



## 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*

*Par : BOUTIGHANE Hafsa*

Thème:

**Le projet urbain:  
Démarche d'intégration pour l'habitat illicite.  
Cas d'étude : La ville de Tébessa**

Présenté et soutenu publiquement le: / / , devant le jury composé de :

1- Dr. GHERBI Mohamed	MCB	Président
2- Dr. GHERZOULI Lazhar	MCA	Rapporteur
3- Mr. BOUDERSA Ghani	MAA	Examineur
4- Mr. HAKIMI Mohamed El Amine	MAA	Examineur

Année universitaire: 2021/2022

**Remerciement**

Je remercie Dieu le tout puissant pour m'avoir donné la force, la santé et le courage pour réaliser ce modeste travail.

J'adresse mes vifs sincères remerciements à mon encadreur monsieur **G HARZOULI Lazhar** ; qui j'ai soutenus pour réaliser ce projet grâce à sa simplicité et sa modestie que j'ai atteint mon objectif.

Mes remerciements vont également aux membres du jury, pour l'honneur qu'ils nous ont fait, en acceptant la lecture de cette thèse en vue d'apporter leurs jugements les plus précieux sur ce travail.

Je ne terminerai pas sans témoigner ma gratitude et sympathique envers le corps enseignant de mon institut Messieurs **BIBIMIMOUN Walid** et **GHERIB Aissa**, pour leurs contribution de près ou de loin à l'élaboration de ce projet ainsi qu'à la réussite de cette formidable année.

**BOUTIGHANE Hafsa**

*Dédicace*

Je remercie Dieu, le tous miséricordieux de m’avoir donné la volonté, le courage et la chance d’atteindre ma but.

J’offre mes vifs remerciements avec tout mon respect et ma profonde gratitude durant ma vie et ma formation à tous les gens que je connaisse, toute ma famille : mon père

**BOUTIGHANE Abd El Fateh** رحمه الله et **tous ses amis** surtout **son défunt cher ami ABD ESSELAM Abd El Krim** رحمه الله, ma mère **HAMZA Latifa** et **toutes ces amies**, mes **frères** et **sœurs** un par un, et aussi mes grand-pères, mes grandes mères, mes oncles, mes tantôts, mes tantes un par un et une par une.

*A tous mes amis et mes collègues sans exception surtout:* **Amel, Imen, Khawla, Linda, Mouna, Nadia, Radia** et **Salwa**.

Ce travail est le fruit de vos sacrifices que vous avez consentis pour mon soutien.

**BOUTIGHANE Hafsa**

## Sommaire

Introduction générale .....	i
Problématique .....	iv
Approche méthodologique.....	vii
PREMIERE PARTIE.....	1
CHAPITRE I : L’HABITAT INFORMEL.....	1
Introduction .....	2
1- L’habitat.....	2
1-1. Essai de définition .....	2
2- L'habitation .....	3
2-1. Définitions.....	3
3- Les types d’habitation.....	4
4- L’habitat informelle .....	5
4-1. Définition .....	5
4-2. Types de l’habitat informel .....	7
4-3. Les conditions d’émergence de l'habitat informel .....	10
4-4. Caractéristiques .....	14
4-5. L’impact des zones informelles sur la structure urbaine.....	14
4-6. La situation du logement informel en Algérie .....	15
4-7. Evolution des stratégies d’intervention face a la problématique de l’urbanisation spontanée en Algérie .....	17
4-7.1. Période coloniale.....	18
4-7.2. Période de l’indépendance .....	20
4-8. L’intégration de l’habitat informel.....	28
4-8.1. Projet urbain et perspective systémique.....	29
Conclusion .....	31
CHAPITRE II: LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN.....	33
Introduction .....	34



1- L'émergence du projet urbain.....	34
2- Définition .....	35
3- Les principes du P.U.....	36
4- Les dimensions du P.U .....	37
4-1. La dimension politique.....	37
4-2. La dimension sociale.....	37
4-3. La dimension économique et financière .....	38
4-4. La dimension culturelle.....	38
4-5. La dimension urbanistique .....	38
5- Les contraintes du P.U .....	39
6- Les enjeux .....	39
7- Les objectifs du P.U.....	40
8- Périmètres .....	40
9- Les échelles du P.U.....	41
09-1. Echelles spatiale .....	41
09-2. Echelles temporelle .....	42
09-3. Echelles de réflexion et d'action .....	42
Sont multiples et peuvent se compléter :.....	42
10- Qui sont les acteurs d'un projet urbain générique ?.....	44
10-1. L'Etat et les collectivités (les pouvoirs publics) .....	44
10-2. Les opérateurs économiques et financiers.....	44
10-3. Les compétences techniques et scientifiques .....	44
10-4. Les gestionnaires et les utilisateurs .....	45
10-5. Les usagers (les habitants) .....	45
11- Les types d'intervention du P.U.....	46
12- Les modes d'intervention du projet urbain .....	47
13- Caractéristique du projet urbain .....	48
14- Les actions du projet urbain .....	48
15- Les étapes du P.U.....	49
16- La structure du contenu du projet urbain .....	50

17-	Le dispositif du projet urbain .....	50
18-	Le management ou gestion du projet urbain .....	53
	C'est quoi manager : gérer et diriger (une entreprise, une affaire, un service... ).....	53
18-1.	Acteurs privés - publics et les citoyens : La coopération.....	53
18-2.	Acteurs professionnels et ingénierie .....	53
18-3.	La communication.....	54
18-4.	L'Evaluation.....	54
18-5.	Gestion des Temps et des dynamiques du projet urbain .....	54
18-6.	Les comités de management du projet urbain.....	55
19-	Les perspective du projet urbain en Algérie " le « G.P.U » d'Alger " : une expérience inachevée.....	57
19-1.	L'expérience Algérienne : le Grand Projet Urbain d'Alger .....	58
19-1.1.	La situation d'Alger.....	58
19-1.2.	Le projet de gouvernorat pour le grand Alger .....	58
19-1.3.	Le GPU d'Alger .....	59
19-1.4.	Le devenir du GPU .....	59
20-	Conditions pour la mise en « route » d'un projet urbain.....	60
21-	Implication des différents acteurs dans le projet urbain.....	61
22-	Concernant la concertation.....	62
23-	Le projet urbain, outil de développement urbain durable .....	63
24-	Chaine logique d'outils de la mise en œuvre de développement durable.....	65
	Conclusion .....	65
	DEUSIEME PARTIE .....	67
	CHAPITRE III : PRESENTATION DE CAS D'ETUDE (EL MIZAB 02) + DIAGNOSTIQUE .....	67
	Introduction .....	68
1-	Présentation de la wilaya de Tébessa.....	68
2-	Présentation de la commune de Tébessa.....	69
2-1.	Localisation et délimitation.....	70

2-2. L'évolution historique .....	72
2-2.1. Phase I: avant la coloniale (avant 1830) .....	72
2-2.2. Phase II: (1830-1962) la phase coloniale.....	73
2-2.3. Phase III: l'étape de la postindépendance de 1962 à nos jours .....	74
3- Les quartiers informels dans la ville de Tébessa .....	77
4- Notre cas d'étude « el Mizab 02 » .....	78
4-1. Critères des choix du quartier .....	78
4-2. Situation et délimitation .....	78
4-3. Contexte environnemental .....	80
4-3.1. L'accessibilité .....	80
4-3.2. L'environnement immédiat .....	80
4-4. Contexte physique et morphologique.....	81
4-4.1. Topographies .....	81
4-4.2. Morphologie de terrain .....	82
4-5. Contexte humain (la population).....	82
4-6. Contexte historique .....	82
4-7. Etat de lieux du quartier El Mizab 02 .....	86
4-8. Contexte urbanistique et architectural.....	86
4-8.1. Contexte urbanistique .....	86
4-8.2. Contexte architectural .....	97
4-9. Contexte réglementaire .....	103
4-9.1. Comparaison entre l'état de lieux et le plan de quartier selon le POS n° 19 avant et après la révision de PDAU .....	103
Conclusion .....	104
<b>CHAPITRE IV : SYNTHES ET RECOMMANDATIONS .....</b>	<b>106</b>
Introduction .....	107
1- Synthèse .....	107
1-1. Opportunités .....	107
1-1.1. Contexte naturel.....	107
1-1.2. Contexte patrimonial et historique .....	107

1-1.3.	Contexte humain.....	107
1-1.4.	Contexte urbain et paysagère.....	107
1-1.5.	Contexte infrastructures.....	108
1-1.6.	Contexte habitat.....	108
1-1.7.	Contexte équipement.....	108
1-1.8.	Contexte règlementaire.....	108
1-2.	Les menaces.....	108
1-2.1.	Contexte environnementale.....	108
1-2.2.	Contexte naturel.....	109
1-2.3.	Contexte patrimonial et historique.....	109
1-2.4.	Contexte humain.....	109
1-2.5.	Contexte urbain et paysagère.....	109
1-2.6.	Contexte infrastructure.....	110
1-2.7.	Contexte habitat.....	110
1-2.8.	Contexte équipement.....	110
1-2.9.	Contexte règlementaire.....	111
2-	Recommandations.....	111
2-1.	Contexte environnemental.....	111
2-1.1.	Enjeux – Objectifs – Actions.....	111
2-2.	Contexte naturel.....	111
2-2.1.	Enjeux – Objectifs – Actions.....	111
2-3.	Contexte patrimonial et historique.....	112
2-3.1.	Enjeux – Objectifs – Actions.....	112
2-4.	Contexte humain.....	113
2-4.1.	Enjeux – Objectifs – Actions.....	113
2-5.	Contexte urbain et paysagère.....	113
2-5.1.	Enjeux – Objectifs – Actions.....	113
2-6.	Contexte infrastructure.....	114
2-6.1.	Enjeux – Objectifs – Actions.....	114
2-7.	Contexte habitat.....	115

2-7.1. Enjeux – Objectifs – Actions.....	115
2-8. Contexte équipement.....	116
2-8.1. Enjeux – Objectifs – Actions.....	116
2-9. Contexte réglementaire.....	117
2-9.1. Enjeux – Objectifs – Actions.....	117
2-10. Contexte économique .....	118
2-10.1. Enjeux – Objectifs – Actions.....	118
2-11. Contexte de durabilité.....	118
2-11.1. Enjeux- Objectifs-Actions .....	118
3- Les scénarios proposés.....	120
3-1. Scénario n° 01 .....	120
3-2. Scénario n°02 .....	121
3-3. Comparaison entre les scénarios .....	122
Conclusion .....	125
Conclusion générale.....	126

## Introduction générale

Certains pensent à juste titre que le débat sur l'urbanisation spontanée est clos. Des développements conceptuels et des approches méthodologiques ont permis d'intervenir pour relancer la production de logements pour une frange de la population, qui a développé ses propres compétences responsables, face à une planification insuffisante voire inexistante. Rétrospectivement, ce domaine des études urbaines est loin d'être entièrement exploré. Les dynamiques multiples associées à des contextes locaux différenciés restent dans l'ombre, ou succombent à la volonté de simplifier pour l'action ; en effet :

Certains aspects de la production spontanée d'habitat ont donné lieu à généralisation : le concept d'instabilité de l'habitat s'est développé autour des bidonvilles et des communautés spontanées observés dans le monde, ce qui justifie les interventions de la banque mondiale pour éradiquer la pauvreté urbaine ;

Décrire d'autres aspects de la production d'habitats spontanés dans des manifestations régionales et/ou locales a conduit à consacrer plusieurs termes. En France c'est les bidonvilles, dans les pays arabes c'est l'habitat informel ou non réglementé, en Tunisie c'est l'habitat anarchiste, au Maroc c'est l'habitat clandestin, en Algérie c'est l'illégalité... Afin de contrôler ce qui n'est pas prévu, cette diversité de termes s'adapte aux politiques locales. Ces politiques tendent cependant à avoir deux objectifs : réguler l'habitat qui en résulte et empêcher sa construction. Inutile de dire qu'aucune des deux formes d'intervention n'a été efficace.

Des concepts ont émergé récemment dans lesquels la notion d'habitat spontané a cédé la place à d'autres concepts plus globaux, comme l'urbanisme dominant, l'urbanisation par le bas, qui s'expliquent comme faisant partie de la légitimité des villes à revendiquer de tels habitats. Cette forme, après tout fait partie de la ville.

Pratiquement partout dans le monde, l'urbanisation des grands centres urbains est désormais déterminée par la prolifération de l'habitat illégal. A cet effet, sous l'influence de l'environnement, des familles pauvres deviennent architectes en prenant en charge la construction de leurs habitations. L'urbanisation illégale est en quelque sorte une alternative à cette situation économique et sociale dévalorisante. Il en résulte un habitat sous-intégré par rapport aux formes modernes d'urbanisation qui respectent les lois et règlements d'urbanisme.

En Algérie, les quartiers informels constituent actuellement l'un des problèmes les plus importants dont souffre notre ville, devenant l'un des décors de tout tissu et l'une de ses véritables composantes. Ils affectent l'espace urbain, entraînant le dysfonctionnement de l'ensemble du système urbain, la forme urbaine chaotique, la fragmentation et l'incohérence de la texture urbaine et de la fonction de l'espace. Ces communautés génèrent essentiellement de la pauvreté urbaine, déformant et détruisant l'image de la ville et réduisant sa valeur.

Les auto-constructeurs, qui ont parfaitement compris les ressorts profonds de l'action de l'État (comme système politique) avec, comme corollaire, les modes d'action des institutions et des services, jouent aussi, en fonction de la composition familiale, toutes les cartes des politiques « point par point » de l'État en matière de (relogement à la fois le bidonville, l'auto - construction, le LSL, LSP, etc.).

Une fois cette question, qui continuera à guider toutes les actions de la famille provisoirement résolue, la famille va exiger de l'État de lui fournir le reste (le revêtement des voies, le gaz et l'électricité, le tout à l'égout, l'école, le transport, etc) et, pourquoi pas, le droit d'occuper les trottoirs par le commerce informel, et ... la régularisation. Cette considération de la permanence de la stratégie familiale d'abord d'auto-sauvegarde et ensuite d'ascension et de promotion sociale, explique les caractères, non pas « inachevé » de la construction car elle ne l'est qu'au regard des rédacteurs de la loi, mais plutôt en situation potentielle d'évolution permanente, dans l'attente de solutions ou d'opportunités à venir, de redéploiement à opérer.

En effet, ce que nous rencontrons actuellement comme actions de l'État vis-à-vis des acteurs urbains vise à les capturer (par le laisser - faire, sous condition, dans leurs actes d'urbanisme, leur distribuer une part de rente par le relogement, les sanctionner, rarement par la destruction, etc) avec, pour résultat, de laisser les volumes construits dépasser de loin, pour l'État, le tolérable et l'ordre apparent par ce que « visiblement », son ordre est contesté et remis en cause .

La tolérance de l'État vis-à-vis de l'habitat dit « illicite » s'explique par cette incapacité à répondre aux besoins en matière de logement et d'emploi de larges populations insatisfaites et potentiellement protestataires. L'État espérait ainsi neutraliser toute volonté de revendication, éviter les grandes tensions sociales et maintenir son autorité.

Les populations des urbanisations informelles restaient toutefois placées dans un statut d'illégalité et, par conséquent, dans une posture « d'otage » par rapport aux pouvoirs publics.

La tolérance de l'État s'accompagne, tout de même, d'un discours stigmatisant les quartiers informels et de leur marginalisation en termes d'investissements publics : équipements, infrastructures, services. Les populations, quant à elles, développeront des pratiques d'intégration et d'auto-valorisation de leur quartier, afin de contrer la stigmatisation et la marginalisation.

L'ambivalence qui caractérise les rapports des pouvoirs publics aux populations des urbanisations informelles se traduit par une tendance à privilégier l'individualisation dans les négociations et par de nombreux paradoxes. Ces conditions sont en grande partie à l'origine des résultats mitigés des politiques de régularisation qui produisent encore aujourd'hui des situations d'irrégularité partielle où l'illégalité est à géométrie variable et achoppe, dans tous les cas, sur la régularisation foncière.

Tébessa est une ville frontalière dans l'extrême Est de l'Algérie, et logiquement elle n'a pas pu échapper du phénomène qui touche tout le pays, donc elle subit une nouvelle forme d'extension informel qu'il, s'est particulièrement développée depuis les années 70, sous l'effet des politiques algérienne appliquées dans cette période concernant la nationalisation des terres agricoles et la constitution de réserves foncières communales,...

Ce type d'habitation spontané ne reste pas dans les périphéries, il se prolifère dans le tissu urbain à côté des tissus organisés, et représente aujourd'hui un pourcentage très important et elle ne cesse d'augmenter avec le temps d'une façon incontrôlée et insupportable, ce qui a affecté d'autres projets de la part de l'État.

Dans ce mémoire de fin d'études présenté pour l'obtention du diplôme de master académique ; on va aborder ce sujet par le diagnostic d'un quartier informel « El Mizab 02 » vu son importance et à sa situation limitrophe à un site archéologique qui présente un ressource très important mais malheureusement négligées, dans lequel l'Etat est toujours dans une course avec les auto-constructeurs de l'illégalité.

Donc, nous allons étudier les possibilités d'intégration de ce quartier avec le reste de la ville en utilisant une nouvelle démarche « projet urbain », en raison de l'incapacité des règlements actuelles à trouver une solution radicale, surtout qu'aujourd'hui, la nouveauté dans l'informel n'est pas dans le phénomène de l'auto-construction, mais dans l'ampleur de ses développements qui font clairement voir deux villes, celle de l'État et celles des habitants, côte à côte, aussi différentes et séparées que la ville indigène et la ville coloniale.



## Problématique

La croissance urbaine constitue un phénomène global dans un monde de plus en plus urbanisé. Aujourd'hui, ce sont les pays les moins urbanisés qui présentent les taux d'urbanisation les plus élevés. Plus de la moitié de la population mondiale réside dans des zones urbaines depuis l'année 2008 et ce taux devrait atteindre 66% en 2050<sup>1</sup>. D'ici 2050, selon les projections de l'ONU, l'effet combiné d'une courbe d'urbanisation accentuée et de la croissance démographique contribuera à l'arrivée de 2,5 milliards de personnes supplémentaires dans les villes<sup>2</sup>

En Algérie, l'explosion démographique, l'exode rural vers les grands centres urbains et les retards accumulés dans la réalisation des logements sociaux vont encourager les lotissements informels, les constructions illicites et bouleversent les plans d'urbanisme préétablis. Nos villes sont inévitablement confrontées à un dysfonctionnement auquel les pouvoirs publics ne parviennent pas à y mettre fin.

L'urbanisation effectuée à ce jour, depuis l'indépendance a été caractérisée par l'urgence due à la reconstruction du pays et les rattrapages des besoins essentiels de la population. Le processus d'urbanisation a été problématique et parfois déstructurant les villes, l'urbanisme par ses moyens d'élaboration et d'action n'a pas pu agir sur les systèmes urbains de manière à préserver et développer des formes urbaines cohérentes.

Trop souvent les études urbaines portant sur les villes algériennes n'ont fait que constater les distorsions existant entre les règles et les pratiques et entre les programmes et leur réalité, opposant parfois de manière incantatoire la ville voulue et la ville vécue, dénonçant l'impuissance de l'État à contrôler une urbanisation cause de fléaux sociaux.

L'organisation de nos villes d'aujourd'hui se caractérise par deux logiques d'occupation et de production de l'espace. D'une part, la volonté étatique par le biais de ses outils d'intervention, d'autre part, la « spontanéité populaire » suivant ses propres règles générant de véritables ensembles urbains construits en marges de la planification officielle répondant aux aspirations des populations les plus pauvres.

---

<sup>1</sup>l'ONU, C. d. (2014, 07 10). *Département des affaires économiques et sociales*. Consulté le 11 07,2021, sur Nations Unies: <https://www.un.org/development/desa/fr/news/population/world-urbanization-prospects.html>

<sup>2</sup>(l'ONU, 2014).

L'habitat spontané est la notion qui désigne un phénomène qui a émergé spontanément, c'est à dire qui s'est produit sans une intervention légale ou planifiée de l'État. Les quartiers d'habitat spontané rassemblent trois critères : l'illégalité de l'occupation du sol, l'auto-construction des habitations et le groupement de l'habitat. Or, il est à noter qu'en Algérie, d'une part, les bidonvilles sont ciblés aux opérations de résorption, d'autre part, l'habitat spontané en dur, désignâtes constructions plus améliorées, réalisées à partir de matériaux plus élaborés, gonfle de jour en jour. Ce type d'habitat est fortement représenté au niveau du tissu urbain des villes.

L'absence de stratégies de mise en œuvre effectives, produisant un fort écart entre le discours, les ambitions et la réalité sur le terrain. Cependant, l'on constate que depuis 2005 et grâce au contexte économique favorable, une nouvelle démarche de l'urbanisme se met progressivement en place à travers de grands projets structurants s'appuyant essentiellement sur un support infrastructurel multimodal conséquent et une conception novatrice axée sur **le projet urbain** comme élément de recomposition du paysage urbain et tenant compte des diverses réactions novatrices de la société civile. Malgré ça le projet urbain n'est pas encore reconnu en Algérie comme outil d'aménagement stratégique, s'impose pourtant comme seule alternative aux instruments d'urbanisme traditionnels, trop rigides, et comme outil par excellence de maîtrise du développement durable urbain.

Le projet urbain assume aujourd'hui peut-être comme jamais auparavant un rôle fondamental en tant qu'instrument d'interprétation de la réalité et de définition des équilibres futurs : déjà reconnu comme une extraordinaire occasion de régénération et requalification du tissu existant, il peut constituer la dimension privilégiée à travers laquelle *comprendre*, *composer* et *construire* les « contenus » et les « contenants » de la ville contemporaine, dans la pluralité des « temps » et des « voix » qui la caractérisent. Il est constitué actuellement l'un des outils d'aménagement le plus efficace, l'élément de base de la mise en œuvre d'une stratégie de développement durable de la ville. C'est à travers les projets urbains que s'exprime aujourd'hui la revendication du "mieux urbain" et l'intrusion de la modernité dans la ville, modernité dans tous ses aspects: amélioration de la qualité de l'environnement, avancée technologique et sociale.

Aujourd'hui L'informel en prenant de nouvelles formes ne se cache plus. Il n'occupe plus les espaces reculés et marginalisés de la ville de Tébessa, il se dévoile au grand jour, se mélange à son antonyme, au point de ne plus pouvoir s'en distinguer à cause de l'incapacité des instruments d'aménagement et d'urbanisme en vigueur à gérer et à produire la ville.

La ville de Tébessa est caractérisée par la prolifération des quartiers illicites à sa périphérie depuis l'indépendance à ce jour à cause de l'incapacité des collectivités locales de produire du foncier urbanisable pour la construction des logements individuels. Donc plusieurs quartiers illicites nécessitent une prise en charge réelle pour leur renouvellement urbain. A l'instar de ces quartiers nous prenons comme cas d'étude est le quartier El Mizab 02 situé au Sud Ouest de la ville de Tébessa composé majoritairement par de l'habitat individuel illicite dépourvue d'équipements d'accompagnement et de conditions de viabilité avec un cadre urbain et paysager très dégradé. Tenant compte de ces constats, nous pourrions s'interroger sur cette situation urbaine en se posant la question suivante :

Comment peut-on intégrer l'habitat illicite avec les tissus urbains existants dans la ville de Tébessa ? Est-ce que la démarche relative au projet urbain permettra-t-elle de parvenir à un traitement radical des dysfonctionnements et des déséquilibres constatés dans cette tranche de la ville?

Pour répondre à cette question, nous pourrions formuler l'hypothèse suivante :

Il serait judicieux d'étudier le quartier « d'El Mizab 02 » comme partie intégrante de la ville, ce qui n'aurait été possible qu'à travers une approche urbaine globale et transversale qui celle du projet urbain du quartier considéré et de sa situation par rapport à la ville. Il est à saisir que ce genre de quartiers informels se caractérisent par des paramètres variables liés à la situation géographique, à la densité de population et de bâti, au niveau d'équipement, aux profils socioéconomiques des habitants, à l'accès aux services et réseaux publics et routiers, etc. C'est pourquoi, il faut devrait tenir compte du contexte local et des spécificités du quartier à l'intégrer pour éviter les solutions standards.

Pour concrétiser cela, nous proposons les objectifs suivants :

- L'adoption de nouvelles démarches et méthodes d'investigation urbaine et d'interventions sur les tissus informels et leurs intégrations avec les tissus existants de la ville ;

- L'intégration des quartiers informels avec les tissus urbains existants et la consolidation avec les nouveaux quartiers est ainsi indispensable ;
- L'amélioration du cadre paysager, urbain et architectural ainsi que les conditions de vie de la population résidante ;
- Assurer la connexion avec les éléments qui composent la ville.
- Assurer la continuité des « processus » de transformation urbaine dans le temps et assurer également la continuité des « processus » de transformation urbaine dans le temps
- Diminuer la forme fragmenté et hystérogène de la ville.

### Approche méthodologique

Notre approche méthodologique pour l'élaboration du présent mémoire se présente en deux parties principales:

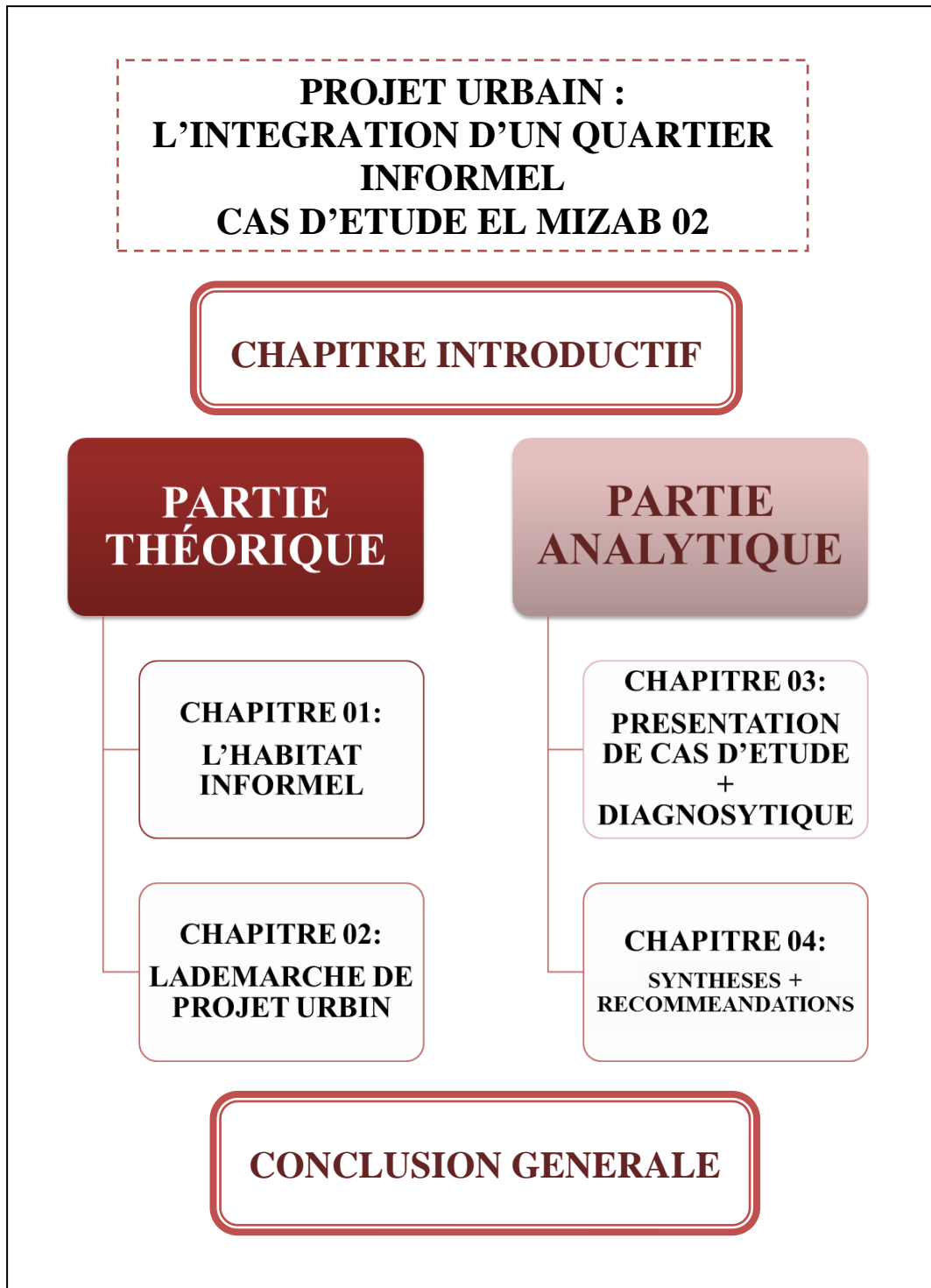
La première partie théorique pour mieux comprendre :

- Le phénomène de l'habitat informel.
- La démarche du projet urbain comme étant une nouvelle stratégie durable, apparue comme un remède efficace pour résorber l'échec qu'a connu l'urbanisme auparavant.

La deuxième partie analytique et pratique comprend :

- La présentation de cas d'étude quartier El Mizab 02 + Diagnostiques.
- Synthèses + Recommandations.

Schéma 1: Méthodologie de travail.



Source : L'auteur 2022.

# **PREMIERE PARTIE**

## **CHAPITRE I : L'HABITAT INFORMEL**

## Introduction

En Algérie, la croissance urbaine des villes s'est accompagnée de la prolifération de l'habitat informel, ces racines s'identifient à la destruction économique, au dénuement des campagnes, à la fascination de la ville, aux disparités régionales ...etc.

Cette forme d'habitat constitue aujourd'hui une importante forme d'organisation de l'espace et de production du cadre bâti. La crise actuelle, accentuée par la croissance démographique, le taux de chômage très élevé et l'absence d'études urbaines approfondies, explique l'épanouissement de ce type d'habitat, Le rythme de construction des logements officiels n'a pu faire face à cette situation. Ces espaces illicites sont une forme d'architecture de survie.

Des études menées sur ce type de croissance, ont montré que l'habitat informel se trouve situé le plus souvent à proximité des zones industrielles et les zones de servitudes, etc.

A la lisière des grands centres urbains, la concentration de la population dans des espaces d'habitat informel, constitue de véritables poches de pauvreté, traduisant une ségrégation spatiale et sociale indiscutable...,

En Algérie l'absence d'une stratégie de mise en œuvre efficace, entraînant un énorme intervalle entre le discours, l'ambition et la réalité sur le terrain.

## 1- L'habitat

### 1-1. Essai de définition

- Selon le dictionnaire LAROUSSE :

En écologie, l'habitat c'est la zone dans laquelle vit une espèce animale ou végétale.

En géographie humaine, il désigne le mode d'occupation de l'espace par l'homme pour des fonctions de logement. On parle ainsi d'habitat individuel, collectif et semi collectif.

Ensemble des conditions, des faits relatifs à l'habitation, au logement.

- L'objet de l'architecture est de concevoir le cadre de la vie quotidienne, c'est-à-dire l'habitat.
- D'un point de vue fonctionnel, l'habitat est l'ensemble formé par le logement, ses prolongements extérieurs, les équipements et leurs prolongements extérieurs, les lieux de travail secondaires ou tertiaires.

- D'un point de vue morphologique, l'habitat est l'ensemble des systèmes en évolution qui créent le lieu de ces différentes activités.
- En architecture, nous nous limiterons à un certain mode d'organisation du bâti : l'habitat urbain, caractérisé par une continuité plus ou moins dense. L'habitat urbain est constitué d'espaces publics structurant un bâti d'usage privé et un bâti d'usage public, et des éléments non bâti.
- L'ensemble des fonctions intérieures au logement n'est qu'une partie des fonctions de l'habitat, qui comprend des modalités de satisfaction des mêmes besoins extérieurs au logement.

## 2- L'habitation

L'habitation est avant tout un espace, procurant à l'homme un sentiment de sécurité, De la préhistoire à nos jours. La recherche d'un refuge a toujours été l'une des préoccupations principales de l'homme. De la grotte à la maison contemporaine, l'habitation répond à un besoin fondamental de sécurité. Avec la sédentarisation, l'homme ne se contentait plus d'une grotte pour s'abriter.

Qu'il soit sédentaire ou nomade, il construisait des huttes avec des roseaux ou des ossements et des peaux d'animaux.

### 2-1. Définitions

Selon le dictionnaire « Hachette », l'habitation est définie comme : « le lieu où on habite, maison, logis, demeure ». Actuellement, l'habitation est associée à un toit, un abri, un bien matériel nécessaire qu'il faut produire en quantité. C'est l'élément fédérateur dans la fabrique de la ville, comme le souligne le Corbusier dans "La Charte d'Athènes « : « le noyau initial de l'urbanisme, une cellule d'habitation (un logis) et son insertion dans un groupe forme une Unité d'Habitation de Grandeur Efficace... ».

L'habitation prend des expressions différentes tel que : maison, demeure, domicile, logement, logis, foyer, chez soi.

En effet, Sauvage en 1994 : fait une distinction entre ces termes ; il utilise le terme logis pour désigner l'habitation, qu'il définit suivant quatre (04) strates :

- Le domicile : qui est constitué par légitimité dont l'usager dispose de l'occuper, par le droit qui l'autorise à s'y maintenir, à en user. La souveraineté qu'il exerce le



caractère qu'il retire de cette permanence l'oppose au "sans domicile fixe". L'usage du domicile est régi par les règlements précis.

- L'habitation : ce concept désignerait le cadre bâti, comme contribuant à l'ordonnement des faisceaux de relations sociales. Le logement et l'habitant constitueraient un ensemble complexe de frontières permettant l'échange ou la rupture. On attend de l'habitation de l'hospitalité de l'acceptabilité.
- La machine à habiter : Il s'agit là d'une dimension utilitaire qui est l'apanage d'ingénieurs et des architectes soucieux de faire du logement un outil fonctionnel capable d'infléchir les conduites. Cette machine à habiter s'apprécie du point de vue de l'efficacité et des garanties de réussite qu'elle offre dans les conduites de la vie quotidienne (fameuse citation de Le Corbusier : La machine à habiter).
- Le chez soi : C'est un espace privilégié qui a une forte résonance émotionnelle. Il permet la prise de conscience de soi et l'élaboration de l'identité.

Violet le Duc considère l'habitation comme la manifestation des civilisations humaines. Il écrit à ce propos : « S'il est une œuvre humaine qui donne l'état d'une civilisation c'est à coup sûr, l'habitation : Les goûts, les habitudes, les mœurs de l'homme se trahissent dans la maison qu'il se fait et où il demeura avec sa famille. » Enfin, l'habitation correspond à l'espace privé, investi, organisé et habité. Cet espace personnel et intime est délimité par des frontières matérielles et symboliques, le séparant de l'espace extérieur. Cette sphère privée qu'est l'habitation procure à l'habitant un sentiment de sécurité, et de confiance, étant son lieu de refuge et de repos où se forge et s'exprime sa personnalité.

### 3- Les types d'habitation

- Classification par rapport à la nature des habitations (première distinction, la plus usuelle) : Habitation individuelle – collective, intermédiaire, semi collectif (insula & domus).
- Classification par rapport à l'élément climatique : habitat tropical, habitat polaire,
- Classification par rapport à des données géographiques : l'habitat steppique, alpin, kabyle, chaoui,
- Classification par rapport à la chronologie historique : l'habitat préhistorique, antique, féodal, indigène, européen, colonial .....

- Classification par rapport à l'urbanité : habitat rural, habitat urbain, suburbain, rural.
- Classification par rapport aux systèmes et mode de production : habitat social, promotionnel, auto construit, évolutif.
- Classification par rapport aux catégories socio-économique : habitat bourgeois, de luxe, de haut standing, populaire, de masse, précaire ....
- Classification par rapport à la nature juridique : habitat légale (formel), illégal (informel, illicite, spontané ...)¹.

## 4- L'habitat informelle

### 4-1. Définition

L'habitat informel connu sous des expressions multiples (informel, illicite, spontané, illégale, etc.), tous ces dénominations qualifiant l'auto-construit non planifié.

Le concept de « l'habitat informel », Quelles que soient les nominations diverses qu'il a plusieurs définitions :

- 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.

- L'habitat non réglementé (Claude Chaline)

Claude Chaline a choisi ce terme pour désigner les quartiers périphériques spontanés des pays du monde arabe. Par la non réglementation « de ce type d'urbanisation », il met davantage l'accent sur :

- L'occupation illicite des terrains publics de l'Etat.
- Les conditions illégales du morcellement des terrains privés suivi en cela par la procédure de la construction du logement, sans permis de construire de la même manière.

En dépit du choix opéré pour ce terme, ceci n'empêcha guère ce chercheur qui, pour décrire le même phénomène utilisa simultanément d'autres termes comme le marché foncier informel, le

---

¹ ANONYME. (s.d.). Habitat, habiter et usage. 1-2, 4-5 et 18-19. UNIVERSITE DE BATNA -1- INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME, BATNA.

lotisseur clandestin, et même l'habitat spontané pour définir et identifier l'habitat non réglementé<sup>2</sup>.

➤ L'habitat clandestin (Hassan Bahi)

Préférant la notion du clandestin, Hassan Bahi, au Maroc, définit ce type d'habitat comme «... un habitat en dur de type urbain ou semi-urbain intégré en agglomérations ou constitué en agglomération autonome, construit sans permis de construire ou avec permis sur lotissement, ou morcellement non autorisé et non équipé... »<sup>3</sup>.

➤ Habitat illégal (Abderrahim Hafiane)

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).

Or, remplaçant, l'habitat illégal, selon les cas d'étude dans leur contexte spatio-temporel, le chercheur ne s'est pas seulement contenté des critères cités plus hauts, mais a dressé trois types d'illégalité :

- L'illégalité post -production.
- L'illégalité partielle
- L'illégalité intégrale ou chaque type recouvre ses propres particularités<sup>4</sup>.

➤ Les zones d'urbanisations spontanées (ZUS) ou l'habitat spontané (Galila El Kadi)

Au Caire, l'illégalité de l'urbanisation spontanée, selon Galila El Kadi se définit par :

<sup>2</sup> CHALINE, C. (1989). Les villes du monde arabe. Masson, Paris.

<sup>3</sup> Mabrouk, A. (2012, 06 19). Les quartiers périphériques spontanés entre les opérations d'intégration et les forces d'exclusion Cas d'étude : quartier de "Maïtar" à Bou-Saada. 22-24, 26, 58, 62-63 et 66-70. BISKRA, Faculté des Sciences et de la technologie, Département d'Architecture, BISKRA: Université Mohamed Khider.

<sup>4</sup> HAFIANE, A. (1989). Les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine. O.P.U, Alger.

- La transformation des parcelles agricoles obtenues légalement, mais à travers la construction de l'habitat, c'est à dire l'implantation de la construction sur des terrains prohibés.
- Le non-respect des normes urbanistiques et constructives <sup>5</sup>.

Donc, les installations informelles ce sont les zones résidentielles où :

- 1) Les habitants n'ont pas de sécurité d'occupation du foncier ou des logements où ils vivent, avec des modalités allant de l'occupation sauvage à la location informelle de logement,
- 2) Les quartiers sont souvent dépourvus des services de base et des infrastructures de la ville ou déconnectés de ces services.
- 3) Le logement n'est pas conforme aux programmes et règlements en matière de construction, et est souvent situé dans des zones géographiquement et environnementalement dangereuses.

En outre, l'informel peut être une forme de spéculation foncière pour tous les types de revenus des résidents urbains, riches et pauvres. Les taudis correspondent à la forme la plus démunie et la plus exclue des installations informelles, caractérisés par une grande pauvreté et de regroupements de logements délabrés souvent situés dans les zones urbaines les plus exposées aux risques. Outre l'insécurité d'occupation, les habitants des taudis manquent d'un accès formel à des services et des infrastructures de base, des espaces publics et des zones vertes, et sont constamment exposés à des risques d'expulsion, des maladies et à la violence.

#### 4-2. Types de l'habitat informel

- **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, littéralement des « maisons en bidons », c'est-à-dire un ensemble d'habitations construites avec des matériaux de récupération.

La terminologie est en fait très riche avec des noms propres à chaque langue, voire à chaque ville. On trouve ainsi les favelas au Brésil, le kijiji au Kenya, le barrio au Venezuela,

---

<sup>5</sup> EL-KADI, G. (1986). La Division Sociale de l'Espace au Caire : Ségrégations et Contradictions. Maghreb Machrek.

les campamentos au Chili, les townships d'Afrique du Sud, le precario au Costa Rica, les bastis de Calcutta, les cheries de Madras, les jhuggis-jhompris de Delhi...

**Figure 1: Des bidonvilles.**



Source : l'internet le 18/04/2022.

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 ou 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.

Répandu largement autour des années 50 et 70, le bidonville représente la forme la plus dégradée de l'habitat spontané. En effet, son utilisation a revêtu, selon les pays, différentes significations il désignait «... Tantôt la misère de l'habitat comme dans les villas «misérias» tantôt la vitesse de la croissance comme «Callampas », tantôt l'installation en force comme dans «invasions» ou alors la référence à la délinquance comme «Cabochas». Toutes ces nominations constituaient en fait l'expression d'une même et unique réalité celle du bidonville, ou les relations avec le monde rural sont fortement évoquées, aux dépens de toute considération du caractère urbain<sup>6</sup>.

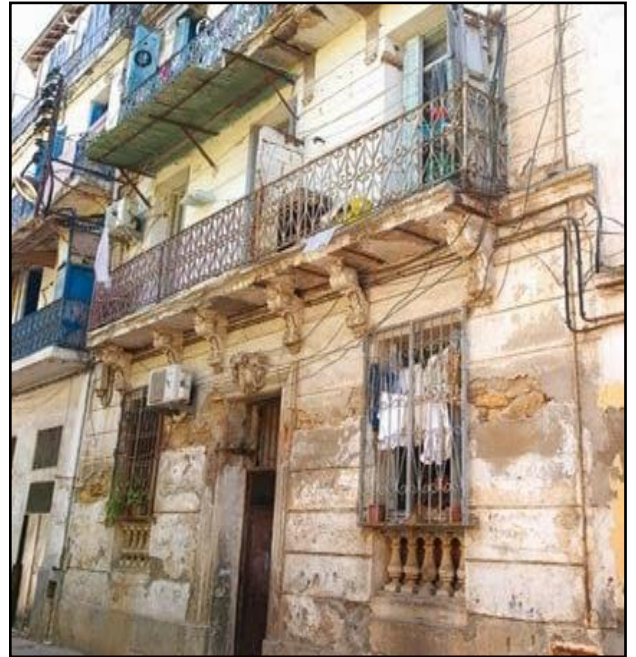
➤ **Habitat précaire :**

Il s'agit d'un habitat qui ne répond pas aux besoins vitaux de ses habitants (eau courante, chauffage, confort, surface habitable, etc), ils sont des constructions traditionnelles construites avec des vieux matériaux.

<sup>6</sup> Mabrouk, A. (2012, 06 19). Les quartiers périphériques spontanés entre les opérations d'intégration et les forces d'exclusion Cas d'étude : quartier de "Maïtar" à Bou-Saada. 22-24, 26, 58, 62-63 et 66-70. BISKRA, Faculté des Sciences et de la technologie, Département d'Architecture, BISKRA: Université Mohamed Khider.

Figure 2: Habitat précaire

Le pouvoir algérien utilise « habitat précaire » comme terme employé dans le sens large pour désigner d'une part les bidonvilles qu'ils soient constitués de baraques très précaires (matériaux de récupération hétéroclites, tôles) ou de baraques évoluées (de type chantier de travaux), d'autre part, les quartiers sous équipés en infrastructure de base (assainissement, eau potable, etc...), qu'ils soient illicites ou non, mais dont les constructions (en dur) sont édifiées selon les normes techniques en vigueur et souvent de manière progressive (évolutive)<sup>7</sup>.



Source : internet le 18/04/2022.

Habitat illicite construit en dur :

L'habitat auto-construit en dur non planifié est défini comme un ensemble d'habitations urbaines situé parfois à l'intérieur de la ville « intra-muros » ou suburbain construit sur des terres communales ou domaniales sans aucune référence au code de l'urbanisme. Les habitations sont édifiées principalement à l'aide de matériaux modernes durables :



Source: internet le 18/04/2022.

(parpaing, brique, béton) mais démunies d'eau courante, d'électricité, de gaz de ville, d'assainissement, de routes goudronnées, et échappent à la gestion des APC. Ces quartiers sont l'espace de vie, dans la majorité des cas, des populations rurales à la recherche de meilleures conditions de vie<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Ghanima, M. (1994). L'habitat spontané en Algérie : cas de Constantine. *Travaux de l'institut Géographique de Reims*, n°85-86, pp. 88-91.

<sup>8</sup> Chérif, A. M. (2013). *L'aménagement et l'architecture à l'aube du XXIe siècle : l'expérience algérienne* (éd. Dar El Ouloum - Annaba).

### 4-3. Les conditions d'émergence de l'habitat informel

L'on résume les facteurs de sa résurgence comme suit :

- La déficience 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 Etat 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. Le développement de l'industrie dans certaines villes notamment les plus grandes d'entre elles, aux dépens d'autres, a accentué le déséquilibre régional et encouragé massivement l'immigration vers ces dernières, c'est ce qui a été à l'origine de la résurgence du phénomène de l'habitat informel.

- L'exode rural :

« ... l'appât des salaires et de l'urbanité... » Comme l'a souligné déjà Jacques Berque, ont constitué le mécanisme de la migration. Ce facteur a été évoqué par un bon nombre de chercheurs qui renvoient inéluctablement la résurgence du phénomène de l'habitat informel à la conjonction combinée de l'exode rural et la croissance démographique.

Il est vrai que si la population issue du monde rural a certes pour beaucoup été à l'origine de la prolifération de l'habitat informel, il ne serait pas surprenant du tout d'avancer qu'autour des années 80, la crise du logement devenant aiguë, les habitants de la ville ont recouru au marché illégal pour répondre à leurs besoins, et c'est l'exode urbain qui structura alors l'habitat informel.

Selon Claude Chaline, « ...A Tunis, 70 % des ménages recensés dans les quartiers périphériques non réglementés proviennent de la ville centre... ».

Hassan Bahi au Maroc et Galila el kadi en Egypte ont bien démontré que c'est la catégorie des employés et fonctionnaires, émigrés et militaires qui représentent les grands bâtisseurs de l'habitat informel.

➤ L'absence de la maîtrise foncière

Les terrains sur lesquels se sont implantés les quartiers informels, 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. Le cas d'Alep dans ce sens est très édifiant, selon toujours Claude Chaline, à Alep des personnes accaparent des terrains étatiques et Waqf et se prétendent propriétaires légaux en s'appuyant sur des actes falsifiés. L'acte notarié est ainsi souvent dans ce type d'habitat établi sur de faux témoignages<sup>9</sup>.

➤ 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.

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

---

<sup>9</sup> CHALINE, C. (1989). Les villes du monde arabe. Masson, Paris.



De plus, beaucoup de lotisseurs clandestins qu'ils soient en Syrie, en Egypte, au Maroc ou en Tunisie accepte 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.

➤ 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.

➤ Les interventions des Etats vis-à-vis du phénomène

En dépit des multiples efforts déployés par les autorités publiques dans le domaine de la construction et de l'aménagement, la croissance démographique urbaine rapide et les conditions spécifiques de la production du cadre bâti, continuent à marquer leur empreintes sur l'espace urbain par l'habitat informel. Ce phénomène a beaucoup terni l'image des villes et leur paysage urbain, ce qui a même contribué à leur ruralisation.

Les Etats du Maghreb, si l'on s'abstient à cet exemple ont déjà tenté l'expérience d'éradiquer ces zones à Tunis, Alger ou Sfax. Cette opération de résorption s'est effectuée de deux manières :

- Dans une première étape, on refoula les occupants du site vers leur lieu d'origine, ce refoulement a concerné en premier chef de la population en chômage, considérée comme la population qui n'a rien à faire dans la ville.

- Dans une seconde étape, on relogea les habitants dans des abris qu'on leur reconstruisit en attendant de les reloger ailleurs. L'attente du déplacement, dure longtemps voire dépasse la décennie (cas d'Alger et de Constantine).

En effet, cette expérience a très vite donné ses preuves, volontariste et répressive, elle a accentué davantage la crise du logement. Ne pouvant plus se poursuivre, les Etats ayant tenté l'expérience ont dû admettre qu'elle n'est plus possible.

Ailleurs, l'on parle d'autres moyens de prise en charge de ces zones spontanées comme les « New settlements » ou les trames assainies.

L'ampleur du phénomène et l'incapacité des Etats à remédier, les ont poussés à réorienter leur attitude à leur propos, en les viabilisant. Le discours a progressivement changé et l'on s'achemine aujourd'hui vers la reconnaissance du fait accompli, en les régularisant avec l'assistance et les conseils techniques des organisations internationales comme la Banque mondiale.

Les premières actions ont commencé à voir le jour à partir de 1975, d'autres sont encore en cours.

Certains pensent (H. Bahi - G. EL Kadi) que les Etats ferment l'œil en laissant se développer l'habitat informel, une manière de résoudre le problème du logement de façon opportuniste et indirecte en évitant tout investissement à court terme, mais ce n'est qu'après qu'ils se trouvent devant l'obligation d'investir de grosses sommes pour les légaliser en les viabilisant et en les dotant progressivement des équipements et des infrastructures de base.

En Egypte, par exemple la légalisation des quartiers spontanés exige un paiement forfaitaire quand il s'agit de l'occupation illégale des terrains étatiques.

Dans les pays du tiers monde, l'urbanisation spontanée détermine une grande partie du processus de l'urbanisation générale. Elle dégage une dynamique de développement et de structuration et accélérée et étonnante à la fois qui rend les Etats incapables de la juguler ou alors la contrôler.

Quelque soit son statut, elle investit de grands espaces internes ou Périphériques. Si la population de ce type d'urbanisation a réalisé son propre logement et quelques fois ses propres équipements, c'est qu'elle a participé indirectement à alimenter les caisses de l'Etat. L'on se demande dans ce cas, pourquoi continue-t-on à les ignorer, « .... L'ampleur et la permanence

de ce phénomène excluent désormais qu'on considère ces constructions comme marginales. Il s'agit bien de villes qui se constituent.... »<sup>10</sup>.

#### 4-4. Caractéristiques

C'est ainsi que la concentration d'habitat informel s'est imposé comme une forme de planification pour loger le plus grand nombre de citadins et de villageois. Dès lors, le développement de ce type d'habitat « auto-construction » est devenu un phénomène commun aux principaux centres urbains des pays en voies de développement dans la mesure où ces centres offrent beaucoup de caractéristiques tels que :

- L'habitation est construite en dur de telle sorte qu'elle arrive parfois à 4 étages ;
- L'implantation à proximité des marchés de travail ;
- L'occupation du sol sans appropriation légale ;
- La construction de logements sans aménagement préalable du sol ;
- Sur peuplement des logements et forte densité ;
- L'insuffisance des équipements et infrastructures socio-économiques ;
- Un phénomène de marginalité d'une population « sous-intégrée » ;
- Les mauvaises conditions d'habitat ;
- Un rythme rapide de croissance ;
- Les ruraux poussés par la misère agraire vont vers les villes où ils espèrent des conditions de vie meilleures ;
- L'acquisition d'un logement à prix modéré et plus spacieux.

#### 4-5. L'impact des zones informelles sur la structure urbaine

- Un ensemble urbain hétérogène et fragmenté.
- Des bidonvilles sommaires.
- Une osmose de bidonvilles avec des constructions en dur
- Ce renversement de rapport de population s'est traduit spatialement.
- Le mélange entre l'urbanisation planifiée sur des terrains périurbains et l'urbanisation informelle sur des terrains périurbains Résulte la production de territoires ambivalents<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> EL-KADI, G. (1986). La Division Sociale de l'Espace au Caire : Ségrégations et Contradictions. Maghreb Machrek.

<sup>11</sup> BELMALLEM, S. C. (2014, Juin). L'HABITAT INFORMEL DANS LA VILLE DE CONSTANTINE : ETALEMENT URBAIN ET INEGALITES SOCIO-SPATIALES. *Sciences & Technologie* (D - n°39), pp. 11.

#### 4-6. La situation du logement informel en Algérie

Dans la plupart des pays du tiers monde comme l'Algérie, la fin de la deuxième guerre mondiale a accéléré le processus d'urbanisation au sein et autour de la ville traditionnelle, considérée comme pôle attractif d'une population d'immigrants aux ressources économiques limitées, mais le *bidonville* appelé plus tard *lotissement illégal*, ou la manifestation spatiale d'une forte demande engendrée par une forte croissance démographique, poussant la ville traditionnelle à des seuils critiques de peuplement. Le phénomène de migration lié à l'exode rural massif, à accélérer l'apparition des lotissements illicites, en réponse à la fulgurante croissance démographique à l'aube de l'indépendance dans un contexte de crise de logement et propice à la transformation de fait urbain et processus d'urbanisation de nos villes.

La période 1960-1970, témoigne de la dualité habitat informel vs habitat officiel, et pourrait nous renseigner sur l'évolution spatiale du cadre d'étude, et sur l'implication de l'illicite en tant que forme spatiale intuitive et spontanée, non intégrée à un processus officiel, qui a marqué le processus d'urbanisation des villes algériennes.

Entre 1966-1977, 214000/337339 logements, seront illicites sans aucun respect des normes officielles de construction.<sup>25</sup> Jusqu'aux tentatives de régulation engagées par l'état après avoir accordé une priorité au programme d'habitat collectif, chose prévisible face au déficit en logement durant la période de crise, en plus de l'encouragement à partir de 1974, des initiatives par des programmes de lotissement et viabilisation des terrains à lotir.

La mise en vente des terrains au profit des particuliers ou des coopératives de construction privée par la commune habilitée à lotir.

Le décalage entre l'offre et demande en logement sont deux raisons essentielles qui expliquent l'essor de ce type d'habitat. L'évolution demeure spontanée et l'amélioration se fera au fil des années.

Jusqu'en 1980, le régime algérien se prévalait d'une perspective socialisante où les idéaux de justice sociale étaient mis en avant, avec parfois des accents de populisme. Affichés pour justifier l'indulgence de l'État par rapport aux pratiques hors normes d'occupation du sol de populations modestes, ces idéaux cachaient une volonté de régulation sociale et politique de la part du pouvoir. Les opérations de logements initiées par l'État, à cette période, ont profité prioritairement aux cadres, sensés jouer un rôle majeur dans la politique

---

d'industrialisation de l'Algérie. Une population importante continuait à vivre dans des conditions de logement déplorables, sans espoir d'être logée dans le cadre des programmes publics. La tolérance de l'État vis-à-vis de l'habitat dit « illicite » s'explique par cette incapacité à répondre aux besoins en matière de logement et d'emploi de larges populations insatisfaites et potentiellement protestataires. L'État espérait ainsi neutraliser toute volonté de revendication, éviter les grandes tensions sociales et maintenir son autorité.

Les populations des urbanisations informelles restaient toutefois placées dans un statut d'illégalité et, par conséquent, dans une posture « d'otage » par rapport aux pouvoirs publics. La régulation sociale et politique caractérisera toujours les rapports des pouvoirs publics aux populations des urbanisations informelles avec, cependant, des épisodes d'autoritarisme pour mettre aux normes ces quartiers.

La tolérance de l'État s'accompagne, tout de même, d'un discours stigmatisant les quartiers informels et de leur marginalisation en termes d'investissements publics : équipements, infrastructures, services. Les populations, quant à elles, développeront des pratiques d'intégration et d'auto-valorisation de leur quartier, afin de contrer la stigmatisation et la marginalisation.

L'ambivalence qui caractérise les rapports des pouvoirs publics aux populations des urbanisations informelles se traduit par une tendance à privilégier l'individualisation dans les négociations et par de nombreux paradoxes. Ces conditions sont en grande partie à l'origine des résultats mitigés des politiques de régularisation qui produisent encore aujourd'hui des situations d'irrégularité partielle où l'illégalité est à géométrie variable et achoppe, dans tous les cas, sur la régularisation foncière.

À cette période, l'attitude des pouvoirs publics à l'égard de cette urbanisation informelle se caractérisait par une tendance à la tolérance, voire au paternalisme, sans toutefois lever l'épée de Damoclès de l'illégalité par rapport aux normes en vigueur. À notre sens, outre que l'État ne souhaitait pas multiplier les fronts de la contestation, ayant déjà à faire face aux opposants des politiques engagées, il envisageait l'urbanisation informelle comme une régulation sociale et politique, eu égard aux besoins de larges populations en matière de logement et d'emploi qu'il ne pouvait pas satisfaire.

Le nombre de bidonvilles est en baisse, sinon en voie de disparition, parce qu'il est le plus ciblé aux opérations de résorption, d'autres parts, l'habitat spontané, désignant les

constructions en dur gonflent de jour en jour. Il est l'objet de sollicitude de la part des autorités locales, il est fortement représenté au niveau du tissu urbain de la ville.

Si l'occupant d'une construction en bidonville considère celle-ci comme temporaire, l'habitant d'une construction en dur, spontanée ou illicite, considère le plus souvent son logement comme définitif<sup>12</sup>.

#### **4-7. Evolution des stratégies d'intervention face à la problématique de l'urbanisation spontanée en Algérie**

L'urbanisation spontanée, caractérisée par une production de l'espace échappant au contrôle des pouvoirs publics et en marge des procédures de planification urbaine, ne semble pas être la résultante absolue de la politique de développement économique et social poursuivie par l'état algérien et les collectivités locales à partir de 1967 (lancement du premier plan triennal).

Il y a beaucoup de faits urbains qui permettent de lier l'image de la ville et son mode d'évolution spatiale (une prolifération de l'habitat informel) à un processus historique particulier. Nous identifions ce processus à la rupture d'un équilibre, d'un ordre urbain, régissant la ville en tant que système global d'activités, d'habitat et de rapports sociaux, rupture s'accompagnant d'une dualisation des formes d'urbanisation, de production et de gestion de l'espace urbain.

Préalablement à la rupture historique de 1962 avec l'indépendance du pays (rupture du système politico-économique et social), la plupart des villes ont subi une rupture de son équilibre spatial centenaire (rupture urbanistique) dont l'apogée se situe vers 1954. Jusqu'à la veille de 1954, l'ordre colonial a produit un équilibre intra-urbain et extra-urbain conforme à la logique coloniale, qui s'est maintenu plus ou moins malgré certains événements importants tels que le déclenchement de la mobilité de la population algérienne dès la fin de la première guerre mondiale (exode rural, émigration vers la France et urbanisation), la crise économique des années trente et l'apparition des premières formes de l'habitat informel (bidonville' gourbis) dans l'espace urbain. Ces événements n'entraînaient pas un déséquilibre brutal du

---

<sup>12</sup> LACHEHEB, D. E. (2012). a) Apparition du phénomène de l' « illicite ». *Densités et qualités des lotissements d'habitat individuel, Entre dispositif réglementaire et aspect extérieur. Cas de la ville de Sétif, Algérie.* , 74. Département d'Architecture, SETIF-ALGERIE: UNIVERSITE FARHAT ABBAS -SETIF.

système urbain tant les conditions n'étaient pas prééminentes, mais constituaient déjà des avant-coureurs <sup>13</sup>.

L'apparition de l'habitat informel coïncide avec le processus de transferts fonciers entre Européens et Algériens dont les effets se répercutent sur les structures urbaines.

N'intéressant surtout que les propriétés situées à l'extérieure de la ville, ce processus sera subi par celle-ci sous la forme d'une introduction de capitaux et de leurs réinvestissements dans des activités urbaines, avec parallèlement l'installation en ville des Européens concernés.

#### **4-7.1. Période coloniale**

La période 1954-1962 correspond à une période significative de la rupture d'un équilibre morphologique et d'un équilibre social dans la ville (population à dominante immigrante).

Bien que les prémisses de cette double rupture remontent à la fin de la première guerre mondiale, avec le début d'un processus d'exode rural, ce ne sera qu'à partir de 1954 que l'éclatement des structures spatiales se traduit par une expansion de l'habitat informel, tel que celui-ci devienne l'habitat dominant dans la ville. Il provoquera l'amplification d'une dualité à travers des disparités accentuées des formes d'habitat de production coloniale, intéressant particulièrement une population européenne et des formes d'habitat spécifiques à la population algérienne. Mais le fait le plus important, dans cette situation, est que cette dualité n'était plus organisée par le pouvoir colonial. Elle lui échappait intégralement et menaçait l'équilibre de son système urbain.

- Le traitement de l'habitat informel à travers la planification urbaine coloniale :

L'objectif principal du Plan d'urbanisme étant de remettre de l'ordre l'espace urbain et de participer, en tant qu'instrument technique, à légitimer une stratégie de reprise en main du système urbain. Celle-ci ne passera pas uniquement par la détermination de zones de croissance ne à moyen et long terme, mais devait s'effectuer également par la correction des formes d'urbanisation antérieure au Plan d'Urbanisme et qui ne s'inséraient pas dans l'ordre recherché.

---

<sup>13</sup> RAHMANI, C. (1982). La croissance urbaine en Algérie. Alger, O.P.U.

Le mode de traitement de l'habitat informel qui est apparu dans l'espace urbain depuis le début des années trente, procèdera selon les objectifs du Plan de Constantine et de la nouvelle politique urbaine.

Pendant longtemps, l'habitat informel, dans son ensemble, a été considéré comme bidonville ou habitat précaire. Avec l'avènement du Plan de Constantine, il en sera différemment et les constructions en dur apparaîtront par référence différée, à l'introduction du permis de construire, en 1955 (seulement les articles 82 et 84 du Code de l'Urbanisme et de l'habitat en vigueur en France), en tant qu'habitat illégal, des lotissements illégaux sont à l'origine de nombreux bidonvilles construits en dur. Se distinguant des actions menées auparavant, de nouvelles méthodes d'intervention sont préconisées en 1959, bénéficiant de crédits octroyés par l'Algérie au titre de la résorption des bidonvilles (Caisse d'Equipement).

Conformément à l'arrêté de 1952, mais allant au-delà des opérations de recasement, en visant trois formules englobant tout l'habitat informel :

1. L'amélioration "in-situ", s'appliquant aux "bidonvilles construits en dur, mais sans aucun ordre et qui sont le plus souvent dépourvus d'eau, d'assainissement et de tout système cohérent de voirie.
2. L'amélioration devant se faire par des démolitions limitées permettant à la fois la réalisation de voirie et le dégagement d'espaces libres pour l'implantation d'équipements.
3. La construction de cités de recasement en vue de réduire le surpeuplement des "bidonvilles construits en dur" et la résorption des bidonvilles sommaires ou d'en freiner l'extension.
4. La canalisation et le contrôle des constructions précaires qui, à défaut d'être stoppées, doivent être contrôlées. La méthode proposée consiste en la réservation par la municipalité d'une superficie bien délimitée sur laquelle sera tolérée la construction ordonnée de nouveaux gourbis. Parallèlement toute construction nouvelle même de la plus absolue précarité est interdite partout ailleurs à l'intérieur du périmètre urbain. Les terrains prévus seraient, au préalable, sommairement équipés d'une ou plusieurs fontaines publiques et de W.C collectif.

Le problème de l'habitat informel sera abordé à partir de 1959-1960, à deux niveaux complémentaires : la promotion du logement social planifié et la détermination des formes de



structuration de l'espace urbain. Ce dernier niveau relèvera du schéma directeur d'urbanisme de la ville qui coordonne l'organisation des éléments structurants de l'espace (logements, équipements, infrastructures), en vue d'une réorientation de la croissance urbaine.

L'illégalité de l'habitat informel construit en dur sera déterminée par sa localisation dans l'espace urbain. Cette illégalité reposera sur deux critères :

- 1/ La production d'un habitat par une population qui échappait au cadre politico-militaire,
- 2/ Une appropriation de l'espace urbain qui affaiblit, d'une part l'équilibre du système urbain colonial et, d'autre part, réduit le pouvoir régulateur de l'administration au moment où celle-ci est contestée.

#### **4-7.2. Période de l'indépendance**

Durant la brève période de son histoire nationale (de l'indépendance du pays en 1962 à nos jours), l'Algérie a dû négocier deux tournants majeurs dans ses politiques urbaines : le premier fut amorcé en 1974, avec la promulgation de l'ordonnance portant constitution des réserves foncières communales (RFC), et le second en 1990 avec la promulgation de la loi portant orientation foncière.

Elaborés à seize années d'intervalle, ces deux textes juridiques s'inscrivaient dans des contextes historiques et des temporalités différents. En rétablissant les droits de propriété des particuliers sur leurs biens immobiliers et fonciers, en abrogeant tous les dispositifs qui verrouillaient l'initiative privée dans le domaine urbain, ce second texte a constitué le référent juridique sur lequel fut construit l'ensemble de l'édifice juridique et réglementaire actuel d'encadrement de l'urbanisation et de l'intervention publique. Tous les instruments d'urbanisme, de planification urbaine et d'aménagement du territoire en vigueur découlent de cette nouvelle orientation.

##### **a) – Reconduction de la législation urbaine héritée (de 1962 à 1974)**

La période de 1962 à 1974 (comprise entre la date de l'indépendance du pays et la promulgation de l'ordonnance 74-21 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes) fut une période d'observation pendant laquelle le pouvoir politique issu de la guerre de libération nationale, après avoir assuré la nationalisation à des fins « conservatoires » de l'immense parc immobilier et foncier laissé vacant par l'ancienne puissance, s'est attelé à refonder l'ensemble des institutions et des instruments juridiques hérités de la période coloniale. Cette période fut caractérisée par trois types d'actions :

- 1) Promulgation de décisions administratives reconduisant les institutions, les lois et les règlements d'urbanisme hérités de la période coloniale : le code de l'urbanisme français «étendu à l'Algérie » en 1960 et ses procédures de lotissement (ZUP, ZAC, etc.), les organismes d'encadrement comme la Caisse algérienne d'aménagement du territoire (CADAT) et autres organismes publics ou parapublics de promotion et de gestion immobilières (notamment l'Office public des habitations à loyers modérés (OPHLM)).
- 2) Adoption d'ordonnances nationalisant le parc immobilier laissé vacant par les propriétaires européens à l'indépendance (de l'ordonnance du 7 septembre 1962 portant « protection et gestion des biens vacants » à l'ordonnance 66-102 du 6 mai 1966 transférant la propriété de ces « biens vacants » à l'Etat).
- 3) Algérianisation progressive du cadre législatif et des institutions, dans une direction résolument socialiste, avec la mise en place du nouveau code communal de 1967 qui enlevait déjà une partie des prérogatives d'urbanisme aux municipalités par leur transfert aux ramifications locales de l'appareil 67 administratif, la promulgation de l'ordonnance portant révolution agraire en 1971 interdisant toutes transactions foncières en dehors des périmètres urbains, enfin l'ordonnance portant réserves foncières communales en 1974 qui octroie aux municipalités – par le truchement de la procédure de préemption – le monopole sur toutes les transactions foncières à l'intérieur des périmètres d'urbanisation fixés par voie réglementaire.

Dans le prolongement de la loi de novembre 1971 sur la révolution agraire, les dispositions contenues dans l'ordonnance de 1974 introduisaient des éléments radicaux de rupture par rapport à l'ancien système législatif. L'Etat se dotait ainsi de moyens considérables d'intervention directe dans les processus d'urbanisation. L'objectif explicite de cette loi était en effet « de mettre en adéquation les nécessités d'une économie planifiée et les impératifs d'une urbanisation rationnellement et rigoureusement conçue » (circulaire interministérielle du 12 août 1974), ce qui renvoyait à l'économie planifiée et centralisée dont le montage institutionnel et les modalités de fonctionnement au niveau dans le secteur du logement allaient rapidement être mis en place dans la période 1974-1981.

**b) – La période de 1974 à 1981**

De 1974 à 1981, année de la promulgation de la loi 81-01 (7 février 1981) portant cession des biens de l'Etat, le dispositif réglementaire en matière d'urbanisme ne s'est enrichi que de deux textes importants : la loi du 26 octobre 1975 relative au permis de construire et de lotir et celle du 26 mai 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces deux textes avaient pour objectif de colmater les brèches apparues dans l'application de la loi sur les réserves foncières, ce qui concerne surtout le traitement de l'habitat « illicite » qui avait proliféré. Les autres dispositifs étaient composés essentiellement de circulaires d'application consacrées à la fixation par la puissance publique des prix de cession des lots distribués dans le cadre des réserves foncières communales<sup>14</sup>.

Il faut cependant souligner que le processus de restructuration complète du secteur de la construction et de la promotion immobilière publique s'est opéré dans le sens de son étatisation. Des « sociétés nationales » de réalisation (Sonatiba, DNC/ANP, Coopemad, etc.) ont été créées, tandis que les sociétés de gestion immobilière héritées de la période coloniale (l'OPHLM et la CIA) ont été dissoutes et remplacées par des organismes publics dotés de missions de promotion immobilière sur financements publics en plus des tâches de gestion du parc locatif public : les Offices publics de gestion immobilière (OPGI) créés en 1976 et l'Office national du logement familial (ONLF) institué en 1980 et qui deviendra l'Entreprise publique du logement familial (EPLF) en 1986.

Dans la continuité de cette démarche socialiste, fut aussi conçu en 1975 le concept de Zone d'habitat urbain nouveau (ZHUN) qui déclinait, sous un habillage idéologique local, le grand mythe sociologique de l'intégration sociale par l'habitat collectif développé sous d'autres cieux. Enfin, au niveau des instruments d'urbanisme, il n'y a pas eu d'évolution significative en termes de dispositifs, sinon au niveau de la ville d'Alger du fait du statut administratif particulier de la capitale : Alger connut la mise en place d'un Plan d'organisation générale (POG), sorte de Plan d'urbanisme directeur (PUD) intercommunal, concocté par un organisme ad hoc institué pour la circonstance (le Comedor).

**c) – La mise en crise du modèle de planification centralisée (de 1981 à 1990)**

La période allant de 1981 à 1990 fut sans conteste une période de mise en crise du modèle défini pendant la décennie précédente, ce modèle ayant montré, quelques années à

---

<sup>14</sup> HAFIANE, A. (1989). Les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine. O.P.U, Alger.

peine après son apparition, des signes manifestes de son inefficacité opérationnelle et de son essoufflement. Les bilans officiels soulignaient surtout l'incapacité de l'outil de production de logements à atteindre les objectifs assignés par le plan.

Dans la droite ligne des réformes ayant intéressé les autres secteurs de l'économie (industrie, services, etc.), démarra une opération de remise en ordre globale.

L'objectif de cette réorganisation consista principalement à enlever toute initiative de promotion immobilière publique aux sociétés d'Etat, dont on considérait qu'elles n'en avaient pas le mandat, et de les transférer aux ramifications locales de l'appareil administratif : les wilayas. Les grandes sociétés de réalisation (la Sonatiba, la DNC/ANP, etc.) furent démantelées en une myriade de petites entreprises de wilaya (cent trois furent créées après 1981). Rapidement, l'ouverture au secteur privé devenait incontournable. Une autre loi, promulguée en 1986, venait « réhabiliter le rôle des entreprises publiques en tant que promoteurs immobiliers, leur redonnant ce qui leur avait été retiré quatre années auparavant » et, enfin, en 1987 fut entérinée « la décision de permettre au secteur privé l'exercice de la fonction de promotion immobilière ». Cette timide ouverture et cette remise en question peuvent être considérées avec le recul comme une ultime tentative de sauvetage d'un système de gestion de l'urbain.

#### **d) – La transition vers un nouveau modèle par la loi d'orientation foncière**

La promulgation de la loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière constitue l'acte fondateur du profond processus de retournement des paradigmes et méthodes d'intervention des pouvoirs publics. Cette loi constitua la base de référence d'une nouvelle batterie de textes législatifs et réglementaires ayant pour objectif de refonder complètement les principes et les méthodes de l'intervention publique en milieu urbain.

Ainsi, le principe de « l'opposabilité aux tiers » fit une entrée remarquée dans les nouveaux textes régissant l'aménagement et l'urbanisme, telle la loi 90-29 du 1er décembre 1990 qui crée les nouveaux instruments d'urbanisme (le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme [PDAU] et le plan d'occupation des sols [POS]). Le nouveau dispositif législatif va se renforcer, en l'espace d'une année, d'autres textes réglementaires d'accompagnement fixant les règles du jeu des différents acteurs dans un contexte de réhabilitation des règles du marché en milieu urbain: création d'agences communales ou intercommunales de gestion et de régulation foncière habilitées à gérer les portefeuilles fonciers des municipalités, acquis et

vendus selon les prix fixés par le marché, libération des initiatives de promotion immobilière privée, etc. En somme, il s'agit d'une nouvelle redistribution de la terre urbaine à partir de nouvelles règles du jeu censées insuffler plus de modernité, d'efficacité et de démocratie dans la fabrication et la gestion de l'urbanisation.

**e) – Les récentes expériences d'ouverture aux méthodologies participatives**

C'est dans ce contexte d'ouverture conceptuelle, mais aussi de besoins de financements externes dans une conjoncture économique difficile, que virent le jour entre 1998 et 2003 des tentatives de mise en œuvre d'opérations novatrices conduites selon des méthodologies faisant appel à la participation financière et sociale des habitants. Dans la foulée des programmes financés par les organismes financiers internationaux comme la Banque mondiale, deux projets à dimension et montages participatifs furent initiés : le programme R.H.P (Résorption de l'habitat précaire) financé par la Banque mondiale et celui de Réhabilitation participative des grands ensembles d'habitat collectif piloté par la GTZ allemande.

Ces deux programmes ambitieux du point de vue de la portée réformatrice des méthodes de travail traditionnelles usitées par les autorités algériennes n'eurent pas les retombées escomptées. Ils furent vite, sinon abandonnés, du moins perdant leur substance participative en l'appliquant sur terrain. On peut toutefois leur accorder le bénéfice d'avoir contribué à acclimater et à diffuser les méthodologies participatives dans certains cercles de décideurs et de professionnels.

**f) – La recentralisation de l'action urbanistique et la reprise en mains de l'urbanisation**

La parenthèse « participative » vite refermée, les finances publiques ayant été vigoureusement requinquées par l'envolée des prix du pétrole, la stabilité politique et institutionnelle ayant été rétablie, on assiste depuis le début des années 2000 à un lent mais puissant mouvement de reprise en mains des effets induits par le « désengagement » de l'Etat observé dans les années 1990 dans la gestion et le contrôle de l'urbanisation « anarchique ».

Cependant, alors que des signes forts militaient en faveur d'un effort de déssectorialisation de l'action urbanistique (comme par exemple la création d'un ministère délégué à la Ville en 2003 et la mise en débat public de la problématique de la cohérence des politiques urbaines par ce même ministère), c'est plutôt dans le sens contraire que semble se dessiner le nouveau dispositif d'encadrement de l'urbanisation. La disparition du ministère

délégué à la Ville en 2007 (dans le même temps qu'était adopté le Schéma national d'aménagement du territoire [SNAT]), la création d'établissements publics d'aménagement et de gestion de villes nouvelles – pourtant sous la même tutelle administrative : le ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement –, ainsi que d'autres agences spécialisées dans le pilotage de projets particuliers (comme l'Agence nationale de réalisation et de gestion de la mosquée d'Alger), illustrent la mise en place de nouveaux acteurs institutionnels de l'urbanisation directement rattachés à des tutelles centrales (ministères) plutôt qu'au ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHU) comme dans les années précédentes. Ainsi allégé de ses missions d'urbanisme, du moins pour ce qui est des fonctions de conception et d'études pour les projets de taille nationale, le MHU semble se spécialiser dans sa mission sectorielle de gestionnaire des programmes d'habitat publics.

C'est dans ce sens qu'il faut interpréter la mise en route des nouveaux chantiers qui lui ont été confiés ces dernières années : un programme de remise à la norme, de requalification des grands ensembles d'habitat collectif construits dans les décennies précédentes connaissant des niveaux de dégradation avancés, la réhabilitation et la régularisation des coups partis de l'urbanisation « illicite », la mise en place d'une réglementation visant à traiter les atteintes à l'esthétique urbaine<sup>15</sup>.

#### **g) - La démarche de développement durable en Algérie**

Resté théorique :

- ❖ Dès 1994 l'Algérie introduit la notion de développement durable dans ses textes juridiques, avec la création du Haut Conseil de l'Environnement et du Développement Durable.
- ❖ En 2001 que la loi n° 01-20 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire est mise en place dans l'objectif de définir les orientations et les instruments d'aménagement du territoire.
- ❖ En 2006 que la loi n°06-06 d'orientation de la ville définissant les éléments de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable. La loi est mise en œuvre pour permettre la décentralisation et la gestion de proximité dans le cadre de la « bonne gouvernance

---

<sup>15</sup> Mabrouk, A. (2012, 06 19). Les quartiers périphériques spontanés entre les opérations d'intégration et les forces d'exclusion Cas d'étude : quartier de "Maïtar" à Bou-Saada. 58,62-63, 66-70. BISKRA, Faculté des Sciences et de la technologie, Département d'Architecture, BISKRA: Université Mohamed Khider.

». De fait, un pont est jeté entre l'environnement et le développement urbain durable à travers une approche intégrée de la ville et de son entourage.

- ❖ En 2004 que la loi n°04-05 qui renforce la dimension environnementale dans les documents d'urbanisme<sup>16</sup>.
- ❖ (S.C.U) c'est le Schéma de Cohérence Urbaine qui est venu comme un nouvel outil appartenant à la nouvelle génération dans le processus de planification entre l'échelle territoriale et l'échelle locale urbaine. Il permet de mettre en œuvre la politique de la ville durable à l'échelle locale. Sa démarche doit s'intégrer dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire. Il a pour objet :
  - De bâtir un projet urbain global est cohérent.
  - Donner une vision d'avenir en réduisant les dysfonctionnements et les déséquilibres.
  - Il met en évidence à la fois les orientations à long terme de l'aire urbaine dans la perspective de son aménagement.
  - Organiser le développement de la ville et suivre son évolution dans le temps et dans l'espace.
  - Définit un développement spécifique au travers de différents choix.
  - Stratégiques en matière d'urbanisme, de logements, d'équipement, de transport, de qualité de vie, d'environnement et de patrimoine.
  - Offre un cadre de conception pour une planification urbaine communale et intercommunale plus équilibrée, solidaire en intégrant la démarche de développement durable urbain.
  - Maitriser l'anarchie de l'étalement urbain.
  - Améliorer la qualité de vie et le niveau de confort urbain.
  - Exploitation rationnelle des ressources naturelles et la préservation du patrimoine culturel et naturel<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> Maissoum, A.-W. K. (s.d.). Efficacité environnementale des documents locaux d'urbanisme. 22-23. Université Paris XII, France, Paris.

<sup>17</sup> Nedjay, F. (2012-2013). Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application - CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA. 52-54. Université Mohamed Khider - Biskra, Biskra, Algérie.

**h) - En 2008 la loi n° 08-15**

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

Cette loi interdit la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans l'obtention préalable d'un permis de lotir ou de construire délivrer 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<sup>18</sup>.

**i) - En 2015 décret exécutif n° 15-19**

Promulgué le 25 janvier 2015, fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, dans le but d'accélérer l'instruction et la remise aux demandeurs des documents liés à la construction : Le certificat d'urbanisme, le permis de lotir, le certificat de morcellement, le permis de construire, le certificat de conformité et le permis de démolir, ... et de réduire le nombre de copies des pièces qui composent le dossier accompagnant la demande<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Anonyme. (2008). *JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE* (N°44), 16-25.

<sup>19</sup> Anonyme. (2015). *JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE* (N° 07), 4-19.

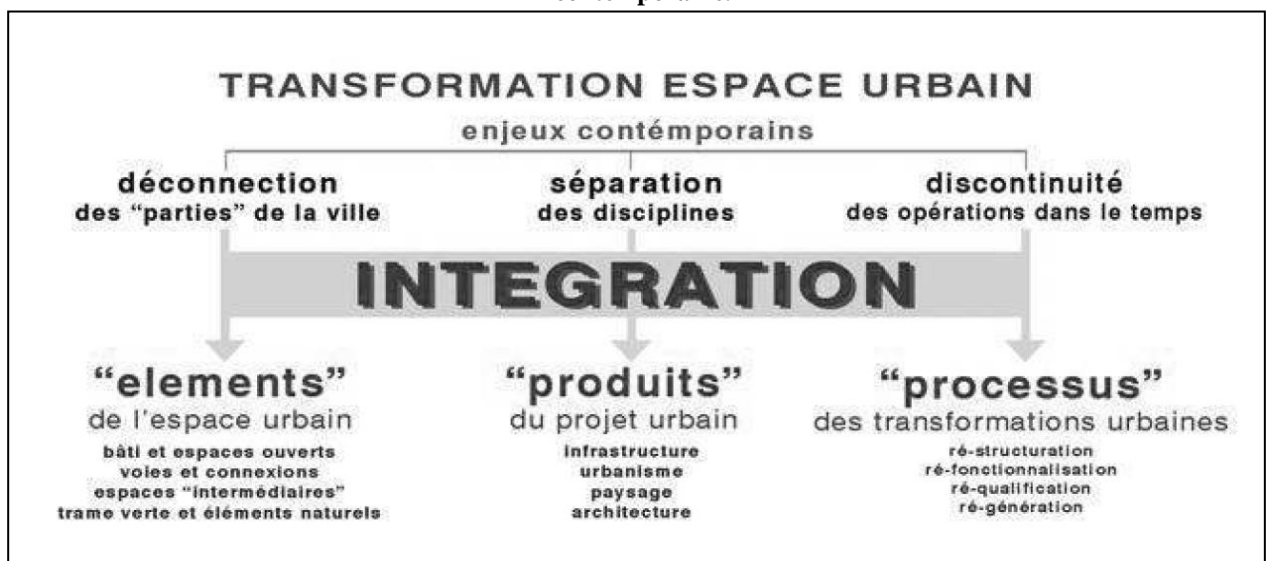


#### 4-8. L'intégration de l'habitat informel

Le concept d'intégration peut (et doit) assumer donc un rôle stratégique face aux enjeux :

- 1) Déconnection des « éléments » qui composent la ville,
- 2) Fragmentation des « produits » de la conception des espaces de vie,
- 3) Discontinuité des « processus » de transformation urbaine dans le temps.

Figure 4 : « Composants » de la transformation urbaine comme réponse aux enjeux de la ville contemporaine.



Source : Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine (n° 26/27) - Trajectoires doctorales, p114.

S'interroger sur la signification que l'intégration assume par rapport à la valeur des transformations urbaines signifie alors atteindre une conscience plus profonde :

- De l'incidence des effets induits par la pluralité de relations mutuelles en jeu ;
- De la responsabilité des comportements sociaux liés à la production et à l'usage des espaces.
- Du potentiel des lieux, relatif à la complexité de chaque contexte.

Figure 5 : Déclinaison des principes de qualité de l'espace urbain en thèmes critiques de l'intégration à niveau urbain et architectural.

structures de référence	principes de qualité de l'espace urbain	thèmes critiques d'une approche intégrée du projet	
		a) urbain	b) architectural
C A R A C T E R E	1 IDENTITE et TERRITOIRE	1a. utilisation du territoire et compatibilité des transformations	1b. contexte d'installation et vocation identitaire
	2 CARACTERE et CONTEXTE D'INSTALLATION	2a. définition d'échelle et limites de "charge" urbain	2b. caractère de localisation et programme d'intervention
	3. INTENSITE et VITALITE	3a. densité et compacité du tissu bâti	3b. modèle d'installation et schéma typologique
	4. PAYSAGE URBAIN et ESPACE PUBLIC	4a. construction du paysage urbain et espaces ouverts	4b. caractère des espaces vides et contexte
E N V I R O N N E M E N T	5. ENVIRONNEMENT et ESPACE BATI	5a. caractères environnementaux et structure spatiale	5b. système du vert et système bâti
	6. SOCIALITE et INTIMITE	6a. espace public et espace privé	6b. espace collectif et espace individuel
	7. DIVERSITE et VARIETE	7a. aménagement à usage mixte et complémentarité des activités	7b. mixité des fonctions et variété des solutions typologiques
	8. APPARTENANCE et SENS DE COMMUNAUTE	8a. concertation et équité sociale	8b. contact entre les individus et cohésion sociale
M O B I L I T E	9. ACCESSIBILITE et PERMEABILITE	9a. schéma de distribution et facilité de mouvement	9b. accessibilité et continuité des parcours
	10. FACILITE DE MOUVEMENT et D'UTILISATION	10a. mobilité et réseaux de connexion	10b. système distributif et facilité d'utilisation spatiale
	11. LISIBILITE et CAPACITE DE RECONNAISSANCE	11a. clarté d'implantation et lisibilité de la structure urbaine	11b. cohérence du modèle architectural et orientation spatiale
	12. SECURITE et CONTROLE DE L'ESPACE	12a. liberté de mouvement et contrôle de l'espace	12b. sécurité et habitabilité
C O N S T R U C T I O N	13. PLASTICITE et SCUSCEPTIBILITE AUX CHANGEMENTS	13a. résilience de la forme urbaine et élasticité de sa structure	13b. flexibilité et adaptabilité
	14. UTILISATION RATIONNELLE DES RESSOURCES	14a. réduction impact environnemental et éco-efficacité énergétique	14b. contrôle bioclimatique et économies d'énergie
	15. QUALITE ENVIRONNEMENTALE et PERCEPTION SENSORIELLE	15a. confort environnemental extérieur (air, lumière, acoustique)	15b. confort environnemental intérieur et qualité des matériaux
	16. CONSONANCE et EFFICACITE	16a. coordination des processus et efficacité des opérations	16b. coordination opérationnelle et pertinence du projet

Source : Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine (n° 26/27) - Trajectoires doctorales, p117.

#### 4-8.1. Projet urbain et perspective systémique

L'intégration des facteurs (environnementaux, technologiques, socioculturels et économiques) et des éléments (naturels et artificiels), ainsi que des instruments et des compétences associés à la transformation de l'espace urbain, concerne – à des manières et à des temps différents – tous les acteurs impliqués dans ce processus (politiques, concepteurs, clients et usagers).

Cela est lié non seulement aux phases de conception et construction, mais aussi à l'influence que les transformations produisent sur les attitudes des personnes et sur les modalités d'utilisation. L'importance que jouent la maintenance, la gestion et, plus généralement, la modification apportée par les personnes exige alors de considérer les paramètres du temps et des usages, en tant que facteurs de référence d'un projet intégré. Cela signifie qu'il faut adopter de nouvelles perspectives capables de concilier des approches de type :

- Multidisciplinaire, pour comprendre la culture du contexte et de ses métamorphoses, dans l'intersection des dimensions spatiales, socioculturelles, environnementales et économiques ;
- Multi-scalaire, pour promouvoir la convergence des différents niveaux d'intervention, à travers l'interaction efficace de produits, acteurs et compétences liés à la conception et à la construction de l'espace urbain ;
- Temporel, pour définir formes urbaines et architecturales flexibles, par rapport à l'évolution de l'impact de l'action humaine sur l'environnement, à l'incidence des conditions d'utilisation des usagers, et à l'égard des contraintes spécifiques de tous les acteurs impliqués.

Le projet urbain assume aujourd'hui – peut-être comme jamais auparavant – un rôle fondamental en tant qu'instrument d'interprétation de la réalité et de définition des équilibres futurs : déjà reconnu comme une extraordinaire occasion de régénération et requalification du tissu existant, il peut constituer la dimension privilégiée à travers laquelle comprendre, composer et construire les « contenus » et les « contenants » de la ville contemporaine, dans la pluralité des « temps » et des « voix » qui la caractérisent. Les matrices proposées – certainement ouvertes à des développements successifs – ne sont pas conçues pour produire des jugements d'évaluation synthétique, mais plutôt pour induire des réflexions sur l'incidence que les facteurs du projet et des processus ont sur la nature et la qualité des transformations. La lecture de ces « mosaïques » et l'interprétation des conséquences relatives à la simultanéité des relations prédominantes suggère de retrouver le « sens » du projet, en tant qu'expression des potentialités spécifiques d'un espace urbain et référence culturelle essentielle de la société qui l'a produit. La valeur des opérations exemplaires ne peut pas être restreinte à une plus forte qualité environnementale et/ou à une meilleure efficacité énergétique des bâtiments : il s'agit plutôt de la reconnaître dans le mûrissement d'une

dimension culturelle plus profonde du projet et d'un sens d'appartenance plus favorable des personnes aux principes soutenus et aux lieux où ils ont pris forme.

S'interroger sur la signification que l'intégration assume par rapport à la valeur des transformations urbaines signifie alors atteindre une conscience plus profonde :

- De l'incidence des effets induits par la pluralité de relations mutuelles en jeu ;
- De la responsabilité des comportements sociaux liés à la production et à l'usage des espaces ;
- Du potentiel des lieux, relatif à la complexité de chaque contexte<sup>20</sup>.

## Conclusion

Aujourd'hui des voix se sont élevées pour dénoncer les échecs. Ce n'est qu'après trente '30' ans qu'on s'est rendu compte que nos instruments d'urbanisme étaient obsolètes et inopérants. De plus, ils sont incapables de produire ou d'intervenir sur la ville et décalage avec ce qui est entrain de se faire dans le monde dans ce domaine très important. Un peu tard quand même, les citoyens se sont réveillés, le mal est fait, les gens veulent aujourd'hui un changement radical dans les pratiques. Il nous faut maintenant des compétences avérées, le bricolage doit cesser, car même si les solutions existent, elles seront très difficiles à mettre en œuvre.

Tandis que, les études sur l'habitat illicite ont accordé plus d'importance à sa genèse, aux conditions exogènes de sa formation, son effet sur la ville et aux conditions de vie de ses habitants qu'à l'identification de son mécanisme et son mode de production.

Malgré ça, en Algérie, les quartiers informels érigés par des autos-constructrices, souvent sans architectes, nous semblent avoir beaucoup plus de potentiel d'évolution que ces cités HLM dont l'État nous gave à longueur d'années.

Une meilleure prise en charge des extensions informelles de sa partie occidentale est nécessaire, non seulement par des restructurations in situ, ou des opérations de recasement qui nous rappellent une période difficile. C'est d'un projet urbain dont il s'agit, une nouvelle cohérence de l'aménagement urbain que ces actions ponctuelles ne permettent pas de régler.

---

<sup>20</sup> Morelli, R. (2012, 11 01). Intégration et qualité dans la transformation de l'espace urbain. (É. d. patrimoine, Éd.) *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine* (26/27), pp. 114 et 120-122.

A travers ce mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention d'un master en architecture, nous avons abordé avec la démarche du projet urbain qui est une démarche globale et transversale un cas illustratif de constructions illicite d'une ville algérienne de l'intérieur et de vocation patrimoniale, frontalière et de transit.

# **CHAPITRE II: LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN**

## Introduction

Le terme projet urbain véhicule une image de nouveauté par rapport à l'urbanisme dit fonctionnaliste et un préjugé qualitatif favorable. Il est ainsi devenu à la mode dans le mouvement général d'éléments de langage et de marketing qui conduit certains à dire ce qui est susceptible d'avoir un écho favorable.

### 1- L'émergence du projet urbain

C'est avec l'apparition des friches en milieux urbains dans les années 90, provoquée par la décentralisation ou la crise économique, que la notion du Projet Urbain gagne toute sa dimension actuelle. Les délocalisations liées à la fermeture des entreprises ou la recherche de contextes économiques plus concurrentiels (friches industrielles), les réorganisations politico-institutionnelles (friches administratives, militaires, sanitaires), ou encore les nouvelles exigences sécuritaires, technologiques ou fonctionnelles (friches portuaires, aéroportuaires, ferroviaires, résidentielles), ont livré aux pouvoirs publics de vastes territoires urbains situés souvent dans les meilleurs sites du point de vue d'accessibilité, avec l'obligation de les prendre en charge dans la planification urbaine. Les projets d'aménagement se sont donc précipités sur ces « archipels » des friches, afin de rentabiliser le foncier, souvent très convoité, et de ne pas prolonger la situation de précarité de ces zones.

Il multiplication des projets a provoqué cependant dans les agglomérations urbaines un désordre, des incohérences fonctionnelles, tics inégalités sociales et des déséquilibres spatiaux et environnementaux, qui ont fini par alerter les urbanistes et l'opinion publique. La ville devient-elle un « bateau ivre » ? Dès lors, l'absence d'un outil stratégique de planification allant de l'échelle de la ville à celle de proximité urbaine, capable de maîtriser l'ensemble des aspects de développement et de construire une vision globale d'avenir, incite les architectes à inventer de nouvelles approches.

Bien entendu, la démarche du Projet Urbain (PU) n'a pas surgi du néant. Elle s'est imposée progressivement, en améliorant ou en changeant certains outils et en se servant d'autres, parfois empruntés aux sciences économiques (analyses stratégiques et systémiques, méthodes des scénarios), statistiques et géographiques (analyses socio-spatiales et spatio-fonctionnelles) ou encore biologiques et écologiques (analyses du métabolisme des flux).

L'intervention sur la ville se situe aujourd'hui en effet dans un contexte de réurbanisation, favorisant des interventions par projet. Il ne s'agit plus de réguler, guider et

contrôler la croissance, bien souvent en périphérie de la ville mais de trouver des initiatives pour stimuler un développement des espaces centraux et ralentir l'étalement de la tache urbaine. C'est ce que Chaline (1999) appelle l'urbanisme de régénération, qui se caractérise par l'ampleur spatiale de la formation de friches, l'obligation qui contraint les pouvoirs publics à intervenir pour reconquérir ces espaces et le renouvellement des objectifs et des méthodes de l'aménagement.

## 2- Définition

**Le Projet Urbain** est l'expression d'une politique de la ville, dans un temps donné et dans les limites d'un espace identifié. C'est pourquoi il est fondamental de comprendre la notion de politique de la ville, qui devient aujourd'hui un enjeu mondial du fait de l'accélération du phénomène d'urbanisation et de ses impacts sociaux et écologiques.

La définition unique du Projet Urbain n'existe pas. Chaque théoricien, chaque pays, chaque contexte urbain spécifique invente la sienne. De cette pluralité d'approches fragmentées, une définition synthétique peut cependant être dégagée. Elle met l'accent sur les 12 points suivants:

### **Le projet urbain selon le dictionnaire français**

Programmation d'actions destinées à améliorer l'espace dans ville.

- **Le Projet Urbain** est un outil de la mise en œuvre de la politique de développement durable, qui s'exerce en milieu urbain compris comme un écosystème urbain.
- **Le Projet Urbain** n'est pas un instrument d'urbanisme, c'est un processus, une démarche de conception stratégique qui établit une vision partagée d'avenir, qui peut se servir de plusieurs instruments (programmes, plans d'action, chartes, guides, schémas, contrats, etc.).
- La démarche concerne autant le développement que l'aménagement urbain<sup>21</sup>.

**Le projet urbain** définit une nouvelle gestion des villes moins centralisatrice et plus participative, rompant avec la gestion traditionnelle, bureaucratique, linéaire, autoritaire et peu soucieuse des contextes locaux.

**Le projet urbain** est un cadre très large d'interventions et de réflexions pouvant s'échelonner sur différentes échelles et prendre différents aspects. Dans ce qui va suivre on va

---

<sup>21</sup> AZZAG, E. B. (2012). *Projet urbain, guide méthodologique : comprendre la démarche du projet urbain* (éd. SYNERGIE).



essayer de prendre connaissance de ces différents aspects, dimensions ou ce qu'on peut encore appeler valeurs.

**Le projet urbain** peut être considéré comme étant une nouvelle approche d'intervention spatiale, susceptible d'offrir un cadre d'actions évolutif, ouvert, flexible et efficace. Dans son approche, il prend en considération l'ensemble des données qui caractérisent un territoire, une agglomération, une commune...etc., du point de vue : économique, sociologique, culturel, ainsi que la géographie du territoire, l'histoire des patrimoines existant et en donnant une priorité toute particulière à une gestion plus économe et maîtrisée de l'espace<sup>22</sup>.

**Le projet urbain** Dans le contexte national, le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme définit dans sa circulaire de 2002, le projet urbain comme : « Une nouvelle démarche susceptible d'offrir un cadre d'action et d'autorégulation évolutif, ouvert et efficace à rehausser la qualité de la vie urbaine, à s'ouvrir de par ses objectifs aux multiples acteurs et à essayer de corriger les imperfections de la planification urbaine ».

**Selon B. Haumont**, Le projet urbain se situe entre futur et passé. En se référant aux activités architecturales et urbanistiques, le projet urbain est appelé aujourd'hui à renouveler le cadre de la planification spatiale.<sup>23</sup>

**Pour Albert Lévy** « Le projet urbain est un projet de ville ou de partie de ville, c'est-à-dire un projet de forme urbaine, ou plus exactement un projet de contrôle de la forme urbaine, il aurait deux fonctions essentielles :

- Contrôler et gérer les différentes interventions ponctuelles et architecturales.
- Définir les différents espaces publics, leurs hiérarchies, leurs rapports avec l'espace privé par une composition urbaine d'ensemble. »

### 3- Les principes du P.U

- Le projet urbain est pensé à la fois comme processus et résultat, et non comme résultat sans processus (ses moyens et ses chemins).

---

<sup>22</sup> Hanane, B. N. (2011-2012). I.2. Le Projet Urbain : C'est quoi ?! *Chapitre I : Historique et définitions*, 2-4. Université Larbi ben M'hidi - Institut de Gestion des Techniques Urbaines (GTU), Oum El Bouaghi.

<sup>23</sup> Ingallina, P. (2001). Le Projet Urbain "Que sais-Je". France.p112.

- Le PU est pensé avec la ville existante (et non contre elle ou en dehors d'elle), comme reproduction de la ville sur elle-même. Non comme croissance ou étalement de la ville.
- Le PU est pensé dans la totalité de ses dimensions (intégrés et non sectorialisés), appréhendées à travers leurs interactions (le politique, l'économique, le social, le culturel, le technique, l'esthétique...etc.) et non dans l'une de ses dimensions seulement.
- Le PU est pensé dans l'équilibre du court et du long terme, et non dans l'urgence ou l'utopie (saisir les opportunités du présent sans compromettre les ressources et le besoin de l'avenir = développement durable)
- Le PU est pensé en rapport avec la totalité des acteurs de la ville, dont les habitants.
- Le PU est pensé comme un dispositif acceptable, réalisable donc ajustable et réversible.
- Le PU est pensé comme un dispositif ouvert, adaptable et non fermé ou définitif.
- Le PU est pensé comme un dispositif complexe<sup>24</sup>.

## 4- Les dimensions du P.U

### 4-1. La dimension politique

Cette dimension peut concerner des principes véhiculés par une nouvelle politique en matière d'urbanisme, notamment au sujet de la solidarité, de la mixité urbaine, de l'encouragement de l'investissement et de la remise à niveau des territoires. Comme elle peut interpeller l'aspect relatif à la gestion du projet et les stratégies adéquates pour sa mise en œuvre. En quelque sorte l'émergence du sens politique du projet qui permettra d'animer ses cycles de vie et de mise en œuvre.

### 4-2. La dimension sociale

D'une part ses multiples finalités le projet doit sa raison d'être entre autres à la volonté de résoudre les problèmes sociaux et de concilier le citoyen avec son espace urbain. De ce fait, ce concept doit en premier lieu agir en prenant en compte la dimension sociale comme

---

<sup>24</sup> Hanane, B. N. (2011-2012). II. I. Echelles et principes du Projet Urbain. *CHAPITRE II : Le PU/ Echelles, Dimensions et enjeux*, 2-3. Université Larbi ben M'hidi - Institut de Gestion des Techniques Urbaines (GTU), Oum El Bouaghi.

toile de fond. Ainsi toute intégration sociale doit implicitement conduire à une intégration sociale tout en cultivant chez tout un chacun un réel sentiment d'appartenance à la ville et de citoyenneté qui permettra de structurer le tissu urbain et d'assurer le lien social.

#### **4-3. La dimension économique et financière**

Elle fait appelée à la compétitivité (concurrence) des villes, concept emprunté à l'économie, cette compétitivité prêche pour que la ville, par la mise en valeur de ses potentialités, draine plus de visiteurs, d'investisseurs...en vue de l'épanouissement de l'économie locale.

Cette dimension, fait aussi référence au montage de l'opération dans le sens où la faille des actions urbaines réside dans leur mise en œuvre, notamment la maîtrise de l'ouvrage, les modes de financement, le management du projet...La ville pourrait être conçue dans ce sens, comme un atout d'intégration au processus modernes de l'économie internationale.

#### **4-4. La dimension culturelle**

Chaque espace urbain est implicitement chargé de valeurs culturelles que le projet urbain devrait reconduire, valoriser et exploiter comme levier de démarcation de cet espace et moyen de reconquérir le côté identitaire et authentique de la ville et de créer (ou de recréer) une identité collective et partagée par tous. La charge sémantique de l'espace est aussi déterminante que les contraintes techniques, économiques et sociologiques.

#### **4-5. La dimension urbanistique**

L'espace urbain en plus de sa fonction socio spatiale est le résultat d'une jonction de formes et de normes qui permettent d'assurer au projet un attrait visuel, véhiculant ainsi une image de la ville et du cadre de vie urbain et faisant du projet un repère incontournable dans la lecture de l'espace urbain. Le projet urbain restaure une médiation constructive entre techniques conventionnelles et idées innovatrices<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> Hanane, B. N. (2011-2012). I.2. Le Projet Urbain : C'est quoi ?! *Chapitre I : Historique et définitions*, 2-4. Université Larbi ben M'hidi - Institut de Gestion des Techniques Urbaines (GTU), Oum El Bouaghi.

Schéma 2: Les professionnels.



Source : préparer par l'auteur (2022).

## 5- Les contraintes du P.U

- La gestion locale qui ne cerne pas la notion du projet urbain.
- Le phénomène de la centralité et concentration de projets au niveau des pôles centraux.
- Les instruments d'urbanisme issus de décisions politiques qui ne favorisent pas la stratégie du projet urbain.
- Le zoning dû à l'urbanisme du secteur du XX<sup>ème</sup> siècle qui favorise l'avènement de différentes zones industrielles, de zone commerciale, d'équipements, de services, de cités d'habitat.

## 6- Les enjeux

- Le patrimoine bâti et naturel
- Le capital social
- Les impacts du projet sur l'ensemble du secteur
- L'attachement au lieu et identité locale.
- Les usages locaux préexistants
- La résistance au changement.

## 7- Les objectifs du P.U

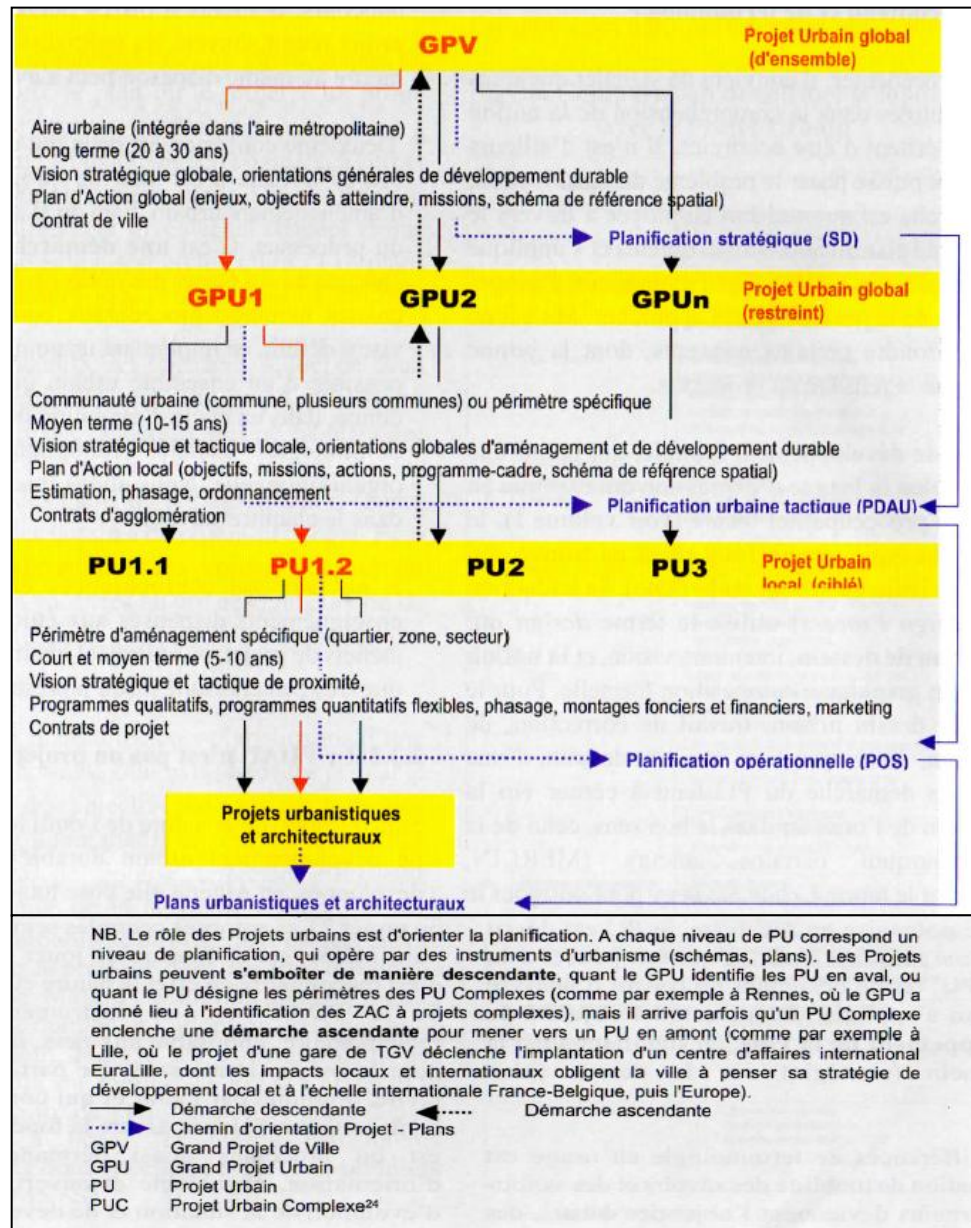
- Améliorer la qualité de vie en ville ;
- Améliorer le niveau de vie ;
- Préserver l'environnement et améliorer la qualité du milieu de vie et du cadre de vie ;
- Améliorer la gouvernance urbaine, pour les villes existantes ;
- Adapter la conception d'une ville nouvelle aux contextes géo-climatiques et socioculturels spécifiques, en relevant les défis économiques, environnementaux, urbains et identitaires d'avenir.

## 8- Périmètres

- Ses périmètres sont indépendants des limites administratives, le Projet Urbain crée ses propres périmètres.

## 9- Les échelles du P.U

Figure 6 : Les échelles du P.U.



Source : Projet Urbain, Guide méthodologique : Comprendre la démarche du projet urbain, p69.

### 09-1. Echelles spatiale

- Vont du quartier ou secteur (Projet Urbain complexe),
- Par la commune ou entité intercommunale (Projet Urbain local),
- Vers un large territoire urbain de l'aire urbaine, de l'agglomération ou de ville (Projet Urbain global).

Il peut les prendre en charge de manière simultanée.

### 09-2. Echelles temporelle

- Vont du long terme (20-30 ans selon les contextes),
- Par le moyen terme (10-15 ans).
- Au court terme (2-5 ans).

Il établit ainsi des programmes stratégiques, tactiques et opérationnels à la fois<sup>26</sup>.

### 09-3. Echelles de réflexion et d'action

Sont multiples et peuvent se compléter :

#### a. Le projet urbain global politique ou projet de ville

Le projet urbain politique est un projet pour la ville, en tant que cite ; il propose des images collectives de l'avenir. Le projet doit permettre de toucher les décideurs et d'emporter l'adhésion de la population du quartier ou de la commune autour de l'affirmation d'une identité collective et d'une conception partagée de l'avenir collectif. Le projet urbain veut mobiliser l'ensemble des acteurs autour d'une image future (Piton 1996).

Ascher (1991) parle dans ce sens de « projet de ville » et de « projet d'agglomération ». Ces projets, qui rejoignent les objectifs de la planification stratégique, nécessitent d'identifier les potentialités et les handicaps de la ville, les enjeux majeurs, d'organiser une démarche de consultation et de partenariat et de présenter un projet consensuel (censé satisfaire tout le monde, un droit former par un échange de consentement). Les projets adoptés vont privilégier le choix d'axes généraux de développement. Ils témoignent d'une réflexion sur les moyens et les acteurs du développement urbain. Les interventions sur la ville sont par la suite conçues de manière ciblée par l'intermédiaire de projets spécifiques.

Ascher (1995) souligne que l'efficacité, des schémas directeurs adoptés ces dernières années tient moins à une précision, de toute façon très illusoire, qu'aux effets de leur préparation et aux processus enclenchés à cette occasion. Il ne s'agit pas juste de consulter les acteurs économiques, culturels et sociaux mais de les intégrer au processus d'élaboration du projet.

---

<sup>26</sup> AZZAG, E. B. (2012). *Projet urbain, guide méthodologique : comprendre la démarche du projet urbain* (éd. SYNERGIE).

**b. Le projet urbain opérationnel ou grande opération d'urbanisme**

Le projet urbain opérationnel est représenté par des opérations urbaines d'une certaine ampleur, durant au moins une dizaine d'années, généralement multifonctionnelles, associant des acteurs privés et publics nombreux et nécessitant une conception et une gestion d'ensemble.

Le projet urbain opérationnel est complexe, cette complexité se révèle naturellement au moment de définir un projet précis à l'échelle du morceau de ville, car il s'agit de la cristallisation d'une stratégie globale ou générale à traduire dans un programme déterminé.

Cette étape correspond au passage des énoncés que l'on peut qualifier de théoriques (ambitions, objectifs généraux, axes...etc.) à leur réalisation dans la pratique, avec toute la complexité, les contradictions et les ajustements que ce type d'actions implique.

La complexité est présente dans ce type de projet à plusieurs niveaux :

- Au stade de la conception ; qui doit associer en plus des compétences techniques et de la dimension créative, les exigences de nature politique ainsi que l'opinion publique, selon une démarche renouvelée.
- Dans la phase pré-opérationnelle ; ou l'on doit veiller à une organisation performante des tâches à accomplir (études de faisabilité technique et financière, étude de marché, recherche des investisseurs...etc.) souvent par plusieurs organismes qui nécessite une bonne coordination (gestion), à ce stade on doit aussi réadapter le projet qui subit de ce fait des transformations et peut être aussi des retards.
- Au moment de l'exécution du projet ou des divergences ou des dysfonctionnements apparaissent, il s'agit là d'un problème de gestion des imbrications.

Ce sont des opérations urbaines très variés, on peut citer des exemples tel que : projet de requalification, de renouvellement et de rénovation urbaine, réutilisation de friches urbaines, projet urbain concernant des villes nouvelles ou villes satellites (requalification)...etc.

**c. Le projet urbain local architectural et urbanistique**

Ce sont des projets dit ponctuels à l'échelle du quartier et /ou des projets de proximité. Il s'agit de rechercher une sorte de continuité avec les tissus existants, le retour à la rue, la place, et le boulevard, et l'espace public, le respect des silhouettes, et la création de relations



morphologiques entre le bâti et le non bâti, en somme le retour à la « composition urbaine » et promouvoir une meilleure image et qualité de vie de la ville<sup>27</sup>.

## **10- Qui sont les acteurs d'un projet urbain générique ?**

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

- 1/ Une commande politique (autorité)
- 2/ Des ressources financières, (opérateurs publics et privés) ;
- 3/ Des compétences techniques et scientifiques (scientifiques, médiateurs, management, métiers...).
- 4/ Les usagers (gestionnaires)
- 5/ Utilisateurs (consommateurs)

### **10-1. L'Etat et les collectivités (les pouvoirs publics)**

Les Projets urbains peuvent être une politique publique, exigeant la « couverture », l'arbitrage et le cadrage stratégique de la part des collectivités locales. Le pilotage politique est en mesure d'assurer la portée et l'ambition des projets urbains.

Souvent, portant un statut de « maître d'ouvrage », les collectivités se constituent en partenaire politique auprès des opérateurs et des acteurs sociaux (usagers).

### **10-2. Les opérateurs économiques et financiers**

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

### **10-3. Les compétences techniques et scientifiques**

C'est la catégorie des professionnelles. Cet ensemble n'est plus l'apanage des seuls urbanistes ou architectes. Le projet urbain s'attache les services du consulting en matière de

---

<sup>27</sup> Hanane, B. N. (2011-2012). II. I. Echelles et principes du Projet Urbain. *CHAPITRE II : Le PU/ Echelles, Dimensions et enjeux*, 2-3. Université Larbi ben M'hidi - Institut de Gestion des Techniques Urbaines (GTU), Oum El Bouaghi.

marketing, de management et en élaboration de stratégie. Le recours aux paysagistes est également fréquent dans les phases de conception des projets.

#### **10-4. Les gestionnaires et les utilisateurs**

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

#### **10-5. Les usagers (les habitants)**

Dans l'urbanisme de planification, les usagers sont souvent marginalisés. Même si dans certains cas, leur consultation est recherchée, mais souvent sans capacité d'imprimer aux projets leurs attentes. Les habitants sont souvent représentés par des associations locales ou même nationales. De ce fait ils arrivent à exercer des pressions pour « inférer » les objectifs ou les démarches des projets. Ainsi, l'adhésion « sociale » aux projets urbains arrive à constituer aujourd'hui une condition de sa réussite<sup>28</sup>.

---

<sup>28</sup> BOUCHAREB, A. (2011/2012). PROJET URBAIN : Définitions, Acteurs, stratégie. 56-60 et 65-67. UNIVERSITE MENTOURI-CONSTANTINE - DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME, CONSTANTINE - ALGERIE.

Schéma 3: Les acteurs de Projet urbain.



Source : préparer par l'auteur (2022).

## 11- Les types d'intervention du P.U

Figure 7 : Les types d'intervention du P.U.

Type d'intervention	Définition
<b>Reconversion</b>	Friches industrielles et portuaires, transformation de vides urbains, reconquêtes de rives, quais, canaux
<b>Espace public</b>	L'art urbain, les places, les relations entre les multiples usagers de la ville. Le travail sur l'espace public donne son armature au projet urbain
<b>Infrastructure</b>	Intégration des infrastructures dans la ville (autoroutes, voies ferrées...), pôles d'échange, mobilité, stratégie urbaine et transports _ comment le tramway est une occasion de « faire de la ville »
<b>Patrimoine</b>	Revitalisation de centres anciens, centre-ville en mutation, secteurs classés et protégés
<b>Paysage</b>	Projet de paysage, mise en valeur de territoires, parcs, rôle des espaces verts dans le renouvellement urbain
<b>Régénération urbaine</b>	Renouvellement urbain, restructuration de grands ensembles et de quartiers d'habitat social, opération de démolition – reconstruction
<b>Nouvelles centralités</b>	Pôles de loisirs et de commerces, parcs d'activités, périphérie en extension, villes nouvelles

Source: « Projet urbain en France », ouvrage collectif, édition le monitor, p54.

## 12- Les modes d'intervention du projet urbain

Le Projet urbain propose plusieurs solutions et modalités d'intervention urbaine pour répondre aux problématiques des villes en général, et des centres urbains en particulier, selon les besoins et la répartition des opérations désignées. En ce sens, la ville du troisième millénaire est une ville qui cherche à se renouveler en s'affirmant, en repensant et en revalorisant son patrimoine urbain hérité des âges anciens de la ville. Selon l'urbaniste italien CAGNARDI AUGUSTO, le projet urbain peut être lu comme une superposition de quatre niveaux :

- **Ville non bâtie** : Interrompre le processus de croissance urbaine, c'est redéfinir la lisière, donner une identité, distinguer le territoire urbain non urbain. Il s'agit de révéler les différences, de les rendre à nouveau lisibles, tout en minimisant la croissance physique. Outre les préoccupations environnementales, il y a aussi les raisons d'identité, la définition des phénomènes urbains.
- **Des villes qu'il faut garder** : N'admettez pas que la ville d'une époque n'effacera pas les autres époques, n'effacez pas les témoignages du passé, et laissez la modernité retrouver des principes importants et non répétitifs.
- **Villes à améliorer** : C'est la plus grande partie de l'organisme urbain. Il s'agit d'améliorer là où des interventions sont encore possibles, en intégrant la réalisation de l'autonomie dans la forme de la ville. L'histoire de l'espace urbain et une vision unifiée sont au cœur du projet, tant à l'échelle globale du plan qu'à une échelle plus spécifique. La qualité urbaine nécessite de réaménager les espaces urbains, de définir de nouvelles villes à construire et de s'adapter aux nouveaux espaces. Le terrain restauré grâce à la transformation permet d'augmenter le patrimoine disponible.
- **Villes à transformer** : Friches industrielles, voies ferrées... offrent d'énormes opportunités de transformation en termes de destination et de rôle. L'aménagement de zones comme la zone d'expansion est également similaire : il s'agit en fait de transformer le site, d'améliorer la ville et d'adopter des principes d'aménagement innovants<sup>29</sup>.

---

<sup>29</sup> Sihem, B. (2003). L'utilisation du projet Urbain dans la requalification des grandes ensembles, (un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique). 126. Université MENTOURI, CONSTANTINE - ALGERIE.

### 13- Caractéristique du projet urbain

- La démarche du Projet Urbain est donc transversale, intersectorielle, pluridisciplinaire, intercommunale, holistiques, systémique, concertée, négociée, contractuelle.
- Son processus de conception est ouvert, souple, itératif, il a un caractère adaptable et évolutif.

### 14- Les actions du projet urbain

**Des opérations complexes** (la création des villes nouvelles ou la maîtrise des extensions en cours, le renouvellement des quartiers, la régénération des friches urbaines),

**Des thématiques ciblées** (maîtrise du métabolisme urbain, protection contre les risques majeurs, valorisation patrimoniale, revitalisation urbaine et intégration des grands équipements structurants, amélioration de l'attractivité et de compétitivité urbaine, prise en charge des changements climatiques dans l'aménagement urbain, et bien d'autres),

**Des domaines spécifiques** (développement social, économique, protection environnementale, gouvernance urbaine, outils institutionnels, juridique et réglementaires, etc.),

**Des aspects sectoriels** (habitat durable, espaces publics, intégration de nouveaux systèmes de transport urbain, utilisation des énergies renouvelables en ville, nouveaux quartiers d'affaires, nouvelles formes de tourisme urbain, intégration des NTIC en ville, etc.)

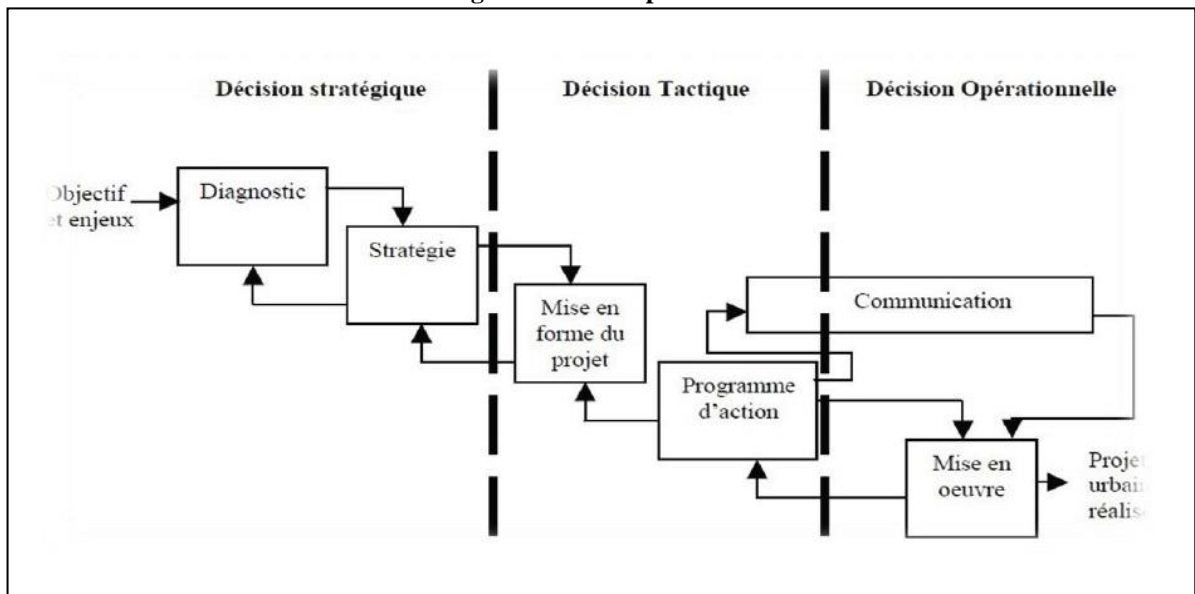
**Ou thématiques** (densité urbaine, limites de croissance spatiale, polarisation et centralité urbaine, aménagement du littoral urbain, etc.)<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> AZZAG, E. B. (2012). *Projet urbain, guide méthodologique : comprendre la démarche du projet urbain* (éd. SYNERGIE).

15- Les étapes du P.U

Figure 8 : Les étapes du P.U.

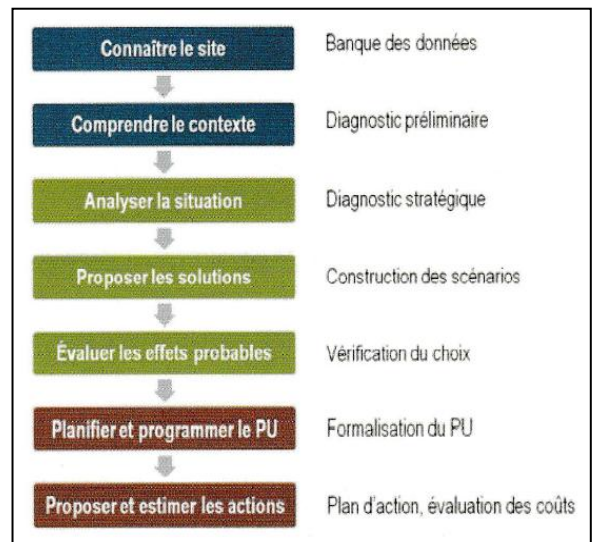


Source : M.R. LAOUAR, C. TAHON, C. BOULEMIA, « Méthodologie de conception et de mise en oeuvre d'un système d'information urbain »pdf

La démarche a suivi

Les étapes classiques d'un Projet Urbain général: **Figure 9 : Démarche et étapes du projet urbain.**

- 1- L'approche d'analyse urbaine préliminaire, **suivie par**
- 2- L'approche de planification avec un diagnostic stratégique, des scénarios d'aménagement et une procédure participative pour le choix concerté du meilleur scénario, **Puis**
- 3- L'élaboration du Plan d'action et l'estimation des coûts des aménagements<sup>31</sup>.

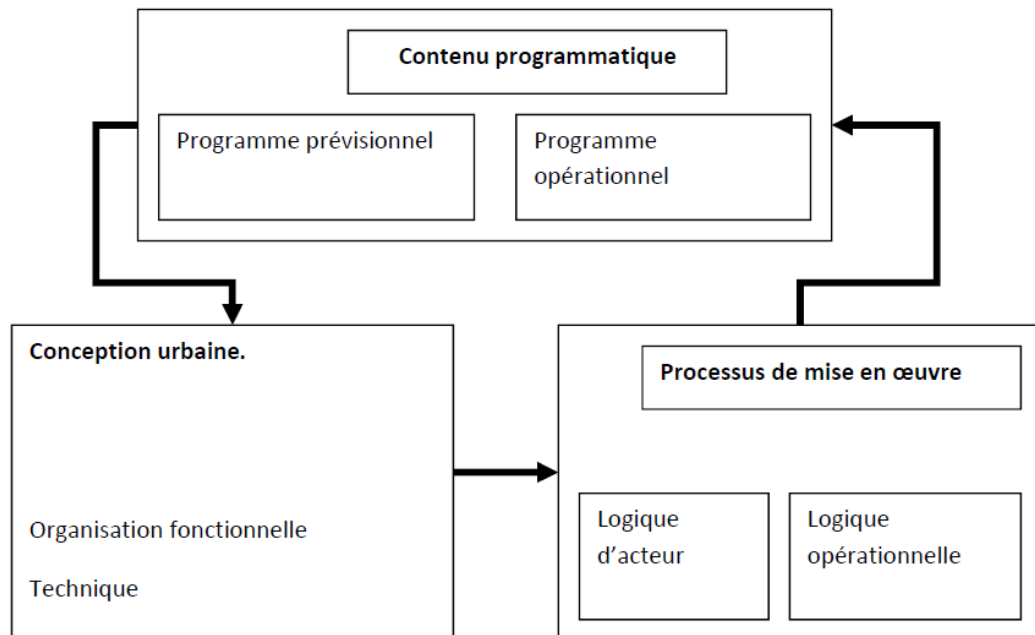


Source : Vies de Villes ; Projet urbain, Espoirs et incertitudes –Projet en devenir : Approche du Projet Urbain par la mise en attractivité d'un territoire. H.S n° 04 – Déc.2012, p80.

<sup>31</sup> LOUAFI, K. (2012, 12). Approche du Projet Urbain par la mise en attractivité d'un territoire. VIES DE VILLES Architecture, urbanisme et société - Projet urbain, Espoirs et incertitudes (H.S n°04), p. 80.

## 16- La structure du contenu du projet urbain

Figure 10 : La structure du contenu du projet urbain.



Source: *Projet Urbain : Définitions, Acteurs, stratégie*, p65.

## 17- Le dispositif du projet urbain

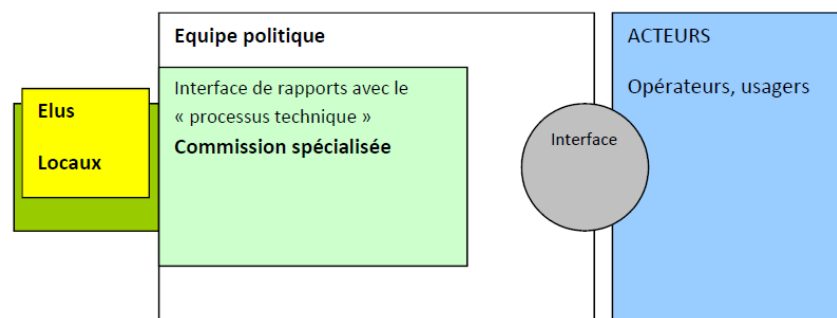
Le projet urbain se démarque également par deux « moteurs » fondamentaux :

- Le processus décisionnel :
- ✓ Le projet urbain s'entame généralement sur des propositions prospectives de professionnels.
- ✓ Tentant à travers quelques arguments de montrer les « ressources » qui peuvent être induites par l'exploration d'un secteur urbain, ceux-ci indiquent les enjeux et les opportunités qui découleraient d'une éventuelle incitation des investissements.
- ✓ Ce sont donc ces assertions qui « appâtent » les élus locaux pour réagir et adopter les attitudes et des initiatives. La volonté politique est donc un facteur essentiel pour entamer l'idée de projet.
- ✓ Le processus décisionnel regroupe les acteurs « politiques » locaux organisés dans un ordre hiérarchisé en : Elus locaux, Commission spécialisée, Equipe politique du projet. Cette composante est appelée à « crédibiliser » le projet en

lui assurant un soutien politique et en s'engageant à lui apporter sa disposition à assurer un partenariat avec le privé.

- ✓ Ce centre de décision doit également pendre attache avec les autres acteurs (opérateurs, usagers) à travers des interfaces d'échanges. La réactivation du mouvement associatif, des « chambres » et des « comités » de quartiers devient un facteur nécessaire pour tenter d'attirer les adhésions.

**Figure 11 : Schéma du "processus de décision".**



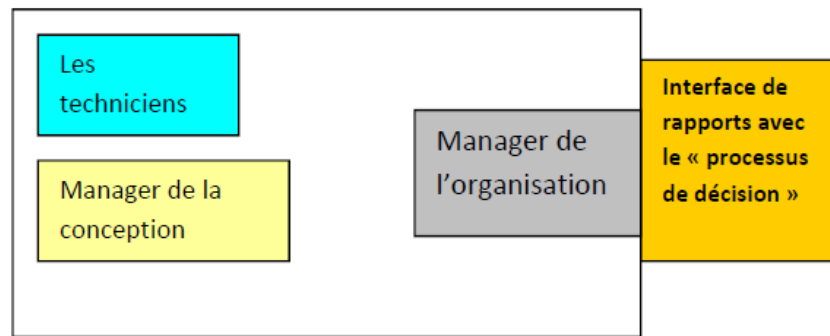
**Source: Projet Urbain : Définitions, Acteurs, stratégie, p66.**

- ✓ L'autre interface doit concerner les rapports avec le processus technique, à savoir les acteurs appelés à élaborer le « produit » et les stratégies à travers des opérations de management.
- Le processus technique.

Ce processus est formé de l'équipe du projet. Cette équipe regroupe le manager chargé de l'organisation, le manager chargé de la conception et les techniciens. Autre l'apport technique (design, image, illustration) les apports de cette équipe du projet est appelée à fournir des matériaux d'aide de prise de décision pour l'équipe politique. Il faut préciser que cette équipe vaut particulièrement par ces qualités intrinsèques à savoir des connaissances scientifiques et théoriques dans la conception et la mise en œuvre des opérations. Cependant son statut est également « utilisé » pour assister l'équipe politique pour assurer la médiation avec les acteurs.



Figure 12 : Schéma du « processus technique ».

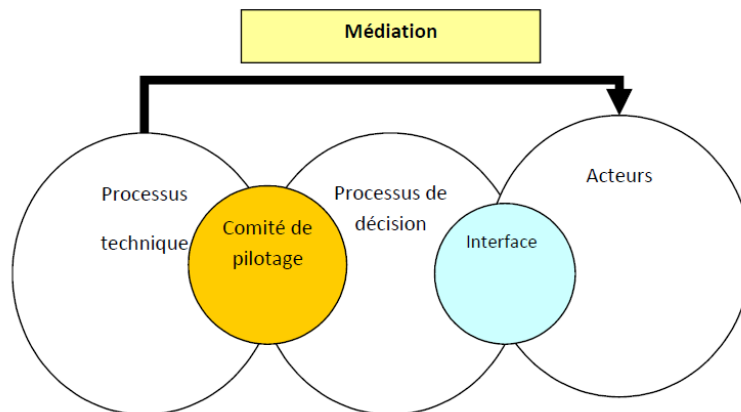


Source: **Projet Urbain : Définitions, Acteurs, stratégie, p67.**

L'articulation des deux centres montre l'interactivité du système. En effet les échanges entre les deux processus s'établissent à travers une interface commune, dont le principal « sujet » demeure les « moyens et les ressources » apportés ainsi que les matériaux pour une aide dans la prise de décision.

Justement c'est la connexion des deux processus qui va constituer le « comité de pilotage » dont le rôle est de chercher à optimiser les ressources acquises pour aboutir à un projet efficace<sup>32</sup>.

Figure 13 : Schéma des relations entre les processus.



Source: **PROJET URBAIN : Définitions, Acteurs, stratégie, p67.**

<sup>32</sup> BOUCHAREB, A. (2011/2012). PROJET URBAIN : Définitions, Acteurs, stratégie. 56-60 et 65-67. UNIVERSITE MENTOURI-CONSTANTINE - DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME, CONSTANTINE - ALGERIE.

## **18- Le management ou gestion du projet urbain**

### **C'est quoi manager : gérer et diriger (une entreprise, une affaire, un service...)**

La réflexion sur le management d'un projet urbain doit se centrer sur la mise en place de dispositifs de coopération particuliers ou de modes d'organisation complémentaires entre les différents acteurs du projet urbain et de la ville. Nous pouvons résumer cela à travers différentes conditions à réunir afin d'augmenter les chances de réussite du projet urbain, comme suit :

#### **18-1. Acteurs privés - publics et les citoyens : La coopération**

Dans le dispositif « projet urbain » le secteur public doit prendre en charge une fonction d'assistance technique et de réglementation, sans négliger sa part de financement. En plus d'encourager l'association avec le secteur privé (mise en place des structures partenariales au niveau des municipalités).

Le partenariat public privé, c'est-à-dire une participation et une concertation élargie avec la population élargie, cette dernière doit jouer son véritable rôle de citoyenneté responsable.

#### **18-2. Acteurs professionnels et ingénierie**

L'ingénierie (publique) définit les mesures à suivre et les concepts qui orientent la philosophie du projet. La fonction principale de ces professionnels est de s'assurer de la pertinence politique de l'action entreprise, c'est aussi de pouvoir répondre à des besoins de connaître, d'agir, de piloter et de légitimer l'action et nécessite ainsi la création d'équipes de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

Pour parvenir à cela des transformations et des changements doivent se faire. Les transformations à opérer à ce niveau sont de 02 ordres ;

D'abord le passage d'une fonction technique unique, prise en charges seulement par les architectes ou les ingénieurs urbanistes à une pluralité de fonction (stratégique, urbanistique et technique, de communication, d'évaluation...etc.), occupées et dirigées par une diversité professionnelle.

L'intégration, par l'ensemble des professionnels impliqués dans les projets urbains, des valeurs du marché. En effet car l'arrivée en force des fonctions stratégique et de management contribue à renouveler la production des projets urbains ; car le stratège et le manager sont confronté à un problème global liant les dimension politique, économique, social et physique, c'est une question de développement qui est traitée et non pas seulement d'un réaménagement urbain.

### **18-3. La communication**

La communication est une donnée de plus en plus remarquée et utilisée dans le processus de production ou de transformation de la ville. La définition d'un projet urbain ou la manière de l'élaborer ne peut se concevoir sans une stratégie de communication : à différents niveaux ; idée (philosophie), élaboration, méthodes, contenu, déroulement...etc.

### **18-4. L'Evaluation**

L'évaluation d'un projet urbain sévère difficile à apprécier (par rapport surtout à la durée 20 ou 30 ans). L'évaluation peut donc se faire de différentes manières :

- Evaluation technique ; par la confrontation des objectifs aux résultats réels à l'aide d'indicateurs financiers ou quantitatifs.
- Evaluation Institutionnelle ; faire appel aux acteurs indépendants, politique, par l'instauration de débats publics et de procédures de concertation.
- Evaluation culturelles ; par le degré d'adhésion de la communauté aux valeurs du projet.

L'évaluation doit s'inscrire dans le processus. Tout doit être organisé pour laisser une large place au débat à partir d'une prise en considération des idées initiales et d'une grande mobilisation des partenaires pour produire le projet. Ces idées doivent être discutées et corrigées car l'évaluation doit faire partie de l'éthique de la démarche et des acteurs.

### **18-5. Gestion des Temps et des dynamiques du projet urbain**

Dans un contexte d'intervention urbaine ou la notion de développement durable est dominante, les acteurs du projet urbain doivent anticiper et avoir une vision globale de l'ensemble des paramètres en jeu (financier, sociaux, technique,...) il leur est donc indispensable de trouver un équilibre entre moyens d'actions, coût et délai qui rallie à la fois

les objectifs sur le court terme et le long terme ; chose difficile car la temporalité des enjeux du projet et la temporalité de l'action des opérateurs ne coïncident que rarement.

Au sujet du long terme, il s'agit de décrire des formes d'organisation capables d'assurer la continuité du projet urbain dans un environnement marqué par l'incertitude et l'instabilité, de monter les visions du développement urbain projetées par les acteurs sur le long terme et de présenter les moyens d'intervention privilégiés pour maîtriser le temps. Quelles structures peut donc à la fois accorder de façon légitime les intérêts à long terme et ceux à court terme, autrement dit les intérêts de la collectivité et ceux du marché tout en restant le garant des principes de départ ?

L'une des réponses envisageables est de mettre en place une structure capable de gérer les fluctuations de la demande ou les professionnels peuvent se doter de moyens et d'outils de prévision du marché, d'identification de la demande mettant en œuvre des dispositifs de marketing comme technique d'anticipation et de prévision.

Ainsi pour mieux articuler le long et le court terme, le projet urbain doit intégrer en amont **une charte fondatrice** qui permet à tous les acteurs d'identifier les différentes échelles du projet et leur garantit à des termes que la réalisation seront conformes aux objectifs au-delà des transformations contextuelles ou des inévitables changements imprévus.

L'une des conditions de réussite d'un projet urbain consiste donc à passer par l'élaboration de cette charte qui n'est autre qu'une référence, une méthode, des outils de régulation à tous les acteurs fixant des objectifs qu'il conviendra de décliner au fur et à mesure en moyens pour y parvenir.

### **18-6. Les comités de management du projet urbain**

Il s'agit de dispositifs spécifiques qui sont le produit des interactions entre un projet et une société locale pour concilier des intérêts antagonistes ou dégager des intérêts consensuels. Ce sont donc des structures intermédiaires, aussi bien à finalités politique que technique, qui doivent être créés : comités ou groupes de pilotage, agences exécutives, groupe de projet.

Cette institutionnalisation est très importante pour le déroulement et la visibilité des processus de mise en place du projet urbain. Il en est de même pour les principes de légitimité sur lesquels les modalités d'action prennent appui chaque fois qu'il est nécessaire de justifier le bien fondé d'un projet, d'anticiper ou de répondre aux critiques.

En effet dans cette première étape de reconnaissance de la problématique du projet urbain, le management de ce dernier doit être abordé de façon conceptuelle à travers de nouvelles notions telles que la gouvernance urbaine : Il s'agit donc de définir les structures destinées à établir un accord entre parties prenantes du projet urbain (collectivités, secteur privé, représentation de la société civile...etc.), c'est une première phase d'élaboration de l'identité du projet, de sa raison d'être, de ses objectifs essentiels et stratégiques.

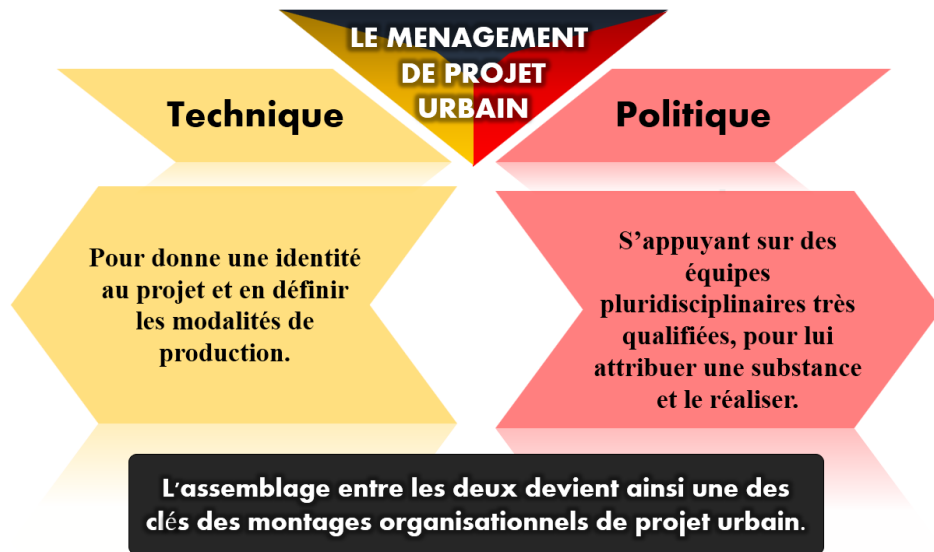
Les principes du management doivent se traduire par un document descriptif marquant ainsi une conception stratégique basée sur une méthodologie, la communication, et les différentes étapes d'un bon déroulement du projet urbain.

Pour assurer donc le bon déroulement et le suivi d'un PU 04 niveaux d'organisation se distinguent :

- **Le comité de suivi politique** : Essentiellement constitué des décideurs, ce comité décide de la nature et des objectifs de la commande publique. Il assure également le suivi politique, institutionnel, réglementaire et juridique du PU en veillant au respect des objectifs de départ, ainsi que des principes de la charte fondatrice. De même que ce comité tranche pour les grandes décisions afin de garantir le succès du dit projet. Ce comité devrait se réunir de manière périodique en amont et en aval de chaque étape de déroulement du projet basé sur une méthode d'évaluation ouverte au niveau de toutes les étapes du projet.
- **Le comité de suivi technique** : Il se compose des différents départements ministériels concernés, d'acteurs potentiels relevant du secteur privé ainsi que des représentants des citoyens. Ce comité intervient le long du déroulement du projet, et veille à coordonner les différents points de vue des divers acteurs et à préparer les conditions nécessaires pour la réussite du projet.
- **Le comité chargé du management du P.U** : Ce comité est constitué de managers, de stratèges et d'experts mandatés par le comité de suivi politique. Ce comité est chargé de coordonner les différentes interventions des acteurs concernés et d'assurer le respect de l'application des conventions établies entre l'état et l'aménageur. Il rédige des rapports périodiques retraçant l'état d'avancement du projet et définit également la stratégie de gestion globale qui doit respecter les objectifs de départ.

- **Le comité consultatif** : l'objectif que définit ce comité est la redynamisation du rôle des citoyens en apportant les différents avis et des conseils. Ce comité est composé de consultants pluridisciplinaires, il a y a lieu de mettre en évidence les aspirations, les attentes et propositions des citoyens et d'assurer la promotion du projet urbain par le biais de la communication en vue d'assurer l'adhésion de tous les acteurs concernés<sup>33</sup>.

Schéma 4: Le ménagement de Projet urbain.



Source : préparé par l'auteur (2022).

## 19- Les perspectives du projet urbain en Algérie " le « G.P.U » d'Alger " : une expérience inachevée

Dans le cadre de la nouvelle politique de ville adoptée par l'Algérie et dans un contexte de retour à l'échelle mineur et aux préoccupations locales, l'instrument POS paraît représenté l'échelle idéale d'intervention. Mais il devrait être revu, corrigé, intégrant les notions et principes du projet urbain. Car l'instrument tel qu'il est utilisé sépare entre la qualité urbaine et architecturale, ses orientations concernent finalement les hauteurs des bâtiments, des données quantitatives sur l'utilisation des parcelles, postulant pour une ville homogène sans richesse. En plus de cela, le POS règle le droit d'utilisation de propriétés privées ignorant l'espace public. Donc, à l'instar de l'expérience française, le POS algérien

<sup>33</sup> Hanane, B. N. (2011-2012). II. 3. Management ou Gestion du projet urbain : Les Stratégies de mise en oeuvre. *Chapitre II : Le projet urbain / Echelles, dimensions et enjeux*, 1-4. Institut de Gestion des Techniques Urbaines (GTU) - Université Larbi ben M'hidi, Oum El Bouaghi.

devrait subir de nombreuses modifications pour intégrer de nouvelles préoccupations et les perspectives du projet urbain.

## **19-1. L'expérience Algérienne : le Grand Projet Urbain d'Alger**

### **19-1.1. La situation d'Alger**

Depuis le plan de Constantine en 1958, on recommande pour la ville d'Alger l'équilibre de son développement et une décentralisation sociale. Mais dans la pratique, la capitale algérienne continue à drainer la majorité des investissements.

La capitale Alger concentre donc, de nombreuses activités et fonctions. Mais elle ne réunit toujours pas tous les moyens pour jouer le rôle de capitale internationale, qui représente son enjeu principal pour les temps avenir. Elle ne dispose malheureusement pas d'activité de commandement de niveau international et continental : place financière, très peu de manifestations scientifiques, culturelles ou sportives, ...etc. Son cadre urbain et son environnement fortement dégradés la rendent peu attrayante, avec peu de commodité en matière d'infrastructures d'accueil (restaurant, hôtel...etc.) pour assurer un rayonnement.

L'urgence pour Alger est donc double, elle doit se placer aux moins à l'échelle maghrébine, africaine et méditerranéenne, elle doit accueillir diverses fonctions de haut niveau. Mais elle doit aussi entreprendre des actions radicales sur son cadre urbain propre et métropolitain, pour être capable d'offrir un cadre adéquat à la mesure de ses ambitions. Surtout que malgré l'existence d'obstacle elle rassemble de nombreux atouts : positions stratégiques, patrimoine historique et architectural, potentiel humain...etc.

### **19-1.2. Le projet de gouvernorat pour le grand Alger**

Alger doit mettre une stratégie de reconquête et de développement en privilégiant 06 axes majeurs :

- La promotion des fonctions métropolitaines de la capitale (activités et équipements de rayonnement international ;
- La valorisation des quartiers les plus défavorisés ;
- La relance de l'économie urbaine par la promotion de l'emploi et l'ouverture du centre d'Alger aux centres décisionnels nationaux et internationaux ;
- Le renforcement des infrastructures de circulation et des réseaux stratégiques ;
- La préservation de l'environnement et la généralisation de l'hygiène et de la prévention ;

- La modernisation des institutions et des moyens d'administration de la métropole.

Tout développement futur d'Alger devrait être posé dans une triple logique : une justice sociale, une prudence écologique, et une efficacité économique (DVD). Faire d'Alger une métropole signifie l'adoption de techniques nouvelles, de marketing urbain, pour attirer les partenaires potentiels, notamment à travers l'adoption des grands projets urbains.

### **19-1.3. Le GPU d'Alger**

Le grand projet urbain d'Alger a été initié par le ministre de l'équipement et de l'aménagement du territoire, dans son ouvrage : « Alger capitale du 21<sup>ème</sup> siècle ».

Le grand projet urbain GPU, constitue un axe parmi les 06 axes suggérés pour la ville, il s'agit d'une revalorisation qualitative de la croissance urbaine d'Alger, pour transformer le centre-ville en un centre multifonctionnel, avec des activités commerciales, d'affaires supérieures, tout en développant la fonction résidentielle avec un haut niveau de commodité.

Structuré en pôle de Zeralda à Bordj El Bahri, le GPU a pour objet de revaloriser le littoral, pour y promouvoir les grands espaces centraux, d'activités nobles et de représentativité, selon des aménagements spécifiques pour chaque pôle. Comme en fait recours aux engins nautiques adaptés, tels que les aéroglisseurs, dans l'espoir de désengorger les systèmes de transport terrestre existants.

Malgré son caractère stratégique, et les différents enjeux d'ouverture, de durabilité et de recherche d'une qualité urbaine meilleure le GPU d'Alger n'a pu être réalisé.

### **19-1.4. Le devenir du GPU**

Les projets de modernisation de la ville d'Alger, impulsés par l'ex-ministre gouverneur Chérif Rahmani dans le cadre du grand projet urbain de la capitale, devront être réactivés (information 2004).

Les projets font même l'objet de premières priorités surtout qu'Alger ne saurait être une capitale digne de ce nom sans cette profonde restructuration visant aussi bien à réhabiliter les équipements typiques d'Alger qu'à ériger de nouvelles zones d'activités et d'habitat moderne. Une bonne partie des projets avait connu un début d'exécution sous l'autorité de l'ex-wali gouverneur qui suivait personnellement les chantiers tandis que les bureaux d'études concernés planchaient sur des projets qui devaient propulser la ville d'Alger, bien servie par la beauté exceptionnelle de son site, au rang des plus belles capitales du bassin méditerranéen.

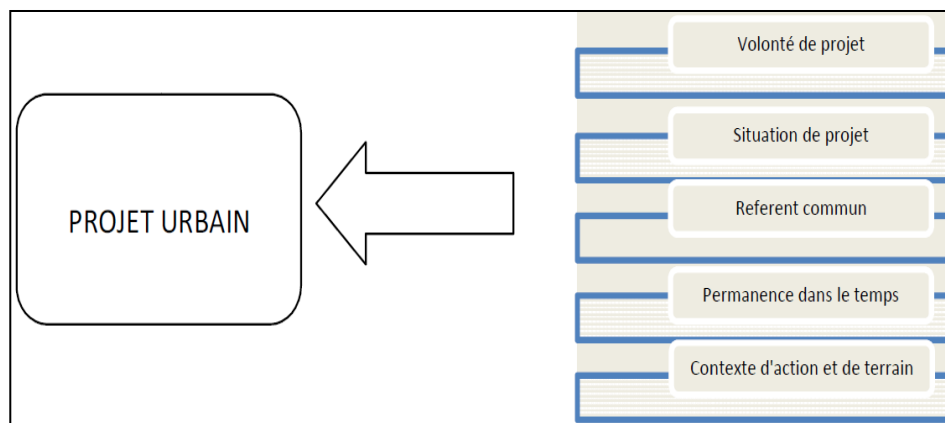


La dynamique de modernisation a malheureusement été stoppée net en 1999 avec le limogeage de Chérif Rahmani et la suppression du poste de ministre gouverneur. Les chantiers ont été de ce fait brutalement abandonnés pour certains à des taux de réalisation très avancés. Tel que l'abandon des chantiers de rénovation du quartier de l'Amirauté, de la Pêcheurie et du front de mer de Bâb El Oued<sup>34</sup>.

## 20- Conditions pour la mise en « route » d'un projet urbain

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

Figure 14 : Conditions pour la mise en « route » d'un projet urbain.



Source: PROJET URBAIN : Définitions, Acteurs, stratégie, p56.

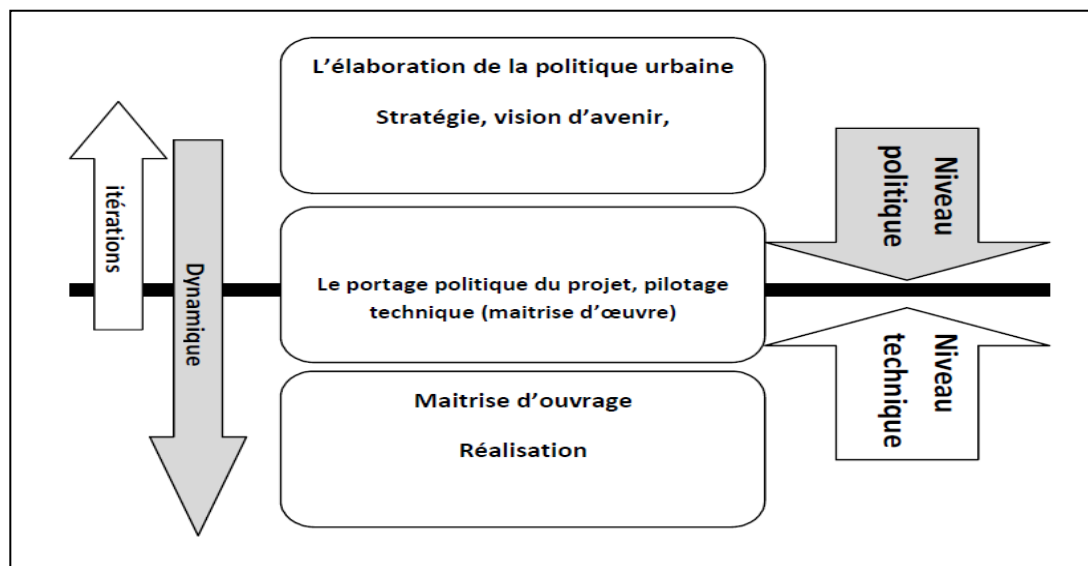
<sup>34</sup> Hanane, B. N. (2011-2012). Les perspective du Projet Urbain en Algérie ''LE « GPU » D'ALGER'' : Une expérience inachevée ! TD / ETUDE DE L'EXEMPLE ALGERIEN , 1-3. Université Larbi ben M'hidi , Oum El Bouaghi.

## 21- Implication des différents acteurs dans le projet urbain

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

1. L'élaboration de la politique urbaine : assure la planification et la stratégie à un niveau territorial en annonçant une vision de la ville à long terme.
2. Le portage politique du projet : il s'agit d'instances porteuses du projet sur le plan politique et financier. Cette charge peut être spécifique, issue des collectivités locales ou en partenariat regroupant l'Etat, les collectivités locales et territoriales, les propriétaires fonciers, publics et privés. Cet ensemble peut se constituer en syndicat ou en Société d'Economie Mixte. Il est le principal centre de décision, d'orientation, élaboration des contenus des programmes.
3. Le pilotage technique : chargé de la conduite du projet, ce comité assure la coordination entre les différents acteurs (politiques, techniques et sociaux), mais aussi de la matérialisation du projet (spatialisation).
4. Le « metteurs » en œuvre : L'ensemble des professionnels appelés à participer dans la mise en œuvre des opérations.

Figure 15 : Implication des différents acteurs dans le projet urbain.



Source: PROJET URBAIN : Définitions, Acteurs, stratégie, p59.

## 22- Concernant la concertation

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

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

Dans ce partenariat les relations entrent :

- Maîtrise d'œuvre,
- Maîtrise d'ouvrage
- Maîtrise d'usage conduisent à des relations bilatérales entre les différents acteurs.

C'est dans ce sens que s'établissent les rôles et les missions de chacun :

1. Qui pilote ?
2. Qui arbitre ?
3. Qui fait les démarches ?
4. Qui valide les idées ?
5. Qui décidera ?
6. Qui met en scène les projets ?
7. Qui assure ?
8. Qui est garant de la politique du projet ?
9. Quels sont les différents enjeux ?

En conclusion, la concertation motivée et responsable permettra d'assurer au projet :

1. L'adhésion sociale
2. La cohérence du projet
3. Une image « collective » et légitimée du résultat<sup>35</sup>.

---

<sup>35</sup> BOUCHAREB, A. (2011/2012). PROJET URBAIN : Définitions, Acteurs, stratégie. 56-60 et 65-67.  
UNIVERSITE MENTOURI-CONSTANTINE - DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME,  
CONSTANTINE - ALGERIE.

## 23- Le projet urbain, outil de développement urbain durable

Le développement durable impose pourtant aujourd'hui de nouvelles approches de la planification spatiale, plus complètes et mieux situées dans l'espace et dans le temps. Par conséquent, sous la lumière de ses enseignements, nous pouvons tenter une **définition synthétique du Projet Urbain**.

Le Projet Urbain, lui, a pour vocation de compléter le cadre de planification réglementaire, opérationnelle, par une **démarche stratégique de réflexion qui formule et concrétise le concept éco systémique de développement et d'aménagement d'un ensemble urbain comme expression de la politique urbaine de développement durable**. Il constitue un guide d'action pour :

- Adapter le milieu urbain à l'évolution des besoins de la société, c'est à- dire pour **améliorer la qualité de vie en ville** ;
- Servir d'un levier du développement économique et social, c'est-à-dire pour **améliorer le niveau de vie** ;
- Préserver l'environnement dans toutes ses dimensions, c'est-à-dire pour **améliorer la qualité du milieu de vie et du cadre de vie** ;
- Organiser ou réorganiser le système de gestion urbaine, pour **améliorer l'efficacité et l'efficience de l'action urbaine**.

Pour répondre à ces multiples enjeux, le Projet Urbain **s'inscrit dans ses propres périmètres**, issus des diagnostics stratégiques. Ces périmètres peuvent être indépendants des limites administratives, et alors les procédures d'intercommunalité deviennent indispensables pour la mise en œuvre du projet.

L'Agenda 21 local pose aussi un problème de compatibilité avec le Projet Urbain, dans la mesure où ils sont parfois confondus. Or, l'Agenda 21 local a pour vocation d'explicitier la politique urbaine de développement durable que l'on veut mettre en vigueur, d'en exposer les intentions, expliquer les raisons et proposer les outils. Défini suite au Sommet de la Terre à Rio en 1992 et appliqué en Europe avec plus ou moins de réussite (succès mitigé en France, grand engouement en Allemagne, aux Pays Bas, en Suède, Finlande, Grande-Bretagne), l'Agenda 21 local propose 5 familles thématiques de réflexion qui se rapportent aux objectifs et principes de développement durable :

1. Air, eau, nature et biodiversité

2. Transport, déchets, énergie et changement climatique
3. Urbanisme, logement-habitat, HQE, éco-gestion et gouvernance, risques
4. Economie, industrie, agriculture, commerce, tourisme
5. Culture et patrimoine, éducation, santé, solidarité, coopération décentralisée

C'est donc essentiellement la durabilité urbaine qui est visée, dans son ensemble.

L'Agenda 21 local utilise une démarche similaire à celle du Projet Urbain, mais il n'établit pas de stratégie d'aménagement. Ses recommandations ne concernent pas le développement, mais les attitudes de développement : modes de vie, modes de consommation, comportements durables des citoyens, des entreprises, etc. Ses propositions ne visent pas l'aménagement, mais les principes d'aménagement : modes d'usage du sol, des ressources naturelles, règles de protection de l'environnement, compacité de la forme urbaine, etc. Il utilise aussi des outils différents :

- Du diagnostic territorial (indicateurs d'état, profils de développement durable) ;
- D'information, de sensibilisation et de formation aux enjeux du développement durable en général, appliqués au contexte local ;
- D'évaluation (grilles d'analyse pour l'évaluation des politiques locales et suivi de l'action publique) ;
- De financement (contrat de programmes, crédits sectoriels, financements européen et nationaux mixtes).

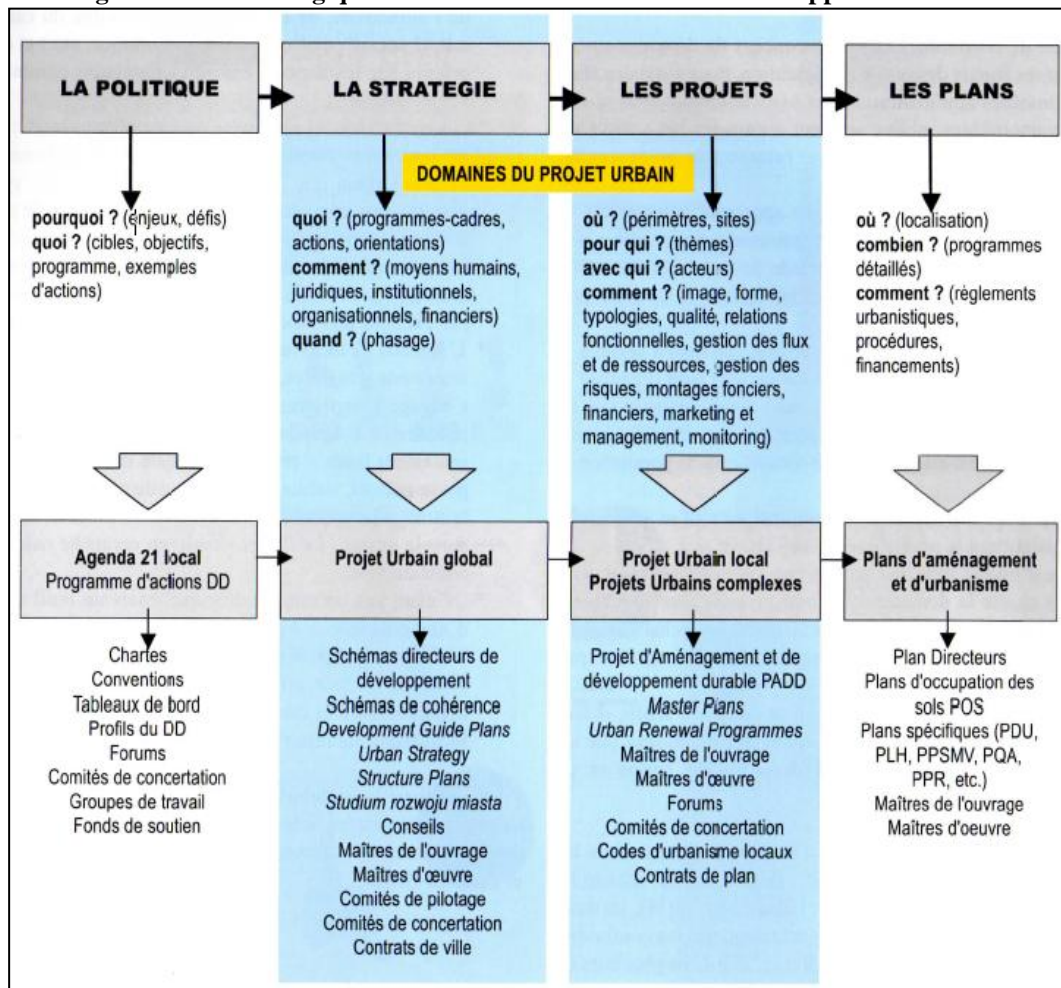
Si l'Agenda 21 local trouve sa pertinence plutôt aux échelles territoriales larges (aire urbaine, aire métropolitaine, agglomération), toute ville, même petite, et toute commune urbaine peut développer son Projet Urbain<sup>36</sup>.

---

<sup>36</sup> AZZAG, E. B. (2012). *Projet urbain, guide méthodologique : comprendre la démarche du projet urbain* (éd. SYNERGIE).

24- Chaîne logique d'outils de la mise en œuvre de développement durable

Figure 16 : Chaîne logique d'outils de la mise en œuvre de développement durable.



Source: Projet Urbain, Guide méthodologique : Comprendre la démarche du projet urbain, p75

Conclusion

La montée en puissance des projets urbains comme mode de production urbaine constitue un changement de paradigme dans le comportement public urbain depuis plus de trois décennies.

Le Projet Urbain tire la force de ses approches du fait qu'il développe une vision d'avenir sur un territoire complexe dont la structure s'apparente à celle d'un écosystème, d'un organisme vivant dynamique doté d'une **morphologie** (forme urbaine, tissus, structure et organisation socio-spatiale, un véritable "corps urbain"); d'une **physiologie** (structure et organisation des activités et métabolisme, qui constituent l'ensemble des systèmes fonctionnels du corps urbain) et d'une **intelligence** (système d'acteurs, leur savoir et savoir-

faire, ingénierie urbaine, innovation scientifique, technologique et organisationnelle, qui forment ensemble un cerveau de contrôle du développement harmonieux du corps urbain).

L'Algérie n'est pas en reste de ce mouvement. Elle en est même en retard d'au moins une décennie. Même si des initiatives dans ce sens commencent timidement à voir le jour à travers un début du Grand Projet Urbain dans les trois grandes agglomérations méditerranéennes : Alger, Oran et le couple Annaba / Constantine, en faveur de la nouvelle politique de développement durable urbain formulée par les lois n°01-20 et n°06-06, ou à travers la révision du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme PDAU d'Alger, l'on est cependant encore loin d'une réflexion cohérente sur l'ensemble de la problématique urbaine.

Le Projet Urbain, non encore reconnu en Algérie comme outil d'aménagement stratégique, s'impose pourtant comme seule alternative aux instruments d'urbanisme traditionnels, trop rigides, et comme outil par excellence de maîtrise du développement durable urbain. A l'aide de cette démarche, nous allons aborder la thématique de l'habitat informel en Algérie et plus précisément dans la ville de Tébessa pour étudier les dysfonctionnements de ce type composition urbaine informelle et d'apporter des réflexions à ce sujet.

# **DEUSIEME PARTIE**

## **CHAPITRE III : PRESENTATION DE CAS D'ETUDE (EL MIZAB 02) + DIAGNOSTIQUE**



## Introduction

Ce chapitre est destiné à une présentation générale passant de macro au micro : la commune de Tébessa et leur évolution avec le temps vers le cas d'étude « Quartier informel EL MIZAB 02 » : son apparition et développement avec le temps, sa relation avec l'environnement qui l'entourent et son influence sur la ville....

### 1-Présentation de la wilaya de Tébessa

C'est une ville frontalière et zone de transit, fait une partie des hauts plateaux, elle occupe une position stratégique à l'extrême Est de l'Algérie, sa situation géographique est l'un des facteurs qui ont l'influence sur son développement rapide.

Tébessa est le point de rencontre des routes nationales 10 et 16, et la rocade reliant le nord au sud de notre pays, et couvre une aire de **13878,00 Km<sup>2</sup>**<sup>37</sup>

La wilaya est bordée par :

- La wilaya de souk Ahras Au **Nord**.
- La wilaya d'el Oued au **Sud**.
- La Tunisie a l'**Est (sur 300 km de frontières)**.
- Les wilayas « Oum el Bouaghi et Khenchlla a l'**Ouest**.

Figure 17: Les limites de la wilaya de Tébessa.



Source: Mémoire Magister Mr. Gharzouli Lazher 2007.

<sup>37</sup> Wilaya, D. P. (2017). تبسة مونوغرافيا وزارة الداخلية.

« La wilaya totalise une population de 774399 habitants et d'une densité de population de **55 Hab/ km<sup>2</sup>** en 2019<sup>38</sup>.

Elle issue du découpage administratif de 1974, et compte actuellement 28 communes regroupées en 12 Dairas.

Elle présente aussi des caractéristiques de wilaya hétérogène a zoning complexe qui chevauche sur quatre (4) étages bioclimatiques :

- **Le Subhumide** (400 à 500 mm/an) très peu étendu il couvre que quelques ilots limités aux sommets de quelques reliefs (Djebel-Serdies et Djebel-Bouroumane).
- **Le Semi-aride** (300 à 400 mm/an) représenté par les sous étages frais et froids couvre toute la partie Nord de la wilaya.
- **Le Sub-Aride** (200 à 300 mm/an) couvre les plateaux steppiques de Oum-Ali, Saf-Saf-El-Ouesra, Thlidjene et Bir El-Ater.
- **L'Arde ou Saharien doux** (-200 mm/an), commence et s'étend au-delà de l'Atlas saharien et couvre les plateaux de Negrine et Ferkane.<sup>39</sup>

## 2- Présentation de la commune de Tébessa

La commune de Tébessa est une entité urbaine qui abrite " **308.440 habitants** ", dont + 9/10 vivent agglomérés. Soit un taux de concentration urbain de 99%.

Commande une région dont la vocation est la fois minière industrielle et pastorale ; ce qui lui vaut une attention toute particulière dans le contexte du schéma national d'aménagement du territoire et du plan régional de développement.

De plus, le projet de la route du grand Maghreb qui va être lancé incessamment traverse dans son itinéraire la région et sera d'un apport considérable dans le domaine des échanges avec les pays voisins (TUNISIE- LIBYE).<sup>40</sup>

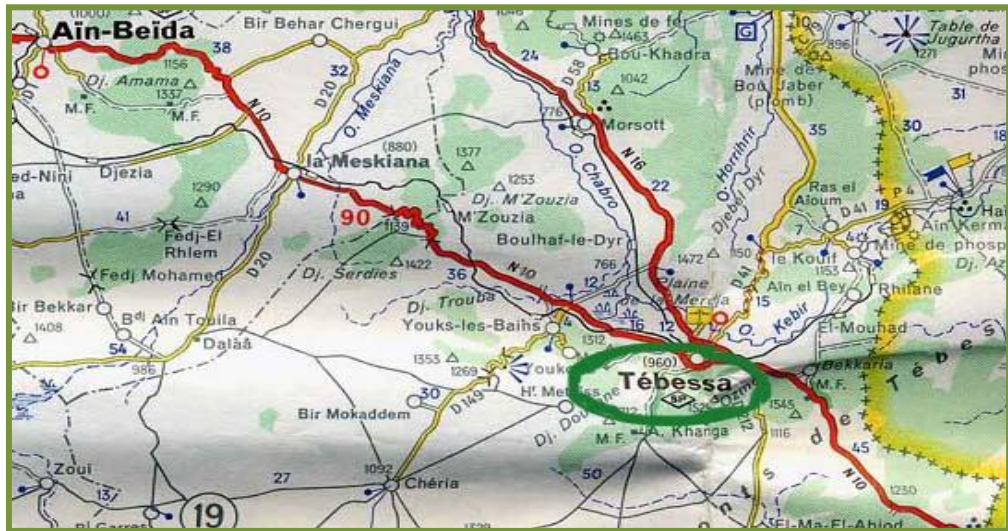
---

<sup>38</sup> Wilaya, D. P. (30.06.2019). *Les données démographiques*.

<sup>39</sup> Wilaya, D. P. (2017). *تيسة مونتوغرافيا وزارة الداخلية*.

<sup>40</sup> Statistiques, C. d. (2022, 04 17). Recensement des habitats de la ville de Tébessa en 2020. (L'auteur, Intervieweur) Tébessa .

Figure 18 : Les accès principaux qui traversent la ville de Tébessa.



Source: Internet :

[https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fjeanvesthorrignac.fr%2Fwa\\_files%2Finfo\\_252\\_20Tebessa.pdf&psig=AOvVaw3uhXwdN7w0jxvGpv9Ap5Be&ust=1654579280287000&source=images&cd=vfe&ved=0CAwQjRxqFwoTCJir5L-KmPgCFQAAAAAdAAAAABAD](https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fjeanvesthorrignac.fr%2Fwa_files%2Finfo_252_20Tebessa.pdf&psig=AOvVaw3uhXwdN7w0jxvGpv9Ap5Be&ust=1654579280287000&source=images&cd=vfe&ved=0CAwQjRxqFwoTCJir5L-KmPgCFQAAAAAdAAAAABAD) (07.05.2022)

### 2-1. Localisation et délimitation

Figure 19 : Les limites de la commune de Tébessa.



Elle constitue le chef-lieu de la wilaya qui administre **28 communes**.

Sa position géographique au centre de la wilaya est remarquable à tout point de vue :

- Proximité de la frontière.
- Située sur un nœud important de voies de communication (Nord-Sud et Est-Ouest).

Située à une altitude variant entre **(800m à 1000m)**.

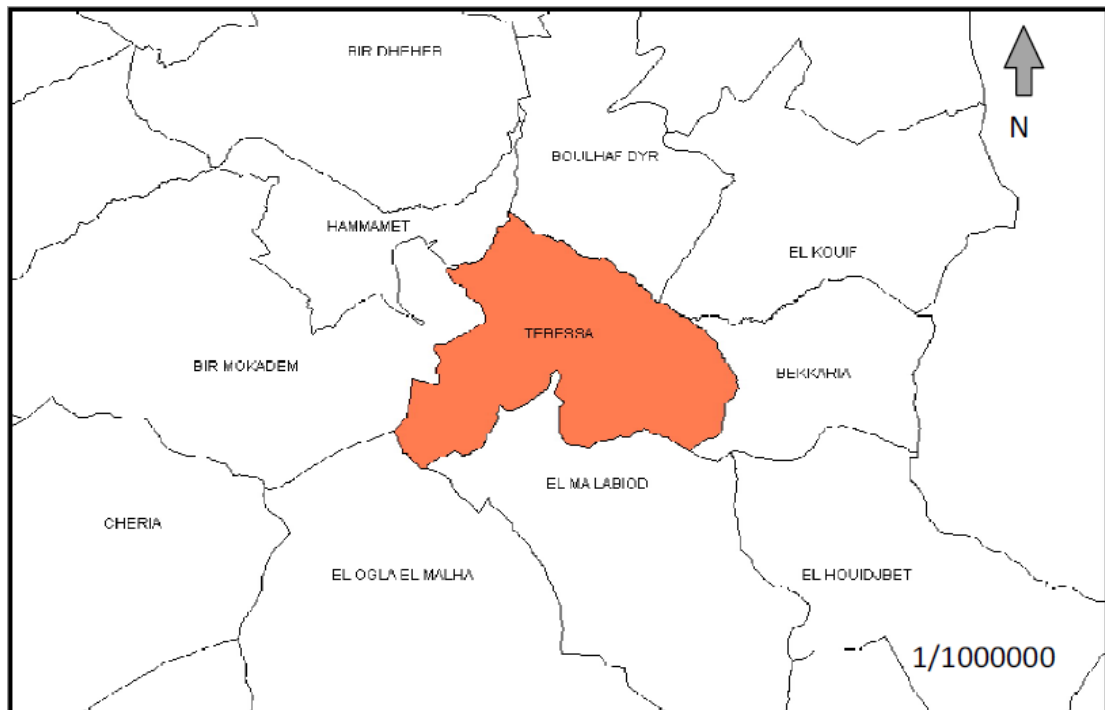
La superficie de la commune est estimée à **18.400 hectares**.

Source: Internet ([https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fdocplayer.fr%2F74001887-La-reduction-de-la-vulnerabilite-des-monuments-historique-aux-inondations-cas-d-etude-l-amphitheatre-romain-de-tebessa.html&psig=AOvVaw3hi\\_J5V1CTFK4JiKpKc8Z&ust=1654579569344000&source=images&cd=vfe&ved=0CAwQjRxqFwoTCJCF2LKLmPgCFQAAAAAdAAAAABAG](https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fdocplayer.fr%2F74001887-La-reduction-de-la-vulnerabilite-des-monuments-historique-aux-inondations-cas-d-etude-l-amphitheatre-romain-de-tebessa.html&psig=AOvVaw3hi_J5V1CTFK4JiKpKc8Z&ust=1654579569344000&source=images&cd=vfe&ved=0CAwQjRxqFwoTCJCF2LKLmPgCFQAAAAAdAAAAABAG)) (07.05.2022)

La commune de Tébessa est située dans la partie nord-est de la wilaya de Tébessa, bordée :

- **Au Nord** par la commune de **Boulhaf Dyr**,
- **Au Nord-est** la commune d'**El kuif**,
- **Au Nord-Ouest** la commune de **Hammamet**,
- **Au Sud** par la commune de **El Malabiod** et la commune d'**El Oglâ El Malha**,
- **A l'Est** la commune de **Bekkaria**
- **A l'Ouest** par la commune de **Bir moukadem**<sup>41</sup>.

Figure 20 : Les limites de la ville de Tébessa.



Source: Agence nationale d'Intermédiation et de régulation foncière A.N.I.R.F.

<sup>41</sup> Wilaya, D. P. (2017). تبسة مونوغرافيا وزارة الداخلية.

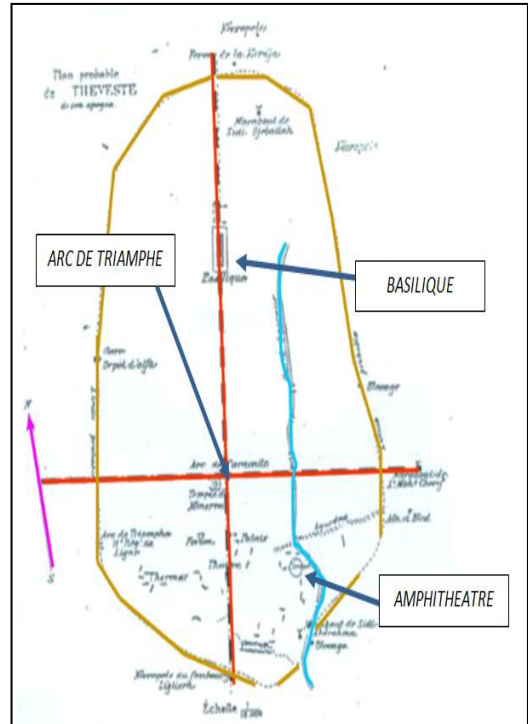
2-2. L'évolution historique <sup>42</sup>

2-2.1. Phase I : avant la coloniale (avant 1830)

a. La présence Romaine

- La ville était une forteresse romaine, limitée par des clôtures qui les reliés par des tours de contrôle.
- L'entrée à la ville se fait par les quatre grandes portes principales,
- Précise le principe de base de la conception
- Romaine : Cardo maximus-Documanus maximunis.
- La ville de "Thévest" a fondé à l'environ de 75.
- Les romains ont laissé des traces importantes sur la région, à travers les monuments historiques : "porte de Caracalla", "la porte de Solomon", "la Basilique », « L'amphithéâtre romaine", "temple de Minerve"...

Figure 21 : La ville de Tébessa à l'époque romaine.

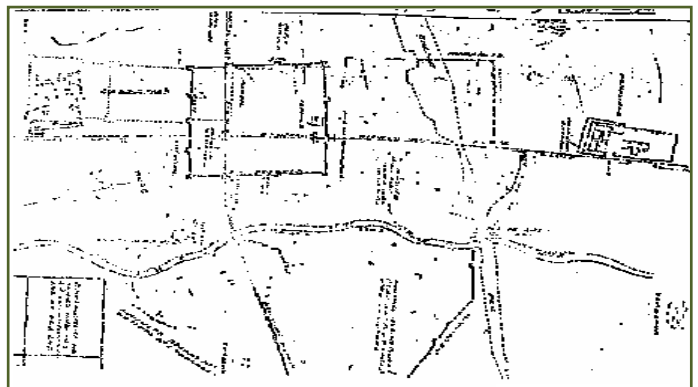


Source : Direction de la culture rapport de l'étude et mise en valeur de l'amphithéâtre romain,

b. La présence Byzantine

- Ils ont construit une citadelle (fort) byzantine qui formera le noyau de la ville contemporaine.
- Il contient 14 tours carrées,
- Le fort est rectangulaire 280/230 m.

Figure 22 : La carte de la citadelle byzantine.



Source : Direction de la culture rapport de l'étude et mise en valeur de l'amphithéâtre romain,

<sup>42</sup> Lazher, G. (2007, 11 12). Renouveau du centre ancien de la ville de Tébessa. Constantine, Département d'architecture et urbanisme, Constantine - Algérie .

### c. La phase islamique

Les musulmans pénètrent à Tébessa au 7eme siècle après J.C

Il n'y a pas de changement dans la ville, mais de maintenir le patrimoine historique et une restructuration de la ville sure :

- Les places publiques « Forum ».
- Les mosquées, les routes, les marchés.

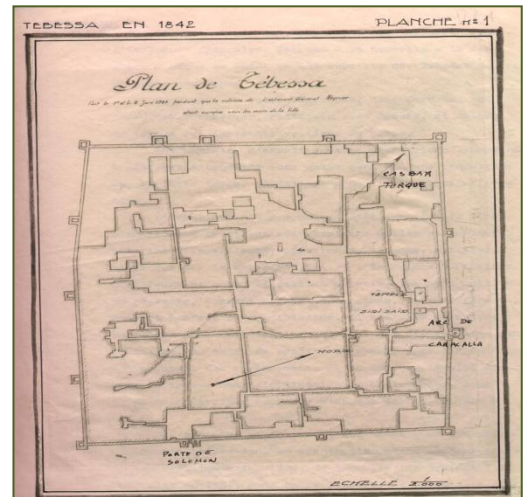
## 2-2.2. Phase II: (1830-1962) la phase coloniale

### a. La période entre (1842-1932)

- Ils ont bombardé la ville par les canons, qui conduit à la démolition d'une partie de la citadelle byzantine au sud,
- Pour construire la caserne à l'intérieur de la muraille byzantin dans le sud en 1852 (maintenant hôpital),
- Ils ont construit plusieurs bâtiments à usage militaire avant l'année 1872.
- La trame ancienne des rues est respectée.

- - La plupart des maisons sont remplacées par des constructions coloniales mélangées partiellement avec des maisons de type traditionnel arabo - musulman avec cours à l'intérieur.
- La construction a commencé à augmenter à l'extérieur de la clôture, mais a été au hasard « informel » : (**Hay Zaouia, Hay El Aquoïce roumania, ...**), il manque de planification, qui a poussé les Français à produire un plan d'aménagement en 1931.

Figure 23 : La ville de Tébessa (1842-1932).



Source : enquête urbaine sur la ville de Tébessa en 1957.

Figure 24 : La réorganisation du centre-ville



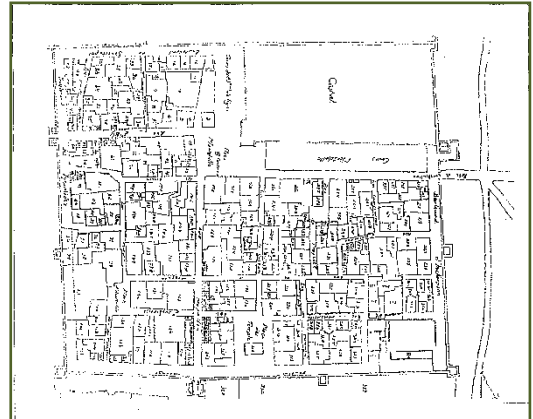
Source : Direction de la culture rapport de l'étude et mise en valeur de l'amphithéâtre romain,



### b. La période comprise entre (1932-1962)

- La construction a une forme organisée, par l'application du plan de l'aménagement de l'année 1931.
- Ils ont occupé des poches vides, par l'intensification de la construction à l'intérieur de la surface bâtie dans la période précédente,
- L'extension de la construction en direction des deux routes principales dans le centre-ville (route nord-sud et Est-Ouest).

Figure 25 : La ville de Tébessa (1932-1962).



Source: enquête urbaine sur la ville de Tébessa en 1957.

## 2-2.3. Phase III : l'étape de la postindépendance de 1962 à nos jours

### a. La période (1962-1972)

- La ville de Tébessa n'a pas connu une extension importante après l'indépendance,
- L'exploitation des logements des colons après leur migration,
- L'extension des quelques quartiers qui ont connu une extension par des nouveaux logements pour les habitants de l'exode rurale « **Informel** »
- La surface de secteur consommable a atteint au cours de cette période 39,33 hectares.

Figure 26: La ville de Tébessa (1962-1972).



Source: enquête urbaine sur la ville de Tébessa en 1957.

### b. La période (1972 -1988)

- La ville de Tébessa a eu un développement accéléré de son urbanisation, en raison de sa promotion au rang de chef-lieu de wilaya en 1974.
- Il s'en est suivi, par la réalisation d'un important programme de logements au niveau des ZHUN, des équipements et services tels que : le siège administratif de la wilaya, l'Aéroport et le centre universitaire et autres équipements structurants.

Figure 27: La ville de Tébessa 1978.



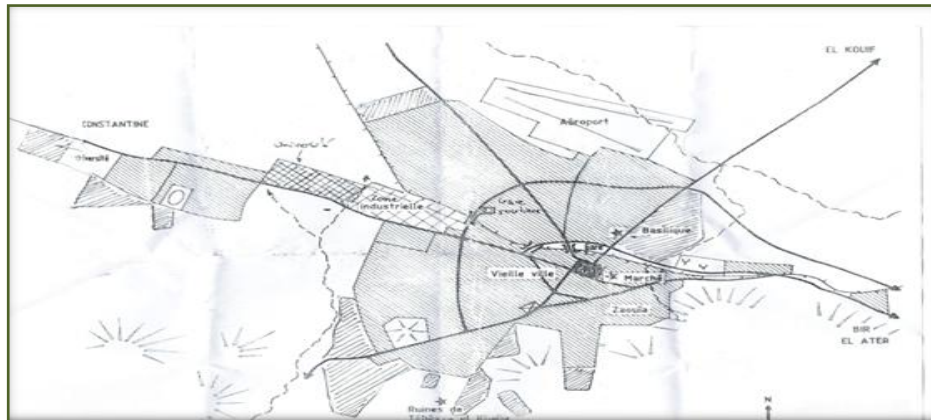
Source : Rapport du projet : étude et mise en valeur de l'amphithéâtre romain , Direction de culture.

### c. La période après 1988

- Le développement urbain de la ville est caractérisé par une expansion dans les directions nord et ouest en raison des contraintes de l'extension qui caractérisent les restes directions de la ville,
- La construction se développe longitudinalement sur l'axe de la route de Constantine.
- Il est planifié et organisée dans le cadre des plans d'urbanisme (PUD puis PDAU).
- C'est en fait durant cette période que sont apparus les ZHUN, les équipements d'accompagnement, des projets d'habitation dominées par le logement collectif, certains équipements structurants et **des cités informels** à la périphérie de la ville : (En 1990, ....).
- Le développement urbain de la ville de Tébessa s'est poursuivi.

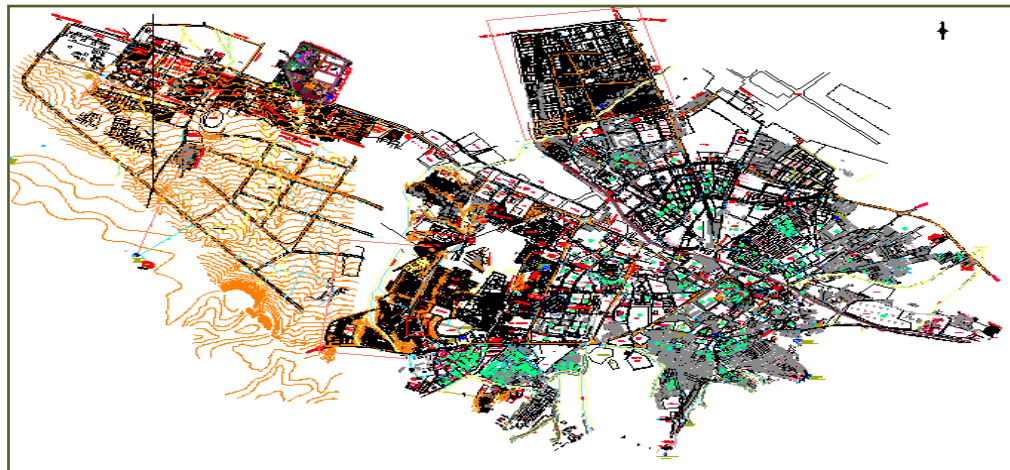


Figure 28: La ville de Tébessa 2000.



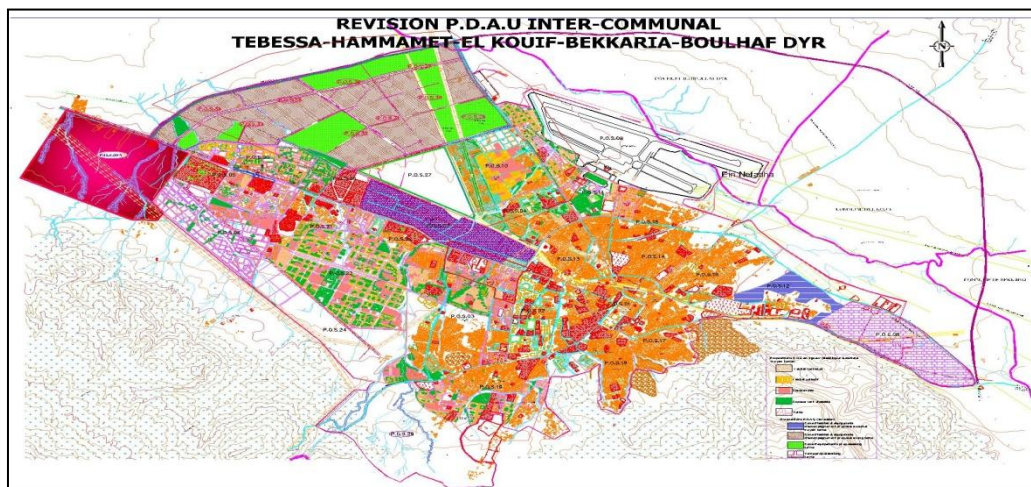
Source : Rapport du projet : étude et mise en valeur de l'amphithéâtre romain , Direction de culture.

Figure 29: La ville de Tébessa 2008.



Source: D.U.A.C -R.G.P.H.-

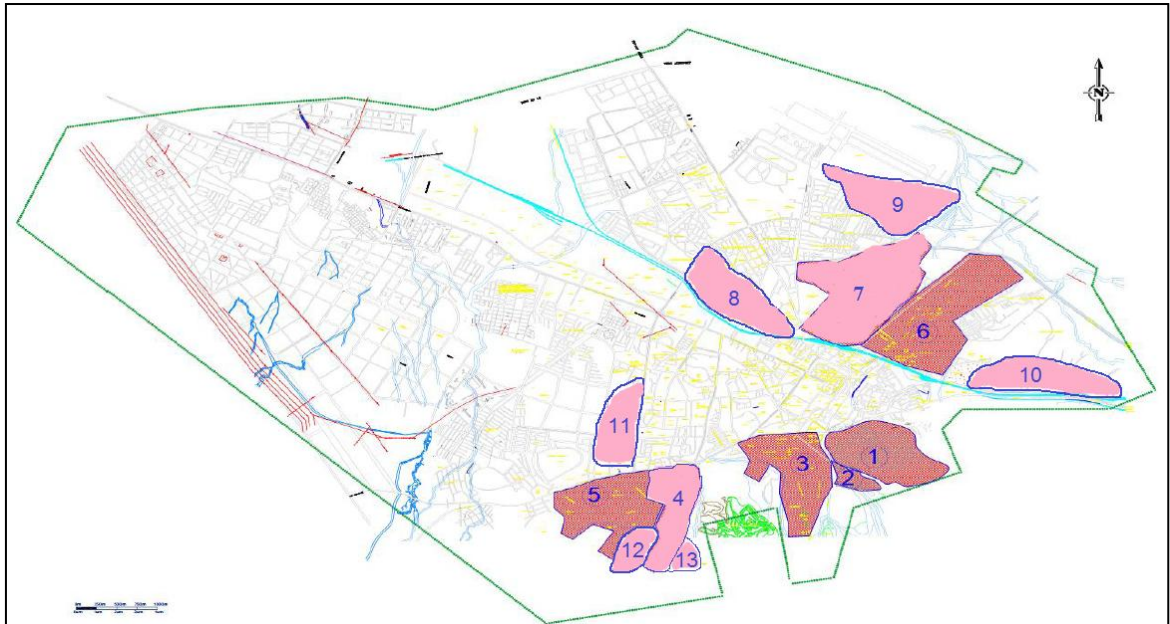
Figure 30: Le plan de la ville de Tébessa après la révision de l'P.D.A.U 2018.



Source : D.U.A.C. –Révision d'PDAU (2012-2018) -

### 3- Les quartiers informels dans la ville de Tébessa

Figure 31: Les quartiers informels dans la ville de Tébessa.



Source: P.D.A.U traitement par L'auteur

Les quartiers informels dans la ville de Tébessa sont :

- ✚ Quartier N°01 : HAY ZAOUIA.
- ✚ Quartier N°02 : EL DAZIRA.
- ✚ Quartier N°03 : ZITOUNE + HAY EL ALADIA.
- ✚ Quartier N°04 : EL MIZAB 01.
- ✚ Quartier N°05 : EL DJORF.
- ✚ Quartier N°06 : EL AQUOICE ROUMANIA.
- ✚ Quartier N°07 : EL MARDJA.
- ✚ Quartier N°08 : DRAA EL IMEM.
- ✚ Quartier N°09 : EL FALOUDJA.
- ✚ Quartier N°10 : EL BAALA.
- ✚ Quartier N°11 : GART SOLTA.
- ✚ Quartier N°12 : EL MIZAB 02.
- ✚ Quartier N°13 : EL MIZAB 03.

#### 4- Notre cas d'étude « el Mizab 02 »

**El Mizab 02**, est un quartier informel qui situe entre deux dérivés d'**OUED NAGUES** dans la partie **Sud-Ouest** de la ville de Tébessa et dans la partie **Sud** dans le **P.O.S N° 19**,

Figure 32 : Quartier El Mizab 02.



Source: Google Earth (2021) + traitement par l'auteur.

##### 4-1. Critères des choix du quartier

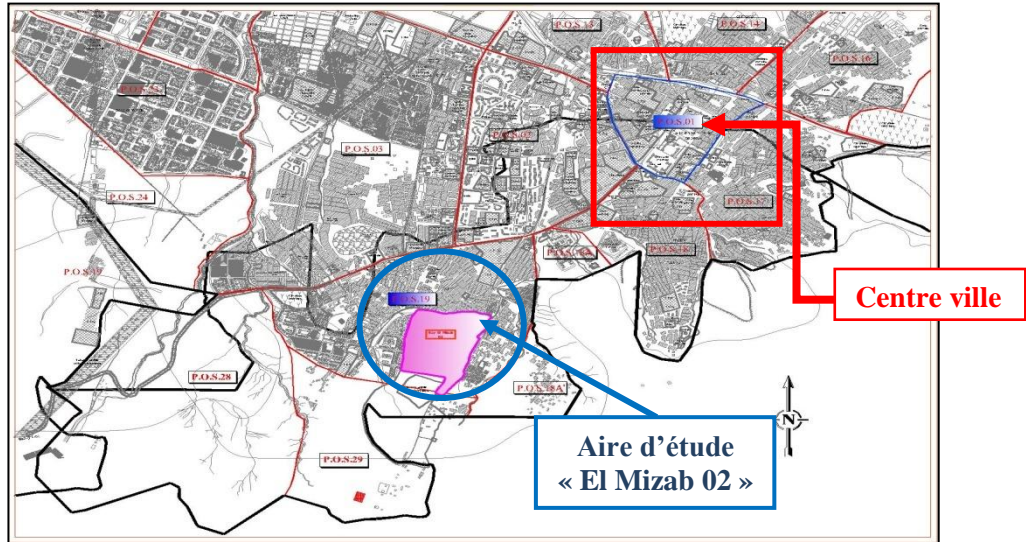
- a. Le quartier se situe dans le PoS 19 qu'il est programme après la revision de PDAU pour la restructuration et la viabilisation.
- b. C'était la seule zone d'habitat informel a cote d'un site archéologique au niveau du périmètre urbain de Tébessa.
- c. Ce quartier est traité comme une poche vide ; les citoyens et l'état rivalisent pour le remplir.

##### 4-2. Situation et délimitation

Quartier **El Mizab 02** appartient à la partie **Sud** du **POS n° 19**, qui est situé dans la côte **Sud-Ouest** de la ville de Tébessa.

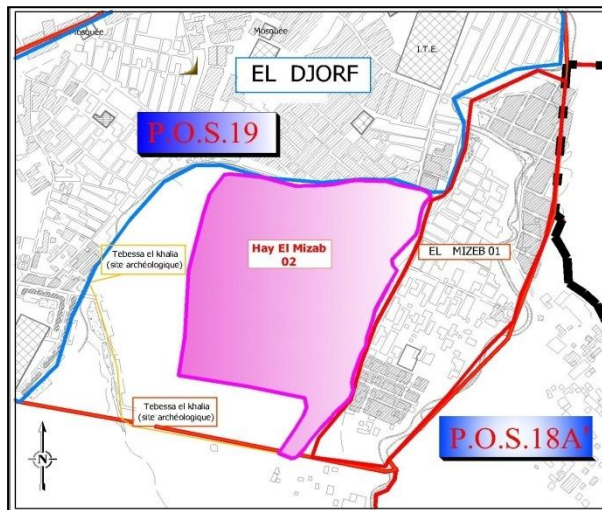


Figure 33 : Plan de situation d'El Mizab 02.



Source: Plan de P.D.A.U révision 2018 DUAC (traité par l'auteur).

Figure 34 : Plan de masse El Mizab 02.



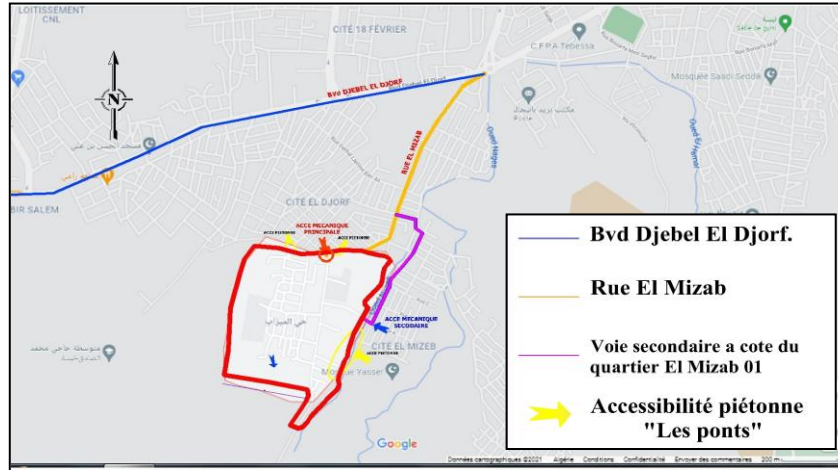
Source: D.U.A.C - Révision d'P.D.AU- + Traitement par l'auteur.

- **El Mizab 02** a une superficie de **251.550,00 m<sup>2</sup>**
- Il est bordé par **02 quartiers informels** et un **site archéologique** :
  - **Côte Nord** : Cite El Djorf (**Quartier informel**).
  - **Côte Sud** : Tébessa El Khalia (**Site Archéologique**).
  - **Côte Est** : Cite El Mizab 01 (**Quartier informel**).
  - **Côte Ouest** : Tébessa El Khalia (**Site Archéologique**).

4-3. Contexte environnemental

4-3.1. L'accessibilité

Figure 35: L'accessibilité du quartier El Mizab 02.



Source: Google map le 10 /11/ 2021+ traitement par l'auteur

El Mizab 02 à un seul accès mécanique principal d'après El Gantra « un pont » depuis la période coloniale, et une autre secondaire d'après Cite El Mizab 01.

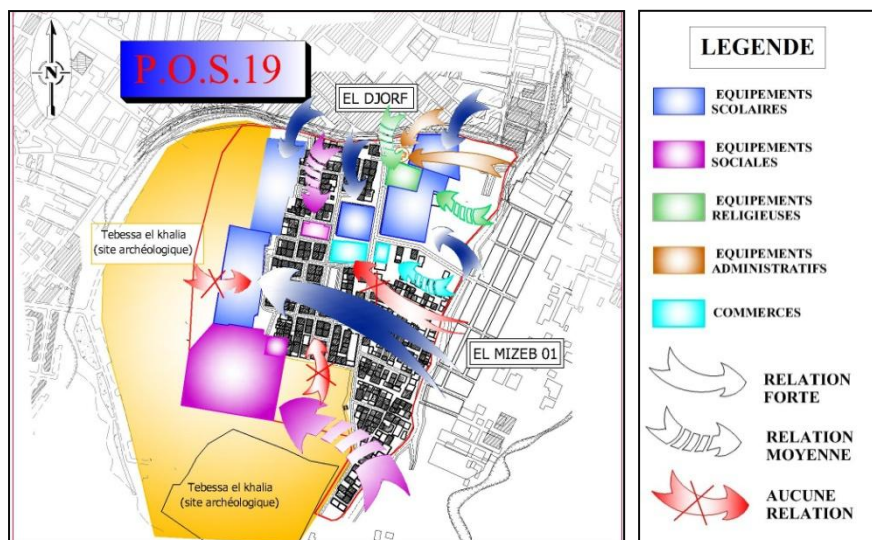
Il a 02 accès piétons principaux, et une autre d'après Cite El Mizab 01.

On peut remarquer qu'il est difficile d'accéder au quartier.

- Donc le quartier presque isole.

4-3.2. L'environnement immédiat

Figure 36 : Carte d'accessibilité du quartier El Mizab 02.



Source: DUAC- Révision de PDAU- + Google earth + traitement de l'auteur.

**El Mizab 02** à une relation avec les quartiers illicites d'après :

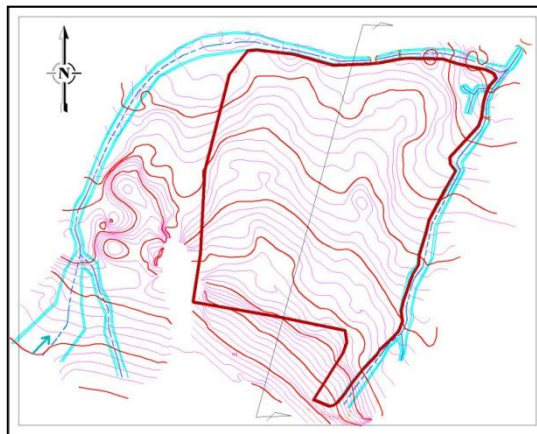
- **Les équipements scolaires** : (Ecole primaire, 02 CEM, Groupe scolaire et Lycée) par une **relation forte**.
- **Les équipements administratifs** : (A.P.C) par une **relation forte**.
- **Les équipements religieux** : (Mosquée) par une **relation moyenne**.
- **Les équipements sociaux** : (Maison des handicapés + Maison des personnes âgées) par une **relation moyenne**.
- **Commerces** : (Vente des matériaux de constructions) **aucune relation**.
- (Salle des fêtes + Café) **relation moyenne**.
- **Le site archéologique** : **aucune relation** avec l'environnement (**isolé avec une clôture pour le protégé contre l'étalement illicite**).

#### 4-4. Contexte physique et morphologique

##### 4-4.1. Topographies

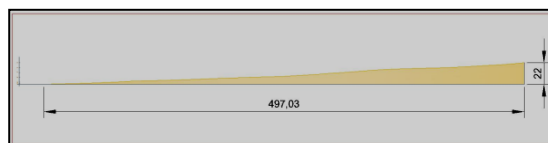
L'analyse du levé topographique du quartier révèle que le terrain a une pente de **4,43%** et sa direction vers l'Oued (de **Sud** vers le **Nord**).

Figure 37 : Levé topographique du quartier El Mizab 02.



Source: D.U.A.C - POS n° 19-.

Figure 38 : Coupe longitudinale des profils.



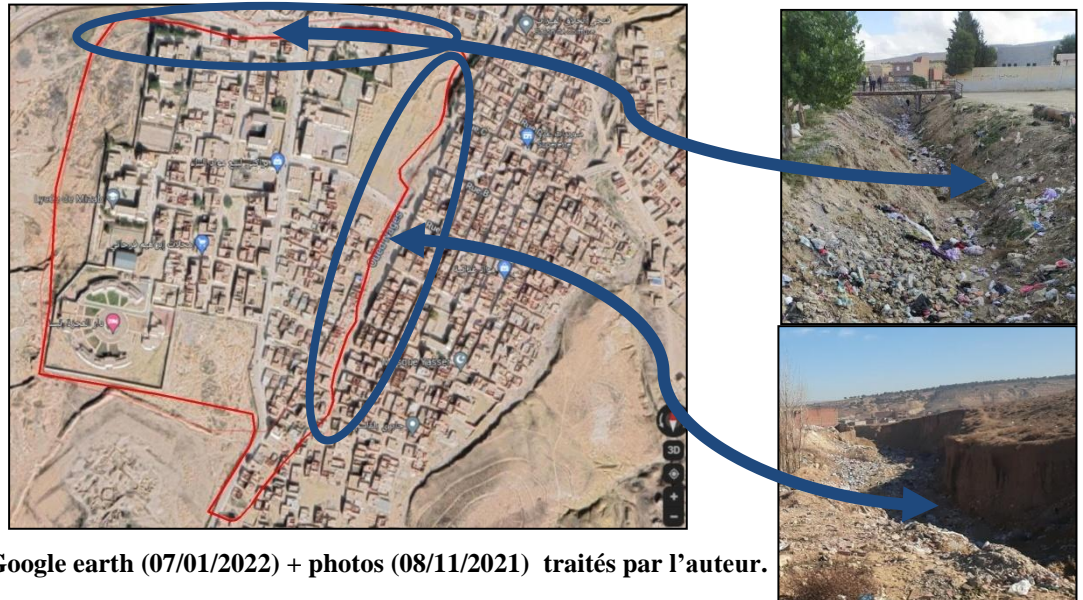
Source: L'auteur.



#### 4-4.2. Morphologie de terrain

La forme du tissu est due aux limites naturelles dans lesquelles le site est contenu **Oued Nagues** à l'Est et au **Nord** de tissu.

Figure 39 : Les limites naturelles qui créent la forme du terrain.



Source: Google earth (07/01/2022) + photos (08/11/2021) traités par l'auteur.

#### 4-5. Contexte humain (la population)

Tableau 1 : L'évolution de nombre des habitants de quartier El Mizab 02.

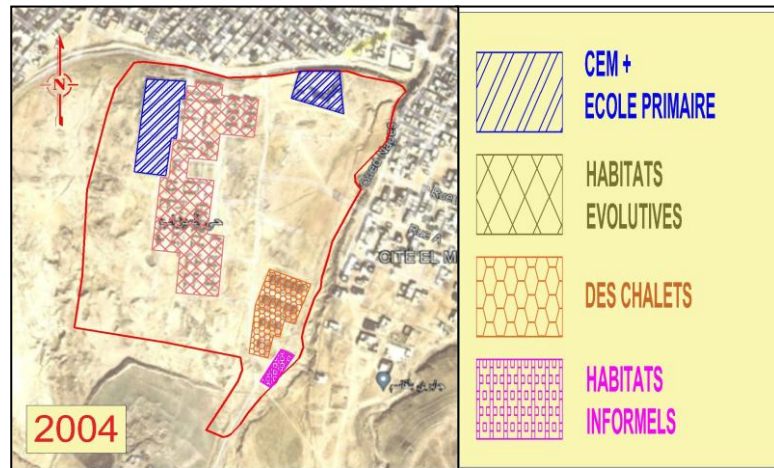
Année	1998	2008	2020
Nombre d'habitants	00	695	2250
TOL	00	5,72	Entre 6 et 7

Source: APC (service de recensements).

#### 4-6. Contexte historique

L'évolution du quartier El Mizab 02 avec le temps.

Figure 40: L'apparition du Quartier El Mizab 02 depuis le début des années 2000.

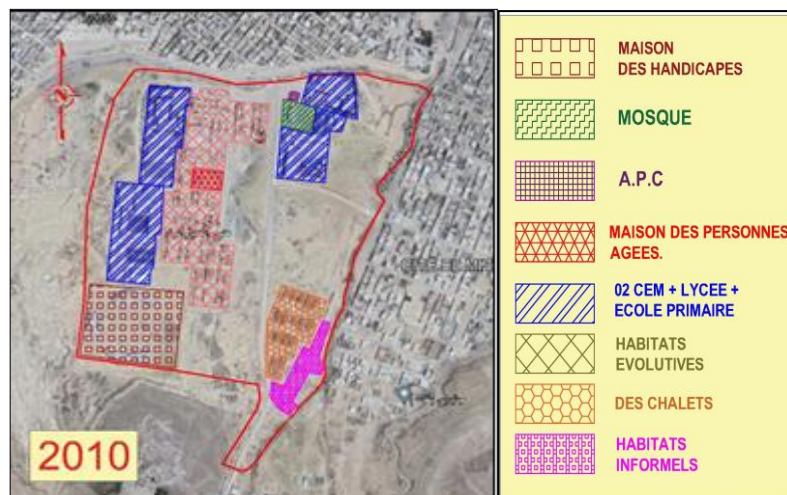


Source: Google earth (traiter par l'auteur).

**Constats**

- ✓ **(L'intervention de l'état):** Ecole primaire + 01 CEM avec un quartier individuel évolutif pour les enseignants + des chalets en charpente métallique pour l'habitat rural.
- ✓ **(L'intervention des publics) :** Apparition insignifiante de l'habitat informel dans la côte Sud du quartier « étalement depuis quartier El Mizab 01 ».

Figure 41: Quartier El Mizab 02 en 2010.



Source: Google earth (traiter par l'auteur).

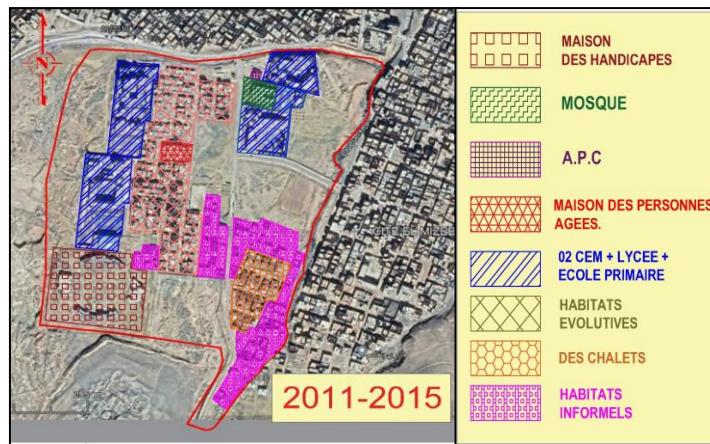
**Constats**

- ✓ **(L'intervention de l'état) :** Ecole primaire avec + 02 CEM avec un quartier individuel évolutif pour les enseignants + Lycée + A.P.C + Mosquée (En cours) + Maison des handicapées (En cours) + Maison des personnes âgées (En cours).



- ✓ **(L'intervention des publics)** : expansion de l'habitat informel à côté des chalets.

Figure 42: Quartier El Mizab 02 entre 2011-2015.

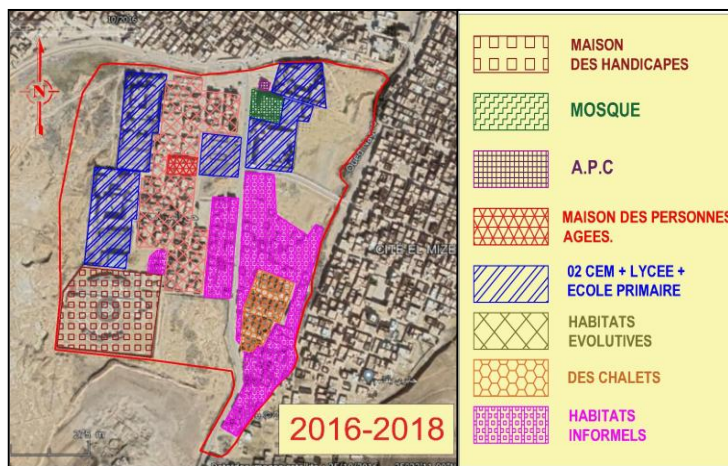


Source: Google earth (traiter par l'auteur).

Constats

- ✓ **(L'intervention de l'état)** : Ecole primaire avec + 02 CEM avec un quartier individuel évolutif pour les enseignants + Lycée + A.P.C + Mosquée (En cours) + Maison des handicapées (En cours) + Maison des personnes âgées (En cours).
- ✓ **(L'intervention des publics)** : expansion de l'habitat informels pénétrer les chalets, et a cotes de l'habitat évolutifs.

Figure 43: Quartier El Mizab 02 entre 2016-2018.

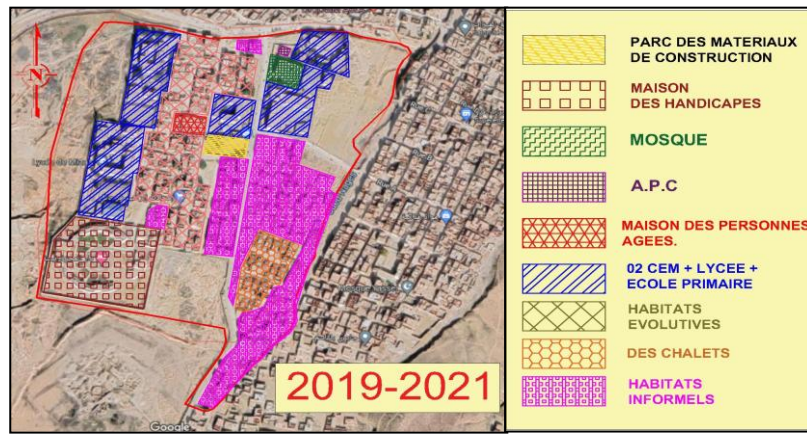


Source: Google earth (traiter par l'auteur).

### Constats

- ✓ **(L'intervention de l'état)** : Ecole primaire avec + 02 CEM avec un quartier individuel évolutif pour les enseignants + 01 Groupe scolaire (En cours) + Lycée + A.P.C + Mosquée (En cours) + Maison des handicapées (Achevée) + Maison des personnes âgées (Achevée).
- ✓ **(L'intervention des publics)** : expansion de l'habitat informels pénétrer les chalets, et étaler à côté de l'habitat évolutifs.

Figure 44: Quartier El Mizab 02 entre 2019-2021.



Source: Google earth (traité par l'auteur).

### Constats

- ✓ **(L'intervention de l'état)** : Ecole primaire + 02 CEM avec un quartier individuel évolutif pour les enseignants + 01 Groupe scolaire (inachevé) + Lycée + A.P.C + Mosquée (inachevé) + Maison des handicapées (Achevée) + Maison des personnes âgées (Achevée).
- ✓ **(L'intervention des publics)** : Expansion de l'habitat informels pénétrer les chalets, et étaler a cotes de l'habitat évolutifs d'une part et jusqu'à le CEM d'autre part + un parc des matériaux de construction + (01 local commercial + café + sale de fête) informels.

Donc ce quartier résulte de regroupement de deux types d'interventions :

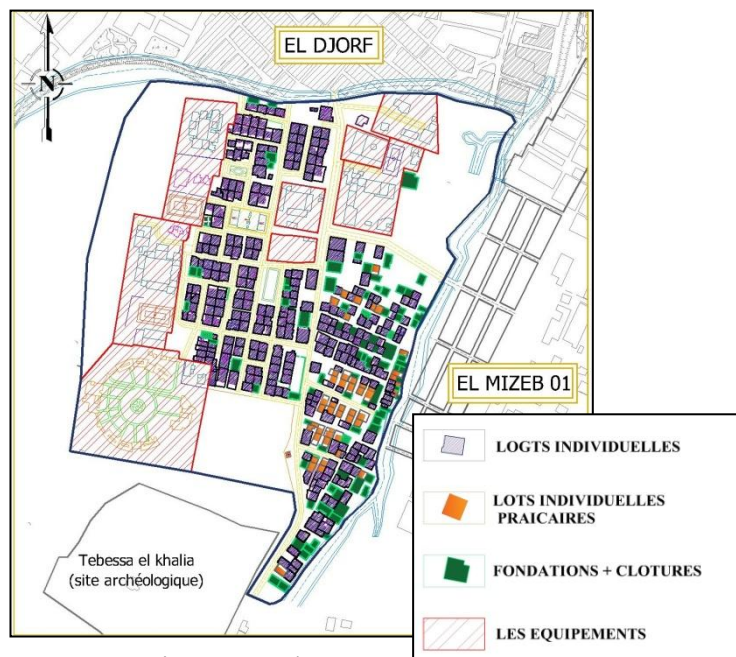
- L'intervention de l'état qui change constamment en fonction des circonstances résultant de l'expansion non planifiée des logements informels dans notre quartier et les deux autres quartiers qui l'entourent.

- L'intervention des habitants par des logements informels resserrés et désordonnés dont la plupart sont inachevés et hétérogènes ce qui défigure le paysage urbain.

#### 4-7. Etat de lieux du quartier El Mizab 02

Le quartier s'étale sur une assiette d'une superficie de **25,155 H**, contient **346** logements + 89 (des fondations et clôtures : **devient des habitations informelles dans le futur**) pour une population de **2250** habitants. Il contient aussi des équipements (la plupart sont des équipements scolaires).

Figure 45 : Plan d'état de lieu du quartier El Mizab 02.



Source: P.D.A.U + Google earth +traitement de l'auteur.

#### 4-8. Contexte urbanistique et architectural

##### 4-8.1. Contexte urbanistique

Quartier **El Mizab 02** contient un cadre bâti et non bâti distribué d'une façon organisée ou aléatoire,

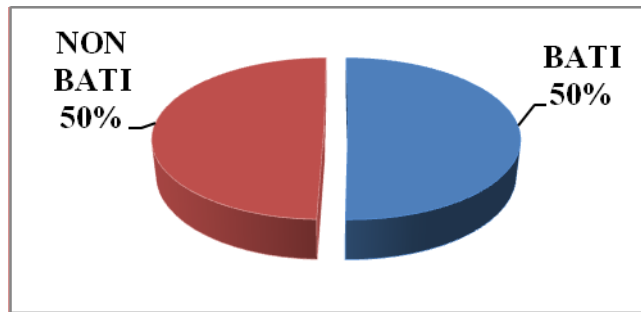
- Le cadre bâti comprend : (l'habitat individuel + des équipements), qui représente 50% de la surface totale du terrain
- Le cadre non bâti comprend : (extension du site archéologique + voiries et pistes + poche vide contient Châabat + assiette réserver pour paquette + assiette réserver pour terrain de sport) qui représente 50% aussi.

Tableau 2: Répartition du quartier El Mizab 02.

Surface totale	25.155 Hectares
Surface bâti	12,676 Hectares
Surface non bâti	12,479 Hectares
C.E.S	0,50

Source: L'auteur.

Graphe 1 : Le rapport entre bâti et non bâti.

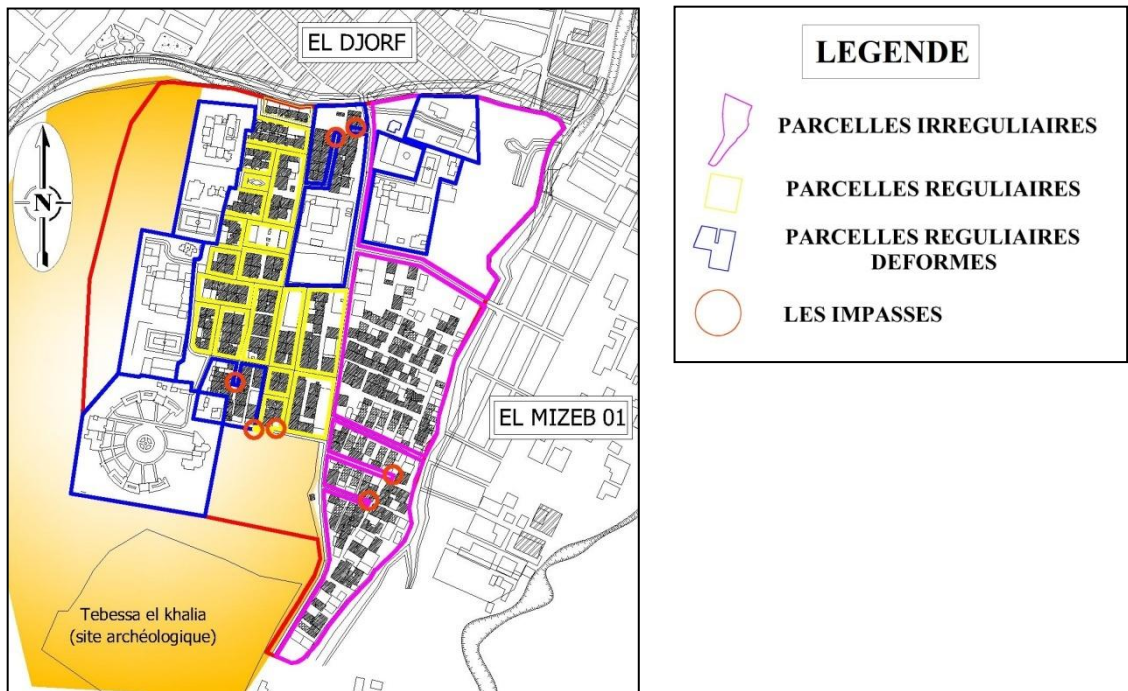


Source: L'auteur.

a. Morphologie urbaine

➤ Ilots et parcelles

Figure 46 : Carte de morcellement.



Source: D.U.A.C -Révision d'P.D.A.U- + Traitement par l'auteur.



La forme des morcellements dans ce quartier sont variées :

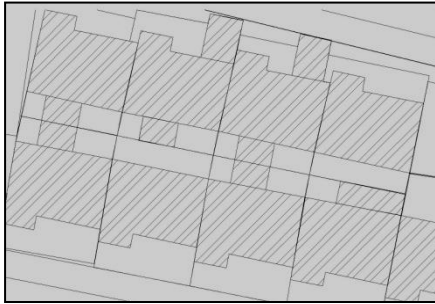
- **Formes géométriques régulières** : 22%.
- **Formes géométriques déformés** : 40%.
- **Formes irrégulières** : 38%.

Donc ce quartier nécessite une restructuration,

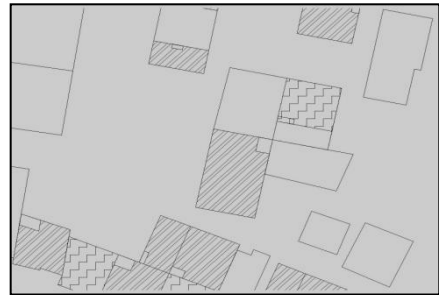
Il y a deux formes des lots dans le site :

- **Formes régulières** : organisés et alignés.
- **Formes irrégulières** : d'une façon aléatoire.

Figure 47 : Des lots réguliers, organisés et alignés.      Figure 48 : Des lots irréguliers distribués d'une façon aléatoire.



Source: D.U.A.C - Révision d'P.D.A.U- +  
Traitement par l'auteur.



Source: D.U.A.C - Révision d'P.D.A.U- +  
Traitement par l'auteur.

## b. Le cadre bâti

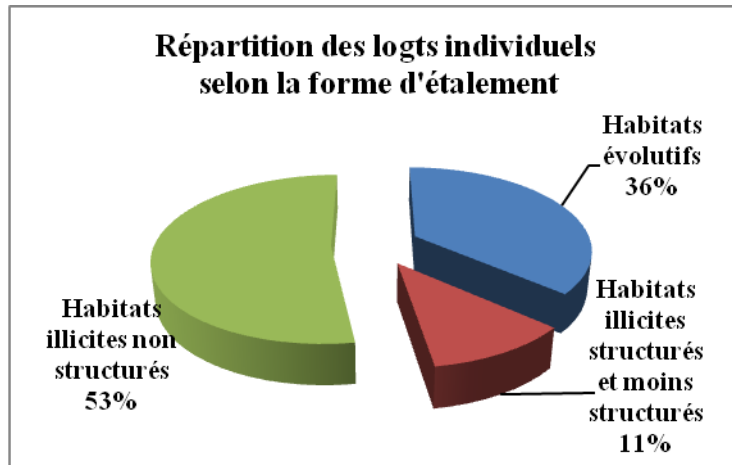
### ➤ L'habitation

#### ❖ Typologie

Il y a 03 catégories d'habitations :

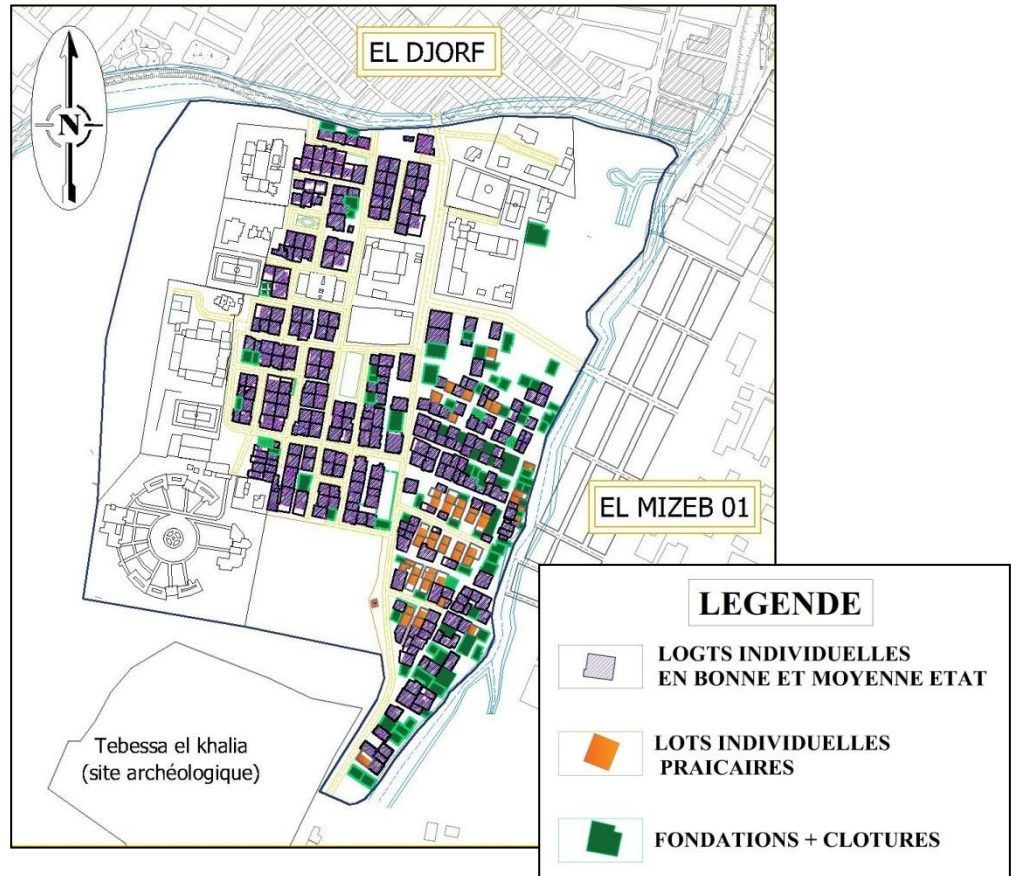
- **Habitat évolutif** : pour les enseignants de C.E.M (**Structuré**).
- **Habitat illicite** :
  - (**Structuré et moins Structuré**), suivre la trame de l'habitat évolutif,
  - (**Non structuré**) pour l'habitat étalé depuis El Mizab 01,

Graphe 2: Répartition des logts individuels selon la forme d'étalement.



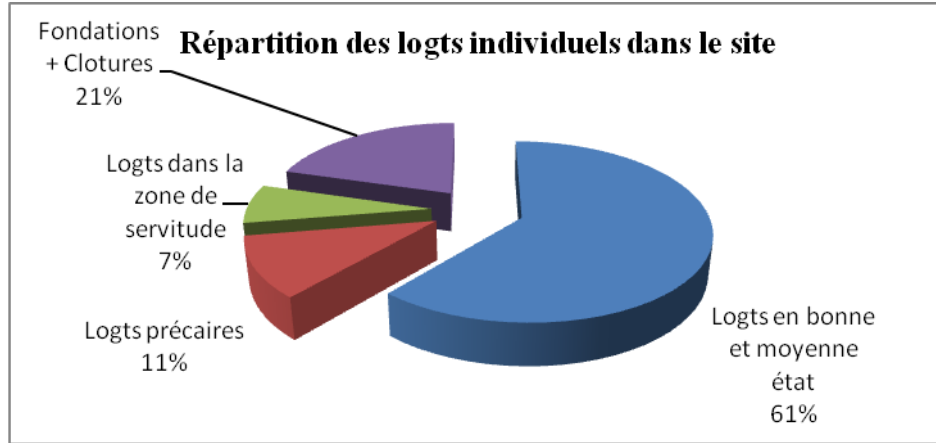
Source: L'auteur.

Figure 49 : Les types d'habitations dans le quartier El Mizab 02.



Source: D.U.A.C - Révision d'P.D.A.U- + Traitement par l'auteur.

**Graphe 3: Répartition des logements individuels selon leur états.**



Source: L'auteur.

**Tableau 3: Répartition des logements individuels selon l'usage.**

Usage de construction	NBR
Constructions à usage d'habitation seulement	432
Constructions à usage d'habitation + commerce	03

Source : L'auteur.

**Photo 1: Logement en bonne état.**



Source: L'auteur le 8/11/2021.

**Photo 2: Logement en moyenne état.**



Source: L'auteur le 8/11/2021.

**Photo 3: Logement dans la zone de servitude d'Oued Nagues**



Source: L'auteur le 8/11/2021.

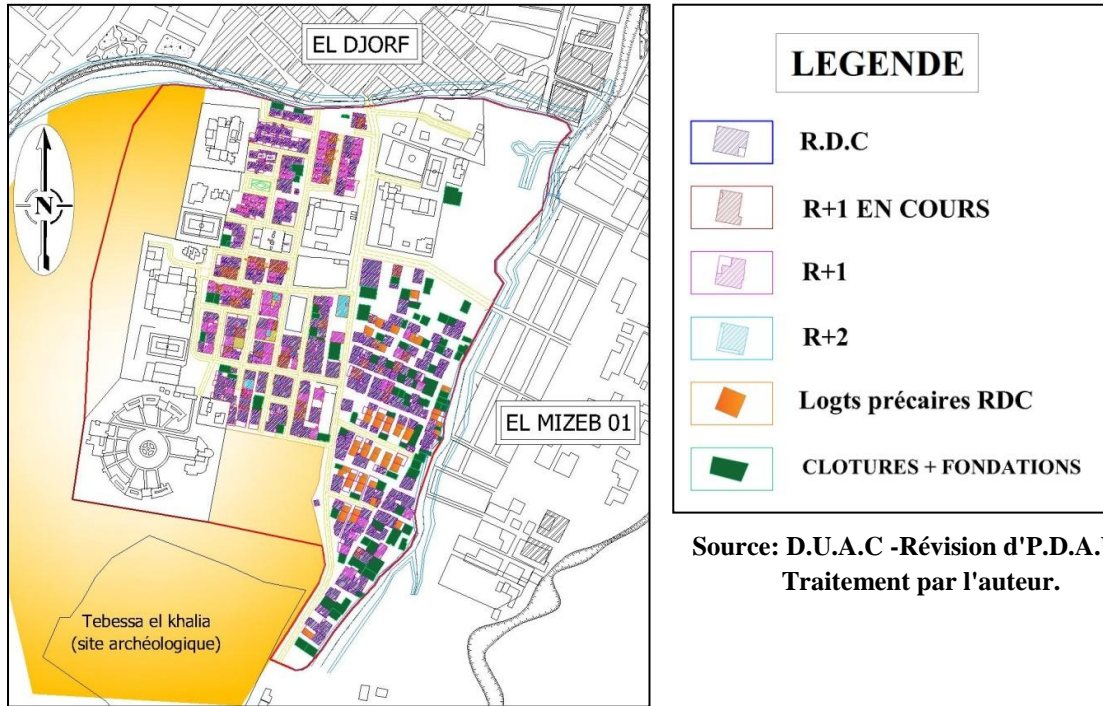
**Photo 4 : Habitats précaire.**



Source: L'auteur le 8/11/2021.

❖ Les niveaux

Figure 50 : Carte des niveaux.



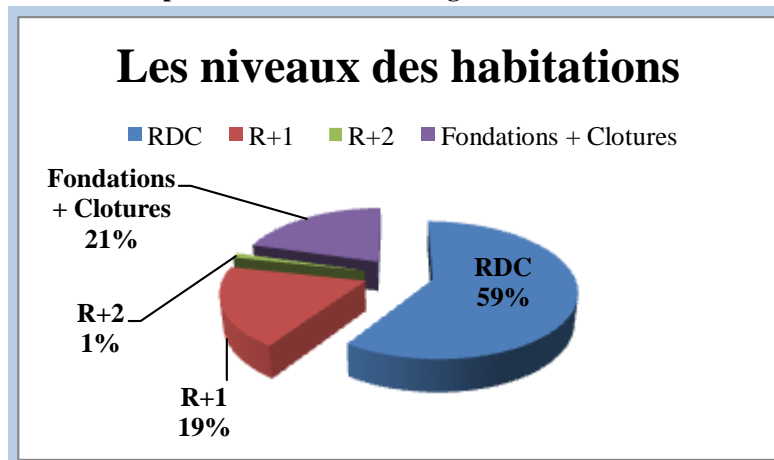
Source: D.U.A.C -Révision d'P.D.A.U.- +  
Traitement par l'auteur.

Tableau 4: Les niveaux des logements individuels.

Niveaux	Nombre
R.D.C	48 Précaires + 210
R+1 en cours	34
R+1	49
R+2	05
Fondations + Clôtures	89

Source : L'auteur.

Graphe 4: Les niveaux des logements individuels.



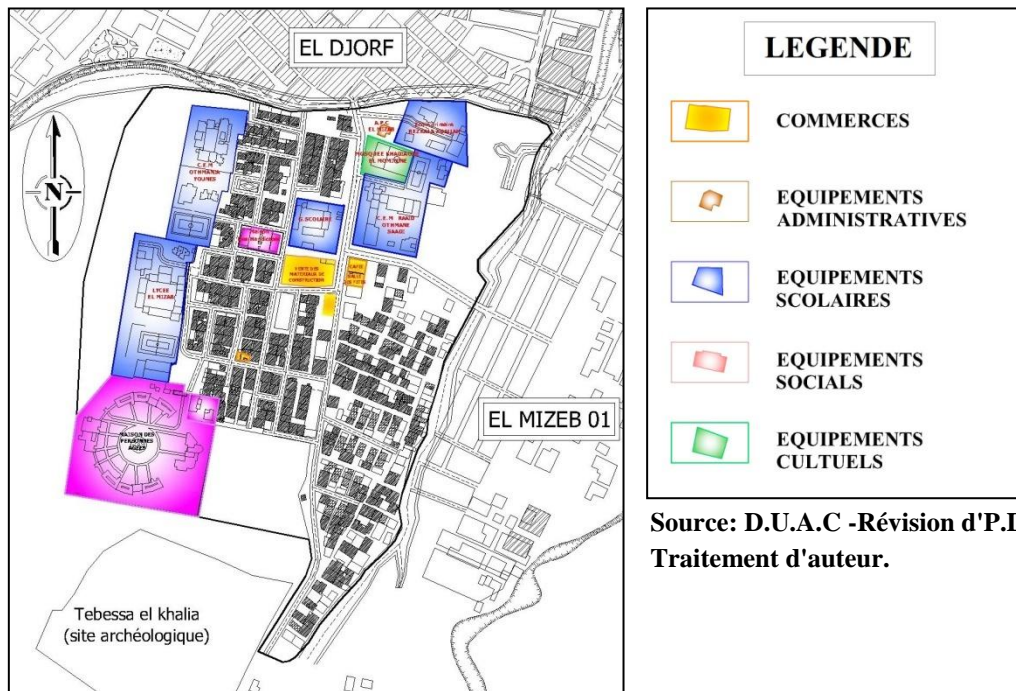
Source : L'auteur.

On remarque que la majorité des logements individuels dans le quartier sont en RDC **59%**.



➤ Les équipements

Figure 51 : Carte des équipements dans e quartier El Mizab 02.



Source: D.U.A.C -Révision d'P.D.A.U- +  
Traitement d'auteur.

❖ Typologie

El Mizab 02 contient 03 types d'équipements :

- Equipements scolaires : **50%**
- Equipements sociale : **25%**
- Equipements administratifs : **12,5 %**
- Equipements culturels : **12,5 %**

Le nombre des locaux commerciaux non suffisant.

L'absence des autres types d'équipement.

Tableau 5: Les équipements dans le quartier El Mizab 02.

Les équipements		Type	Nbr	Les niveaux	Surface (ha)	Etat physique
1	Educatifs	Ecole primaire	01	R+1	0,52	Une partie de l'école se croiser avec la zone de servitudes d'Oued Nagues.
		CEM	03	R+1	1.09 + 0.88 + 0.35	Nbr important des CEM orienté vers les autres quartiers illicites immédiats. - 01 en bonne état (groupement scolaire en cour de réalisation) - les deux autres (02) en moyenne état (réalisé avant 2009).
		Lycée	01	R+1	0.63	/
3	Cultuels	Mosquée	01	R+1	0,25	En court de realisation
4	Sociales	Maison des personnes âgées	01	R+1	2.49	Bonne état Equipement a cote d'un site archéologique (aucune relation) Grande surface gaspillé
5		Maison des handicapés	01	R+1	0.11	Bonne état Il est réalisé au début comme un groupement des locaux commerciaux.
6	Administratifs	A.P.C	01	R+1	0.12	/

Source: L'auteur.

Photo 5: Mosqué inachevé.



Source: L'auteur le 8/11/2021.

Photo 6: C.E.M (Moyenne état).



Source: L'auteur le 8/11/2021.

Photo 7: Maison des handicapés (Bonne état).



Source: L'auteur le 8/11/2021.

Photo 8: Maison des personnes âgées.

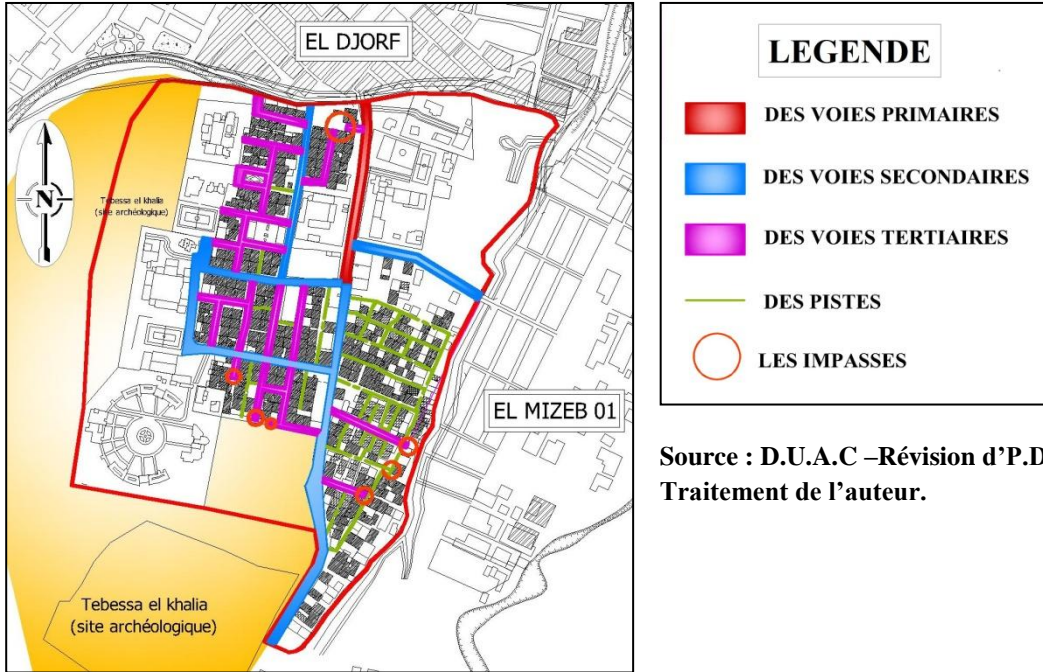


Source: L'auteur le 8/11/2021.

**c. Le cadre non bâti**

➤ **Les voiries**

**Figure 52 : Plan des voiries El Mizab 02.**



Source : D.U.A.C –Révision d’P.D.A.U- + Traitement de l’auteur.

**Photo 9: Voie en moyenne état.**



Source: L'auteur le 8/11/2021.

**Photo 10: Voie en mauvaise état.**



Source: L'auteur le 8/11/2021.

**Photo 11: Voie en bonne état.**



Source: L'auteur le 8/11/2021.

**Photo 12: Voie principal (El Gantra).**



Source: L'auteur le 8/11/2021.



- ✓ L'existence des impasses dans certain nombre des ilots,
- ✓ 36 % des voies de circulations sont des pistes,
- ✓ L'absence des parkings et aires de stationnement.
- ✓ Ce quartier nécessite des autres accès.

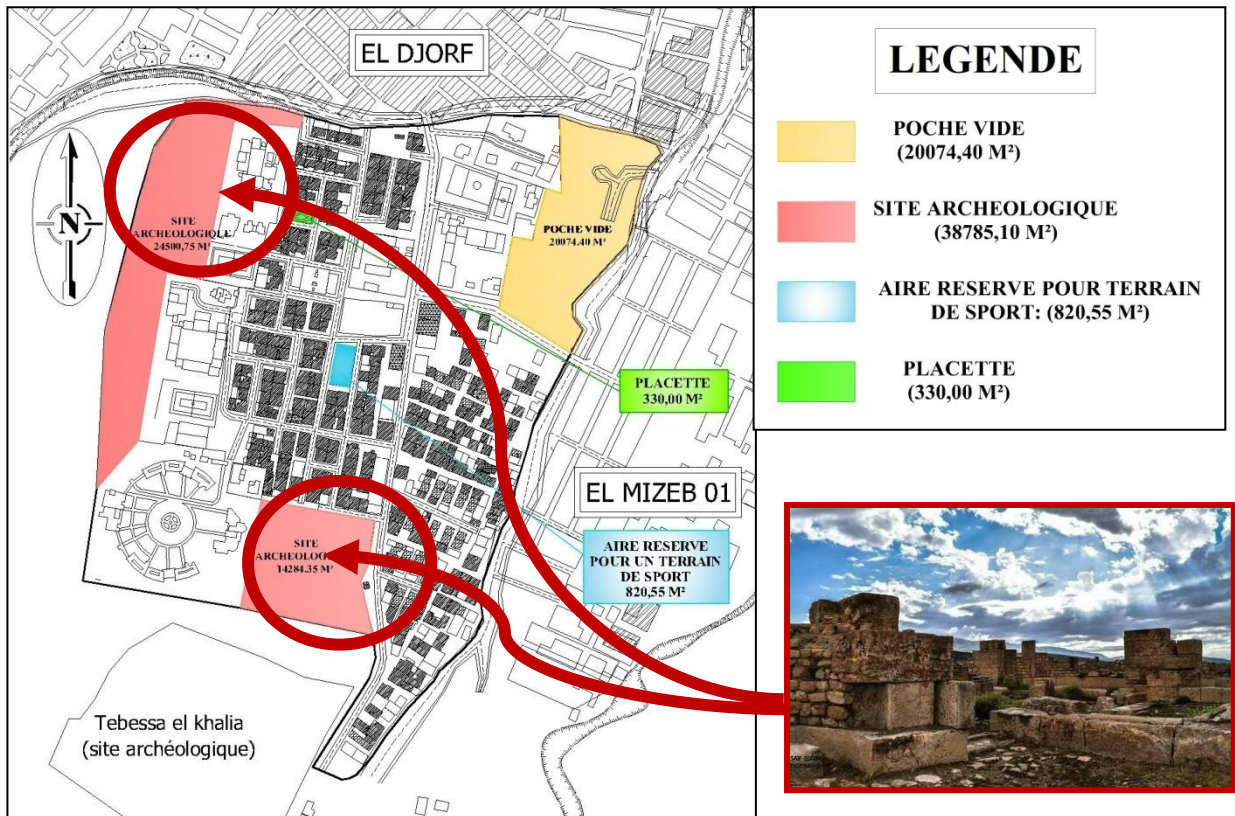
Tableau 6: L'état des voiries dans le quartier El Mizab 02.

Voie	Classification	Linéaire (ml)	Etat physique			Observation
			Bon	Moyen	Mauvais	
	Primaire	228,85 ml	x			Les pistes représentent 36% de voiries
	Secondaire	1462,50 ml		x		
	Tertiaire	1548,80 ml		x		
	Les pistes	1838,60 ml			x	
Parking	Ouvert	/	/			Absence des parkings
	Couvert					

Source: L'auteur.

➤ Les espaces verts, placettes et poches vides

Figure 53 : Carte des poches vides et surfaces réservées.

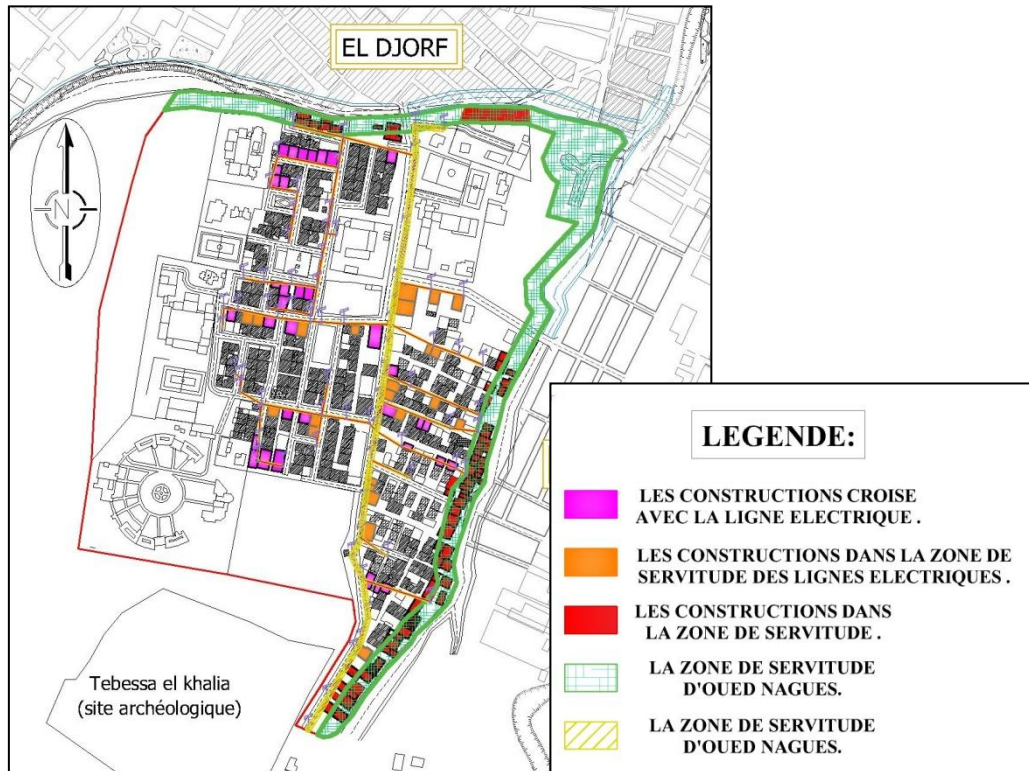


Source: D.U.A.C -Révision d'PDAU- + Traitement par l'auteur.

- ✓ Une partie des poches vide est une servitude d'Oued Nagues.
- ✓ Il y a une grande partie des poches vides qui présente une extension de site archéologique.
- ✓ Le reste des poches vides est partage dans les ilots spontanés.
- ✓ Les espaces verts sont très rares et très peu.

➤ **Les servitudes**

Figure 54 : Carte des servitudes.



Source: D.U.A.C -Révision d'P.D.A.U- + Traitement de l'auteur.

Il y a deux types des risques qui influe sur le quartier :

❖ **Risques naturels**

L'érosion, le ravinement de terrain et l'inondation en cas d'une précipitation importante.

Oued Nagues qui limite le quartier dans les côtes Nord et Est et Châabat qui pénétrant une partie dans la coté Nord-Est est une contrainte a un effet très profond.

La distance de la zone de servitude d'Oued Nagues = La profondeur de la profondeur du point la plus basse X 02 = 25 M



Tableau 7: Tableau de surface des pieces de logements.

Espaces	Surfaces
<b>Chambre 01</b>	09,10
<b>Chambre 02</b>	09,25
<b>Chambre 03</b>	10,00
<b>W.C</b>	1,40
<b>Couloire</b>	6,60
<b>Cour</b>	7,80
<b>Totale</b>	<b>44.15 m<sup>2</sup></b>

Source: L'auteur 2022.

Ce logement précaire est devisé en : **03 Chambres + Cour + Couloire + W.C, avec des surfaces étroites.**

L'activité de chaque pièce n'est pas précise (**L'utilisation des Chambres comme Cuisine et Séjour**) selon les nécessités.

Les matériaux de constructions utilisées sont : (Hourdis Ternit et Zinc).

La hauteur de logement est très basse on dépend de la hauteur de la porte.

Photo 13: Vue de logement précaire.



Source : L'auteur le 8/11/2021.

#### ✚ Le système constructif

**L'ossature** : il n'y a pas une structure porteuse.

- **Les murs** : est formé en Hourdis.

- **Le toit** : en Ternit et Zinc.

- **Les ouvertures** :

- **Les portes** : habituellement à simple ventail en fer a l'extérieure.
- **Les fenêtres** : des Chassais en petit largeur.

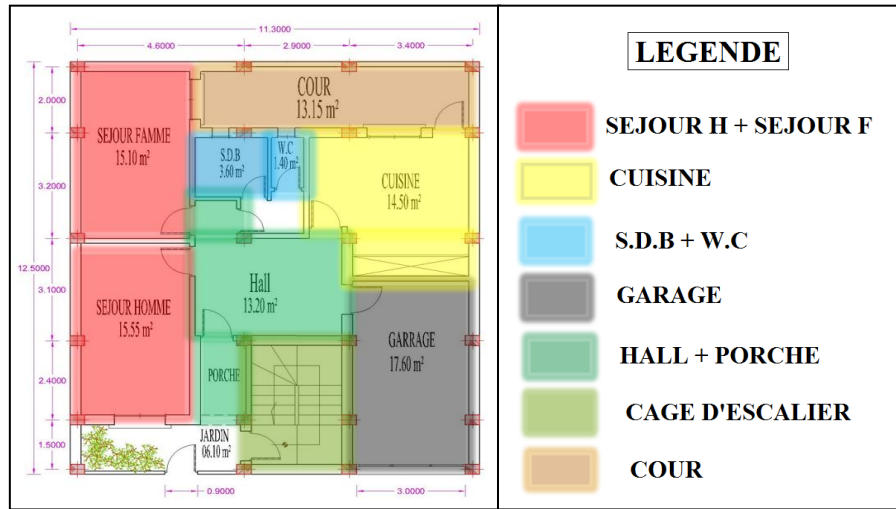
Il n'y a pas un traitement pour les façades, Donc ce logement est seulement joue le rôle d'un abris.



2- Logement informel en dure

➤ Compositions des espaces

Figure 57 : Plan de R.D.C (composition des espaces).



Source: L'auteur 2022.

Figure 58 : Plan de R+1 (composition des espaces).



Source: L'auteur 2022.

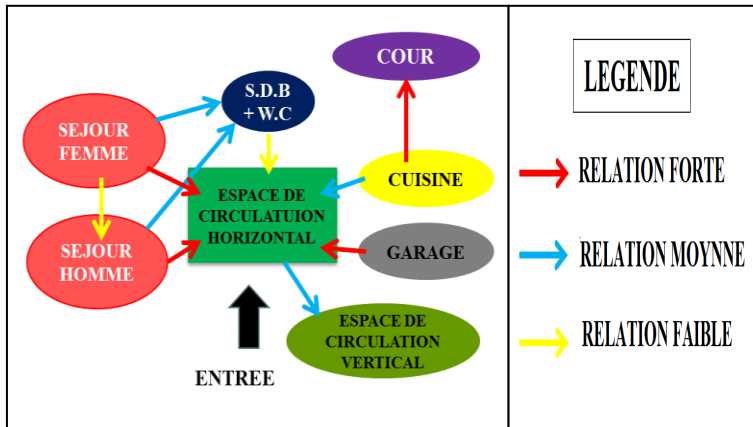
Les pièces de logement sont partagées en deux étages :

- **En R.D.C :** (Séjour homme + Séjour femme + Cuisine + S.D.B + W.C + Cour + Hall).
- **En R+1 :** (03 Chambres + Hall + S.D.B + W.C + Balcon).

On remarque que la répartition des pièces montre un coté de notre société conservatrice : (**Séjour homme et Séjour femme**) et les chambres sont placées en première étage.

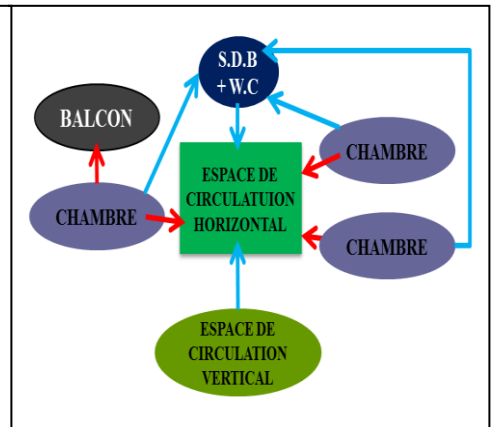


Figure 59 : Organigramme spéciale de R.D.C



Source: L'auteur 2022.

Figure 60 : Organigramme spatiale de R+1.

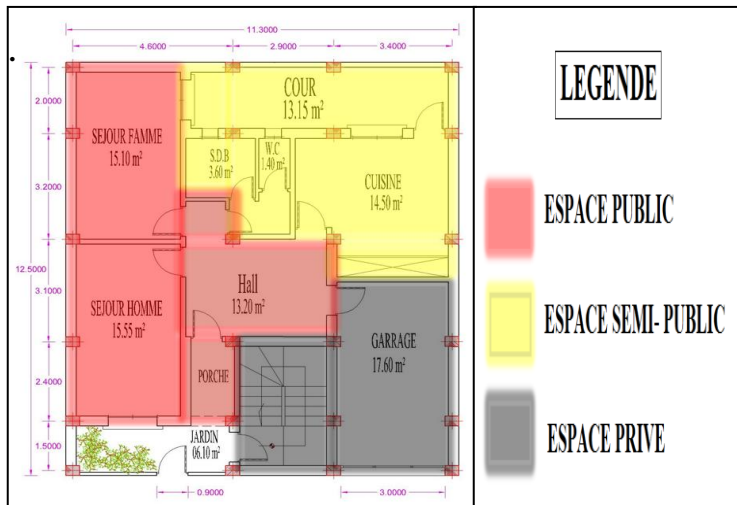


Source: L'auteur 2022.

Les pieces du logement sont placées d'une façon respectueuse aux normes.

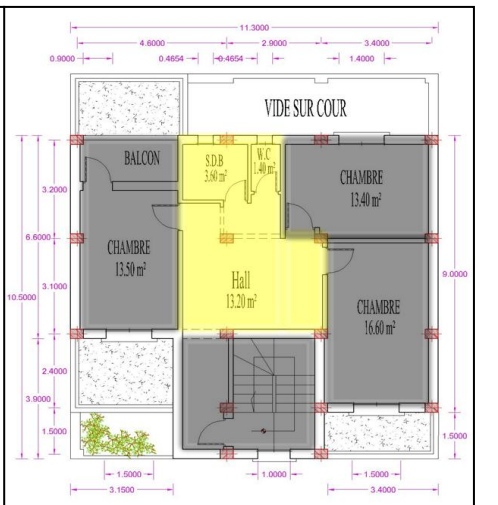
➤ **Hiéarchisation des espaces : (public – privé)**

Figure 61 : Hiérarchisation des espaces (public - privé) en R.D.C.



Sources: L'auteur 2022

Figure 62 : Hiérarchisation des espaces (Public - privé) en R+1.



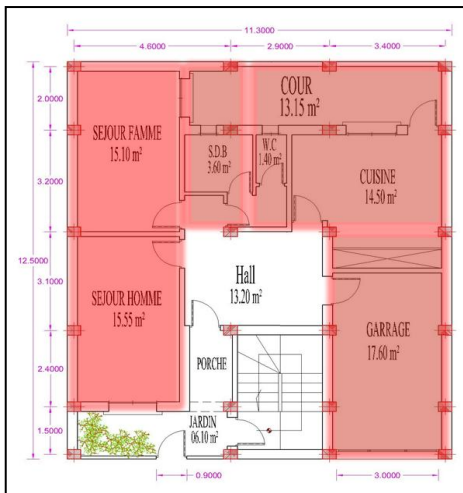
Source: L'auteur 2022

Les espaces publics, semi-publics et privés sont bien placés.

Il y a deux types d'hiérarchisation (Hiérarchisation horizontale et hiérarchisation vertical).

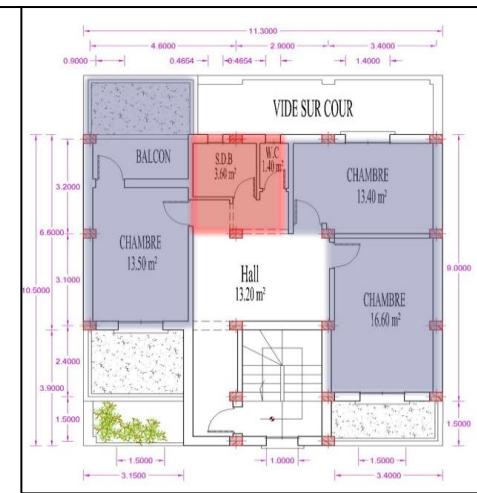
➤ **Hierarchisation des espaces : (jour – nuit)**

**Figure 63 : Hierarchisation des espaces (jour-nuit) en R.D.C.**



Source: L'auteur 2022.

**Figure 64 : Hierarchisation des espaces (Jour-nuit) en R+1.**



Source: L'auteur 2022.

Bonne disposition des pièces de logement sur le plan de R.D.C et R+1.

La hierarchisation des espaces « jour/nuit » dans ce logement est une hierarchisation verticale : (les espaces jour/nuit sont reparti par étage).

➤ **Hierarchisation des espaces : (Sec- humide)**

**Figure 65 : Hierarchisation des espaces (Sec-humide) en R.D.C.**



Source: L'auteur 2022.

**Figure 66 : Hierarchisation des espaces (Sec-humide) en R+1.**



Source: L'auteur 2022.

Les espaces secs sont : (**Séjour homme, Séjour femme, 03 Chambre**).

Les espaces humides sont : (**Cuisine, 02 S.D.B, 02 W.C**), qui sont aérés par la Cour et le **Garage** qui est aéré par son porte.

Les espaces humides et secs sont bien placés.

Tableau 8: Les surfaces des pièces en R.D.C.

Espaces	Surfaces
Séjour Hommes	15.55 M <sup>2</sup>
Séjour Femmes	15.10 M <sup>2</sup>
Cuisine	14.50 M <sup>2</sup>
S.D.B	3.60 M <sup>2</sup>
W.C	1.40 M <sup>2</sup>
Hall + porche	13.20 M <sup>2</sup>
Cour	13.15 M <sup>2</sup>
Garage	17.60 M <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>94.10 M<sup>2</sup></b>

Sources: L'auteur 2022.

Tableau 9: Les surfaces des pièces en R+1.

Espaces	Surfaces
Chambre 01	16.60 M <sup>2</sup>
Chambre 02	13.50 M <sup>2</sup>
Chambre 03	13.40 M <sup>2</sup>
S.D.B	3.60 M <sup>2</sup>
W.C	1.40 M <sup>2</sup>
Hall	13.20 M <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>61.70 M<sup>2</sup></b>

Sources: L'auteur 2022.

Les surfaces des pièces sont raisonnables et suffisantes.

Les points communs entre les deux logements : (précaire et l'informel en dure) sont :

- Les façades non traitées.
- L'utilisation des matériaux de constructions moderne, malgré qu'ils sont utilisés d'une manière instable et fragile dans le logement précaire.

Les points de différences entre elles :

- L'organisation des pièces.
- Les surfaces des pièces.

Le facteur le plus important qui peut créer la différence entre les deux logements est le niveau de vie.

**Photo 14 : Les façades des logements informels en dur.**

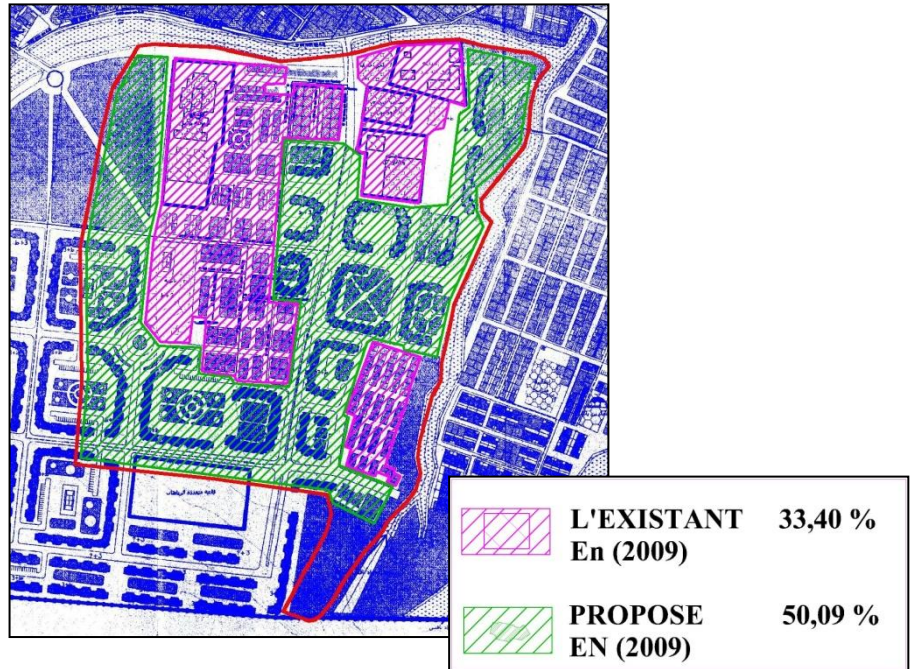


Source: L'auteur le 8/11/2021.

4-9. Contexte réglementaire

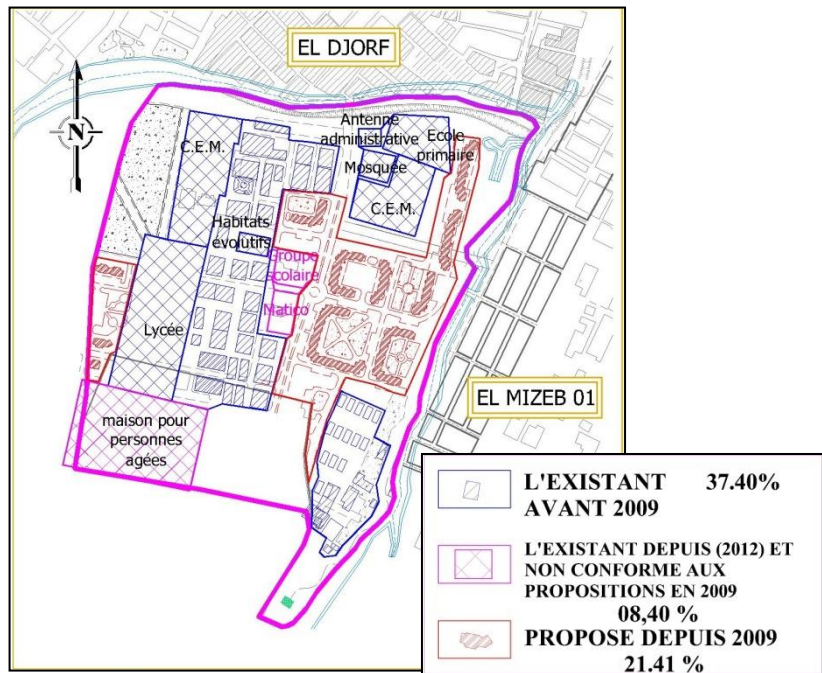
4-9.1. Comparaison entre l'état de lieux et le plan de quartier selon le POS n° 19 avant et après la révision de PDAU

Figure 67 : Plan du quartier El Mizab 02 selon POS n° 19.



Source: D.U.A.C + traitement par l'auteur.

Figure 68 : Plan du quartier El Mizab 02 (2012-2018).



Source: D.U.A.C -Révision D'PDAU 2018-.

**Constats**

- 1- L'intervention de l'état est devenue très loin derrière les habitants de l'informel, ce qui fait qu'il doit toujours faire face aux résultats et à essayer de s'adapter (des solutions correctives si possible).
- 2- Il y a une partie proposée dans le plan du POS n°19 en 2009 n'est pas conforme au plan du POS n° 19 après la révision en (2012-2018).
- 3- La partie proposée en 2009 ne respecte pas la zone archéologique.
- 4- Il y a une partie illicite depuis 2009 (l'individuels).
- 5- La partie proposée est composée de (l'habitat collectif + voiries +parkings + espace verts) pour absorber le maximum de déficit de l'habitat.
- 6- Parmi les propositions programmées a courts et moyen terme après la révision de P.D.A.U (la modification du côté Ouest, qui touche la zone archéologique).
- 7- L'état ne respecte pas le POS proposé par lui-même.
- 8- L'état actuel du quartier El Mizab 02 n'est pas conforme au plan du POS 19 après la révision du PDAU,
- 9- L'intervention spontanée anarchique des extensions illicites depuis El Mizab 01 sur le tissu qui défigure l'image du quartier El Mizab 02.

**Conclusion**

Le quartier **El Mizab 02** est un quartier informel contient deux types de regroupement, l'un est organisé parce qu'il est le résultat de l'intervention par l'état, l'autre est hétérogène et déformée, car il est le résultat d'initiatives individuelles aléatoires et anarchiques.

La partie organisée est la première intervention dans le quartier depuis le début des années 2000 pour combler la pénurie des quartiers informels voisins surpeuplés qui n'ont pas des poches vides, puis l'apparition des interventions informels depuis l'étalement incontrôlé du quartier **El Mizab 01** qui a continué à croître de l'extrême Sud vers le Nord avec le temps par deux types des logements : (précaire et informel en dur).

Ainsi, en raison de l'augmentation importante du nombre de logements dans le quartier, l'État a dû mettre en place des études pour en assurer le suivi en tant que quartier indépendant en 2009 (POS n°19), mais il n'a pas pu les suivre en raison de la lenteur de ses étapes de mise en œuvre par rapport à l'intervention informel rapide des auto-constructeurs, qui l'obligeait à suivre les résultats au lieu d'appliquer les directives qu'elle s'était fixées.

Cette portion urbaine de la ville de Tébessa a deux particularités importantes qui la distingue du reste des quartiers informels implantés à travers la ville, la première qui est sa richesse patrimoniale par l'existence d'un site archéologique qui contient des ruines romaines, ce qui en fait une source d'attractivité qui peut rendre le quartier plus vivant, tandis qu'il est resté sous le risque d'élément informel à tout moment, malgré que l'Etat l'ait entouré d'une clôture pour le protéger.

La deuxième est les dérivés d'**Oued Nagues** qui sépare le quartier du reste dans deux coté et constitue une limite un naturelle et urbaine. Cette situation influe négativement sur le quartier par le risque d'érosion et des inondations.

Dans ce contexte et pour éradiquer ces nuisances dangereuses, nous allons essayer de proposer des réflexions ainsi que des mécanismes qui nous aident à transformer cette situation urbaine male vaillante à un cadre de vie plus agréable et attirant. Ajouter à cela la restructuration urbaine de ce quartier pour l'amélioration du cadre de vie d'une part. D'autre part, d'augmenter le degré d'équipement et d'améliorer le cadre urbain et paysager afin d'arriver à une ambiance urbaine valable.

# **CHAPITRE IV : SYNTHESSES ET RECOMMANDATIONS**



## Introduction

Après l'analyse que nous avons effectuée pour notre cas d'étude qui est le quartier **El Mizab 02**, nous avons remarqué qu'il y a un déséquilibre bien lisible et visible. Malgré que le site soit sous l'influence des menaces, il a aussi des potentialités qu'on pourra l'exploiter.

Donc l'intervention que nous avons choisie est celle de répondre aux besoins des habitants pour l'amélioration des conditions de vie et pour avoir une meilleure intégration et l'articulation du quartier avec le reste de la ville.

## 1- Synthèse

### 1-1. Opportunités

#### 1-1.1. Contexte naturel

L'existence d'un oued et ses dérivés « **Oued Nagues + Châaba** » qui constitue un exutoire naturel pour le quartier et ses environs immédiats. Son traitement comme bien (**Canal**) bien traité pour avoir une requalification environnementale.

#### 1-1.2. Contexte patrimonial et historique

Le quartier est situé à côté d'un site archéologique (**Tébessa El Khalia**) qui présente la civilisation romaine, et croisé avec leur extension.

Ces ruines présentent une ressource et des potentialités culturelles qu'on peut l'exploiter pour assurer l'attractivité du site.

#### 1-1.3. Contexte humain

Une partie de terrain est occupé par les familles des enseignants et fonctionnaires (**habitat évolutif**), qui a un niveau d'instruction, éducatif et moral respectable. Cette couche de population peut être négociée et accepte facilement les changements les améliorations nécessaires pour le quartier.

#### 1-1.4. Contexte urbain et paysagère

##### a. Trame viaire

L'existence d'une voie primaire et quelques voies secondaires et tertiaires en bonne et moyenne état surtout dans la coté Nord-Ouest du quartier, (**l'intervention de l'Etat : l'habitat évolutif**).



**b. Les formes des parcelles**

Les parcelles relatives à l'habitat évolutif et même de l'informel ont des formes géométriques régulières.

Les lots de l'habitat évolutif sont bien organisés sauf quelques chevauchements par rapport aux alignements des ilots.

**c. Les aires publiques et espaces verts**

L'existence d'une placette bien aménagée dans la partie de l'habitat évolutif, et il y a une assiette qui est réservée pour un terrain de sport.

**1-1.5. Contexte infrastructures**

La présence d'une ligne électrique moyenne tension et basse tension qui alimente le quartier, ainsi que des conduites d'AEP et d'assainissements.

**1-1.6. Contexte habitat**

Les logements informels situés à côté des habitations évolutifs sont implantés d'une façon organisée avec un système constructif en dur.

**1-1.7. Contexte équipement**

L'existence des équipements :

- Scolaires : Ecole primaire + 02 CEM + Un groupement scolaire + Lycée ».
- Administratifs : APC.
- Culturels : Mosquée.
- Sociale : « Maison des personnes âgées + Maison de handicapées ».

**1-1.8. Contexte réglementaire**

Le quartier est programmé pour la viabilisation et la restructuration d'après les orientations du POS n° 19 après la révision d'P.D.A.U (2012-2018).

**1-2. Les menaces****1-2.1. Contexte environnementale****a. Accessibilité**

Le quartier est presque isolé : (Un seul accès principal au quartier à travers un petit pont « **El Gantra** » depuis la **Route El Mizab** qui relie le quartier avec Boulevard Djebel El Djorf + un accès secondaire depuis **Cité El Mizab 01** (quartier informel et 03 accès piétons).

**b. Environnement immédiat**

Le quartier est entouré par deux quartiers illicites dans les côtés **Nord** et **Est** (**risque d'étalement surtout pour Cité El Mizab 01 et 03**).

Il est limité par le site archéologique **Tébessa el khalia** dans les côtés **Sud** et **Ouest** qui est bordé par une clôture pour le protéger contre l'étalement informel, (**Donc il est isolé et inexploité**).

**1-2.2. Contexte naturel**

**Oued Nagues** et ces dérivés « **Chaaba** » présente un risque naturel dangereux : (risque d'inondation en cas d'une précipitation élevée et le risque d'érosion et ravinement de terrain par un creusement continu des lits des cours d'eau et l'affaissement des parois), donc l'oued devient une limite entre le quartier et ces environs et une source de pollution à cause des habitants (les ordures ménagères + l'évacuation des eaux usées).

**1-2.3. Contexte patrimonial et historique**

Le site archéologique **Tébessa el Kahalia** est isolé et inexploité.

**1-2.4. Contexte humain**

La propagation des maux sociaux, le décrochage scolaire, la propagation du chômage et l'insécurité.

Le TOL dans le quartier est entre 6 et 7 (élevé par rapport aux normes TOL=5).

**1-2.5. Contexte urbain et paysagère****a) Trame viaire**

La majorité des voies dans la côté Sud et Sud –Ouest sont des voies tertiaires non traitées ou bien des pistes étroites (largeur entre 4 et 2 m).

L'existence des impasses dans des plusieurs endroits du quartier (dans la côté organisé et même dans la côté informel hétérogène).

**b) Les formes des parcelles**

Un pourcentage important des parcelles dans la partie informelle a des formes irrégulières.

La majorité des logements informels sont placés d'une façon aléatoire, et même lorsqu'on regroupe de manière linéaire, ils ne suivent pas un seul alignement.

**c) Les aires publiques et espaces verts**

Les espaces verts sont quasi inexistantes et l'absence des espaces extérieurs.

**1-2.6. Contexte infrastructure**

Les lignes électriques de basse tension sont placées après la construction de l'habitat informel pour combler le manque et après les protestations répétées de la population, donc il y a des habitations sur lesquelles passe la ligne électrique.

Les conduites d'AEP et d'assainissement ne sont pas suffisantes et nécessitent une étude de restructuration pour éviter les interférences avec l'étalement informel et incontrôlé des habitations.

**1-2.7. Contexte habitat**

Il y a 2 types d'habitat informels dans le site habitat illégal en dur et habitat précaire.

Les logements informels en dur dans le côté Sud-Est sont implantés d'une façon hétérogène et non et leurs façades sont inachevées et incompatibles les uns avec les autres,

Les logements précaires à des mauvaises conditions de vie (système constructif fragile : l'absence de structure portante, les fenêtres le cas échéant, sont de petits châssis, la hauteur du logement est très basse comme la hauteur des portes, et la toiture en ténit, l'absence des différents réseaux, ...).

Presque toutes les façades de l'habitat informel sont inachevées, ce qui présente une nuisance visuelle du quartier. Parce que les propriétaires semblent accorder plus d'importance à l'achèvement des parties intérieures de la construction.

**1-2.8. Contexte équipement**

Parmi les équipements existants il y a des quelques équipements sous utilisés.

Selon la grille d'équipement, on remarque l'absence des équipements suivants :

- Sanitaire : salle de soin.
- Service : Bureau de poste.
- Sportif : terrain de sport.
- Crèche.
- Maison de jeune ou salle polyvalente.

### 1-2.9. Contexte règlementaire

L'état lui-même ne respecte pas ces orientations et règlements du POS n° 19 (le plan du quartier en 2009 n'est pas conforme au plan en 2018 et non conforme aussi à l'état de lieu).

L'intervention de l'état est devenue très loin derrière les habitants de l'informel, ce qui fait qu'il doit toujours faire face aux résultats et à essayer de s'adapter (des solutions correctives si possible).

Le SNAT 2030, qui fixe les orientations générales et globales de la politique d'aménagement du territoire, s'intéresse particulièrement à la politique de la ville et, par ricochet, aux moyens de son développement dans l'avenir. Cependant, l'absence des outils stratégiques placés en amont des instruments règlementaires opposables aux tiers (PDAU et POS) freine de plus en plus le développement urbain cohérent et donne libre cours aux dynamiques spontanées et mal maîtrisées.

## 2- Recommendations

### 2-1. Contexte environnemental

#### 2-1.1. Enjeux – Objectifs – Actions

##### a. Enjeux d'accessibilité

- **Objectif 1** : Briser l'isolement du quartier et le renforcement du niveau de sécurité.
  - **Action 01** : Créer d'autres accès principaux pour assurer la liaison avec Boulevard Djebel El Djorf (Double voies) puis avec le reste de la ville.
- **Objectif 2** : Assurer la continuité avec les quartiers limitrophes.
  - **Action 01** : Créer d'autres accès principaux pour assurer la liaison avec les axes du quartier **El Mizab 01**.

### 2-2. Contexte naturel

#### 2-2.1. Enjeux – Objectifs – Actions

##### b. Enjeux naturels

- **Objectif 1** : Empêcher l'utilisation de l'Oued et de sa périphérie comme décharge, pour réduire l'intensité de la pollution et préserver le paysage de la ville.
  - **Action 01** : Attribuer des emplacements pour les ordures.

- **Objectif 2** : Protection du site contre les pluies torrentielles et l'inondation et l'érosion et ravinement de terrain.
  - **Action 01** : Nettoyer l'Oued et ces dérivées.
  - **Action 02** : Il faut faire une étude de vulnérabilité et fragilité hydraulique du quartier.
  - **Action 03** : Traitement de l'Oued Nagues (Canalisation et couverture de l'oued) + (Station d'épuration + pompe).
- **Objectif 3** : Supprimer la barrière séparant les deux quartiers et la remplacer par élément de liaison.
  - **Action 01** : Aménagement sur Oued Nagues et la zone de servitude pour créer un « corridor écologique : des espaces de détente et loisirs » en milieu urbain pour assurer la requalification environnementale ; l'oued devient un élément de liaison et d'attractivité du quartier.

**Figure 69: Traitement d'Oued El Harrach (partie ouverte et couverte).**



Source: Internet le 18/04/2022.

([https://www.google.com/search?q=traitement+d%27oued+el+harache&sxsrf=ALiCzsZB2uY4npGGXCv2Xnkj55LRe-7GYQ:1654152707459&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=2ahUKEwjM4aCEl474AhULRsAKHaKLBegQ\\_AUoAX](https://www.google.com/search?q=traitement+d%27oued+el+harache&sxsrf=ALiCzsZB2uY4npGGXCv2Xnkj55LRe-7GYQ:1654152707459&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=2ahUKEwjM4aCEl474AhULRsAKHaKLBegQ_AUoAX))

## 2-3. Contexte patrimonial et historique

### 2-3.1. Enjeux – Objectifs – Actions

#### a. Enjeux historiques et patrimonial

- **Objectif 1** : Protection du site archéologique contre l'étalement informel + Rompre l'isolement et la marginalisation du site archéologique (Revitalisation et reconsidération du site).

- **Action 01** : Appeler les experts (les archéologues) pour faire ces études et lancer des opérations de fouilles pour explorer, étudier et valoriser les monuments cachés sous terre.
- **Action 02** : Activer le rôle de l'Office National de Gestion et d'Exploitation des Biens Culturels Protégés, et sa branche « Direction des Musées et des Sites Archéologiques de la Wilayat de Tébessa ».
- **Action 03** : Activer le rôle des associations intéressées, ou liées au domaine des antiquités, qui cherchent à mettre en valeur le patrimoine culturel de l'État.
- **Action 04** : Rendre le site archéologique visible et accessible par la proposition d'une double voie sur la zone d'oued après traitement.
- **Objectif 2** : Profiter des potentialités du site archéologique pour assurer l'attractivité du site.
  - **Action 01** : Changement l'activité de l'équipement qui situe juste à côté du site archéologique, pour s'adapter avec lui (la Maison des handicapés devient un centre culturel multifonctionnel).

#### 2-4. Contexte humain

##### 2-4.1. Enjeux – Objectifs – Actions

###### a. Enjeux humains

- **Objectif 1** : Assurer une vie décente à la population et améliorer le niveau de vie.
  - **Action 01** : La nécessité d'impliquer les habitants par la concertation et prendre recueillir leurs opinions et assurer un suivi après leurs installations.

#### 2-5. Contexte urbain et paysagère

##### 2-5.1. Enjeux – Objectifs – Actions

###### a. Enjeux urbains

###### 1er. Trame viaire

- **Objectif 1** : Mise en valeur des voies existants.
  - **Action 01** : Lancer les opérations d'entretien (renouvellement des voies dégradées ou non-asphaltées).
- **Objectif 2** : Rendre la trame viaire flexible et accessible.

- **Action 01** : Lancer la restructuration des voies existants ; supprimé les impasses et traiter les pistes + créer des autres voies primaires, secondaires et tertiaire d'une façon hiérarchisée.
- **Action 02** : La création des infrastructures routières (trottoirs, cheminements piétons, ...)

### 2e. Forme des parcelles

- **Objectif 1** : Repositionnement et réaligement des ilots existants déformés et irréguliers (créer des formes géométriques régulières et homogènes surtout dans la coté Sud-Est (habitat informel).
  - **Action 01** : La restructuration des ilots hétérogènes et la réorganisation des chevauchements pour l'avoir un seul alignement dans chaque ilot.
  - **Action 02** : Construire dans les parcelles vides.
- b. **Enjeux paysagers : « Les aires publics et espaces verts »**
  - **Objectif 1** : Les espaces publics comme moteur de transformation.
    - **Action 01** : Création d'un espace de regroupement extérieur pour mobiliser la population autour de cette espace.
    - **Action 02** : Lancer un prototype de jardin partagé (sur des différentes positions du quartier d'une façon équilibré).

## 2-6. Contexte infrastructure

### 2-6.1. Enjeux – Objectifs – Actions

#### a. Enjeux infrastructure

- **Objectif 1** : Mise à niveau et extension des réseaux d'infrastructures
  - **Action 01** : Etude de l'état de lieu des infrastructures.
  - **Action 02** : Maintenance et mise à jour des différents réseaux existants et modification en cas de nécessité.
  - **Action 03** : lancer les travaux des extensions des réseaux d'infrastructures en cas de nécessité.

## 2-7. Contexte habitat

### 2-7.1. Enjeux – Objectifs – Actions

#### a. Enjeux habitat

- **Objectif 1** : La régularisation foncière et immobilière des logements informels et ces natures juridiques et lutter contre la spéculation foncière.
  - **Action 01** : Cadastrier la zone de ce quartier par la direction de Cadastre (recensements et classification et enregistrement de chaque maison parmi logements informels selon la nature juridique).
- **Objectif 2** : Libérer les surfaces occupées par les (clôtures + fondation) et par l'habitat précaire.
  - **Action 01** : Classifier les logements informels selon leur état constructif (la stabilité) : (précaire ou bien illicite en dur).
  - **Action 02** : Démolition des habitats jugés précaire + démolition des habitations bâtis sur les zones de servitude de l'oued, et la ligne électrique Moyen Tension qui se trouve dans le tissu.
  - **Action 03** : Construction des nouveaux bâtiments dans les parcelles vides (densification du tissu).
  - **Action 04** : Relogement des habitants des logements précaires.
- **Objectif 2** : La recherche du confort perdu surtout dans le cas des logements informels.
  - **Action 01** : Proposer des plans qui doit répondre aux conditions de confort surtout en termes de surface et il faut s'adapter avec le mode de vie des habitants.
  - **Action 02** : la formation de la main d'œuvre qualifiée telle que les maçons, les artistes qui sont aussi responsables de l'amélioration du cadre bâti.
- **Objectif 3** : Renforcement de l'identité culturelle du quartier et assurer l'harmonie et la cohérence au niveau de cadre bâti.
  - **Action 01** : impliquer les bureaux d'études dans l'aménagement des espaces publics et dans le remaniement des façades urbaines.
  - **Action 02** : Conception des façades cohérentes avec le tissu immédiat (site archéologique Tébessa antique El Khalia).



- **Action 03** : l'utilisation des mêmes matériaux, couleurs et traitement pour toutes les façades.

Figure 70: Des façades avec des éléments en style romain avec des matériaux modernes.



Source: l'internet en 07/01/2022.

## 2-8. Contexte équipement

### 2-8.1. Enjeux – Objectifs – Actions

#### a. Enjeux équipement

- **Objectif 1** : Injection des équipements de base nécessaire pour équilibrer le quartier.
  - **Action 01** : Changer l'affectation (l'activité) des quelques équipements selon la nécessité : Maison des personnes âgées → Rendre l'affectation initiale de cette équipement (Commerciale).
  - **Action 02** : Démolition des endroits non nécessaire (Parc de vente des matériaux de construction) qu'il a un bon endroit, et le remplacé par des équipements nécessaires : (Salle de soin + Bureau de poste).
  - **Action 03** : Proposition des équipements pour combler le déficit selon la grille d'équipement dans les poches vides : (Crèche, Maison de jeune, Bibliothèque).
  - **Action 04** : l'intégration des façades avec l'environnement immédiat.
- **Objectif 2** : Assurer l'animation et l'attractivité du quartier.

- **Action 01** : Changer l'affectation (l'activité) des quelques équipements selon la nécessité : Maison des handicapés —————> Centre culturel.
- **Action 02** : Proposer un axe commercial dans le RDC des logements implanter le long de voie principale.

## 2-9. Contexte réglementaire

### 2-9.1. Enjeux – Objectifs – Actions

#### a. Enjeux réglementaires

- **Objectif 1** : Renforcement des contrôles pour prévenir les cambriolages sur les terrains vacants.
  - **Action 01** : Activer le rôle de la police urbaine.
  - **Action 02** : Assurer un contrôle plus strict pour éliminer la spéculation foncière
  - **Action 03** : Sensibiliser les habitants concernant les lois d'urbanisme et de construction.
  - **Action 04** : Assurer la mise en œuvre des lois et appliquer des mesures sévères pour quiconque provoque une distorsion de l'environnement urbain ou enfreint la loi (construction dans les zones de servitudes, ...).
- **Objectif 2** : le renforcement de l'arsenal juridique par des textes et des outils nécessaires à l'intervention et la régularisation de ce genre de quartier à travers la ville.
  - **Action 01** : Mettre la lumière sur les lois de : (la ville, l'environnement, les espaces verts, le développement durable, le projet urbain) ; et les mettre en pratique.
  - **Action 02** : Développer des politiques à long terme visant à freiner le phénomène des constructions illicites.
  - **Action 03** : Créer des outils stratégiques de revalorisation de l'habitat et du cadre de vie placés en aval des instruments règlementaires opposables aux tiers (PDAU et POS) pour résoudre le problème de la discontinuité (rupture de séquence entre la planification stratégique SNAT,.. et planification tactique (PAW,...) Et entre tactique et opérationnel (PDAU, POS,...). et pour assurer un développement urbain cohérent et donne libre cours aux dynamiques spontanées et mal maîtrisées.

## 2-10. Contexte économique

### 2-10.1. Enjeux – Objectifs – Actions

#### a. Enjeux économiques

- **Objectif 1** : Améliorer les conditions de vie des habitants.
  - **Action 01** : privilégier l’habitat rural et répondre à l’ensemble des besoins sociaux et économiques de la population pour réduire le phénomène d’exode rural.
  - **Action 02** : Réduire les couts des procédures de règlement des constructions informels en dur pour encourager ce processus.
  - **Action 03** : Le cout des travaux de traitement des façades extérieures des logements sera partagé entre l’état et les propriétaires en fonction de leurs moyens et situation financière parce que la façade appartient au domaine public et aux propriétaires.

## 2-11. Contexte de durabilité

### 2-11.1. Enjeux- Objectifs-Actions

#### a. Enjeux de durabilité

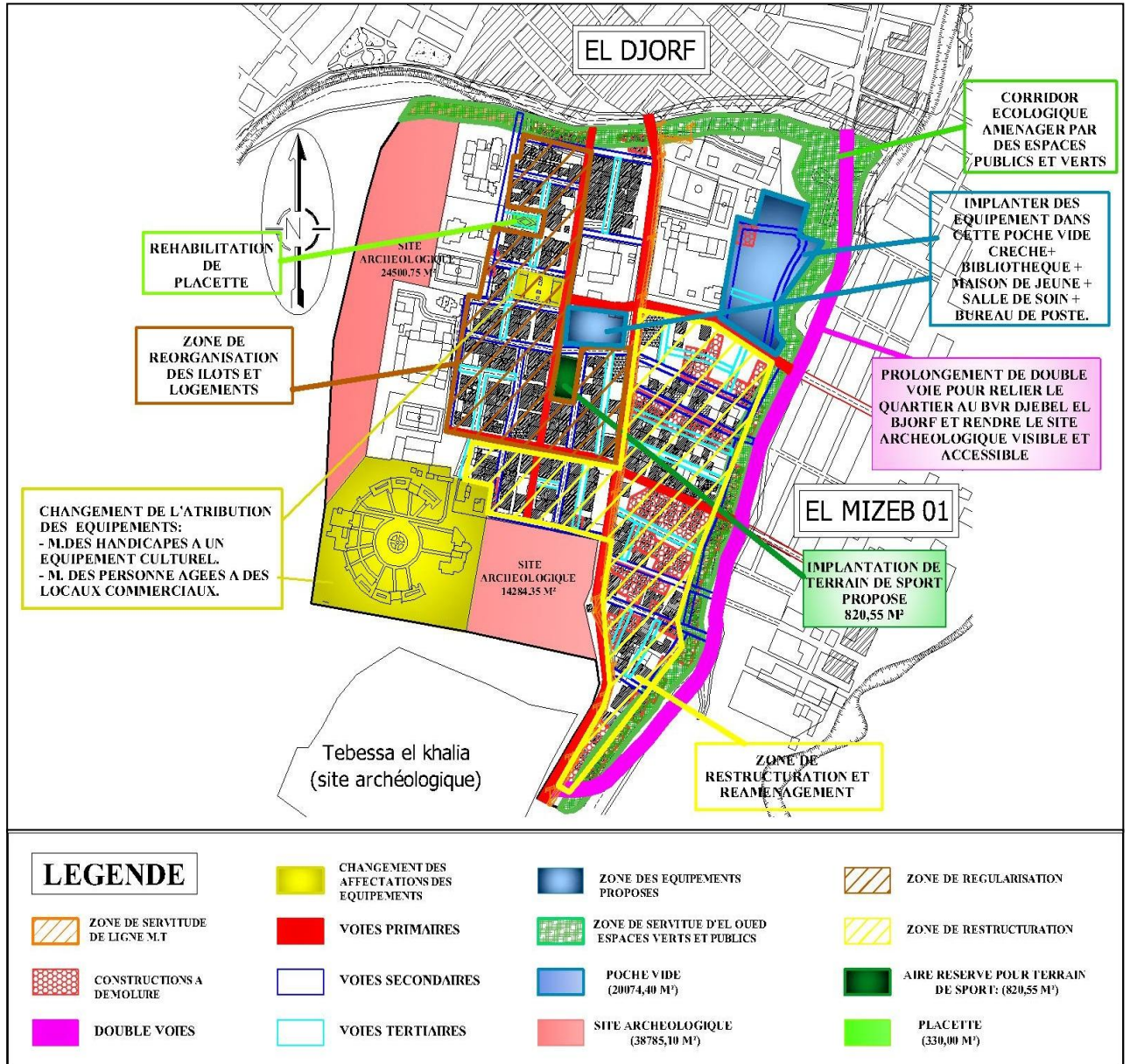
- **Objectif 1** : Projet urbain local (quartier) intégré à l’échelle de la ville.
  - **Action 01** : Impliquer un engagement fort de tous les secteurs concernés, y compris l’état.
  - **Action 02** : Motivation des acteurs sociaux et économiques sur la base des synergies ; concertation, la temporalité et planification.
  - **Action 03** : Développer un plan de recherche global et détaillé pour l’ensemble de la région, en évitant les interventions ponctuelles ou isolées de toute nature.
- **Objectif 2** : Développement spatial, social et économique
  - **Action 01** : Utilisation équitable et économe des espaces publics
  - **Action 02** : Offrir une mixité urbaine (mixité fonctionnelle), comprenant des logements, des équipements, des espaces publics.
- **Objectif 3** : Mettre à niveau le quartier de manière durable.
  - **Domaine 1** : Requalifier les réseaux d’alimentation en eau potable, d’assainissement et de gestion des eaux pluviales et alimentation en énergie.
    - **Action 01** : Implantation des réseaux d’assainissement écologique.

- **Action 02** : Récupération des eaux de pluies + traitement
- **Action 03** : Alimentation en énergie classique et renouvelable.
- **Domaine 2** : Scénographie urbaine et paysage :
  - **Action 01** : Aménagement des bords d'el Oued et respect du périmètre de sécurité.
  - **Action 02** : Aménagement des espaces publics.
- **Domaine 3** : Aménagement du quartier :
  - **Action 01** : Relier :
    - Les accès piétons
    - Les accès mécaniques.
    - Les espaces publics.
  - **Action 02** : Préserver :
    - Le patrimoine bâti et le mettre en valeur.
    - L'organisation générale spécifique de ce quartier surtout la partie plus organisée.
  - **Action 03** : Requalifier :
    - Les espaces publics.
    - Les façades des bâtiments.
    - Le confort des logements.

### 3- Les scénarios proposés

#### 3-1. Scénario n° 01

Figure 71: Carte représente les interventions sur le terrain du quartier (1ere proposition)..

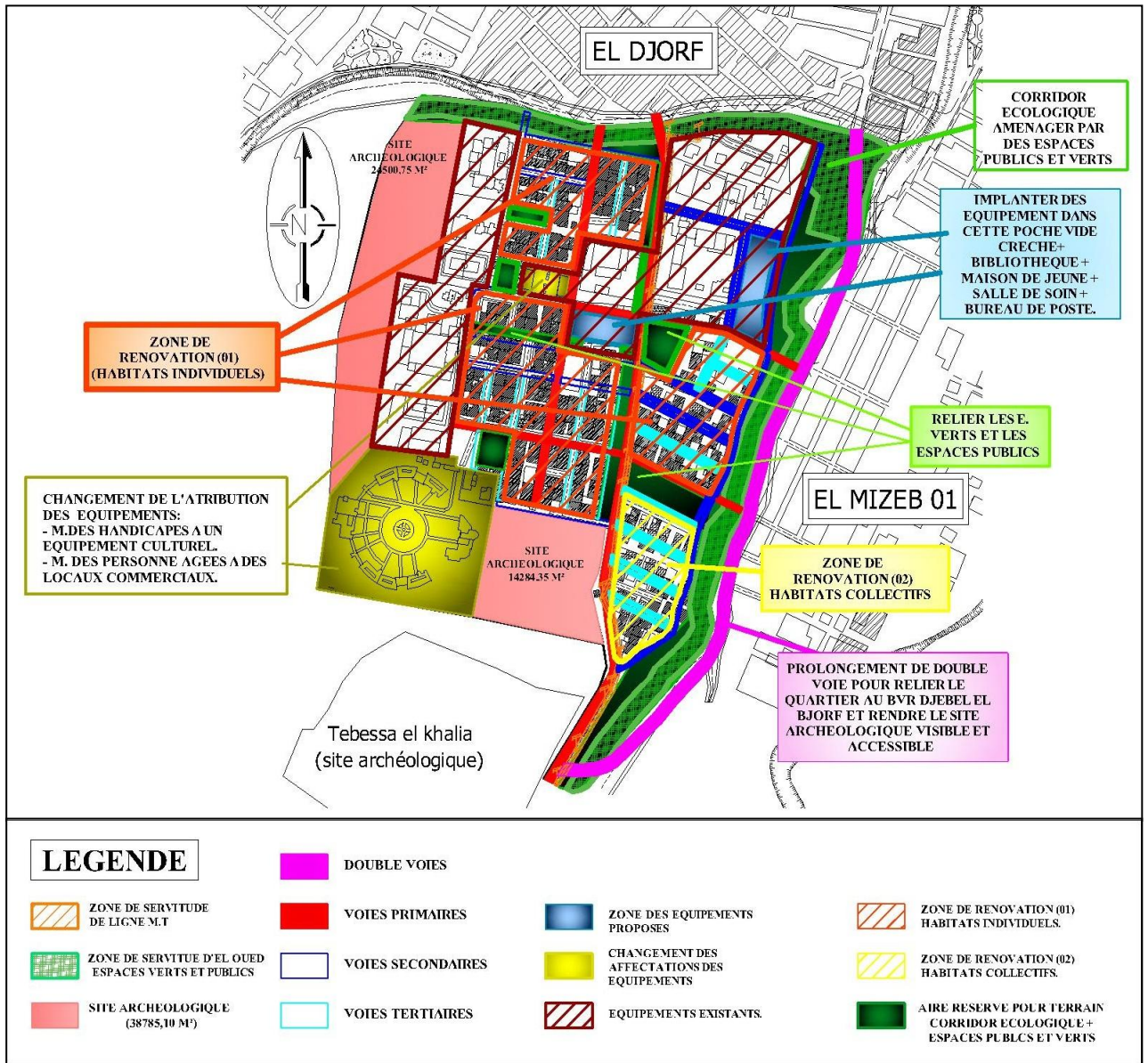


Source: DUAC + Traitement par l'auteur 2022.



3-2. Scénario n°02

Figure 72: Carte représente les interventions sur le terrain du quartier (2ème proposition).



Source: DUAC + Traitement par l'auteur 2022.

3-3. Comparaison entre les scénarios

Tableau 10 : Comparaison entre les scénarios proposés.

Les indicateurs	Scénario n° 01		Scénario n° 02	
	Positif (+)	Négatif (-)	Positif (+)	Négatif (-)
<b>Compétitivité + attractivité</b>	Le site archéologique est un trésor caché qui peut renverser complètement le mode de vie		Le site archéologique est un trésor caché qui peut renverser complètement le mode de vie	
<b>Faisabilité et rentabilité du scénario</b>	Réduire les dépenses.	Le résultat est un peu prothétique surtout au niveau de zones informelles	Le résultat est plus efficace car il est restauré à partir de zéro.	Les dépenses très élevées.
<b>Impact sur ressources naturelles</b>	Le traitement d'Oued Nagues (canaliser et couvrir puis aménager) est transformer le danger en force		Le traitement d'Oued Nagues (canaliser et couvrir puis aménager) est transformer le danger en force	
<b>L'équité sociale</b>		Pression de l'urbanisation sur le terrain.	Densification d'une partie du terrain par l'habitat collectif proposé pour augmenter le nombre de logement et les espaces extérieurs en même temps	
<b>Les interventions principales adaptées</b>	La restructuration + la réorganisation + proposition dans les poches vides		La rénovation + proposition dans les poches vides	
	Préserver le maximum du patrimoine bâti + le mettre en valeur.	Déséquilibre aux niveaux des ilots qui contient une prolifération de l'informel (différence importante entre les surfaces)	Disponibilité des fonciers : -Les ilots plus équilibré (différence insignifiante entre les surfaces des lots proposés).	Démolition totale.
<b>Valorisation du patrimoine culturel et naturel</b>	Revalorisation et requalification site archéologique		Revalorisation et requalification site archéologique	
<b>Cohésion sociale et mixité</b>	-Préserver le maximum de l'organisation générale spécifique de ce quartier qui assure la cohésion sociale		-Mixité de paysage urbain (typologie des logements collectifs et individuels).	
<b>Amélioration du cadre de vie.</b>	Préserver le maximum du patrimoine bâti.	Les espaces verts et publics sont inégalement répartis que possible.	Relier les espaces verts et publics (le long de deux axes principaux croiser et relier avec le corridor écologique.	

<b>Qualité de vie</b>	Garder le nombre total des logements individuels et supprimé tous traces des spéculations foncières (clôtures+ fondations).	Insuffisance du parc logement : -Le TOL rester le même comme l'état de lieux. (6-7)	L'augmentation de nombre des logements (l'ajout de l'habitat collectif), qui minimise Le TOL (5 - 6).	
<b>Effets sur la santé.</b>	- Bonne gestion des déchets ménagers et assimilés, surtout après avoir renforcé l'accessibilité avec la ville. -une station d'épuration des eaux usées		- Bonne gestion des déchets ménagers et assimilés, surtout après avoir renforcé l'accessibilité avec la ville. -une station d'épuration des eaux usées	
<b>Effets sur la sécurité</b>	La double voie proposée qui relie le quartier avec le Bvd Djebel El Djorf puis avec la ville est l'artère principale, qui ouvrira la porte du quartier, devient non isolée, et donc la sécurité est renforcée.		La double voie proposée qui relie le quartier avec le Bvd Djebel El Djorf puis avec la ville est l'artère principale, qui ouvrira la porte du quartier, devient non isolée, et donc la sécurité est renforcée.	
<b>Mobilité</b>		Il y a des cassures dans le maillage des voiries a l'intérieur du quartier (l'informel est toujours l'obstacle).	Les voiries à une bonne continuité et fluidité.	
<b>Impact sur la gestion et concertation</b>	-garder le maximum du logement informel parce que les habitants sont impatients et n'acceptent pas facilement la démolition de leurs maisons.	-Refus des personnes dont il a été décidé de démolir les maisons, même si elles sont fragiles, et accusant l'État de favoritisme	-La démolition totale rend les gens égaux et réduit le sentiment de discrimination.	Il reste très difficile d'accepter la démolition totale de tout un quartier, d'autant plus qu'il y a une différence entre le précaire et l'informel en dur qui n'ont qu'à amender la situation juridique et compléter les façades extérieures.

Source: L'auteur 2022.



Ces deux scénarios présentent, évidemment, des avantages et des inconvénients. Le choix du scénario le mieux adapté aux objectifs d'attractivité, réalisable et rentable, doit passer inévitablement par une réflexion participative entre des acteurs divers, appartenant aux six groupes concernés par la mise en attractivité :

- Les décideurs.
- Les gestionnaires et élus
- Les investisseurs et entreprises
- Des usagers et habitants
- Des étudiants et chercheurs.
- Des professionnels.

Les scénarios doivent être présentés et débattus entre les acteurs « vrais » exerçant sur le terrain et les acteurs simulés dont le rôle a été joué par les chercheurs et enseignants invités.

Après la présentation des scénarios et d'un débat avec les acteurs, il faut demander aux participants de répondre à des questionnaires sous forme des grilles d'évaluation prédéfinies, composées des critères relatifs aux scénarios et permettant en même temps de classer ces critères selon leur ordre d'importance aux fins de pondération.

Le scénario choisi doit obtenir un nombre important des points et doit juger le plus tendanciel et intéressant pour l'attractivité.

**Après le choix du scénario, la mise en œuvre passe par des vérifications d'opérationnalité :**

La vérification IRF<sup>1</sup> demande un temps considérable et c'est la raison pour laquelle souvent cette étape est tout simplement escamotée de l'étude. Cette omission est ensuite à l'origine de bien des défaillances dans la mise en œuvre et provoque parfois une remise en cause totale du projet.

Enfin, la mise en place d'un Plan d'action détaillé, avec des missions identifiées comme prioritaires et les actions, placée dans un planning GANTT<sup>2</sup>, permet de visualiser leur phasage, dans le temps à court, moyen et long terme.

---

<sup>1</sup> (Impacte/ rentabilité/ faisabilité)

<sup>2</sup> Le diagramme de Gantt est un outil utilisé en ordonnancement et en gestion de projet et permettant de visualiser dans le temps les diverses tâches composant un projet. Il s'agit d'une représentation d'un graphe connexe, valué et orienté, qui permet de représenter graphiquement l'avancement du projet.

## Conclusion

Dans cette partie nous avons présenté et expliqué notre intervention d'intégration du quartier objet de cas d'étude avec le territoire de la ville à travers la démarche du projet urbain qui se base sur les points principaux :

- La reconnaissance des enjeux spécifique du quartier et ressortir les potentialités de notre site et la manière dont on peut les requalifier et assurer l'attractivité, et les dangers qui le menacent et comment y faire face.
- L'aménagement du quartier face à ses enjeux, nous proposons deux scénarios possibles :
  - Le 1<sup>er</sup> scénario prospectif basé sur la valorisation des atouts et la transformation des faiblesses en atouts (**Requalifier**), et beaucoup plus sur la préservation de patrimoine bâti et organisation spécifique du quartier et surtout le développement socio-culturel (**Préserver**).
  - Le 2<sup>eme</sup> scénario prospectif basé aussi sur la valorisation des atouts et la transformation des faiblesses en atouts (**Requalifier**), et beaucoup plus sur la mise en équilibre des trois piliers et la forte spécialisation écologique (**Relier et augmenter les surfaces des espaces publics et verts**).
- L'évolution incrémentale du projet par des opérations publiques et privées se valorisant progressivement les unes après les autres dans le temps.

Enfin, le succès de cette stratégie repose sur la réconciliation, la concertation et la transparence, et le respect des outils législatifs pertinents.

Il faut mentionner que l'accessibilité et la visibilité du site archéologique peut changer la vie autrement et surtout pour les générations futures (point d'attractivité des touristes).

A travers ce modeste travail, nous souhaitons avoir apporté des éléments de réponse à notre problématique fondamentale et à contribuer à la mettre en valeur et à rehausser l'image de notre ville. Peut-on considérer que notre démarche théorique a été aboutie ? Cela reste relatif. Car la réflexion architecturale et urbaine n'est jamais achevée, à chaque stade d'analyse et de recherche, ou on pense avoir appréhendé la problématique traitée, d'autres phénomènes urbains et architecturaux font leurs apparitions.

## Conclusion générale

Aujourd'hui en Algérie, il existe un consensus sur la nécessité d'intervenir dans les communautés de l'informel par des actions intégrées pour mieux s'intégrer dans la ville et améliorer les conditions de vie des habitants, en leur offrant des conditions de vie viables, saines et appropriées.

En premier lieu, nous avons essayé d'aborder la thématique de notre recherche relative à l'intégration de l'habitat informel en utilisant la démarche de projet urbain.

Et pour mieux comprendre ce phénomène qui occupe une partie significative de nos villes nous avons procédé à une recherche théorique concernant l'habitat informel et le projet urbain.

En ce qui concerne l'habitat informel, nous sommes arrivés à la conclusion qu'il s'agit d'auto-construction non planifiée se présente en deux catégories : les constructions précaires et l'auto-construction non-planifiée en dur. Cette diversité sémantique nous oblige à mieux cerner ce concept pour éviter toute ambiguïté.

On remarque aussi que l'habitat auto-construit non-planifié n'est pas nécessairement vu du point de vue négatif. Au contraire, il est essentiellement un outil de survie et une leçon d'architecture dont le titre peut être «la survie dans la pénurie et le rationnement ». C'est une façon particulière d'urbaniser la ville. Donc il nécessite un processus d'intégration parce qu'en tout cas qu'il est vain de vouloir penser la ville isolément sans penser à tous les facteurs internes et externes à son emprise au sol et qui, pourtant, la modulent et la modèlent.

La montée en puissance des projets urbains comme mode de production urbaine constitue un changement de paradigme dans le comportement public urbain depuis plus de trois décennies.

Même si des initiatives dans ce sens commencent timidement voir le jour travers un début du Grand Projet Urbain dans les trois grandes agglomérations méditerranéennes : Alger , Oran et le couple Annaba / Constantine , en faveur de la nouvelle politique de développement durable urbain formulée par les lois n°01-20 et n°06-06 , ou à travers la révision du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme PDAU d'Alger , l'on est encore loin d'une réflexion cohérente sur l'ensemble de la problématique urbaine . Le Projet Urbain, non encore reconnu en Algérie comme outil d'aménagement stratégique, s'impose pourtant comme seule alternative aux instruments d'urbanisme traditionnels, trop rigides, et comme outil par excellence de maîtrise du développement durable urbain.

La partie analytique établie présente l'étude de cas du quartier d'**El Mizab 02** situé à Tébessa selon plusieurs aspects liés à l'objet de recherche, mettant en évidence ses différents attributs physiques et naturels, ces caractéristiques urbaines, architecturales et humanistes.

**El Mizab 02** est un quartier informel contient deux types de regroupement, l'un est organisé parce qu'il est le résultat de l'intervention par l'Etat, l'autre est hétérogène et déformé, car il est le résultat d'initiatives individuelles informels et anarchiques.

Cette portion urbaine de la ville de Tébessa a deux particularités spéciales qui la distinguent du reste des quartiers informels déployés travers la ville, l'un d'eux qui est sa richesse patrimoniale par l'existence d'un site archéologique qui des ruines romaines, ce qui en fait une source d'attractivité é qui peut contenir le quartier plus vivant, tandis qu'il est reste é sous le risque d'élément informel à tout moment, malgré que l'Etat l'ait entouré d'une clôture pour le protéger.

Enfin, nous avons apporté des réflexions sur notre intervention d'intégration de cas d'étude avec le territoire de la ville travers la démarche du projet urbain qui se base sur les points principaux : la reconnaissance des enjeux spécifiques du quartier et fait ressortir les potentialités de notre site et les commentaires sur peut les requalifier et assurer l'attractivité, et les dangers qui le menacent et commenter et faire face.

L'aménagement du quartier face à ses enjeux pour proposer deux scénarios possibles : Le 1er scénario prospectif est basé sur la valorisation des atouts et la transformation des faiblesses en atouts, et beaucoup plus sur la préservation du patrimoine bâti et de l'organisation spécifique du quartier et surtout le développement socio - culturel. Le 2ème scénario prospectif basé aussi sur la transformation des faiblesses en atouts, et beaucoup plus sur la mise en équilibre des trois piliers et la forte spécialisation écologique.

Pour conclure, ce mémoire de recherche, nous a permis de dire que l'approche projet urbain et ses outils et méthodes permettent de traiter des enjeux stratégiques spécifiques, ce qui est certes difficile et nécessite la maîtrise des techniques d'aménagement et du temps de projet, mais elle est adaptée pour donner une orientation de développement équitable.

En dernier lieu, nous espérons apporter quelques réponses à notre question fondamentale et contribuer à la mettre en lumière et à renforcer l'impact de notre ville. Mais nous ne pouvons pas considérer notre approche théorique comme complète, elle est encore relative. Parce que la réflexion sur l'architecture et la ville n'est jamais complète, à chaque

étape d'analyse et de recherche, nous pensons avoir capté les enjeux auxquels nous sommes confrontés, et d'autres phénomènes urbains et architecturaux vont émerger.

## Liste des figures

Figure 1 : Des bidonvilles.....	8
Figure 2 : Habitat précaire.....	9
Figure 3 : Habitat illicite en dur. ....	9
Figure 4 : « Composants » de la transformation urbaine comme réponse aux enjeux de la ville contemporaine.....	28
Figure 5 : Déclinaison des principes de qualité de l'espace urbain en thèmes critiques de l'intégration à niveau urbain et architectural. ....	29
Figure 6 : Les échelles du P.U. ....	41
Figure 7 : Les types d'intervention du P.U. ....	46
Figure 8 : Les étapes du P.U.....	49
Figure 9 : Démarche et étapes du projet urbain. ....	49
Figure 10 : La structure du contenu du projet urbain. ....	50
Figure 11 : Schéma du "processus de décision". ....	51
Figure 12 : Schéma du « processus technique ». ....	52
Figure 13 : Schéma des relations entre les processus. ....	52
Figure 14 : Conditions pour la mise en «route» d'un projet urbain.....	60
Figure 15 : Implication des différents acteurs dans le projet urbain.....	61
Figure 16 : Chaîne logique d'outils de la mise en œuvre de développement durable.....	65
Figure 17: Les limites de la wilaya de Tébessa. ....	68
Figure 18 : Les accès principaux qui traversent la ville de Tébessa.....	70
Figure 19 : Les limites de la commune de Tébessa. ....	70
Figure 20 : Les limites de la ville de Tébessa.....	71
Figure 21 : La ville de Tébessa à l'époque romaine.....	72
Figure 22 : La carte de la citadelle byzantine. ....	72
Figure 23 : La ville de Tébessa (1842-1932).....	73

## Les listes des figures, tableaux, cartes, graphes, schémas et photos

---

Figure 24 : La réorganisation du centre-ville.....	73
Figure 25 : La ville de Tébessa (1932-1962).....	74
Figure 26 : La ville de Tébessa (1962-1972).....	74
Figure 27 : La ville de Tébessa 1978.....	75
Figure 28 : La ville de Tébessa 2000.....	76
Figure 29 : La ville de Tébessa 2008.....	76
Figure 30 : Le plan de la ville de Tébessa après la révision de l’P.D.A.U 2018.....	76
Figure 31 : Les quartiers informels dans la ville de Tébessa.....	77
Figure 32 : Quartier El Mizab 02.....	78
Figure 33 : Plan de situation d’El Mizab 02.....	79
Figure 34 : Plan de masse El Mizab 02.....	79
Figure 35 : L’accessibilité du quartier El Mizab 02.....	80
Figure 36 : Carte d’accessibilité du quartier El Mizab 02.....	80
Figure 37 : Levé topographique du quartier El Mizab 02.....	81
Figure 38 : Coupe longitudinale des profils.....	81
Figure 39 : Les limites naturelles qui créent la forme du terrain.....	82
Figure 40 : L’apparition du Quartier El Mizab 02 depuis le début des années 2000.....	83
Figure 41 : Quartier El Mizab 02 en 2010.....	83
Figure 42 : Quartier El Mizab 02 entre 2011-2015.....	84
Figure 43 : Quartier El Mizab 02 entre 2016-2018.....	84
Figure 44 : Quartier El Mizab 02 entre 2019-2021.....	85
Figure 45 : Plan d’état de lieu du quartier El Mizab 02.....	86
Figure 46 : Carte de morcellement.....	87
Figure 47 : Des lots réguliers, organisés et alignés.....	88
Figure 48 : Des lots irréguliers distribués d’une façon aléatoire.....	88

## Les listes des figures, tableaux, cartes, graphes, schémas et photos

---

Figure 49 : Les types d'habitations dans le quartier El Mizab 02.....	89
Figure 50 : Carte des niveaux. ....	91
Figure 51 : Carte des équipements dans e quartier El Mizab 02. ....	92
Figure 52 : Plan des voiries El Mizab 02.....	94
Figure 53 : Carte des poches vides et surfaces réservées. ....	95
Figure 54 : Carte des servitudes.....	96
Figure 55 : Composition des espaces de logement. ....	97
Figure 56 : Schéma d'organigramme spatial.....	97
Figure 57 : Plan de R.D.C (composition des espaces).....	99
Figure 58 : Plan de R+1 (composition des espaces).....	99
Figure 59 : Organigramme spéciale de R.D.C.....	100
Figure 60 : Organigramme spatiale de R+1.....	100
Figure 61 : Hiérarchisation des espaces (public - privé) en R.D.C. ....	100
Figure 62 : Hiérarchisation des espaces (Public - privé) en R+1.....	100
Figure 63 : Hiérarchisation des espaces (jour-nuit) en R.D.C. ....	101
Figure 64 : Hiérarchisation des espaces (jour-nuit) en R+1.....	101
Figure 65 : Hiérarchisation des espaces (Sec-humide) en R.D.C. ....	101
Figure 66 : Hiérarchisation des espaces (Sec-humide) en R+1 ....	101
Figure 67 : Plan du quartier El Mizab 02 selon POS n° 19. ....	103
Figure 68 : Plan du quartier El Mizab 02 (2012-2018) ....	103
Figure 69 : Traitement d'Oued El Harrach (partie ouverte et couverte).....	112
Figure 70 : Des façades avec des éléments en style romain avec des matériaux modernes...	116
Figure 71 : Carte représente les interventions sur le terrain du quartier (1ere proposition)..	120



Figure 72 : Carte représente les interventions sur le terrain du quartier (2ème proposition).  
..... 121

### Liste des tableaux

Tableau 1 :L'évolution de nombre des habitants de quartier El Mizab 02. ....82

Tableau 2: Répartition du quartier El Mizab 02. ....87

Tableau 3: Répartition des logements individuels selon l'usage. ....90

Tableau 4: Les niveaux des logements individuels. ....91

Tableau 5: Les équipements dans le quartier El Mizab 02. ....93

Tableau 6: L'état des voiries dans le quartier El Mizab 02. ....95

Tableau 7: Tableau de surface des pieces de logements. ....98

Tableau 8: Les surfaces des pieces en R.D.C. .... 102

Tableau 9: Les surfaces des pièces en R+1. ....102

Tableau 10: Comparaison entre les scénarios proposés. ....122

### Liste des graphes

Grphe 1 : Le rapport entre bâti et non bâti. ....87

Grphe 2: Répartition des logts individuels selon la forme d'étalement. ....89

Grphe 3: Répartition des logements individuels selon leur états. ....90

Grphe 4: Les niveaux des logements individuels. ....91

### Liste des schémas

**Schéma 1** : Méthodologie de travail. .... viii

**Schéma 2** : Les professionnels. ....39

**Schéma 3** : Les acteurs de Projet urbain. ....46

**Schéma 4** : Le ménagement de Projet urbain. ....57

## Liste des photos

Photo 1: Logement en bonne état. ....	90
Photo 2: Logement en moyenne état.....	90
Photo 3: Logement dans la zone de servitude d'Oued Nagues .....	90
Photo 4 : Habitats précaire.....	90
Photo 5: Mosqué inachevé. ....	93
Photo 6: C.E.M (Moyenne état).....	93
Photo 7: Maison des handicapés (Bonne état). ....	93
Photo 8: Maison des personnes âgées.....	93
Photo 9: Voie en moyenne état .....	94
Photo 10: Voie en mauvaise état .....	94
Photo 11: Voie en bonne état .....	94
Photo 12: Voie principal (El Gantra).....	94
Photo 13: Vue de logement précaire.....	98
Photo 14 : Les façades des logements informels en dur.....	102

## Références

### Les ouvrages

- AZZAG, E. B. (2012). *Projet urbain, guide méthodologique : comprendre la démarche du projet urbain* (SYNERGIE ed.).
- Chérif, A. M. (2013). *L'aménagement et l'architecture à l'aube du XXIe siècle : l'expérience algérienne* (Dar El Ouloum - Annaba ed.).
- Ingallina, P. (2001). *Le Projet Urbain "Que sais-Je". France* (COLLECTION ENCYCLOPEDIQUE fondée par Paul Angoulvent).

### Les mémoires consultés

- LACHEHEB, D. E. (2012). a) Apparition du phénomène de l' « illicite ». *Densités et qualités des lotissements d'habitat individuel, Entre dispositif réglementaire et aspect extérieur. Cas de la ville de Sétif, Algérie.* , 74. Département d'Architecture, SETIF-ALGERIE: UNIVERSITE FARHAT ABBAS -SETIF.
- Lazher, G. (2007, 11 12). Renouveau du centre ancien de la ville de Tébessa. Constantine, Département d'architecture et urbanisme, Constantine - Algérie .
- Mabrouk, A. (2012, 06 19). Les quartiers périphériques spontanés entre les opérations d'intégration et les forces d'exclusion Cas d'étude : quartier de "Maïtar" à Bou-Saada. 22-24, 26, 58, 62-63 et 66-70. BISKRA, Faculté des Sciences et de la technologie, Département d'Architecture, BISKRA: Université Mohamed Khider.
- Nedjay, F. (2012-2013). Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application - CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA. 52-54. Université Mohamed Khider - Biskra, Biskra, Algérie.
- Sihem, B. (2003). L'utilisation du projet Urbain dans la requalification des grandes ensembles, (un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique). 126. Université MENTOURI, CONSTANTINE - ALGERIE.

### Les revues et articles

- ANONYME. (2008). *JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE* (N°44), 16-25.
- ANONYME. (2015). *JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE* (N° 07), 4-19.
- BELMALLEM, S. C. (2014, Juin). L'HABITAT INFORMEL DANS LA VILLE DE CONSTANTINE : ETALEMENT URBAIN ET INEGALITES SOCIO-SPATIALES. *Sciences & Technologie* (D - n°39), p. 11.
- Ghanima, M. (1994). L'habitat spontané en Algérie : cas de Constantine. *Travaux de l'institut Géographique de Reims* , n°85-86, pp. 88-91.
- LOUAFI, K. (2012, 12). Approche du Projet Urbain par la mise en attractivité d'un territoire. *VIES DE VILLES Architecture, urbanisme et société - Projet urbain, Espoirs et incertitudes* (H.S n°04), p. 80.
- Morelli, R. (2012, 11 01). Intégration et qualité dans la transformation de l'espace urbain. (É. d. patrimoine, Ed.) *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine* (26/27), pp. 114 et 120-122.

- ONU, C. d. (2014, 07 10). *Département des affaires économiques et sociales*. Consulté le 11, 07,2021, sur Nations Unies: <https://www.un.org/development/desa/fr/news/population/world-urbanization-prospects.html>

### Les cours

- ANONYME. (n.d.). Habitat, Habiter et usage. 1-2, 4-5 et 18-19. UNIVERSITE DE BATNA -1- INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME, BATNA.
- BOUCHAREB, A. (2011/2012). PROJET URBAIN : Définitions, Acteurs, stratégie. 56-60 et 65-67. UNIVERSITE MENTOURI-CONSTANTINE - DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME, CONSTANTINE - ALGERIE.
- Hanane, B. N. (2011-2012). I.2. Le Projet Urbain : C'est quoi ?! *Chapitre I : Historique et définitions* , 2-4. Université Larbi ben M'hidi - Institut de Gestion des Techniques Urbaines (GTU), Oum El Bouaghi.
- Hanane, B. N. (2011-2012). II. 3. Management ou Gestion du projet urbain : Les Stratégies de mise en oeuvre. *Chapitre II : Le projet urbain / Echelles, dimensions et enjeux* , 1-4. Institut de Gestion des Techniques Urbaines (GTU) - Université Larbi ben M'hidi, Oum El Bouaghi.
- Hanane, B. N. (2011-2012). II. I. Echelles et principes du Projet Urbain. *CHAPITRE II : Le PU/ Echelles, Dimensions et enjeux*, 1-3. Université Larbi ben M'hidi - Institut de Gestion des Techniques Urbaines (GTU), Oum El Bouaghi.
- Hanane, B. N. (2011-2012). Les perspectives du Projet Urbain en Algérie "LE « GPU » D'ALGER" : Une expérience inachevée ! 1-3. Université Larbi ben M'hidi - Institut de Gestion des Techniques Urbaines (GTU), Oum El Bouaghi.

### Autres

- Statistiques, C. d. (2022, 04 17). Recensement des habitats de la ville de Tébessa en 2020. (L'auteur, Interviewer) Tébessa .
- Wilaya, D. P. (2017). *تسبة موروغرافيا وزارة الداخلية*.
- Wilaya, D. P. (30.06.2019). *Les données démographiques*.
- EL-KADI, G. (1986). La Division Sociale de l'Espace au Caire : Ségrégations et Contradictions. Maghreb Machrek.
- HAFIANE, A. (1989). Les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine. O.P.U, Alger.
- RAHMANI, C. (1982). La croissance urbaine en Algérie. Alger, O.P.U.
- CHALINE, C. (1989). Les villes du monde arabe. Masson, Paris.

## Résumé

Les quartiers informels représentent une nouvelle forme d'urbanisation mal intégrée à la structure de la ville qui devient un fait énormément durable, Alors il est nécessaire d'accorder plus d'importance aux ces conditions exogènes, de sa formation et ces effets sur la vie des habitants et de la ville.

La tendance actuelle est la régularisation foncière de ces quartiers informels, afin que leurs habitants puissent accéder à la propriété du terrain, améliorer leur logement et bénéficier ainsi des infrastructures et des équipements nécessaires à la vie urbaine.

Depuis les années 70 la ville de Tébessa, offre un espace urbain de plus en plus différencié et ségrégué sous l'influence de la croissance insupportable et incontrôlée de l'habitat informel, et pour faire un constat sur l'état des lieux du mécanisme de la mise en place de l'habitat informel à Tébessa, nous avons élaboré un diagnostic sur le cas d'étude qui est le quartier El Mizab 02 qui produits et atteignent une extension énorme par des bâtis en dur et précaire à proximité d'un site archéologique important.

Actuellement, beaucoup d'efforts sont entrepris dans le cadre de l'amélioration des conditions de vie. Dans cette conjoncture une meilleure prise en charge des extensions informelles est nécessaire, non par des restructurations, ou des opérations de recasement qui nous rappellent une période difficile. C'est d'un projet urbain dont il s'agit, une nouvelle démarche cohérente de l'aménagement urbain que ces actions ponctuelles ne permettent pas de régler,

Le succès de cette stratégie globale et transversale repose sur la réconciliation, la concertation et la transparence, et le respect des outils législatifs pertinents existants ou à créer.

**Mot clés :** démarche - habitat informel – intégration – projet urbain – Tébessa.

## ملخص

تمثل السكنات العشوائية شكلاً جديداً من أشكال التحضر، حيث يتم دمجها بشكل سيئ في هيكل المدينة والتي أصبحت حقيقة مستدامة بشكل كبير، لذلك من الضروري إعطاء أهمية أكبر لهذه الظروف الخارجية وتشكيلها وتأثيراتها على حياة الفرد و المدينة.

يتمثل الاتجاه السائد حالياً في تنظيم الأراضي في هذه الأحياء العشوائية، حتى يتمكن سكانها من الوصول إلى ملكية الأراضي وتحسين مساكنهم وبالتالي الاستفادة من البنية التحتية والتجهيزات اللازمة للحياة الحضرية.

منذ سبعينيات القرن الماضي، وفرت مدينة تبسة مساحة حضرية متميزة ومنفصلة بشكل متزايد تحت تأثير النمو غير المحتمل وغير المنضبط للإسكان العشوائي، ولإبداء ملاحظة على جرد تجهيزات آلية إنشاء السكن العشوائي في تبسة، لقد طورنا تشخيصاً لدراسة الحالة المتمثلة في حي الميزاب 02 التي تنتج وتصل إلى امتداد هائل من خلال المباني الصلبة وغير المستقرة بالقرب من موقع أثري مهم.

حالياً، يتم بذل العديد من الجهود لتحسين الظروف المعيشية. في هذه الحالة، من الضروري إدارة أفضل للسكنات العشوائية، وليس من خلال عمليات إعادة الهيكلة أو إعادة التوطين التي تذكرنا بفترة صعبة. إنه مشروع حضري قيد البحث، وهو نهج متماسك جديد للتنمية الحضرية لا تسمح هذه الإجراءات التي تتم لمرة واحدة بالاستقرار،

يعتمد نجاح هذه الاستراتيجية العالمية والشاملة على المصالحة والتشاور والشفافية واحترام الأدوات التشريعية ذات الصلة الموجودة أو التي سيتم إنشاؤها.

**الكلمات المفتاحية:** منهج - سكن عشوائي - تكامل - مشروع حضري - تبسة

## **Abstract**

Informal settlements represent a new form of urbanization that is poorly integrated into the structure of the city and which is becoming an enormously sustainable fact, so it is necessary to give more importance to these exogenous conditions, its formation and these effects on life residents and the city.

The current trend is the regularization of land in these informal neighborhoods, so that their inhabitants can access land ownership, improve their housing and thus benefit from the infrastructure and equipment necessary for urban life.

Since the 1970s, the city of Tébessa has offered an increasingly differentiated and segregated urban space under the influence of the unbearable and uncontrolled growth of informal housing, and to make an observation on the inventory of fixtures of the mechanism of the establishment of informal housing in Tébessa, we have developed a diagnosis on the case study which is the El Mizab 02 district which produces and reaches an enormous extension by hard and precarious buildings near a site significant archeology.

Currently, many efforts are being made to improve living conditions. In this situation, better management of informal extensions is necessary, not through restructuring or resettlement operations which remind us of a difficult period. It is an urban project in question, a new coherent approach to urban development that these punctual actions do not make it possible to regulate,

The success of this global and cross-cutting strategy is based on reconciliation, consultation and transparency, and respect for the relevant legislative tools that exist or are to be created.

**Keyword:** approach - informal housing - integration - urban project – Tébessa.