l'architecture en Algérie. Université de Tébessa.

## Résumé

Cette étude a porté sur le phénomène de l'habitat informel en Algérie, Ce genre de constructions a de nombreux expressions différents, parmi eux : l'habitat spontané, l'habitat illicite, l'habitat illégal...., et d'autres termes qui indiquent que ces bâtiments sont en mauvais état, et inhabitable.

Ce phénomène a pris des dimensions inquiétantes et des impacts négatifs sur les villes, ce qui nécessite des procédures opérationnelles pour limiter la propagation de ce phénomène et le traiter selon des études socio-économiques et techniques.

Notre recherche a inclus l'évolution de la politique urbaine en Algérie, nous avons fourni aussi une base des données sur le phénomène d'habitat informel, ses origines, ses caractéristiques et son impact dans la ville. Et nous avons choisi le quartier de « Makhloufi » à Cheria comme cas d'étude afin d'approfondir dans cette étude et la confirmation des informations mentionnées précédemment dans la partie théorique, et pour dévoiler une méthode d'intervention sur un quartier informel par des différentes opérations urbaines pour intégrer ce quartier à la vie urbaine et pour améliorer la qualité de vie des habitants .

**Mots clés : Habitat informel, politique urbaine, restructuration, intégration, Cheria.**

## **Abstract**

This study focused on the phenomenon of informal housing in Algeria, This kind of constructions has many different expressions, among them: spontaneous housing, illegal housing, illegal housing ....., and of other terms that indicate that these buildings are in poor condition, and uninhabitable.

This phenomenon has taken on worrying dimensions and negative impacts on cities, which requires operational procedures to limit the spread of this phenomenon and deal with it according to socio-economic and technical studies.

Our research included the evolution of urban policy in Algeria, we also provided a database on the phenomenon of informal housing, its origins, its characteristics and its impact in the city. And we chose the district of "Makhloufi" in Cheria as a case study in order to deepen in this study and the confirmation of the information mentioned previously in the theoretical part, and to unveil a method of intervention in an informal district by various urban operations to integrate this district into urban life and to improve the quality of life of the inhabitants.

**Keywords : Informal housing, urban policy, restructuring, integration, Cheria.**

## Listes des figures :

N°	titre	Page
<b>01</b>	plan de la ville en période coloniale SOUGUEUR, Tiaret	<b>06</b>
<b>02</b>	Plan de la médina de Ghardaïa	<b>07</b>
<b>03</b>	Plan de la médina de Ghardaïa.	<b>08</b>
<b>04</b>	Plan de ville de Tiaret.	<b>09</b>
<b>05</b>	vue de La cité Diar-es-Saadâ à d'Alger.	<b>11</b>
<b>06</b>	vue sur Le ZHUN de Bâb Ezzouar à Alger	<b>15</b>
<b>07</b>	vue sur cité EPLF a Bejaïa	<b>16</b>
<b>08</b>	Quartier bidonville à New Delhi	<b>29</b>
<b>09</b>	Quartier spontané à Alger.	<b>29</b>
<b>10</b>	Quartier précaire à Alger	<b>30</b>
<b>11</b>	Photographie aérienne de Nahariyya avant l'intervention (2006)	<b>41</b>
<b>12</b>	L'état des quartiers de Jendouba avant et après réhabilitation.	<b>43</b>
<b>13</b>	Situation de Cheria dans la wilaya.	<b>50</b>
<b>14</b>	Situation de Cheria dans l'Algérie.	<b>50</b>
<b>15</b>	Sens de l'extension urbaine de la ville de Cheria selon le PDAU	<b>51</b>
<b>16</b>	Situation du terrain par rapport centre-ville.	<b>52</b>
<b>17</b>	Coupe Topographique n° 01 du site	<b>55</b>
<b>18</b>	Coupe Topographique n° 02 du site	<b>55</b>
<b>19</b>	photos divers sur l'oued	<b>57</b>
<b>20</b>	photos divers sur le canal qui pénétrant le tissu.	<b>57</b>
<b>21</b>	Rue sans aménagement dans le quartier.	<b>60</b>
<b>22</b>	Des ilots rectangulaires simples.	<b>61</b>
<b>23</b>	Des ilots irréguliers multidirectionnels	<b>61</b>
<b>24</b>	Des parcelles de forme géométrique irrégulière (déformé).	<b>62</b>
<b>25</b>	Des parcelles de forme géométrique régulière.	<b>62</b>
<b>26</b>	Des habitations hors normes de construction.	<b>64</b>

### Listes des cartes :

<b>1</b>	état du lieu de quartier Makhloufi.	<b>53</b>
<b>2</b>	environnement immédiat.	<b>54</b>
<b>3</b>	les servitudes.	<b>56</b>
<b>4</b>	espace bâti et non-bâti.	<b>58</b>
<b>5</b>	Circulation et accessibilité dans le tissu.	<b>59</b>
<b>6</b>	état de logement dans le quartier.	<b>63</b>
<b>7</b>	l'état initial du quartier.	<b>67</b>
<b>8</b>	les constructions à préserver.	<b>68</b>
<b>9</b>	trame viaire proposée.	<b>69</b>
<b>10</b>	trame viaire proposée.	<b>70</b>
<b>11</b>	zoning des logements	<b>71</b>
<b>12</b>	injection des équipements dans le tissu.	<b>72</b>
<b>13</b>	aménagement proposé.	<b>73</b>

### Liste des Tableaux :

<b>1</b>	Evolution des entités administratives à partir du 1962 à ce jour.	<b>26</b>
<b>2</b>	Evolution de la population algérienne	<b>26</b>
<b>3</b>	Comparaison entre les 04 exemples.	<b>48</b>
<b>4</b>	répartition des surfaces du quartier.	<b>53</b>
<b>5</b>	état des équipements.	<b>54</b>
<b>6</b>	Décomposition du tissu en bâti et non-bâti.	<b>58</b>
<b>7</b>	État de voirie.	<b>60</b>
<b>8</b>	la trame des ilots et parcelles.	<b>62</b>
<b>9</b>	'état du logement.	<b>63</b>
<b>10</b>	niveaux des constructions	<b>64</b>
<b>11</b>	usage de constructions.	<b>64</b>
<b>12</b>	programme de logements.	<b>71</b>
<b>13</b>	Comparaison entre l'état du quartier avant et après la restructuration.	<b>74</b>

### Liste des graphes :

<b>01</b>	Structure du mémoire	<b>05</b>
<b>02</b>	La restructuration du quartier el Mina	<b>47</b>