



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
People's Democratic republic of Algeria  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministry of Higher Education and Scientific Research  
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم  
University Abdelhamid Ibn Badis - Mostaganem  
كلية العلوم والتكنولوجيا  
Faculty of Sciences and Technology  
قسم الهندسة المدنية والمعمارية  
Civil engineering & architecture department



N° d'ordre : M ...../Archi/2021

# MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE MASTER ACADEMIQUE

**Filière : ARCHITECTURE**

**Spécialité : ARCHITECTURE URBAINE**

## *Thème*

**LA FORME URBAINE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME (POS)  
CAS DE LA VILLE DE MASCARA**

**Présenté par :**

**- TEMIMI SEIFEDDINE**

*Soutenu le 06 /07 / 2021 devant le jury composé de :*

**Président : BANSALLA Kada**

**Examinatrice : BENHAMOU Nadia**

**Encadrant : AHMED KHODJA Mohammed**

**Année Universitaire : 2020 / 2021**

## REMERCIEMENTS

Tout d'abord je tiens à remercier ALLAH le tout puissant de m' avoir donné la santé, la volonté, le courage et la patience pour mener à terme ma formation et pourvoir réaliser ce travail de recherche.

Je tiens à exprimer toute ma reconnaissance à Mr Mohamed Ahmed Khodja. Je le remercie de m' avoir encadré, orienté, aidé et conseillé.

J' adresse mes sincères remerciements à tous les professeurs, intervenants et toutes les personnes qui par leurs paroles, leurs écrits, leurs conseils et leurs critiques ont guidé mes réflexions et ont accepté de me rencontrer et de répondre à mes questions durant mes recherches.

Je dédie ce travail, à l'âme de mon père, que Dieu le bénisse. Et je remercie ma très cher Mère, qui a toujours été là pour moi. Je remercie mes sœurs Alaa et Amira, et mon frère Abdou, pour leurs encouragements.

Enfin, je remercie mes amis qui ont toujours été là pour moi. Leur soutien inconditionnel et leurs encouragements ont été d' une grande aide.

À tous ces intervenants, je présente mes remerciements, mon respect et ma gratitude.

# TABLE DES MATIERES

## Remerciement

Introduction Générale.....	3
Problématique.....	4
Hypothèses.....	5
Méthodologie.....	5

## PREMIERE PARTIE- APPROCHE CONCEPTUELLE

### Chapitre: Concepts et définitions

Introduction.....	6
1-1. Urbanisme et forme .....	9
1-2 -Aperçue historique .....	9
1-3-La Composition des formes urbaines.....	11
<b>Introduction</b> .....	11
1-3-1. Autonomie des formes .....	11
1-3-2. La composition des formes .....	12
1-3-3. Les Lois D'assemblage Des Formes Urbaine.....	12
1-3-3-1. Les notions d'unité, de strate et de cohérence.....	13
<b>1-3-3-2. Les lois d'assemblage</b> .....	13
Le contraste.....	14
La symétrie.....	14
L'équilibre.....	14
La proportion.....	14
L'échelle.....	14
La matière .....	15
Le caractère .....	16
<b>1-4-1. Les approches actuelles de la composition des formes urbaines</b> .....	16
Approche typo morphologique .....	16
Approche paysagère.....	18
Les courants de pensée .....	19
Le contexte .....	20
La pratique urbanistique .....	21
<b>1-4-2. Conclusion de la première partie</b> .....	22

## DEUXIEME PARTIE : POLITIQUE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET INSTRUMENTS D'URBANISME EN ALGERIE

### Chapitre : La planification urbaine en Algérie

2-1. Prémisses de planification urbaine en Algérie.....	23
Plan d'Urbanisme Directeur «PUD» .....	24
Les Plan de Modernisation Urbaine (PMU).....	25

Les Plans d'Urbanisme Provisoires (PUP) .....	25
Les Plans de Restructuration Urbaine (PRU) .....	25
Les Zones d'Habitat Urbain Nouveau (ZHUN) .....	25
2-2. Tentatives de planification urbaine en Algérie.....	25
<b>Chapitre : La Loi D'urbanisme et d'aménagement</b> .....	<b>27</b>
2-3-1. La ville Algérienne, une prise de conscience.....	27
Les instruments d'urbanisme .....	28
2-3-2. Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme « PDAU » .....	28
2-3-3. Plan d'Occupation des Sols « POS » .....	28
Présentation du POS .....	29
2-3-4. Composition du POS.....	30
Le rapport de présentation .....	30
Le règlement.....	30
2-3-4. Phasage d'un POS.....	31
2-3-5. Approbation et mise en application du POS.....	34
2-3-6. Révision et modification du POS.....	34
2-3-7. Les outils de contrôle du POS : Les certificats et permis .....	35
2-4. Conclusion de la deuxième partie .....	36
<b>Troisième partie: Une étude de cas réaliste pour la recherche</b>	
3-1. Le PDAU de la ville de Mascara.....	37
3-2. Agglomération chef lieu de Mascara.....	38
<b>3-3 Identification des cas d'étude</b> .....	<b>47</b>
<b>3-3-1 Justification du choix des cas d'étude</b> .....	<b>48</b>
<b>3-3 -2 : ANALYSE DES CAS D'ETUDE</b> .....	<b>48</b>
1- le POS Baba –Ali .....	49
2- Pos Axe Ain Soltane centre ville mascara .....	53
3- POS ZHUN 12-Extension- .....	57
4- POS (ZHUN10) :extension du Nord-est de la ville de MASCARA.....	63
5-POS du Mascara Ouest khessibia : zone d'extension ouest de la ville.....	66
<b>3-3-3 Conclusion de l'analyse des cas d'étude</b> .....	<b>70</b>
<b>Conclusion Générale</b> .....	<b>72</b>

## **BIBLIOGRAPHIE GENERALES**

## **Introduction générale :**

L'urbanisme désigne l'ensemble des sciences, des techniques et des arts relatifs à l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains. Ce projet peut être sous-tendu par une volonté d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement.

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

A partir de là, un certain nombre d'approches sur le processus de projet ont vu le jour. Elles s'occupent principalement du traitement des formes urbaines qui s'attèlent à l'organisation de l'espace urbain et du rapport entre l'architecture et l'urbanisme. Cette démarche œuvre sur la notion de la forme urbaine et la théorie de la morphologie qui font partie actuellement des alternatives urbanistiques.

La forme urbaine peut être définie comme le rapport entre le bâti et les espaces libres à l'intérieur d'une agglomération ou de différents types d'ensembles urbains (quartier, rue, avenue, place), selon des articulations et des dispositions spécifiques aux contextes sociaux, historiques, politiques, géographiques.

Bien que P. Lavedan l'ait isolée dès 1926 (Introduction à une histoire de l'architecture urbaine), l'expression « forme urbaine » apparaît dans les années 1960-1970 avec les études typologiques des italiens S. Moratori et C. Aymonino. La complexité de la notion tient tant à sa polysémie qu'à la pluridisciplinarité que réclame son étude. De nombreux chercheurs regrettent l'absence d'une définition rigoureuse, tandis que d'autres s'accordent sur l'idée que la « forme urbaine » sert d'instrument de description et d'analyse de la ville. La forme urbaine est constituée d'éléments (rues, îlots, quartiers, etc.) et de niveaux (site géographique, division parcellaire, réseau viaire, trame foncière, etc.). Elle s'inscrit dans l'histoire (évolution « sur place ») autant que dans la géographie (évolution « dans l'espace »).

La ville devient le résultat d'une juxtaposition et/ou d'une superposition des fragments urbains aux formes hétérogènes. Pour la compréhension des formes urbaines, les approches synchronique (étude de périodes morphologiques) et diachronique (connaissance des règles de transformation de cette forme) sont indissociables.

Ce travail de réflexion s'inscrit dans ce cadre avec l'objectif d'étudier la forme urbaine dans un instrument d'urbanisme ; la dynamique en question se présente comme un processus et un résultat à travers un ensemble d'actions et d'intervenants qui participent directement et indirectement à la

production de l'espace urbain. Plus spécifiquement, ce travail examine les relations existantes ou possibles entre les écrits sur la notion de la forme urbaine et les interventions actuelles en explorant les relations possibles ou existantes entre la théorie et la pratique. En second lieu, il s'agit d'étudier les méthodes et les techniques intégrées dans le processus de la forme urbaine dans le Plan d'Occupation des Sols.

## **Problématique :**

Depuis plus de deux décennies, l'Algérie a entamé une nouvelle période dans son histoire de l'urbanisation des villes à travers la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme marquant l'instauration du PDAU et POS comme principaux instruments d'urbanisme. Ces derniers ont pour objectif d'organiser et de réglementer la production et la transformation du cadre bâti, afin d'introduire une nouvelle vision de planification et l'aménagement urbain. Cette évolution du dispositif réglementaire vise, d'une part, à développer une qualité urbaine dans le processus de régulation et de la production du tissu urbain et, d'autre part, la maîtrise de la transformation des villes qui évolue à travers des mutations et des renouvellements des tissus anciens.

Le plan d'occupation des sols, ou P O S. est un instrument réglementaire de gestion urbaine et communale II revêt un caractère obligatoire pour la commune qui l'initie dans le but de fixer des règles spécifiques pour l'urbanisation de parties ou la totalité de son territoire et la composition de leur cadre bâti.

Le plan d'occupation de sol POS et l'instrument d'urbanisme le plus proche des préoccupations de l'architecte et de l'urban designer, par son échelle, mais aussi par sa nature. En effet, il définit les modalités d'occupation morphologique et fonctionnelles de la parcelle, les principes caractéristiques morphologique du bâti, voirie, dans certain cas des éléments de style urbain et architecturale.

Dans la loi N° 90 - 29 du 01 Décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. « Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. Le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, la **forme urbaine**, .....etc.

Pour mieux définir cette problématique sur la qualité du Plan d'Occupation des Sols en tant qu'outil de conception et de production de l'espace urbain, ce travail est basé sur l'étude et l'évaluation des Plans d'Occupation des Sols élaborés pour la wilaya de Mascara. Cette investigation a permis de situer la place de la forme urbaine dans l'instrument d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols). Plusieurs questions ont orienté notre démarche :

**Le Plan d'Occupation des Sols est-il pensé et conçu pour définir une forme urbaine ?**

**Est-ce que Le Plan d'Occupation des Sols peut créer des représentations qui en rendent compte ou qui idéalisent la forme urbaine ?**

**Est-ce que Le Plan d'Occupation des Sols peut apporter des réponses adéquates pour assurer la qualité urbaine attendue ?**

## **- Hypothèses :**

Afin de répondre aux différentes interrogations et orienter nos investigations deux Hypothèses ont été posées :

En théorie, les instruments d'urbanisme en Algérie comportent des éléments permettant de construire un projet de composition urbaine ouvrant la possibilité de prescrire des principes de définition de la forme urbaine à travers des règles de composition formelles détaillées.

2- En pratique, les instruments d'urbanisme en Algérie se limitent seulement à leurs aspects des droits d'usage et de construction où les projets de composition urbaine ne sont pas intégrés. L'approche sectorielle des acteurs et la gestion de l'urgence imposent une utilisation des instruments d'urbanisme selon une logique de composition de zonage qui décompose l'espace urbain en fonctions simples : habitat, activités, transport, loisirs...ext.

## **Méthodologie et Structure :**

Tout d'abord, cette recherche est basée sur trois parties :

**Premier chapitre :** Nous avons essayé de définir les concepts et termes liés à la recherche, ainsi qu'un récit historique de ces concepts et de leur évolution dans les sociétés.

**Deuxième chapitre :** recherche sur le développement de la législation algérienne dans le domaine de la réglementation et les instruments d'urbanisme en Algérie .

**Troisième chapitre:** Une étude de cas réaliste pour la recherche. Comparer les résultats avec les objectifs et concepts réels présentés à l'avance, fournir une analyse objective des résultats et se terminer par une conclusion générale.

# **PREMIERE PARTIE : APPROCHE CONCEPTUELLE**

## **Chapitre: Concepts et définitions**

### **Introduction :**

La notion de la forme urbaine est souvent définie comme un langage spatial qui exprime la distribution des éléments constitutifs de l'espace urbain. Elle est perçue comme une représentation dessinée du projet prévu par une composition urbaine comme une pratique résultant d'une accumulation d'un ensemble de connaissances et de savoir-faire qui visent à concevoir et organiser l'espace urbain.

Si on associe les notions de la forme urbaine et l'instrument d'urbanisme, cela implique, d'une part, la production d'un ensemble de mesures constituées de règles et plans prescrivant des normes architecturales et urbanistiques qui conditionnent l'aménagement et d'autre part, la mise en place de techniques, de procédures d'élaboration et d'application, ainsi que des procédures d'information et de consultation.

Par ailleurs, cela suppose aussi de prendre en considération l'évolution historique de la ville, les stratégies des acteurs, parfois concurrentielles ou conflictuelles, les infrastructures et la nature.

Dans ce contexte, la forme urbaine est le résultat d'ensemble des actions et des intervenants qui participent directement et indirectement à la production de l'espace urbain. Cela nous ramène aux concepts qui ont un rapport direct avec la forme produite et le mode par lequel elle a été produite, il est important de définir les termes utilisés dans le sujet.

### **1-1 Urbanisme et forme :**

Avant de définir la notion de la forme urbaine, nous devons parler du thème général.

La notion d'« urbanisme » apparaît avec l'ingénieur catalan, Ildefonso Cerdà et son ouvrage « Théorie générale de l'urbanisation » paru en 1867. Il est ingénieur des ponts et chaussées de l'Ecole de Madrid. Selon CERDA 'urbanisme' est l'ensemble des actions tendant à grouper les constructions et à régulariser leur fonctionnement comme l'ensemble des principes, doctrines et règles qu'il faut appliquer pour que les constructions et leur groupement, loin de réprimer, d'affaiblir et de corrompre les facultés physiques, morales et intellectuelles de l'homme social, contribuent à favoriser son développement ainsi qu'à accroître le bien être individuel et le bonheur public.

F. Choay estime que, « vers la fin du xix<sup>e</sup> siècle, l'expansion de la société industrielle donne naissance à une discipline qui se distingue des arts urbains antérieurs par son caractère réflexif et critique et par sa prétention scientifique . ' Françoise Choay, L'urbanisme, utopies et réalités', Il l'a également définie, comme une science, art et/ou technique de l'organisation spatiale des établissements humains, toutefois, elle précise que «l'incertitude des définitions appelle à une approche historique».



Selon (Le Corbusier, Charte Ath., 1957, p. 100) Ensemble des sciences, des techniques et des arts relatifs à l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains, en vue d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement.

Le Grand Dictionnaire encyclopédique Larousse (1982-1985) le définit comme “ l’art d’aménager et d’organiser les agglomérations humaines ” et, de façon plus précise, “ l’art de disposer l’espace urbain ou rural au sens le plus large (bâtiments d’habitation, de travail, de loisirs, réseaux de circulation et d’échanges) pour obtenir son meilleur fonctionnement et améliorer les rapports sociaux ”.

Au vu de ce qui précède, on peut convenir que le terme urbanisme est né dans la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle et qu'il s'agit d'une science qui analyse l'art urbain et les lois qui le fonde dans le but de comprendre les mécanismes et de les réutiliser de manière consciente et réfléchie dans la conception de nouveaux projets d'aménagement urbain.

Cette action sur la ville se réalise à travers la mise en œuvre d’une réglementation spécifique. On peut définir la réglementation de l'urbanisme comme l’ensemble des mesures légales (lois, réglementation et prescriptions) à caractère normatif qui régissent L’organisation spatiale du milieu urbanisé. Elle inclut aussi les textes législatifs généraux qui instaurent l’urbanisme comme outil d’une action normative et collective.

Par ailleurs, l’application des textes édictés nécessite la mise en place d’un dispositif particulier. Il s’agit, en premier lieu de la règle d’urbanisme écrite ou graphique qui a comme finalité la prévision et l’aménagement urbain : elle est l’élément unitaire d’un règlement.

En deuxième lieu, il faut considérer le règlement d’urbanisme qui englobe, par conséquent l’ensemble des règles et plans qui régissent la composition urbaine et l’aménagement urbain et constitue le document d’urbanisme. Ce dernier reste un acte unilatéral qui découle de la volonté d’une autorité mais cela n’empêche pas d’éventuelles démarches préalables de consultation et de participation avant son adoption.

Toutefois et afin de cerner la notion de réglementation d’urbanisme, il est nécessaire de relever qu’il existe deux types de règles : la règle de composition ou de forme , qui arrête des directives à concrétiser dans un aménagement physique et la règle de décision , qui détermine des démarches à suivre pour l’élaboration et l’application des décisions (les procédures et les obligations des acteurs).

De son côté La forme urbaine (du latin forma, moule, type, image, et de urbs, ville. Peut être définie comme le rapport entre le bâti et les espaces libres à l’intérieur d’une agglomération ou de

différents types d'ensembles urbains (quartier, rue, avenue, place), selon des articulations et des dispositions spécifiques aux contextes sociaux, historiques, politiques, géographiques, etc.

Bien que P. Lavedan l'ait isolée dès 1926 (Introduction à une histoire de l'architecture urbaine), l'expression « forme urbaine » apparaît dans les années

1960-1970 avec les études typologiques des italiens S. Moratori et C. Aymonino. La complexité de la notion tient tant à sa polysémie qu'à la pluridisciplinarité que réclame son étude. De nombreux chercheurs regrettent l'absence d'une définition rigoureuse, tandis que d'autres s'accordent sur l'idée que la « forme urbaine » sert d'instrument de description et d'analyse de la ville.

La forme urbaine est constituée d'éléments (rues, îlots, quartiers, etc.) et de niveaux (site géographique, division parcellaire, réseau viaire, trame foncière, etc.). Elle s'inscrit dans l'histoire (évolution « sur place ») autant que dans la géographie (évolution « dans l'espace »).

La ville devient le résultat d'une juxtaposition et/ou d'une superposition des fragments urbains aux formes hétérogènes. Pour la compréhension des formes urbaines, les approches synchronique (étude de périodes morphologiques) et diachronique (connaissance des règles de transformation de cette forme) sont indissociables.

Selon Mr SAIDOUNI 'élément d'introduction à l'urbanisme' la forme urbaine est un langage spatial qui exprime la distribution des éléments constitutifs de l'espace urbain, selon des principes. Notamment géométriques (axialité. Tracé. Crante, figure...).

Le terme forme est défini par le dictionnaire Larousse comme « une apparence, elle est l'ensemble des contours d'un objet ou d'un être. » et « aussi comme un aspect ou une manière », il semble donc que la forme est apparence et elle peut se présenter sous forme matérielle ou immatérielle. Dans ce sens, RIBOULET précise « Toute production ne mène pas nécessairement à une forme. Certaines mènent à des formes naturelles comme l'agriculture, certaines à des formes immatérielles comme le travail intellectuel, d'autres mènent à des formes artificielles, qui ont une utilité immédiate - c'est le cas de l'artisan - ou qui n'ont pas d'utilité - c'est le cas de l'artiste. Pour le travail artistique, nous assistons à une production de forme qui dépasse cette forme et cette utilité pour atteindre d'autres qualités : la signification, l'émotion, le paraître, la représentation, etc. » (RIBOULET, 1998). Compte tenu de ce qui précède, les formes urbaines relèvent de toutes ces notions à la fois.

Ce sont des objets matériels qui ont :

- Une forme concrète (des maisons, des rues, des places) ;
- Une utilité immédiate (habiter, se déplacer) ;
- Une certaine signification ;
- Procurent des impressions, font éprouver des sentiments, sont une accumulation de

mémoire et de sens. La forme est la fin d'un procès qui a mené à ce résultat. Pour connaître et apprécier une forme, il faut toujours analyser comment elle a été produite et le mode par lequel elle a été produite.

## **1-2 -Aperçue historique :**

À l'âge de fer (vers 1100 avant J.-C.), les oppidums (fortifications sur un lieu élevé) témoignent déjà d'une organisation de l'espace urbain. Le plan de ville est régulier, les habitations sont réparties en îlots plus ou moins rectangulaires, en Rangées le long des remparts.

En Asie Mineure, quelques villes sont (ré)aménagées selon le plan imaginé par Hippodamos de Milet. Pour-tant, des variations, liées aux caprices du site, donnent à chacune de ces villes un caractère propre. Dès le Ier siècle avant J.-C., lors de la conquête de la Gaule, les Romains adaptent la structure du plan quadrillé aux villes existantes. D'autres villes voient le jour selon le modèle du camp militaire, au tracé géométrique et rationnel.

Entre le XII<sup>e</sup> et le XIV<sup>e</sup> siècle, de nombreuses villes neuves sont fondées :

.La Renaissance est marquée par la volonté d'intervenir sur les formes urbaines sans détruire le préexistant. De nombreuses villes ont conservé dans leur centre un tissu médiéval. Inspirés à la fois par la pensée humaniste et néo-classique, les architectes embellissent les villes dans un souci d'harmonie et pour le bonheur des citadins : « La cité ne doit pas se faire seulement pour la commodité et nécessité des logis mais aussi doit être disposée en sorte qu'il y ait de très plaisantes et honnêtes places » (L. B. Alberti, *De re ædificatoria*, 1452).

Entre 1660 et 1700, les villes fortifiées selon les plans de Vauban correspondent à une nouvelle forme urbaine. La révolution industrielle entraîne une croissance urbaine sans précédent. Le noyau médiéval devient trop étroit, la ville est marquée par le désordre, l'incohérence et la ségrégation, autant que par les problèmes d'hygiène et de circulation. Inspiré par des hygiénistes, Haussmann fait réformer le réseau viaire, étend la ville et prévoit un programme d'équipements et d'embellissement des espaces publics. Les nouveaux îlots, très denses, possèdent une unité de hauteur et d'esthétique.

Importées d'Angleterre, des cités-jardins et autres cités ouvrières voient le jour. À l'origine constituées de maisons, elles évoluent vers des cités d'immeubles collectifs annonçant paradoxalement, comme l'écrit R. Allain, « grands ensembles » et « villes nouvelles » (*Morphologie urbaine*, p. 43) (Châtenay -Malabry, Stains).

Après la Première Guerre mondiale, les théories du Mouvement moderne et de la Charte d'Athènes (1933) conduisent à l'industrialisation des formes urbaines qui provoque leur uniformisation et condamne la ville ancienne. Cependant, l'exemple du quartier des États-Unis (1919-1933) de l'architecte Tony Garnier (1869-1948), considéré comme un précurseur du Mouvement moderne, tient une place à part pour la qualité des espaces collectifs et la hauteur moyenne des habitations .

Après la Seconde Guerre mondiale, la reconstruction des villes interroge les urbanistes : faut-il reconstruire selon les anciens tracés, faire rupture par la tabula rasa ou alors prendre en compte de nouvelles réalités urbaines, comme l'a tenté Lurçat à Maubeuge .

Au début des années quatre-vingt s'exprime une réaction aux « grands ensembles ». Les transformations radicales des villes cessent, on redécouvre les vertus des tissus anciens. Les opérations d'habitations pavillonnaires se développent autour de toutes les agglomérations .

En France, ces dernières années sont marquées par :

-les programmes de rénovations et de réhabilitations urbaines (environ sept cent cinquante quartiers classés en zone urbaine sensible) notamment des « grands ensembles » et des lotissements pavillonnaires des années soixante-soixante-dix .

## **1-3-La Composition des formes urbaines**

### **Introduction**

Les modes de composition produisent, au final, des formes urbaines qui ne sont pas seulement déterminées par leurs conditions de production ; ces formes sont nombreuses et présentent une diversité dans leurs configurations. En s'intéressant à leur compréhension et évaluation, nous constatons que ces formes ont une certaine autonomie au niveau du travail même de leur conception et réalisation. Ces dernières sont déterminées de façon conscientes ou inconscientes, raisonnée ou spontanée par des codes et des règles qui permettront d'atteindre les objectifs de tout réel travail de composition urbaine. Il s'agit de donner aux ensembles urbains une beauté, une signification, une unité de forme et de valeur.

Par ailleurs, nous abordons aussi les facteurs qui interviennent et qui influent sur la perception, l'interprétation et la signification des formes urbaines. Nous tentons également de comprendre l'interaction perceptuelle qui existe entre la forme matérielle et les différents utilisateurs passants et habitants qui détectent, interprètent leur espace et par conséquent y réagissent. (MONGIN, 2005).

Dans ces conditions, la forme par un processus inverse devient productrice de rapports nouveaux, d'usages et de significations nouvelles alors que la forme, elle, reste inchangée.

### **1-3-1. Autonomie des formes :**

Les formes urbaines produites ne sont pas équivalentes, l'organisation sociale, les références culturelles, les intérêts économiques et politiques, la division du travail et les progrès techniques ont produit des formes urbaines aussi nombreuses et diverses dans leur assemblage et leurs usages que dans leurs significations. Certaines nous fascinent, d'autres nous laissent insensibles.

Un parcours dans des anciennes villes, permet de reconnaître l'espace traditionnel, de le distinguer des quartiers de type colonial, des quartiers spontanés ou encore des quartiers » appartenant à un espace planifié. Ces différences criantes aboutissent à des questionnements sur les sensations subjectives de bien être dans l'un et pas dans l'autre. Que l'un est agréable à vivre et l'autre non.

Les formes qui retiennent notre intérêt et auxquelles nous sommes sensibles ont forcément des qualités particulières. Les différents agencements spatiaux et les rapports des volumes construits et des espaces extérieurs appartenant aux différents modes, notamment ceux qui ont précédé le développement technique moderne, présentent des constantes repérables et des caractères communs à travers des vocabulaires formels relativement stables pour chaque configuration urbanistique.

A l'intérieur des mêmes déterminations générales et des mêmes conditions de production des formes, une autonomie relative du travail sur ces formes est bien claire, ne serait ce que par la diversité des compositeurs et leur degré d'ingéniosité.

### **1-3-2. La composition des formes :**

La compréhension des formes urbaines et leurs autonomies nous amène à parler de la composition elle-même, son fonctionnement et ses critères. S'agissant de l'espace et de l'architecture, les principes trouvent leur source dans les modèles classiques-antique, renaissance, classicisme, voire académique. Ces modèles ont acquis une universalité certaine, ce qui les rendent applicables à tout autre objet ou forme. GROMORT, dans son Essai sur la Théorie de l'Architecture, entend par le mot composer le fait de « grouper des éléments choisis pour en faire un tout homogène et complet de telle sorte qu'aucune partie de ce tout ne puisse prétendre se suffire à elle-même, mais que toutes au contraire se subordonnent plus ou moins à un élément commun d'intérêt, centre et raison d'être de la composition » (GROMORT, 1946)

Le petit Larousse définit le mot « composer » comme étant le fait de « former un tout en assemblant différentes parties » (Le petit Larousse, 1987)

Selon RIBOULET, composer c'est vouloir atteindre la beauté et la manifester. De ce fait, l'important pour toute composition est la nécessité impérative de tendre vers l'unité ou du moins de s'en approcher le plus possible. Pour cela, les lois d'assemblage sont fondamentales et nécessaires.

### **1-3-3. Les Lois D'assemblage Des Formes Urbaines :**

Dans différent cas, les lois d'assemblage règlent l'organisation des formes qui permettent d'atteindre les objectifs de tout travail de composition. Ces lois de composition mettent en harmonie les éléments constitutifs de la forme urbaine, qu'ils soient architecturaux ou urbanistiques (volumes construits et espaces urbains), dans un ordonnancement ayant à la fin une signification et une beauté de forme. Elles présentent le moyen idéal et nécessaire pour sensibiliser l'œil à un regard, à une compréhension et à un jugement sensés et fondés de toute réalisation ou conception.

RIBOULET, propose trois notions de la composition urbaine : l'unité, la strate et la cohérence. Précisons que ces trois concepts sont attribués ici à la forme urbaine, soit à la composition des pleins et des vides, et ce, en continuité avec ce qui existe déjà. De plus, chacun d'eux demeure identifiable et mesurable, de façon objective, dans l'espace urbain.

### **1-3-3-1. Les notions d'unité, de strate et de cohérence :**

L'unité est considérée comme le but ultime de tout travail de composition car de fait de rassembler des parties ayant des caractères et des fonctions qui leur sont propres, demeure très complexe. Cette unité s'oppose de façon fondamentale à toute idée d'uniformité ; plus les rapports entretenus entre les parties sont nombreux et variés, plus la composition est riche de signification. Les nombreux rapports entretenus entre les parties peuvent être fortement antagonistes sur bien des plans. Elles peuvent être le résultat des tensions sociales ou des intérêts divergents, des différences fonctionnelles ou encore des oppositions physiques, des différences d'échelles ou des contradictions de s parties avec le site et l'environnement naturel et artificiel qui doit les supporter et qu'il faudra modifier, détruire ou accepter en s'y insérant.

Toute composition nouvelle, devra entretenir des rapports avec les compositions du passé ou simplement l'environnement antérieur. De là de nouvelles significations peuvent émerger. Les lois de composition, permettent d'atteindre l'unité avec le souci d'intégrer ce qui existe, de travailler en continuité avec le (déjà là ). Cette reconnaissance de la ville déjà construite mène à la notion des strates.

La notion de strate a un lien avec l'architecture urbaine, où le (déjà là), ( la ville déjà construite ), constitue le canevas des interventions projetées. Sans nier l'apport des futures strates, celles-ci ne peuvent pas, non plus, se suffirent à elles-mêmes ; elles doivent semarier avec l'existant. «Toute nouvelle division de l'espace s'inscrit dans une division antérieure de l'espace. La nouvelle remplace l'ancienne, la modifie, s'y juxtapose. Il y a toujours un déjà-là, une forme ancienne d'occupation avec laquelle on doit composer – au sens de négocier, transiger – qui présente une existence matérielle dont on doit tenir compte .» (RIBOULET , 1998).

Pour ce qui est de la cohérence, deux qualités s'adjoignent tout en s'opposant : le spontané et le préétabli. Si la ville traditionnelle s'est formée sans planification, et qu'il en émane une « cohérence spontanée », c'est-à-dire « Celle de la ville traditionnelle ou du village, dans la mesure où les éléments qui les composent entretiennent le même rapport avec l'ensemble qu'ils forment. [...] La cohérence spontanée convient à de petits ensembles, à des sociétés stables et peu nombreuses. Quantité d'exemples existent à l'époque préindustrielle. »(RIBOULET, 1998).

À l'opposé se trouve la « cohérence préétablie », c'est-à-dire « la cohérence comme projet, celle qui a été recherchée, préparée, fabriquée par un projet spécifique, une action volontaire, consciente et organisée obéissant à des règles strictes » (RIBOULET, 1998).

### **1-3-3-2. Les lois d'assemblage**

L'unité a pour fondement que les parties d'un tout ne se suffisent pas à elles-mêmes et qu'elles tendent vers un élément commun. Pour atteindre cette unité, RIBOULET(1998) propose sept critères, qu'il appelle les lois d'assemblage des formes urbaines produites à travers l'histoire: le contraste, la symétrie, l'équilibre, la proportion, l'échelle, la matière et le caractère.

## **Le contraste**

Le contraste correspond à la recherche d'un effet visuel par opposition de formes, de couleurs ou de gabarits, notamment. Le contraste est une véritable loi de composition formelle. Etant donné qu'on retrouve cette caractéristique dans tous les modes de composition et dans toutes les créations artistiques, elle facilite la lecture et la compréhension des formes. Elle a des effets qui permettent l'identification et l'appréciation des compositions des ensembles constitués.

## **La symétrie**

La symétrie s'exprime à travers l'équilibre d'une composition par rapport à un axe qui ne conduit pas forcément à une dualité mais, au contraire, à une très forte unité. Par contre quand l'axe de symétrie passe dans un vide, les deux éléments égaux entrent en concurrence, se détruisent et, par conséquent, ne favorisent pas le principe d'unité recherché par la symétrie. Par ailleurs, la symétrie peut être aussi une technique d'ordonnement d'espaces urbains banaux ; elle facilite la formalisation de l'établissement humain et engendre des tracés urbains simples, des infrastructures et des équipements structurants.

## **L'équilibre**

L'équilibre, est très près du principe précédent, comme le laisse entrevoir sa définition : il s'applique ici à une certaine similitude entre la place et le poids que les objets occupent dans la composition. La symétrie est un équilibre particulier. L'équilibre sans symétrie est beaucoup plus difficile à atteindre. Les éléments qui le composent malgré leur différence en masse, en volume, en dimensions, s'organisent de sorte à créer un axe de rapport. Ce dernier peut être considéré comme une résultante qui détermine le centre de gravité de l'ensemble, et qu'un œil exercé peut fixer naturellement.

## **La proportion**

La proportion renvoie à la relation entre les parties. C'est une des règles fondamentale de toute composition, Elle concerne le rapport des surfaces, des volumes intérieurs et extérieurs. Pour un bonne harmonie et équilibre d'une composition, la proportion règle les bons rapports, la convenance et la relation des parties d'un tout, comparées entre elles et comparées à ce tout. La justesse des mesures procure la qualité des espaces construits ou non construits. Elle vaut à toutes les échelles. Les proportions des espaces urbains, des volumes construits et des vides, étant basées sur des rapports dimensionnels précis, peuvent être décisives quant à l'atteinte de l'unité.

## **L'échelle**

L'échelle : la composition se décrit à plusieurs échelles, depuis les parties locales (îlot, quartier) jusqu'à celles de la ville et de l'agglomération. De même, il faut tenir compte des différentes pratiques de la ville : mobilité du piéton, circulation de l'automobile, usages des roades et des voies, etc...



Une des premières échelles de référence est appelée l'échelle humaine lorsqu'il s'agit des éléments construits que l'on peut appréhender avec la main ou le corps dans les constructions ordinaires. Par contre, dans la composition urbaine, l'échelle consiste à mettre un objet ou un espace avec son environnement de référence et c'est ce qui est important à appliquer et à réussir. L'échelle dans la composition n'est pas les dimensions réelles de l'espace ou de l'objet, mais mesurée par que c'est derniers dégagent par rapport à leur environnement de référence.

Il va sans dire que découvrir l'échelle juste est toujours une chose nécessaire dans le travail de composition. Il faut l'établir pour le fragment que l'on compose et il faut, en plus, que cette échelle soit en harmonie avec l'environnement. La réussite dans ce domaine est une condition fondamentale pour assurer la cohérence formelle et l'harmonie des ensembles urbains.

## **La matière**

La matière fait référence aux classifications du bâti, lesquelles se définissent, entre autres, par leurs matériaux de construction. La matière comme support de la forme et, à ce titre, en rapport étroit avec la forme. Les matériaux et leurs techniques de mise en œuvre déterminent la forme. En effet les matériaux ne sont pas neutres vis-à-vis de la composition et des styles urbains et architecturaux. Chaque matériau correspond à un vocabulaire et des familles de formes. L'adéquation entre la forme et la matière accentue l'unité et la force de la composition.

Les exemples dans l'histoire sont innombrables. En passant par l'antiquité, l'architecture classique a montré la pierre, les architectures de l'époque industrielle ont utilisé le fer et le verre, l'époque moderne a mis en diapason le béton. Cela sans parler des villes traditionnelles où la question du choix du matériau ne se posait même pas. Etant extrait du terroir, le matériau de construction constitue un facteur majeur de l'unité des ensembles urbains.

## **Le caractère**

La règle de caractère est moins objective mais, cependant, importante et nécessaire pour toute véritable composition d'espace. En considérant une composition urbaine ou architecturale, celle-ci, en obéissant aux différentes règles d'assemblage, doit, en plus de cela, donner l'image et exprimer la destination, l'usage social et symbolique de cet espace. Elle reflète la convenance.

L'histoire nous enseigne que les compositions réussies sont celles que l'on identifie facilement, où l'espace construit n'est pas quelconque, où il a, au contraire du caractère, où il est immédiatement lisible tant il est bien approprié à son usage. Il est certainement difficile d'atteindre ce résultat. Le site, l'environnement naturel et urbain, les données culturelles du moment et, surtout, le parti adopté, sont des éléments à considérer. Ils ont leur influence décisive pour que la composition puisse s'exprimer et que puisse affirmer un caractère propre.

### **1-4-1. Les approches actuelles de la composition des formes urbaines :**

Les lois d'assemblage sont loin d'être des recettes. Bien au contraire elles présentent les principes fondamentaux ordonnateurs et régulateurs de l'espace architectural et urbain. Que l'on traite de contexte, d'échelle humaine ou encore d'un retour à la ville traditionnelle, les lois d'assemblage peuvent se formuler de nombreuses façons.

Parmi les différentes approches qui ont étudié ces lois centrées sur le traitement de la forme urbaine et sur la composition urbaine, il ressort deux principales tendances de travail sur la forme urbaine : on peut parler d'approche formelle (Typo-Morphologique), qui s'appuie sur la morphologie et d'approche paysagère, qui s'appuie sur la perception. Selon ces deux axes, les orientations d'aménagement relatives à la forme urbaine ont développé des théories et des pratiques urbanistiques. Le portrait qui en résulte demeure principalement théorique et centré sur la forme urbaine. Malgré l'intégration d'une perspective historique de l'évolution du traitement de l'espace urbain, les composantes sociales, culturelles ou économiques ont été peu appréhendées.

### **Approche typo morphologique :**

Les analyses typo morphologiques révèlent la structure physique et spatiale de la ville. Elles sont typologiques et morphologiques parce qu'elles décrivent la forme urbaine (morphologie) sur la base de classifications des édifices et des espaces ouverts par type (typologie). Cette analyse cherche à décoder ce qui est spécifique à une ville, à un cadre bâti.

- Analyse micro
- Quête des spécificités urbaines
- Référents internes

L'approche typo-morphologique se basait sur la notion de type défini en tenant compte de l'histoire, de la géographie et du contexte social. Ici, le type puise ses référents dans les modèles de la ville préindustrielle pour redéfinir la rue, le square, le quartier, le boulevard, etc.

L'approche typo-morphologique a nourri le discours théorique sur la forme urbaine. Il a pris de l'essor grâce aux travaux de MURATORI et ROSSI (in Brahim BENYOUCEF, 1994) qui ont étudié les modalités de la croissance urbaine à travers la relation entre

« permanence » (les monuments) et « innovation » (le tissu d'habitat) pour identifier ce sur quoi on peut intervenir avec une certaine souplesse « innovation » et ce qu'il ne fallait pas toucher « permanence ». Arrêtant ainsi à l'échelle de la ville des typologies architecturales spécifiques et caractéristiques des quartiers et d'une population particulière afin de déterminer les interventions respectant les règles typologiques, il ne s'agit pas de construire à l'identique mais à travers une nouvelle architecture répéter les mêmes caractéristiques typologiques (façade, nombre d'étages, situation, matériaux, type de parcelle...etc.).

L'approches urbanistique typo-morphologique a particulièrement pris forme au cours des années 1960 grâce à quelques projets réalisés permettant ainsi de faire connaître ces théories. Ce fut une période de

remise en question où les mouvements de contre-culture émergent dans différentes disciplines et le traitement de la forme urbaine s'inscrit dans cette forte vague de changements.

L'une des critiques du mouvement moderne fut l'architecte italien Aldo ROSSI (in LUCAN, 2009). Important acteur au sein du courant typo-morphologique italien, il rejetait la ville moderne parce que celle-ci niait la complexité de la structure urbaine. ROSSI reprochait aux modernistes leur non-reconnaissance de la persistance de certaines formes urbaines, même si elles étaient devenues obsolètes ou que leurs fonctions avaient changé. Défenseur de l'importance à accorder à la mémoire que porte l'espace urbain, fortement influencé par la Renaissance, ROSSI a proposé une démarche axée sur des prescriptions imprégnées du romantisme des villes de la Renaissance. Il conçoit l'architecture comme une résultante culturelle historique, sans cesse renouvelée, sans cesse reconstruite. Le passé s'avère donc la source des nouvelles formes urbaines.

Aldo ROSSI voit dans la structure de la ville comme un vaste et complexe ensemble mais qui se compose d'éléments différents, distincts et hiérarchisés. Sa démarche illustre clairement les objectifs de la typo-morphologie, soit la constante recomposition de l'espace urbain à partir des structures passées pour former de nouveaux espaces. L'architecte et urbaniste Léon KRIER (in LUCAN, 2009), né en 1946, est un autre acteur influent en ce qui a trait à la reconstruction des villes européennes. Ses propositions, issues de ses études typo-morphologiques, sont, elles aussi normatives et largement influencées par la ville préindustrielle : «Pour Robert KRIER, la forme physique de la ville est déterminée par les relations entre les éléments: façades, espaces ouverts, rues... » (LESSARD, 2004).

Parmi les concepts qui caractérisent l'approches urbanistique typo-morphologique, le type est une notion prédominante. C'est « le concept qui classe les éléments du cadre bâti à diverses échelles » (LESSARD, 2004). Quant à la typologie, elle « désigne, de façon générale, toute opération de classification des édifices, des objets ou des espaces, utilisant la catégorie du type » (CHOAY et MERLIN, 1988).

Le type permet donc la hiérarchisation des composantes de l'espace urbain révélant une dimension importante de l'approche urbanistique typo-morphologique : «Cette notion de type est désignée, dans le cas des formes urbaines, par la typo-morphologie» (LESSARD, 2004).

L'analyse typo-morphologique étudie les règles qui structurent la composition urbaine. Ces règles ne sont pas abstraites mais bien quantifiables ou, du moins, perceptibles. Elles découlent du savoir issu de l'architecture et de ses spécificités de l'architecture vernaculaire. L'analyse typo-morphologique a pour objectif, entre autres, d'inscrire l'architecture et l'urbanisme en continuité avec l'évolution historique. À cette fin, elle s'inspire de la ville traditionnelle pour définir des orientations d'aménagement qui sont principalement axées sur les éléments tangibles composant l'espace urbain.

## **Approche paysagère :**

La perception est le processus interactif (mental et comportemental) par lequel l'information est extraite des stimuli reçus par nos sens en interprétant leur signification et en vérifiant la validité des interprétations dans l'action

" ...Notre perception de l'espace est dynamique. Elle est liée à l'action. Plutôt qu'une vue contemplative à partir d'un point fixe notre perception est cinématique. Ce qui faisait dire à Le Corbusier : " l'architecture est jugée par les yeux qui voient, par la tête qui tourne, par les jambes qui marchent. L'architecture n'est pas un phénomène synchronique, mais successif, fait de spectacles, s'ajoutant les uns aux autres et se suivant dans l'espace et dans le temps, comme d'ailleurs le fait la musique. " Robert Auzelle, Réflexions sur l'architecture p.5 et 6.

## **Séquence visuelle :**

Concept contemporain qui associe la lecture de l'espace à sa représentation et s'inspire du n.f. séquence d'origine romane utilisé à partir de 1925 au cinéma. "Suite de plans constituant un tout sous le rapport d'une action dramatique déterminée ". Dictionnaire Robert.

## **Précurseurs :**

Les précurseurs sont au nombre de 2:

- Gordon Cullen
- Kevin Lynch

**Gordon Cullen** est architecte anglais qui a le premier abordé les notions d'analyse perceptuelle. Il écrit en 1961 son ouvrage phare: Townscape .

Traitant le paysage urbain (townscape) comme une série d'espaces mis en relation, Cullen conceptualise l'idée de « vision sérielle »

Lynch en conclut que, pour n'importe quelle ville donnée, il existe une image collective qui « envelopperait » un grand nombre d'images individuelles, et propose le terme d'imagibilité pour rendre compte de la capacité d'un espace à véhiculer une forte identité qualitative chez les gens.

L'imagibilité : « La qualité qu'à un objet de produire une image mentale chez l'observateur »

Les composantes de l'image de l'environnement :

- Identité : identification de l'objet, reconnaissance comme identité séparée
- Structure : relation spatiale ou paradigmatique de l'objet avec l'observateur et les autres objets
- Signification : l'objet doit avoir une signification pratique ou émotive pour l'observateur

## **Eléments de la forme urbaine :**

Les formes pouvant être envisagées suivant cinq types d'éléments :

- Les voies : le réseau des déplacements comme première appréhension de la ville et mise en relation de ses éléments
- Les limites :éléments linéaires permettant de singulariser des entités
- Les quartiers : parties de ville aux spécificités clairement identifiables
- Les nœuds :jonctions de voies où se prennent certaines décisions (de direction...) et à forte valeur symbolique
- Les points de repère : références simples et ponctuelles qui assurent efficacité fonctionnelle et sécurité émotionnelle, leur singularité étant donnée par une forme claire et un contraste avec un arrière-plan

## **Synthèse des approches**

Pour une bonne compréhension des approches actuelles qui traitent de la forme urbaine une synthèse des approches typo-morphologique et paysagère est nécessaire pour permettre de préciser les pensées qui ont favorisé l'émergence des deux approches et qui nourrissent chacune d'entre elles, le contexte dans lequel elles se sont affirmées et, enfin, leur application dans la pratique urbanistique.

## **. Les courants de pensée**

Les approches typo-morphologique se fondent sur la ville déjà construite et la prise en compte de ses principes de composition formelle. De plus, elles puisent dans les connaissances et les expériences de la ville préindustrielle. Les courants architecturaux, urbanistiques et artistiques préindustriels sont les influences et les guides d'aménagement.

En somme, les approches Typo-morphologique ont des références affirmées pour appuyer leur vision du traitement de la forme urbaine. Par conséquent, il apparaît difficile de nier l'apport des règles de composition typo-morphologique des villes préindustrielles ou de la Renaissance dans le traitement de la forme urbaine contemporaine. « L'intérêt de l'école rationnelle tient donc à son analyse de la morphologie des villes existantes et à son projet de redécouvrir les règles de composition sociale et formelle de l'espace, règles non écrites de l'architecture vernaculaire et règles oubliées de l'architecture savante, codifiées à partir de la Renaissance, notamment par Alberti. » (Piché in Germain, 1991)

Pour sa part, la démarche paysagère n'est pas axée directement sur les objets qui composent la forme urbaine ; elle s'inspire davantage de l'architecture de paysage ou encore de la sociologie. Cette démarche milite pour la vie urbaine et, non pas, pour l'objet qu'est la ville. Certes, la vie urbaine est tributaire de la forme. Toutefois, son dessein ne vise pas la forme urbaine mais bien le

citadin. L'étude de la rue à l'échelle du piéton et pour le piéton. Ses recommandations relèvent beaucoup du senti et du vécu du corps dans l'espace. Il organise les vides. Il ne traite pas de la composition des formes mais plutôt des relations entre le cadre bâti et les espaces publics, particulièrement la rue. Les variables public et privé font partie de l'équation dans les relations qu'il établit. En somme, le questionnement vise non pas la forme urbaine elle-même mais la vie possible à l'intérieur de celle-ci. Quant à Piché, elle en dit ceci : « De cette tradition empiriste, on peut dire qu'elle a remis le vécu, le concret et la qualité au cœur du discours aménagiste. Le sujet humain est multidimensionnel : il est de sensation, de représentation, d'action individu et collectivité en développement. Le milieu bâti renvoie à un monde vécu et perçu en trois dimensions et de façon séquentielle. L'aménagement s'intéresse donc à l'expérience que le milieu donne à percevoir et à vivre, au confort, à la richesse visuelle et sensorielle, à la sociabilité, à la signification des lieux. En revanche, l'approche ne suffit pas à inventer des modèles d'interprétation complets pour constituer une trame urbaine, puisqu'elle ne se penche pas en priorité sur l'objet de l'expérience. » (Piché in Germain, 1991)

L'approche typo-morphologie s'arrime à un savoir déjà établi, tangible et mesurable. À travers l'analyse typo-morphologie, la reformulation de l'espace urbain se définit sans cesse sur la même base, comme dans un thème et variations. À l'opposé, l'approche paysagère semble chercher à définir une nouvelle vision de l'espace urbain. Un savoir en mouvance encore à l'état exploratoire, ou, sans cesse, en reformulation. Devrait-on voir dans une approche qui ne s'intéresse pas seulement à la forme mais aussi à l'expérience vécue dans l'espace urbain et le sensoriel.

## **Le contexte**

Les approches typo-morphologique et paysagères se sont situées dans des contextes différents. Elles ont émergé sur des territoires distincts, dans des conjonctures historiques et culturelles contrastées. Par conséquent, elles n'ont pas les mêmes visées.

Tout comme pour ses influences et ses sources d'inspiration, le territoire et le contexte des approches formelles sont clairement établis. Le mouvement moderne et la Seconde Guerre mondiale constituent deux facteurs responsables des nouvelles approches du traitement de la forme urbaine. Les politiques d'assainissement des habitats populaires dans les tissus anciens denses et le développement des villes nouvelles formèrent une base de développement pour le courant moderniste sur le continent européen. Ainsi, différents modèles de villes ou de quartiers furent érigés à partir des dogmes modernes, lesquels se caractérisaient par une négation de

la ville traditionnelle et du savoir architectural issu de celle-ci. Les nouveaux aménagements urbains étaient donc, généralement, dénués de référents historique et culturel. Par ailleurs, les destructions attribuables à la Seconde Guerre mondiale ont engendré différentes réflexions sur la façon de reconstruire les villes européennes. Parmi les propositions d'aménagement formulées dans les projets modernistes, on trouve de nouveaux modes d'habitat structurés, principalement, sur la base

d'ensembles résidentiels constitués de barres ou de tours d'habitation. Ces nouvelles formes urbaines se profilaient dans un tissu urbain totalement repensé, en mettant de côté l'organisation et la structure urbaine des villes anciennes. Cependant, ces propositions novatrices n'ont pas fait consensus.

En effet, la reconstruction de l'Europe a déclenché une vague de visions urbanistiques exigeant un retour au savoir architectural inspiré de la ville traditionnelle. De plus, le contexte européen était caractérisé par une faible disponibilité de territoire vierge, ce qui imposait la reconstruction du tissu urbain. L'arrimage à la ville déjà là et aux traces des strates précédentes a par conséquent alimenté la démarche typo-morphologique.

En Amérique du Nord, la situation est différente. Le tissu urbain des centres-villes n'a pas été l'objet de démolitions, comme en Europe, mais plutôt d'un délaissement. Différentes raisons expliquent la dégradation des centres-villes. À partir des années 1950, les villes se sont développées en périphérie grâce à l'expansion des réseaux autoroutiers. Ce changement a eu pour effet, entre autres, la migration de la classe moyenne vers la banlieue qui se présentait comme un environnement monofonctionnel, socialement homogène et généralement prospère. Ces déplacements de population sont clairement expliqués par les sociologues de l'école de Chicago. Ces derniers expliquent que le centre-ville devient donc un milieu urbain qui regroupe les immigrants, les marginaux, différents groupes qui luttent l'un contre l'autre, etc. En somme, le centre-ville devient un lieu délaissé en raison des tensions qui s'y trouvent. La restructuration des centres-villes représentait donc un défi de taille : celui de lutter contre l'étalement urbain et de redonner une qualité de vie à ses milieux. Ceci a favorisé le développement des approches paysagères consistant à rechercher

la forme urbaine propice à une « vraie » vie urbaine afin de stimuler le retour à la ville en tant que milieu de vie.

En somme, si l'image de la ville n'était pas à reconstruire dans l'imaginaire collectif européen, le travail nord-américain était une mission de séduction et de réappropriation urbaine.

## **La pratique urbanistique**

Ce serait une erreur d'analyser indépendamment les pratiques urbanistiques typo-morphologiques et paysagères. Il s'agit davantage de différentes pratiques d'aménagement qui marient les deux types d'approches. Encore une fois, la typo-morphologie est l'axe le plus aisé à circonscrire et les interventions qui y puisent sont aisément identifiables. Les approches typo-morphologique se distinguent par des orientations qui prennent forme dans des prescriptions quantifiables et normatives. L'intervention est géométrique. Elle se définit par l'entremise de l'analyse typo-morphologique, entre autres. Différents archétypes sont modelés par l'intermédiaire de la notion de « type » afin de servir de guide pour les futurs aménagements.

En outre, le fort ancrage architectural qui teinte les approches typo-morphologiques oriente l'intervention résolument vers le cadre bâti et les compositions architecturales.

L'intervention puise dans la connaissance pour créer des images.

Dans la pratique urbanistique, les approches paysagères interviennent à un autre niveau. Les prescriptions sont qualitatives et elles relèvent principalement du « senti » de l'utilisateur dans l'espace urbain. L'expérience oriente la connaissance. La notion d'espace public et le confort du piéton sont au cœur des orientations d'aménagement. Toutefois, l'intervention est peu appuyée par des connaissances « techniques », d'où son caractère flou, subjectif selon certains.

## **1-4-2. Conclusion de la première partie :**

Au terme de ce survol théorique, un fait retient l'attention : de puis l'avènement de l'urbanisme à partir de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, la recherche de processus pour faire, en sorte, que les projets de construction urbaine atteignent une cohérence et une unité ce développe à travers des démarches et réflexions sur la forme urbaine.

Au cœur de cette dynamique, la notion de composition urbaine est la mieux indiquée comme démarche pour concevoir et produire une forme urbaine réfléchie et contrôlée en se dotant d'outils et de méthodes adaptés. En effet, les modes de composition urbaine ont des effets décisifs sur l'organisation spatiale ces effets sont directs et précis sur l'espace. A cet égard, nous avons montré que les modes de composition urbaine ont des déterminants en amont et produisent des effets en aval. Les différentes dimensions de cette interaction ont fait l'objet de la première partie de ce travail.

A travers l'histoire, les strates et les segments assemblés dans la ville ont fait perdre à cette dernière toute unité aboutissant à une fragmentation et une absence de cohérence des espaces urbains.

La reconquête de l'espace urbain ne peut s'effectuer que par une identification collective et l'appropriation de l'espace et cela dépend de la forme de la ville et de sa capacité atteindre une très grande unité ainsi que des caractères fortement personnalisés attribués à l'architecture et à l'urbanistique de l'agglomération considérée.

L'urbanisme du courant moderne a produit des formes extérieures uniformes qui ont effacé la personnalité des villes. Or se sont les formes extérieures, à travers leurs particularismes, qui sont le support d'une identification collective.

Les espaces, sentimentalement appropriables, doivent avoir du « caractère » et avoir un ensemble de caractéristiques morphologiques qui les rendent qualifiables, identifiables et repérables. C'est un objectif primordial qui ne peut être atteint qu'à travers le respect et l'adoption des principes ordonnateurs qui mettent en harmonie tous les éléments composants de l'ensemble. Par conséquent, les formes construites sont fonction de plusieurs facteurs :

- les conditions et le contexte dans les quelles sont produites ;
- le travail de composition lui-même qui ne dépend pas, uniquement, du degré d'ingéniosité du concepteur mais, surtout, du parti adopté et du respect des valeurs artistiques et culturelles qui peuvent donner, à la fin, une beauté de forme et une signification.



## **DEUXIEME PARTIE : POLITIQUE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET INSTRUMENTS D'URBANISME EN ALGERIE.**

### **Chapitre : La planification urbaine en Algérie**

#### **2-1. Prémices de planification urbaine en Algérie**

L'Algérie depuis l'avènement du colonialisme a commencé à connaître les premières prémices de planification, en effet dans un souci de contrôle et de maîtrise du territoire algérien. Les autorités coloniales ont dressé un plan de colonisation en 1843 par Enfantin où il organise l'espace en trois parties : espace civil qui dégage trois ensembles régionaux, repris des trois beylik turc « ouest – centre - est », ayant une forte densité de forts militaires et de colonies agricoles, espace militaire et espace réservé (insoumis). « Ce sera effectivement l'ordonnance du 15 avril 1845 qui partagera officiellement et durablement l'Algérie en trois provinces (Oran, Alger et Constantine), à l'origine des trois départements qui existeront jusqu'en 1954. Ces trois divisions territoriales sont calquées sur l'ancien découpage provincial ottoman comprenant les trois grands beyliks : beylik de l'Ouest avec Oran pour capitale, le beylik du Centre (ou Tittri) avec Médéa et le beylik de l'Est avec Constantine. Dans le cas des provinces à la française, Alger sera la capitale de l'ex-beylik du Centre en lieu et place de Médéa» (BELLAHSENE, 2006) .

Ces trois espaces ont été reliés par des réseaux de communication, par la construction de routes, de chemins de fer reliant : Alger/Or an, Alger/Constantine et Constantine/Skikda.

L'espace Algérien représentait l'expression d'une économie extravertie où l'armature urbaine du pays tirait vers la rive méditerranéenne donc glissait vers le Nord, vers l'Europe :

c'est la littoralisation. Les premières actions d'urbanisation pour l'extension des villes et la création de nouveaux centres urbains furent soumises à des plans et des tracés d'alignements nouveaux en conformité avec les lois applicables en France (Décret 27/07/1808). De ce fait, des plans furent élaborés tantôt par le service du Génie, tantôt par le service des Ponts et Chaussées ou encore par le service des Bâtiments civils et de la Voirie. « L'outil principal régissant le développement des villes était, comme ailleurs, le plan d'alignement et des réserves dressé par une commission des alignements et des réserves ; ce plan se contentait de fixer les alignements et les largeurs des rues nouvelles à ouvrir, les espaces publics, » (SAIDOUNI, 2001).

L'urbanisation des villes se réaliser par une succession de lotissements publics ou privés engendrant la réalisation des édifices publics et les monuments et enfin les servitudes, particulièrement militaires ou d'espaces verts, « Cette pratique en vigueur,....., peut être qualifiée d'urbanisme d'alignement et d'embellissement, qui trouve ses origines et ses fondements dans l'art urbain, mais qui est aussi régi par des règles de caractère général et des prescriptions d'hygiène . » (SAIDOUNI, 2001).

Ensuite fut une période des tentatives de planification à travers la loi CORNUDET (1919-1924) qui faisait obligation aux villes de plus de 10.000 habitants d'élaborer des PAEE (Projet d'Aménagement, d'Embellissement et d'Extension) avec des règlements de voirie proche des lois d'alignement, ainsi

que la réglementation des hauteurs des bâtiments et les plans d'agrandissement des villes « Les nouvelles méthodes, bien qu'elles ne rompent pas radicalement avec l'art urbain et l'urbanisme d'alignement, notamment sa dimension esthétique et son intérêt pour la composition urbaine et l'embellissement » (SAIDOUNI, 2001). Les zones fonctionnelles commencent à apparaître dans les extensions des villes. « Les nouvelles méthodes, ....., intègrent un certain nombre de concepts et d'outils nouveaux, comme l'analyse urbaine, le programme, le zonage, les systèmes de transport et de circulation . » (SAIDOUNI, 2001). Les rues, les îlots, les espaces publics et l'alignement ne furent pas remis en cause. L'intérêt de cet épisode réside, néanmoins, dans le fait qu'il introduit la planification et le document-plan dans la pratique urbanistique.

Dans l'objectif d'atténuer les revendications de la population algérienne, en 1958, un plan général de redressement économique et social « Plan de Constantine » fut élaboré qui prévoyait la création de zones industrielles dans la plaine de l'Oranie, la Mitidja et le triangle Annaba-Skikda-Constantine», ainsi que, des centres de pré-industrialisation prévus dans le tell et les limites des hautes plaines. Seul le Sahara resta en dehors de toutes les préoccupations.

Par ailleurs pour les villes, il a été introduit des premiers plans d'urbanisme (PUD) pour l'amélioration des conditions de vie des Algériens, afin de mettre fin aux revendications sociales.

**Plan d'Urbanisme Directeur «PUD»** : Les premières réelles tentatives de planification urbaine algérienne ont commencé avec le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de la période coloniale, issu du plan « de Constantine » de 1958, Il constitue un instrument de planification physique, mais son contenu, ses modes d'élaboration et d'adaptation sont articulés de façon fort différente par rapport à son cadre législatif français d'origine. L'objectif essentiel était d'améliorer les conditions de vie de la population algérienne par la diminution de l'occupation des logements et l'éradication des bidonvilles. Les Plans d'Urbanisme Directeurs de la période de l'indépendance apparus avec la loi 74-26 sur les réserves foncières et les plans d'urbanisme directeurs inspirés des PUD Français. Son caractère est tout aussi programmatique et général et il tient peu compte la spécificité locale.

Les PUD élaborés sont loin de donner satisfaction, Ils ont été élaborés pour une échéance de 15 ans, mais les études prennent bien souvent de longues années et ils sont caducs avant leur approbation : l'urbanisation sauvage a progressé beaucoup plus vite que la réalisation du plan, « La lenteur des études et l'arbitraire des décisions sectorielles imprévues ont fait en sorte que le P.U.D. n'a jamais pu accompagner le rythme de l'urbanisation et de la planification sectorielle . » (SAIDOUNI, 2001).

Le Plan d'Urbanisme Directeur n'est donc pas un véritable plan d'aménagement, il ne constitue qu'un simple instrument de gestion et de planification programmatique, il relève d'une conception de l'urbanisme qui n'est qu'un remplissage des zones par des quantités de logement sans grand souci de dynamiques urbaines, sociales et des possibilités du site.

Comme autres tentatives de maîtrise urbaine il y a eu :

**Les Plans de Modernisation Urbaine (PMU)** : Il complète le PUD ou l'anticipe même sur

ses réalisations. Une ville peut en effet bénéficier d'un PMU alors que le PUD est en cours d'élaboration. Il a pour but de tenter de combler les déficits des structures d'accueils des villes. Cet instrument n'a connu qu'un succès limité, mis en œuvre pour faire face à une situation de crise, il est resté essentiellement un programme économique ponctuel et n'a en aucune façon, été conçu pour s'intégrer dans une stratégie globale de planification urbaine.

**Les Plans d'Urbanisme Provisoires (PUP) :** quant à eux, sont élaborés par les communes afin de définir les zones urbanisables et les destinations d'usage, ils concernent souvent les agglomérations moins de 10. 000 habitants, rurales.

**Les Plans de Restructuration Urbaine (PRU) :** sont des Plans d'Urbanisme de détail.

**Les Zones d'Habitat Urbain Nouveau (ZHUN) :** dans l'esprit du législateur, elles correspondent à deux préoccupations : d'une part, la volonté de mettre en œuvre les opérations des plans d'urbanisme directeur et de fournir aux autorités un cadre d'action pour mener une vigoureuse politique de construction et répondre massivement à une demande de logements de plus en plus forte et d'autre part, d'éviter de renouveler les carences enregistrées au cours des grandes réalisations de logements précédentes, où ces derniers étaient, d'une façon générale, livrés sans équipements : écoles, commerces et sans que les infrastructures soient achevées. On voulait éviter la réalisation de « cités dortoirs » par la programmation. Dès le départ des équipements d'accompagnement nécessaires ont été programmés.

La ZHUN devrait être en principe un quartier nouveau entièrement équilibré et intégré aux quartiers voisins dont il pourrait aussi pallier le déficit en équipements. Malheureusement, elles sont loin de constituer un « tissu urbain de qualité ». Elles présentent toutes de graves faiblesses. Les ZHUNS présentent une grande monotonie, une succession d'immeubles collectifs à 4 ou 5 niveaux, sans aucun souci architectural, sans aménagement extérieur encore moins paysagé. Elles répondent à des plans types bien souvent copiés ou importés qui satisfont mal le besoin élémentaire de logements des familles algériennes.

## **2-2. Tentatives de planification urbaine en Algérie**

Dans toutes les grandes villes algériennes, apparaissent des signes annonciateurs d'une dislocation du territoire et de fractures sociales minant l'unité de la ville, des quartiers où des pans entiers de la ville « vivent » et « s'organisent » en autarcie et se détachent de la gestion, de l'économie et de l'ordre de la ville, en marge du droit et de la loi. De véritables zones urbaines s'installent progressivement dans l'indifférence, l'exclusion, la délinquance et la rupture sociale, produisant ainsi des poches de violence urbaine.

Ainsi à l'intérieur du périmètre urbain, se concentrent les maux majeurs : chômage, crise de logement, insécurité et crise d'identité. La surconcentration dans des villes hypertrophiées et asphyxiées se multiplie les conflits et les oppositions sur des espaces réduits, où la concentration est vive pour

l'emploi, le logement, la lutte pour l'espace de vie. Ceci encourage la spéculation sur l'habitat et le foncier.

Tout ceci est la conséquence in évitable d'une part, d'un dispositif législatif imprécis et du laxisme des autorités locales chargé de faire respecter la réglementation des instruments d'urbanisme à savoir la hauteur des construction, les COS, les CES, les limites séparatives..., et d'autre part, l'insuffisance du portefeuille foncier urbanisable obligeant

les citoyens à passer outre les normes d'urbanisme et d'architecture.

En réponse à ses infractions, une législation à des périodes différentes a été édictée :

- L'ordonnance 85-01: fixant à titre transitoire les règles d'occupation du sol.
- La loi 87-03, relative à la commune.
- La loi 90-25 du 18 novembre 1990 : portant orientation foncière, avait en premier lieu abrogé la loi n° 74-26, portant constitution des réserves foncières, sur lesquels les communes avaient un véritable monopole.
- La loi 90-09, relative à la wilaya.
- La loi 90-29 du 01 décembre 1990, relative à l'Aménagement et à l'Urbanisme, complétée et corrigée par la loi N° 04-05 du 14 Août 2004, « la présente loi a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d' agriculture et d'industrie ainsi que la préservation de l' environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire » (Loi N°90-29).

## **Chapitre : La Loi D'urbanisme et d'aménagement**

### **2-3-1. La ville Algérienne, une prise de conscience**

Sur la marche du troisième millénaire, l'Algérie fait face à l'un des plus grands défis de son histoire : en effet, d'une part, elle se trouve aujourd'hui confrontée à la difficulté d'adéquation entre une population en croissance rapide et sa répartition et d'autre part, la valorisation et la protection de ses ressources naturelles et l'emploi judicieux des ressources financières. L'Algérie d'aujourd'hui ne peut envisager son destin et son avenir qu'en évaluant ses potentialités, ses atouts et en transformant et agissant sur ses faiblesses. Elle doit mieux se connaître pour mieux déceler et mesurer ses retards et se situer dans le système de mondialisation.

A cet effet, la promulgation de la première loi N° 87-03 du 27 Janvier 1987, relative à l'aménagement du territoire avait déjà, défini dans ses articles 8 et 26, les instruments d'aménagement du territoire (SNAT, SRAT, PAW), s'inscrivant dans la politique de planification spatiale: l'économie de montagne, les zones frontalières, plaines intérieures... Conscient du nouveau champ d'action qu'offre l'économie - territoire, « le gouvernement animé par une forte politique, proposa alors au pays une démarche nouvelle de reconquête du territoire » (Demain l'Algérie, 1994). Pour cela un arsenal juridique est apparu : la loi n° 01-20 du 12 Décembre 2001, relative à l'aménagement et au développement durable du territoire qui définit les orientations d'aménagement du territoire de manière à garantir un développement équilibré et durable de tout le pays. La mise en œuvre de cette politique d'aménagement et de développement durable du territoire a nécessité la promulgation de la loi n° 03-10 du 19 Juillet 2003, relative à la protection de l'environnement et la loi n° 06-06 du 20 Février 2006, portant Loi d'Orientation de la Ville (LOV). Dans le cadre de toutes ces lois le PDAU et POS sont des outils suffisants pour assurer l'aménagement de(s) la commune(s), seulement la loi d'orientation de la ville propose une autre dimension de prise en charge de la ville et de ses citoyens en amont, le Schéma de Cohérence Urbaine (SCU) et la carte sociale urbaine (CSU).

L'approche des instruments d'urbanisme doit suivre une vision de développement durable, qui respecte le triptyque des trois volets, économique, social et environnemental et la transversalité dans la mise en œuvre du projet urbain.

#### **Les instruments d'urbanisme**

Les instruments d'urbanisme institués par la loi 90/29 du 02 Décembre 1990, sont les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et les plans d'occupation des sols (POS), sur le plan juridique, ils sont opposables au tiers. « Les instruments d'urbanisme sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par les plans d'occupation des sols. Les instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les règlements qui en font partie intégrante, sont opposables aux tiers. Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues par la présente loi. » (Loi N°90-29).

### **2-3-2. Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme « PDAU » :**

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) : « est un instrument de Planification spatiale et de gestion urbaine. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement. Il définit les termes de référence du plan d'occupation des sols. » (Loi N°90-29). Il peut couvrir une commune ou un groupement de communes ayant de fortes solidarités socio-économiques, morphologiques ou infrastructurelles. Initié par l'autorité locale, c'est un instrument de planification à long terme (2x10 ans), révisable chaque 10 ans, c'est un acte prospectif qui prévoit et oriente l'aménagement, l'extension d'une commune et détermine la destination des sols ; il détermine les périmètres et fixe les indicateurs des différents Plan d'Occupation des Sols de la ou les communes concernées. Il a pour but d'organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti en vue de satisfaire les besoins, concrétiser les orientations d'aménagement du territoire, produire un cadre bâti au meilleur rapport qualité – coût. Il fournit un découpage du territoire concerné en Plan d'Occupation des Sols, ou sera déterminé la destination des sols et localise les zones à urbaniser et leur capacités, les zones à ne pas urbaniser (protection des sites naturels, forêts, terres agricoles, sites paysagers) ainsi que les principaux équipements à créer ou à aménager (routes, équipements publics, etc...).

### **2-3-3. Plan d'Occupation des Sols « POS » :**

Instrument d'urbanisme opposable aux tiers Etabli conformément à la loi N° 90 - 29 du 01 Décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. « Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. Le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols, définit la qualité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti, les types de construction autorisés et leurs usages, détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation, définit les servitudes, précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et restructurer et localise les terrains agricoles à préserver et à protéger» (Loi N°90-29).

#### **Présentation du POS**

En tant que point de départ de l'aménagement d'une zone, le POS est un projet collectif et complexe, trouvant ses fondements dans la réalité sociale, économique, culturelle, historique et politique. Théoriquement, il développe des projets urbains qui doivent être conçus en tenant compte de l'importance du patrimoine, de la dimension symbolique de la ville, des usages ainsi que des moyens disponibles. Il prend en charge l'aspect fonctionnel et formel de la ville, définit les règles de composition qui permettent à la ville de s'accroître sans éclatement de l'urbanisation, ni destruction des tissus. Il doit aussi assurer la qualité urbaine et architecturale de la ville, Il conduit en principe à la

maîtrise du développement de la ville à la fois sur le plan de la consommation de l'espace, celui de la forme de l'urbanisation et de l'organisation des différentes fonctions. En réponse à des problèmes posés, des choix clairs et un programme doivent être établis. Ainsi, le POS dégage quatre objectifs principaux:

- Organiser les zones urbaines.
- Protéger les espaces naturels.
- Préparer la réalisation des équipements futurs.
- fournir une information juridique certaine aux usagers.

Dans un POS, on peut entreprendre plusieurs opérations sur le tissu urbain existant : la rénovation, la revalorisation, la réhabilitation, le réaménagement des grands ensembles, d'une part, ou des opérations sur un site vierge : des zones d'habitat, des zones d'activités, zones industrielles, des zones d'expansion touristique... Il est donc un document essentiel

pour construire, équiper et protéger un territoire :

- Il fixe dans le détail pour le ou les secteurs concernés la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols.
- Il définit la quantité minimale ou maximale de construction autorisée exprimée en m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre ou en m<sup>3</sup> de volume bâti, les types de constructions autorisées et leurs usages.
- Il détermine l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation.
- Il définit les servitudes.
- Il précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer.
- Enfin il localise les terrains agricoles à préserver et à protéger.

Ainsi présenté, le POS apparaît comme « un cahier de charge » spécifique à une zone particulière faisant partie de l'ensemble du projet spatial élaboré pour un territoire étudié. Il intègre dans son élaboration les différents acteurs de la wilaya, chargés de l'urbanisme, de l'architecture, de l'hydraulique, des travaux publics, des transports, des monuments et sites, des postes et télécommunication. De même que les services chargés de la distribution de l'énergie au niveau local, ceux chargés des transports et de la distribution de l'eau, doivent dans les mêmes termes être consultés. Le POS gère les droits d'usage des sols à moyen terme (10 ans). L'application de son règlement, conjointement aux règles générales d'urbanisme ; permet de délivrer les autorisations de lotir et de construire, tout en réservant les espaces destinés aux ouvrages, aux voiries et réseaux divers et aux équipements. Chaque commune doit avoir son POS. Les documents réglementaires constitutifs du POS sont opposables au tiers.

#### **2-3-4. Composition du POS**

Le décret exécutif n° 91-178 du 01 Juin 1991 fixe les procédures d'élaboration des POS

ainsi que le contenu des documents y afférents. Ainsi, le POS est constitué de trois pièces:

1. Un document de justification : le rapport de présentation.
2. Un règlement écrit.
3. Des documents graphiques

Les documents graphiques et le règlement écrit se complètent et se suivent. Ils renvoient l'un à l'autre, ils sont complémentaires et indissociables.

### **Le rapport de présentation :**

Le rapport de présentation est un document important qui procède à une analyse exhaustive du contenu socio-économique du périmètre d'étude, les perspectives de son développement démographique et économique. Par ailleurs, il établit un bilan diagnostic qui permet de définir les options et les propositions d'aménagement. Il fait l'objet de la première et deuxième phase. Il définit :

- L'objet et la justification de la zone au regard des perspectives de développement (démographique et économique notamment).
- Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard de la politique d'aménagement urbain de la commune, au travers des documents d'urbanisme, justification de la compatibilité avec le PDAU.
- La description de l'état du site et de son environnement naturel et urbain et conditions d'insertion du projet dans cet environnement, résumé de l'étude d'impact.
- La présentation des options d'urbanisme retenues et des règles contenues dans le POS, description des mesures prises en vue d'intégrer le projet dans son environnement.
- Le programme d'équipement public à réaliser dans la zone.

Il peut contenir également :

- Les annexes sanitaires : les éléments relatifs aux réseaux et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Elles feront l'objet, selon les besoins d'un plan de servitudes et d'une note décrivant leurs caractéristiques essentielles.

### **Le règlement :**

Il fixe les règles d'utilisation et d'affectation des sols compris dans le territoire couvert par le POS. Il doit être présenté sous la forme d'un document autonome et distinct du rapport de présentation. Les règles inscrites dans le POS proviennent de plusieurs sources, celles dont la source est antérieure au POS et qui s'imposent à son élaboration (Orientations du PAW et PDAU : espaces boisés classés, protection des sites, monuments historiques,...etc.) et celles qui découlent du parti d'aménagement (fixant la structure des zones et précise les prescriptions qualitatives et architecturales, impose les paramètres techniques adaptées à chaque secteur pour éviter certaines empiètements ou dysfonctionnements : raccordement, stationnement...). Le règlement se structure en deux sections :



## Section I : Dispositions générales applicables à l'ensemble du site

Enumèrent les dispositions générales du règlement applicables à l'agglomération et comprennent les articles suivants :

Article I.1 : Champ territorial d'application du POS.

Article I.2 : Objet et portée.

Article I.3 : Division du territoire en zones homogènes.

Article I.4 : Limite de la réglementation précisant :

- La portée du POS à l'égard de la législation en vigueur.
- La procédure du code de l'urbanisme des PDAU qui reste applicable.
- Les procédures concernant les lotissements.

Article I.5 : La desserte par la voirie.

Article I.6 : La desserte par les réseaux divers.

Article I.7 : L'éclairage public.

Section II : Dispositions applicables à chaque zone homogène La zone homogène est désignée selon le type d'occupation du terrain (zone d'habitat collectif, zone d'habitat individuel, zone d'équipement, ... etc.), selon l'échéancier d'intervention (existant ou programmé). Ces dispositions communes seront énumérées dans l'ordonnancement des règles selon les articles de 1 à 14 avec la mention néant pour chaque article sans objet :

Article II.1 : Types d'activités interdites.

Article II.2 : Types d'activités autorisées sous conditions.

Article II.3 : Accès et voiries.

Article II.4 : Desserte par les réseaux.

Article II.5 : Surface et front des parcelles.

Article II.6 : Implantation de constructions par rapport aux voies publiques.

Article II.7 : Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

Article II.8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres.

Article II.9 : Coefficient d'occupation du sol.

Article II.10 : Coefficient d'emprise au sol.

Article II.11 : Hauteur maximale des constructions.

Article II.12 : Aspect extérieur.

Article II.13 : Stationnement.

Article II.14 : Espaces libres et plantations.

c. Les documents graphiques :

Sont constitués :

- D'un plan de situation (échelle : 1/2000 ou 1/5000).
- D'un levé topographique (échelle : 1/500 ou 1/1000).

- D'une carte qui précise les contraintes géotechniques de l'urbanisation du territoire concerné. Cette carte est accompagnée d'un rapport technique (échelle : 1/500 ou 1/1000).
- D'un plan de l'état de fait y précisant le cadre bâti, la voirie, les réseaux divers et les servitudes existantes ainsi que leur état (échelle : 1/500 ou 1/1000).
- D'un plan d'aménagement général déterminant :
  - Les zones réglementaires homogènes. - L'implantation des équipements et des ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique. - Le tracé des voiries et des réseaux divers en distinguant ceux qui sont la charge de l'Etat et ceux à la charge des collectivités locales. - Les espaces à préserver en raison de leur spécificité.
- D'un plan de composition urbaine (échelle : 1/500° ou 1/1000°). Celui ci contient les éléments du règlement et une (ou plusieurs) axonométrie illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées par le ou les secteurs considérés.

A l'exception du plan de situation, tous les plans que nous venons d'énumérer doivent être établis à l'échelle 1/500° lorsque le plan d'occupation des sols concerne des secteurs urbanisés.

#### **2-3-4. Phasage d'un POS**

L'étude du POS doit nécessairement passer par trois phases principales :

Première phase : l'analyse de la situation actuelle Elle portera sur la situation du territoire considéré par rapport à la composante démographique, aux grands caractères du site (relief, hydrologie, climat, végétation..), ainsi qu'à son occupation (l'habitat, les équipements, les services , infrastructure, etc.).

En ce qui concerne les infrastructures, elles auront une attention particulière (les équipements, l'adduction de l'eau potable, l'assainissement, l'évacuation et le traitement des déchets...), ou l'analyse portera sur leur implantation actuelle et leur capacité qui aboutiront à dresser leur fonctionnement avec des déficiences éventuelles ; il faut ensuite recenser les possibilités d'implantation de nouvelles infrastructures.

Sur la base des orientations du PDAU, le maître de l'œuvre établit un diagnostic dans lequel ressortiront toutes les tendances que prendra l'aire d'étude. L'objet de l'analyse est d'appréhender l'état actuel du territoire considéré, le sens éventuel de son évolution, elle aboutira au découpage du territoire considéré en zones homogènes, fondé sur l'interaction complexe de beaucoup de facteurs : historiques, socio-économiques, géographiques, paysagers, culturels...

On peut dès lors dégager les vocations de certaines zones : résidentielle à moyenne densité, d'habitat collectif, industrielle, de loisirs, etc., de présenter un projet de programme et des orientations d'aménagement.

## **Deuxième phase : L'élaboration de l'avant projet :**

Une fois le programme arrêté, en coordination avec le maître d'ouvrage et tous les membres concernés, il s'agit alors de le transcrire en un schéma de POS dans lequel sera fixée l'implantation des différentes activités (habitat, commerces, industrie, etc..), ainsi que, les échéances de leur réalisation.

A ce niveau de l'étude, plusieurs partis d'aménagement peuvent être émis sous forme d'esquisses, qui seront proposées au maître d'ouvrage. L'équipe chargée, doit pour toute esquisse présenter les conséquences (ou impacts) éventuelles sur la ville et son environnement en mettant en exergue le coût financier.

## **Troisième Phase : Le projet « POS » :**

Une fois le choix effectué, avec éventuellement quelques modifications à apporter, le maître de l'œuvre finalisera le projet avec ces deux parties : note de présentation et règlement. Le document qui sera remis dans la forme prévue à l'article 18 du décret N° 91-178 du 28 Mai 1991 précité.

Le projet du POS est adopté par délibération de ou des APC concernées, la délibération rappelle les termes de référence du POS et précise les modalités de participation des administrations publiques, des organismes et des services publics ainsi que des associations.

Le projet POS est soumis à une enquête publique qui dure 60 jours.

## **Enquête public :**

La ville ne s'impose pas, ne se décide pas par quelques règles définies par des technocrates invisibles. Elle suppose un souci de concertation permanent ou chaque opinion doit avoir sa place.

Aussi, avant et pendant l'enquête publique, la commune doit organiser une grande concertation par voie de presse, par des expositions ou par des réunions dans les quartiers.

L'enquête publique s'adresse à tout le monde (particuliers, associations, administrations).

Ainsi, le projet POS est soumis à une enquête publique qui dure 60 jours. Cette enquête fait l'objet d'un arrêté pris par le président de l'APC. Cet arrêté fixe le ou les lieux de consultation du projet du POS et désigne le ou les commissaires enquêteurs. Il précise aussi les dates de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête. Enfin il définit les modalités de déroulement de la période d'enquête.

L'arrêté portant enquête publique est affiché au siège de l'APC durant toute la période de l'enquête. IL est notifié au wali territorialement compétent. Les observations tirées de l'enquête sont consignées sur un registre spécial coté et paraphé par le président de l'APC.

Elles sont formulées directement ou adressées par écrit au commissaire enquêteur.

Une fois le délai de 60 jours expire le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 15 jours pour dresser le procès-verbal de clôture de l'enquête et pour le transmettre au président des (ou des) l'APC. Le projet POS peut alors faire l'objet d'éventuelles modifications.

### **2-3-5. Approbation et mise en application du POS :**

Le POS, éventuellement modifié est transmis au wali, accompagné du registre de l'enquête, du procès-verbal de clôture de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur. Le wali doit faire connaître son avis et ses observations dans un délai de 30 jours à compter de la réception du dossier. Ce délai passé, son silence vaut avis favorable.

Le POS est alors approuvé par délibération de l'APC. Il est notifié après approbation au wali, aux services de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, à la chambre d'agriculture. Il est mis à la disposition du public par arrêté du président de l'APC. Cet arrêté précise la date d'effet de la mise à la disposition des documents graphiques et écrits composant le dossier.

Le POS devient exécutoire 60 jours après la mise à la disposition du public.

### **2-3-6. Révision et modification du POS**

Toute demande de modification de ce qui est prévu au POS est sujette à rejet, ces modifications ne peuvent en aucun cas être autorisées. La seule exception à l'impérativité du POS, se trouve dans l'hypothèse où la nature du sol, la forme du terrain ou le contexte des constructions limitrophes oblige certaines adaptations. Il faut souligner qu'il s'agit, selon la loi, de simples adaptations, et non de modifications véritables. La révision du POS quand à elle, doit faire l'objet d'une délibération, elle n'est possible qu'à :

- La condition que le projet urbain ou les constructions ne sont qu'au tiers de leur réalisation.
- La condition que le cadre bâti soit en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement.
- Le cadre bâti ait subi des détériorations causées par des phénomènes naturels.
- La condition que la révision résulte d'une demande faite par la majorité des propriétaires des constructions totalisant au moins la moitié des droits à construire. Encore faut-il que ces derniers aient attendu 5 années après l'approbation du POS et que celui-ci soit en cours de validité pour pouvoir formuler leur demande.
- Enfin, la révision du POS est envisageable au cas où la création d'un projet national s'avère nécessaire.

La délibération relative à la révision du POS accompagnée du rapport explicatif est notifiée au wali. La décision, elle aussi, est prise par délibération de (ou des) l'APC territorialement compétents, après avis du wali. La procédure de révision est soumise aux mêmes conditions et obéit aux mêmes formes que celles qui sont prévues pour l'élaboration.

### **2-3-7. Les outils de contrôle du POS : Les certificats et permis**

Le POS gère les droits d'usage des sols à moyen terme (10 ans). L'application de son règlement, conjointement aux règles générales d'urbanisme ; permet de délivrer les autorisations de lotir et de

construire, tout en réservant les espaces destinés aux ouvrages, aux voiries et réseaux divers et aux équipements.

Les dispositions des POS s'imposent à l'administration, elles sont également opposables

Aux particuliers à l'occasion des demandes des permis de construire et autorisation de lotir afin de protéger les espaces urbains et naturels.

Les actes d'urbanisme sont institués par la loi 90/29 et ses textes subséquents :

Les certificats :

- Certificat d'urbanisme.
- Certificat de morcellement.
- Certificat de conformité.

Les permis:

- Permis de construire.
- Permis de lotir.
- Permis de démolir.

Conformément à l'article 15 de cette loi, qui stipule que : sont habilités à rechercher et à constater les différentes infractions à la législation et à la réglementation en matière

D'architecture et d'urbanisme, les agents fonctionnaires désignés ci-après :

- Les inspecteurs d'urbanisme
- Les architectes et les ingénieurs d'état ayant une expérience de deux années au minimum dans le domaine de l'urbanisme.
- Les ingénieurs d'application et les techniciens supérieurs ayant une expérience de quatre années dans le domaine de l'urbanisme
- Les techniciens ayant une expérience de cinq années dans le domaine de l'urbanisme exerçant au niveau de l'assemblée populaire ou la direction de l'urbanisme.

## **2-4. Conclusion de la deuxième partie :**

Depuis l'indépendance, jusqu'à nos jours, l'Etat Algérien demeure toujours à la recherche de solutions pour ces territoires en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il n'a pas cessé d'améliorer les instruments d'aménagement de l'espace à toutes les échelles (nationale, régionale et locale) en modifiant et complétant les textes relatifs à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme existants ou parfois en créant de nouvelles lois.

Les premiers grands chantiers ont débuté à partir des années 80 où deux instances nationales étaient créées à savoir le Conseil National de Planification et le Ministère de

L'Aménagement du Territoire. Ce dernier a mis en place en Novembre 1980 l'Agence

Nationale d'Aménagement du Territoire (ANAT), pour la concrétisation de la politique

Nationale et l'équilibre des régions ainsi que la mise en place des grandes études relatives aux réseaux ferroviaires, et routiers...etc.

En parallèle de la politique d'aménagement du territoire, les villes ont bénéficié des instruments d'urbanisme nécessaires afin de prendre en charge les besoins du développement urbain. Ces instruments, à cette époque et jusqu'en 1990, ayant un caractère purement foncier n'avaient pas répondu aux réalités de nos villes et n'ont pas réussi à régler leurs dysfonctionnements. L'Etat, avait pris alors la décision de mettre en place de nouveaux instruments et c'est à travers la loi 90/29 relative à l'Aménagement et à l'Urbanisme que les PDAU et les POS sont apparus.

La loi définit Le POS comme un instrument réglementaire qui a pour rôle de déterminer les droits d'usage des sols et les droits de construire. Dans ce domaine, l'inspiration émane de la législation urbaine. C'est un instrument d'urbanisme dont les prescriptions réglementaires sont opposables aux tiers. Il s'établit conformément aux dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU dont il découle.

Le POS est matérialisé à travers un document constitué d'un plan d'aménagement et un règlement. Ce dernier constitue la référence pour l'octroi des actes d'urbanisme et de construction. Comme il sert à la définition des termes de référence des opérations d'interventions urbaines sur les tissus urbains existants ainsi que les nouveaux projets urbains dans le cadre du développement des agglomérations.

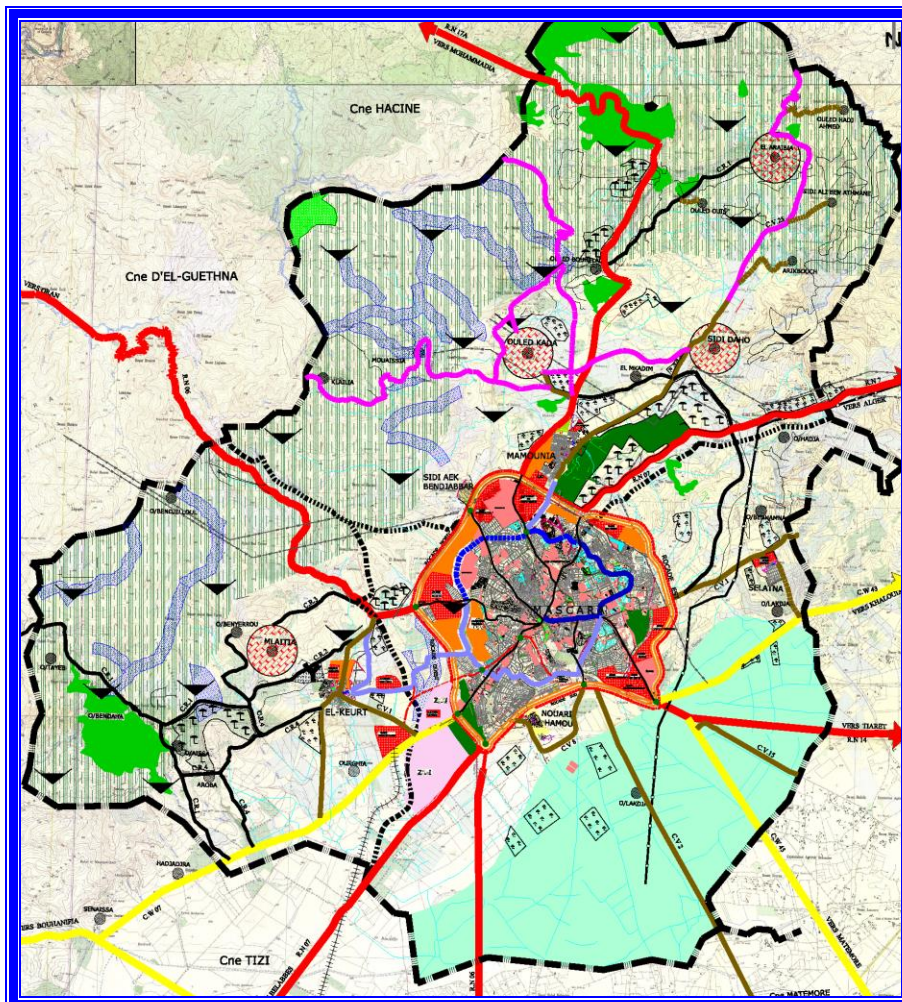
En effet, le POS fixe de façon détaillée la forme urbaine, l'organisation et précise les quartiers, les rues et les sites à rénover (Loi 90-29 art.31). Il est prévu comme un instrument de régulation urbaine qui doit véhiculer un projet urbain global et cohérent pour l'agglomération dans lequel les aspects qualitatifs urbanistiques, architecturaux et paysagers sont l'essence même du POS dans le cadre de la planification urbaine.

Il peut être à l'origine de la formalisation de la ville en définissant l'aménagement des rues, des espaces urbains à travers la description des formes urbaines. Il doit également préciser les notions de qualité, d'esthétique paysagères, de références liées au cachet local et aux valeurs identitaires du lieu ou aux spécificités géographiques et climatiques. Ce serait en somme la mise en place d'un processus de cohérence urbaine, comme outil opérationnel de maîtrise de la qualité du cadre bâti pour la réalisation d'un projet urbain global et cohérent.

Finalement, Le POS peut imposer des règles formelles détaillées fondées sur une composition urbaine. Pour cela il suffirait de concevoir une composition urbaine en se basant sur une analyse morphologique des tissus existant, soit pour les protéger ou les enrichir d'un côté et d'un autre côté pour réaliser des extensions cohérentes avec la ville.

## Troisième partie: Une étude de cas réaliste pour la recherche :

### 3-1. Le PDAU de la ville de Mascara :



#### **PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DU GROUPEMENT DES COMMUNES DE MASCARA –MAMOUNIA – EL KEURT**

Le PDAU est un instrument de planification et de gestion spatiale qui permet, au plan de l'aménagement et de la gestion de l'espace, de répondre, en fonction des perspectives, aux attentes des élus locaux, de l'Administration publique et des acteurs économiques et sociaux tout en régulant leur action. C'est également un instrument qui aide à conduire et à accompagner des stratégies de développement cohérentes et efficaces à l'échelle du groupement des communes. Les institutions locales ont besoin en effet :

D'une vision prospective de la vie et de l'activité intercommunale

D'une conception intégrée du développement et de l'aménagement

D'une vision territoriale fondée sur la participation et sur la transversalité des actions à mener

D'une attitude positive de l'intercommunalité, entendu dans son sens de complémentarité et de prolongement de la solidarité.

Le PDAU devient alors un instrument de mise en cohérence et d'ordonnancement des actions entreprises ou à entreprendre dans le cadre de programmes sectoriels ou multisectoriels présents et à venir.

Saisir l'occasion de la révision du PDAU du groupement de Mascara revient à élever ce territoire au rang d'un espace intercommunal à forte impulsion économique, sociale et culturelle capable de prendre en charge les enjeux de développement conformément aux principaux objectifs que les autorités locales s'attèlent à concrétiser.

A ce titre, il est conféré à cet espace une mention « d'interface » par rapport au reste du territoire de la Wilaya et par rapport à la région Nord-Ouest. L'on comprendra alors que le PDAU préfigure le groupement de demain et fixe dès à présent les grandes lignes pour un avenir viable et maîtrisable, sans se laisser influencer par le poids des urgences qui annihileraient cette mention d'interface et de durabilité.

Après concertation, le PDAU du Groupement doit mettre en œuvre des stratégies qui visent à :

- Equilibrer l'espace intercommunal (espace urbain-espace rural)
- Structurer les différentes composantes de l'organisation de l'espace : infrastructures, agglomérations en les reconstruisant d'abord sur elles-mêmes, lieux de production, flux, échanges et mobilité
- Utiliser rationnellement les ressources
- Protéger l'environnement
- Dégager une matrice d'axes prospectifs en matière de politique territoriale qui s'insère dans la stratégie globale du pays.

### **3-2. Agglomération chef lieu de Mascara :**

La réputation de la ville de Mascara est étroitement liée à l'histoire et à la géographie. Elle a été toujours destinée localement à administrer une zone immense qui donnera naissance à plusieurs pouvoirs antagonistes. Au plan régional, l'édification de la ville visait la création d'un centre qui aurait un rôle régional incontestable et un rôle de commandement pour un territoire vaste qui couvre les plaines intérieures de part et d'autre de Beni Chougrane et dont la maîtrise permettrait de contrôler les routes d'accès vers le Sud. Les noyaux secondaires qui se sont développés plus tard le long des axes routiers ou dans le croisement de lieux stratégiques n'étaient considérés que des relais indispensables à la réalisation de l'objectif principal.



Plus récemment, sa promotion en chef lieu de Wilaya, après l'indépendance, a conforté la ville dans ce rôle en lui attribuant un territoire considérable qui s'étale des hautes plaines jusqu'à la mer. Ce territoire qui ne dispose pas de villes importantes pouvant concurrencer Mascara a plus servi le développement de la ville que le reste des agglomérations.

Située à l'intersection de plusieurs axes nationaux RN 6, RN 17A, RN 95, la ville continue à assurer les échanges régionaux entre le littoral et le Sud et entre l'Est et l'Ouest. En outre, la structure du réseau routier local fait ressortir une forte polarisation de celui-ci sur la ville où la plupart des tronçons des CW s'articulent autour du chef lieu de Wilaya.

Au plan local, la situation stratégique de la ville et les conditions historiques de mise en valeur de la plaine a vite fait de Mascara le seul pôle urbain d'importance au détriment des autres agglomérations de la Wilaya.

Les étapes d'évolution de la ville ont fait l'objet de plusieurs études et investigations et ont été suffisamment présentées au cours de la première phase de cette étude. Nous intéresserons ici plus à la forme urbaine et au fonctionnement de l'espace urbain qu'à sa formation.

La ville a connu un développement urbain bicéphale où la ville européenne et la ville héritée se sont côtoyées sans s'intégrer organiquement. L'ancienne ville s'est cantonnée autour d'une topographie relativement chahutée tandis que la ville coloniale s'est bâtie sur les replats.

La reconstitution des faits, pour saisir la logique d'implantation de la ville coloniale, mène à certifier que sa situation se rattache à l'objectif essentiel de contrôler militairement un territoire en entravant les pratiques de la population existante

Le contexte ainsi créé, va influencer sur la composition, la structuration initiale de la ville et sa mise en œuvre à l'intérieur des remparts.

Les différentes études relatives à l'histoire de la ville expliquent que la compréhension de la structuration de la ville est à rechercher dans les instruments de la composition que sont la topologie, la géométrie et le dimensionnement.

**La topologie:** les données du site (topographie de piémont, talwegs facilitant l'écoulement des eaux, existence de voies importantes ainsi que le relief en thalweg) ont certainement influencé la direction de la trame. Celle-ci procède par orthogonalité et obéissance au tracé des voies majeures qui structurent l'espace dans toute la partie centrale de la ville. Ce mode de projection des axes et le type de tracé en général facilite le phasage des interventions ultérieures et s'accommodent bien des nécessités de lotissement.

**La géométrie:** c'est la conception simple des villes coloniales sur des sites plats, basée sur la forme géométrique, qui a prévalu pendant des siècles en France, qui a été appliquée à Mascara. De

forme rectangulaire, le plan initial n'a subi que quelques déformations correspondant à des ruptures topographiques.

**Le dimensionnement:** Conçue comme une ville garnison, Mascara a nécessité de vastes espaces à la mesure des activités militaires encombrantes et à la mesure d'espace refuge temporaire. L'idée de réaliser une véritable ville également à la mesure de l'objectif stratégique était certainement présente lors de sa conception. Son environnement immédiat était organisé en enclos, jardins, fermes pour développer une colonie agricole. Il sera organisé plus tard en faubourgs dont chacun marque les principales caractéristiques de sa constitution.

**\* Une structure urbaine discontinue :**

Les formes de discontinuités et de ruptures ont toujours existé dans la ville (ancien noyau, centre ville et noyaux de recasement, espace européen, espace mixte et espace indigène etc.). Toutefois, la ségrégation spatiale et sociale, phénomènes bien connus à l'époque coloniale, ne s'exaspèrent que conjonctuellement et la ville arrivait toujours à garder son unicité en gérant ses dysfonctionnements.

Ce qui est nouveau dans la croissance urbaine de la ville c'est l'ampleur que prennent ces formes de discontinuités et de ruptures, ampleur qui ne peut s'expliquer que par la conjonction de plusieurs facteurs (politique du laisser faire, absence de vision prospective, manque de savoir-faire et d'approche esthétique, perte progressive du référentiel culturel, etc.)

Aujourd'hui, la ville, en accumulant les incohérences, se trouve confrontée à des situations complexes dont la plus épineuse est certainement celle liée au rattrapage urbain.

Au plan fonctionnel, la partie centrale semble la mieux organisée de la ville. Le schéma viaire, en se structurant autour d'axes importants menant au centre, laisse apparaître une hiérarchie bien identifiée et une continuité dans la fonctionnalité urbaine, même si les liaisons horizontales entre les différents quartiers sont parfois loin d'être assurées. Le nœud de divergence et de convergence de la plupart des liaisons demeure ainsi le centre ville limité à son contour avec les difficultés de congestion des pénétrantes.

Cette structure se perd dans les nouvelles extensions de la ville. Conçues et réalisées par à coup et de manière quasi autonome, sans schéma de structure global préalable, les unités nouvelles ou les extensions des anciens noyaux ressemblaient plus à des projets programmes, clés en main, qu'à des entités urbaines dont l'intégration auraient du être le principal terme de référence dans leur conception.

L'analyse du fonctionnement actuel de la ville fait ressortir que seul le centre ville dispose encore d'une forte lisibilité. Le rôle assigné aux autres centres urbains est tributaire des actions qui y sont menées et de la nature des programmes injectés.

Il est à noter que les affectations et la structure viaire prévues par le PDAU ont été quelquefois, dans certains secteurs, complètement modifiés par les POS. Ce remodelage incessant explique l'absence d'une vision globale d'aménagement et de véritable structuration d la ville.

La reconquête des tissus urbains existants est un autre volet du rattrapage urbain. Elle vise la requalification des espaces centraux par le biais de la résorption des poches précaires, le transfert des activités encombrantes et mal adaptées et la revitalisation du centre ville, dont l'extension spatiale est rendue nécessaire par la croissance de la ville.

Aussi bien au niveau de la trame, qu'au niveau des formes et des tissus urbains, c'est la diversité qui caractérise la ville.

Le centre ville et ses extensions immédiates conservent une organisation bien caractéristique et une lisibilité incontestable. Tandis que les nouvelles extensions se caractérisent par leur hétérogénéité et une désarticulation allant jusqu'à perdre la notion de trame et de la composition urbaine.

On peut distinguer grossièrement deux types de quartiers qui composent la ville : les quartiers structurés et les quartiers hétéroclites.

### **\* Les quartiers structurés :**

Ce sont généralement les quartiers datant de l'époque coloniale composés du centre ville colonial et du centre topologique de certaines extensions récentes.

Le centre ville s'est implanté sur un terrain plat, très légèrement incliné. Il était ainsi plus facile de pouvoir dessiner leur plan en damier sans difficultés. Cela apparaît clairement à travers la voirie très rectiligne, géométrique et orthogonale.

Le schéma viaire laisse apparaître des îlots de taille identique avec la plus grande longueur dans le sens Sud-Nord. Le centre ville se structure autour de deux axes médians principaux, et une place publique centrale qui structure l'ensemble des tissus.

Outre ces voies, l'ancien noyau est limité par de larges boulevards limitant ainsi son emprise.

Le centre ville apparaît comme l'unité qui dispose d'un schéma de structure cohérent, d'une disposition hiérarchisée des fonctions, des liaisons organiques avec le reste des quartiers et ce à travers les nœuds qui l'entourent et les axes primaires qui ont largement influencé l'organisation et l'intégration de ces quartiers.

Cette forme d'organisation et ce type de trame ont été reproduits, avec des modifications mineures, dans certains quartiers plus éloignés

Le centre ville est conçu selon un plan dont l'unité de composition est généralement d'un seul modèle. L'îlot rectangulaire se répète avec des variations de dimensions ou de déformations formelles.

L'analyse de la répartition des différentes fonctions urbaines, fait ressortir que dans les quartiers structurés, la majorité des parcelles a été occupée de manière économique avec des possibilités de densification en hauteur. Si la fonction résidentielle est restée longtemps dominante dans ces quartiers, on assiste de plus en plus à des réaffectations immobilières. Dans l'ancien noyau, c'est la construction entière qui change de fonction, dans les autres cas, ce sont généralement les rez de chaussées qui sont de plus en plus affectés à des équipements ou services.

La répartition des équipements montre que les quartiers sont inégalement équipés.

### **\* Les quartiers hétéroclites :**

Les quartiers qualifiés d'hétéroclites sont ceux où la trame, la composition urbaine et l'organisation sont trop différenciées pour que l'on puisse facilement les identifier sur la base de critères compréhensibles. Il s'agit de lotissements anciens ou récents réalisés sans schéma directeur apparent, des tissus où s'imbriquent l'individuel et le collectif, des occupations spécifiques d'infrastructures et d'équipements importants etc.

Le tissu urbain se définit comme une superposition de trois ensembles :

- Les espaces publics, rues, ruelles, impasses, boulevards et avenues et places, organisés en réseau continu et hiérarchisé.
- Parcellaire hérité, issu d'un découpage antérieur ou produit par une partition volontaire.
- Les bâtiments construits sur les parcelles où se mêlent résidences, commerces, activités de service, équipements publics ou privés.

Or, dans la plupart des extensions nouvelles de la ville, les espaces publics sont largement dilués et réduits. Au lieu que ces espaces soient conçus comme des éléments essentiels dans la production et l'organisation des tissus urbains, ils se présentent généralement comme des espaces résiduels issus des contraintes liées aux servitudes existantes. Pour les nouveaux résidents ils ne sont que des espaces à statut indéfini qu'on ne peut utiliser ou même y accéder directement.

Le cas de l'organisation des grands ensembles est assez significatif pour se rendre compte de la difficulté d'orientation dans ces tissus.

Ces ensembles ne semblent pas disposer d'un schéma de structure clair. Le système de voirie est confus en l'absence de chemins préférentiels ainsi que d'axes et de lieux structurants.

## ▪ **Occupation du sol dans les quartiers hétéroclites :**

L'occupation du sol révèle les mêmes distorsions : des équipements normatifs de proximité, auxquels s'ajoutent des équipements structurants d'importance régionale, sans logique, ce qui rend ces quartiers toujours monotones en mettant en évidence en même temps les déséquilibres de fonctionnement de la ville.

Mascara est restée liée à son l'histoire militaire: ancienne forteresse où les traces de rempart subsistent encore à l'état de vestiges au Sud de la ville : la configuration de la ville comporte deux parties distinctes : le quartier arabe avec Bab Ali, Sidi Bouskrine, Ain Sultane, Boulilef, Sidi Ali Mhamed et les quartiers européens (faubourg Faidherbe, Martin et faubourg suisse).

La démarcation urbanistique entre les différents quartiers se voit à l'idée du cadre bâti :

Concernant les quartiers arabes, ils étaient construits d'une façon anarchique et caractérisée par un sous équipement flagrant : Absence de sanitaire, de cuisine dans les maisons exigues construites en dur et présentant une cour intérieure

Ce sont les quartiers les plus denses de la ville et les plus insalubres où des opérations de réhabilitation générale du cadre bâti s'imposent : le secteur de Bab Ali constitue l'exemple du quartier désarticulé sur le plan urbain où la voirie ne se prête guère à la circulation mécanique

En dehors de ces quartiers démunis, les quartiers européens présentent une trame urbaine régulière, une voirie assez large, l'éclairage y est adéquat et les réseaux d'AEP sont fonctionnels.

D'autre part le type d'habitat est moderne avec une bonne orientation (à l'abri du vent et de la forte luminosité).

## **\* Structure et fonctionnement de la ville :**

La ville de Mascara est structurée par trois classes de voiries :

- La radiale représentée par la rocade sur une longueur d'une vingtaine de kilomètres qui ceinture la ville de Mascara

- Les transversales : qui ont pour rôle de « solidariser » la ville avec son groupement, et sont représentées par la RN7, RN17A

Le point de départ est la ville de Mascara et précisément son centre historique qui occupe un rôle de convergence, de concentration, de centralité où se dessine une concentration des services d'administration et de commerce... un centre qui reste jusqu'à ce jour un milieu attractif et largement dynamique à le comparer avec le reste des unités spatiales

Donc, par rapport à une vision globale du groupement tout se dessine en fonction de cette attractivité, et les degrés d'appartenance.

## **- Le centre ville de Mascara :**

Il représente le centre de l'administration à travers un bon nombre d'équipements de services, d'administration et de commerce. Il est relié à sa périphérie grâce un des principaux axes routiers qui le traversent, en l'occurrence :

La RN7 qui relie Alger à Bouhanifia via le centre ville de Mascara

La RN6 qui arrive d'Oran pour s'éteindre aux portes du centre ville de Mascara

Hormis ces deux axes, d'autres voies aussi importantes divergent vers des secteurs urbains tels que le pôle universitaire et le pôle administratif, mais aussi vers le pôle industriel et les agglomérations secondaires (Slatna, Sidi AEK Bendjebbar, Nouari Hammou)

Cette concentricité a tendance à détériorer la qualité de vie dans cet espace, du fait de sa surexploitation... même avec l'avènement des rocade, l'accès par le centre ville reste toujours une option préférée des utilisateurs.

Le renforcement de l'actuelle structure de voirie s'avère important, notamment pour ce qui est de la création de nouvelles voies de support mais aussi la modernisation des voies de communication existantes.

Ce centre est caractérisé par un parc immobilier ancien qui demande à être modernisé pour répondre aux exigences actuelles en terme « standing » notamment pour les équipements.

En résumé, le futur du centre ville dépend de la création d'autres pôles, en se substituant à la dynamique de l'actuel centre.

## **- Le noyau historique de Mascara :**

Il s'agit du quartier de Bab Ali qui constitue sur le plan de l'histoire urbaine de la ville une certaine valeur qui peut nous orienter vers la sauvegarde du quartier par sa rénovation. Même si la qualité architecturale n'a rien de particulier, une prise de position volontariste peut admettre le quartier (superficie d'environ 3,5 ha) comme repère de la ville au côté de son centre.

### **- La zone d'extension immédiate au centre ville :**

Elle est désignée globalement par la zone 8 (où siège le nouvel hôpital), la zone 9 à l'Est du centre ville et la zone 12 (lieu du pôle administratif) au Nord du centre ville

Ces extensions correspondent à la réalisation de logements collectifs aux alentours des années 80 avec des équipements de proximité, scolaires, sanitaires, commerciaux...

Elles ont généré une trame urbaine irrégulière où la voirie répond rarement à une logique urbanistique. Des programmes de logements ont été réalisés en rupture presque totale avec l'antérieur urbain tel que le centre ville. Ce contraste est le résultat de l'extension de Mascara à partir de son centre qui n'a pas suscité une réflexion en terme de « restructuration » dans le but de réduire l'aspect de fragmentation avec le centre.

## **- La zone d'extension Sud et Sud-Est :**

Ce sens d'extension a tendance de dessiner les contours de la concentricité de la ville, et s'établit sur un terrain peu généreux sur le plan topographique. Elle s'est consacrée essentiellement au logement individuel ancien et nouveau, en absence de cohérence urbanistique. Le tout est noyé dans les aires de dépôts, d'anciennes fabriques et de l'ancienne gare ferroviaire qui devront être délocalisés vers les zones spécifiques.

L'absence de cohérence au niveau de cette zone, oblige une remise en question de l'espace pour sa requalification dans la finalité de rationaliser au plus la consommation de l'espace.

## **- La zone du Pôle universitaire :**

Situé au Nord de la ville constitue une nouvelle approche par rapport à la spécialisation de l'espace et sa hiérarchisation, cet aspect a fait défaut à la ville de Mascara à l'exception de son centre.

Ce pôle d'une superficie de 30 hectares représente, hormis sa fonction, un espace tampon pour la commune de Mamounia et l'agglomération secondaire de Sidi AEK Ben Djebbar. On le considère comme un pôle d'articulation où son rôle, en terme d'organisation urbanistique pour le fonctionnement du groupement, s'avère d'une grande importance.

Cet état de fait dénote que la ville de Mascara a connu un développement spatial important qui prend la forme d'un plan d'une ville radioconcentrique.

Les quartiers périphériques sont disposés autour de l'ancien noyau colonial assurant le rôle de centre-ville. De celui-ci partent en étoile les artères qui le relie à l'ensemble des quartiers périphériques.

Cependant, l'absence d'artères circulaires entre ces quartiers accentue le manque de liaisons et rend difficile la circulation entre eux.

Le centre-ville concentre la majorité des grands équipements et constitue le point de convergence de toute la population. Son cadre bâti présente partiellement un état de délabrement avancé dû au manque d'entretien et aux effets des séismes.

Autour de celui-ci se développent les anciens quartiers présentant également un cadre bâti délabré qui sont dotés seulement de quelques équipements de proximité

La ville de Mascara restant située sur un site contraignant à forte pente, d'autre part à la présence de terres agricoles autour de l'agglomération rend difficile toute opération d'extension et d'urbanisation de la ville.

**En conclusion** la ville de Mascara qui est ceinturée par une rocade et structurée par des axes principaux et des axes secondaires, ainsi que six (06) pôles :

- Pôle principal correspondant au centre-ville, assure la fonction de services

- Pôles secondaires, au nombre de cinq (05) sont des pôles de santé, d'université, d'administration, d'activité et de transport.

### **- La trame viaire :**

Les artères de la ville de Mascara ainsi que les routes nationales et les chemins de wilaya forment un système de voirie à caractère radial pourvues actuellement en rocade : les voies du contournement au Nord et Sud et celle en cours à l'Est de la ville sont destinées à alléger la circulation et de désengorger le centre-ville qui présenter des problèmes d'encombrement et de stationnement faute de parkings et d'aires de stationnement en nombre suffisant.

Le réseau de voirie a des profils en travers étroits 6-7 m de chaussée et des trottoirs de 1 m de chaque côté, la desserte axiale est médiocre et la circulation périphérique reste faible (les voies d'évitement sont peu utilisées par les usagers de la route).

Ainsi, l'étroitesse du boulevard Emir Abdelkader qui constitue l'axe animé de la ville est une voie de passage névralgique. Le caractère commercial de ce boulevard accentue l'enclavement de son quartier qui est à forte densité de population.

Par ailleurs, la plupart des grands carrefours de circulation automobile ont une mauvaise visibilité et un éclairage médiocre : l'ilot central bâti sur certains carrefours, ne possède pas les paramètres nécessaires à la circulation contournant, ce qui réduit la capacité d'écoulement et de fluidité de la circulation automobile.

Le profil en travers du réseau des rues de la ville est trop étroit et ne peut assurer une bonne circulation automobile et piétonnière.



### **3-3 Identification des cas d'étude :**

#### **3-3-1 Justification du choix des cas d'étude :**

le choix des cas d'étude a été porté sur Les pos suivants:

- 1- **le POS Baba –Ali ( noyau initiale de la ville).**
- 2- **Pos Axe Ain Soltane centre ville mascara : l'axe important qui relie l'extension Est et le centre ville de Mascara.**
- 3- **POS ZHUN 12-Extension- constitue le prolongement urbain de la ville de Mascara en direction de Mamounia.**
- 4- **POS (ZHUN10) :extension du Nord-est de la ville de MASCARA.**
- 5-**POS du Mascara Ouest khessibia : zone d'extension ouest de la ville.**

ce sont des études déjà approuvées et donc opérationnelles. Aussi la volonté de cette

recherche est de bâtir solidement son analyse, en variant le type d'intervention, d'acteurs concepteurs ,aussi des différents objectifs d'aménagement.

Ce recherche est axé sur l'analyse des règlements des POS cités sus dessous , notamment les points ayant une relation avec notre recherche , et notre problématique Préalable:

Le Plan d'Occupation des Sols est-il pensé et conçu pour définir une forme urbaine ?

Est-ce que Le Plan d'Occupation des Sols peut créer des représentations qui en rendent compte ou qui idéalisent la forme urbaine ?

Nous ne pouvons pas à travers cette recherche analyser chaque axe ou chaque chapitre du POS, Ça prend beaucoup de temps, il est possible que ce petit recherche pourraient faire l'objet d'un sujet doctorale pour approfondir l'étude , Ou des sujets pour d'autres étudiants pour et la continuation du recherche.

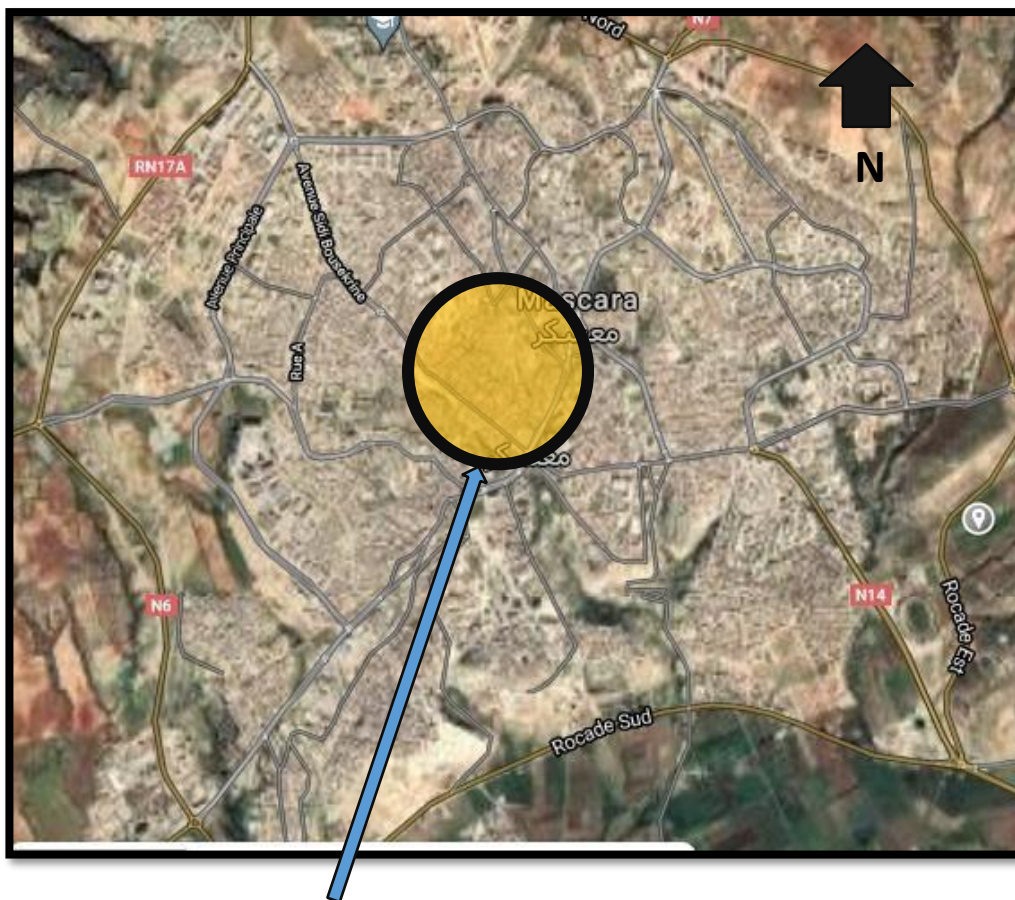
### 3-3 -2 : ANALYSE DES CAS D'ETUDE:

#### 1- le POS Baba –Ali ( noyau initiale de la ville):

Le périmètre d'étude du plan d'occupation des sols concerne le quartier BABA ALI, c'est un secteur urbanisé faisant partie du centre de l'agglomération de MASCARA, Ce quartier couvre une superficie de 30 ha.

Il est limitée:

- Au Nord quartier EL Qods.
- A l'Est par quartier Ahmed Zabana
- Au Sud par le centre ville
- A l'Ouest par le Sidi Bousekrine



Situation par rapport la ville

- Occupant une position géographique stratégique au niveau de l'agglomération de Mascara notamment par sa position en continuité du centre ville , le quartier de Baba Ali présente malheureusement tous les éléments et problème que rencontre le projet d'amélioration urbaine engagé au niveau de la ville.





**Etat de fait du POS**

**-le contexte urbaine du quartier:**

- La trame urbaine du quartier est composée d'îlots de tailles très diverses , parfois même de forme géométrique quelconque,
- Les îlots et la trame urbaine d'une façon générale semblent être réalisés d'une manière totalement anarchique sans conception préliminaire.

D'une manière générale , le tissu urbain est mal organisé, et présente beaucoup de problème sur le plan de structure, il nécessite des interventions aux différents niveaux: rénovation et réhabilitation du cadre bâti, amélioration de l'aspect général, aménagement et entretien des espaces libres et de voirie.

**Orientation du PDAU:**



L'aménagement projeté prévoit trois zones homogènes réglementaires, tenant compte de ces intervention ainsi que des occupations et fonctions spécifiques.

Ces zones homogènes sont les suivantes :

**Les zones de rénovation**

Les

zones d'amélioration

Source: DUAC Mascara

es  
de  
réh  
abili  
tati  
on

Action	Améliorati on	Réhabilita tion	Rénovatio n	TOTAL
constructi on	338	440	524	1302
%	26	34	40	100

**B- densification:**

La densification par l'extension en hauteurs des constructions et l'occupation des espaces libres et enclaves par l'habitat, cette opération consistera en premier lieu a une élévation de l'occupation et l'emprise au sol ( C,O,S ET C,E,S) et l'occupation des terrain libres et enclaves.

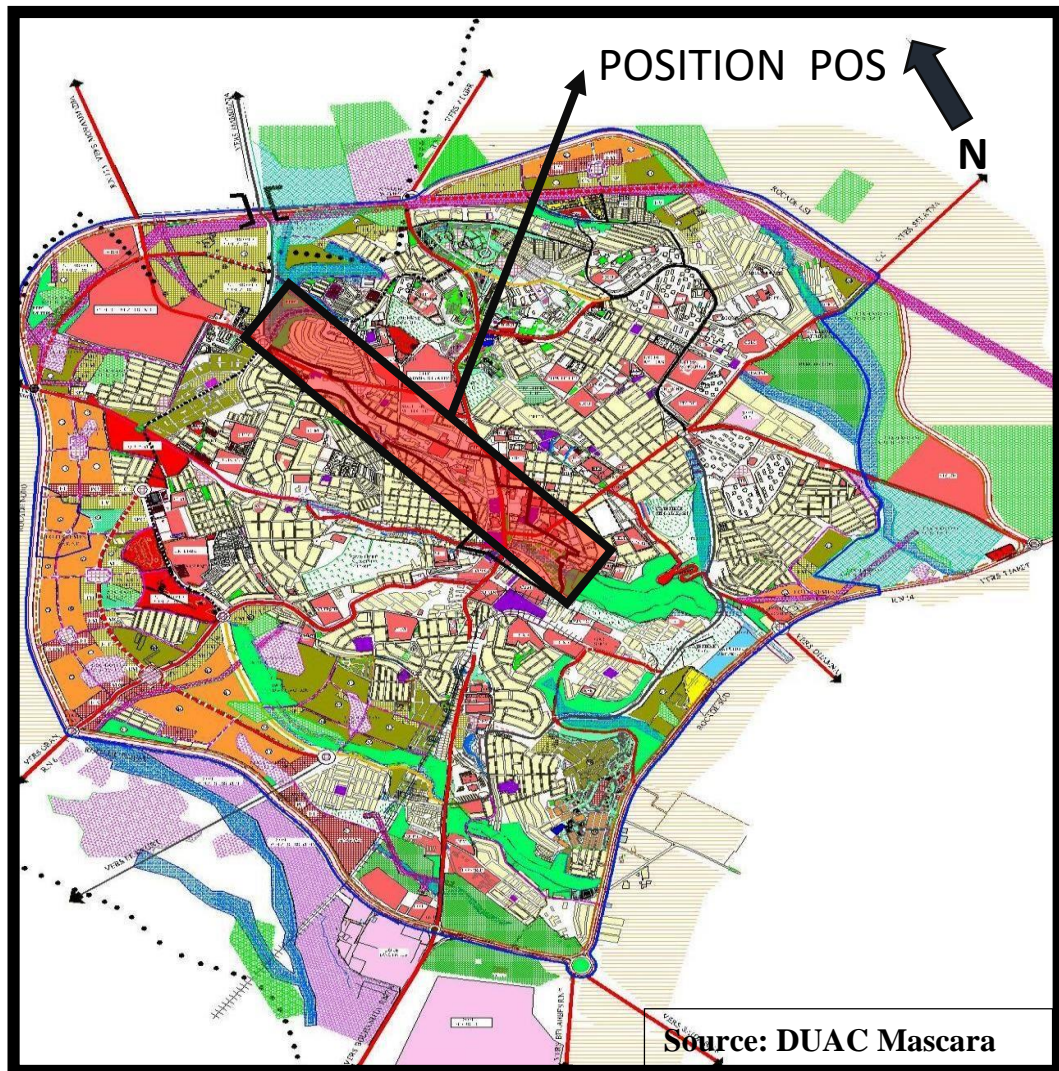
**Commentaire de l' analyse:**

Rappel de notre problématique précédente qui est : Le Plan d'Occupation des Sols est-il pensé et conçu pour définir une forme urbaine ?

- Le POS, dans ces tissus, doit exprimer un projet urbain dont l'objectif est de parvenir à un renouvellement du parc immobilier sans détruire les caractéristiques marquantes des tissus. Il doit à travers son règlement anticiper sur les tendances de transformations tout en respectant les droits des propriétaires. C'est une équation difficilement réalisable sans l'intervention de la puissance publique. On constate que le POS de BABA ALI est caractérisé par l'absence totale d'une composition d'une forme urbaine proprement dite, ce n'est qu'une division en zones homogènes et la transcription de COS et CES. Les intervenants ne disposaient que de peu de moyens d'intervention et ne peuvent en conséquence agir de manière globale et intégrée.
- On comprendra alors que l'intervention s'est limitée à une parcelle ou à un ensemble de parcelles, en privilégiant les actions ponctuelles et qui sont forcément incomplètes. Face à ces facteurs limitatifs, l'opportunité d'inscrire une composition d'une forme urbaine est presque impossible et les mécanismes d'élaboration du POS de BABA ALI se résument en un constat et un règlement.

**2-Pos Axe Ain Soltane centre ville mascara :**





## **SITUATION & DELIMITATION:**

L'aire d'étude se situe au centre de l'ACL de Mascara. Le périmètre du P.O.S qui s'étend sur une superficie de 40 Ha, est délimité comme ce qui suit:

Au Nord : ZHUN 12

Au Sud : tissu urbain existant et chaabat

A l'Est : secteur militaire et lotissement

zhun12 A l'Ouest : quartier Bab Ali.

### **Le périmètre d'étude:**

Le périmètre d'étude occupe une position centrale par rapport à la ville de Mascara, il représente le centre de l'administration à travers un bon nombre d'équipements de services, d'administration et de commerces. Il est relié à sa périphérie grâce à des principaux axes routiers qui le traversent, en l'occurrence.

La RN7 ; RN17A qui relie Alger à Bouhanifia via le centre de Mascara.

### **La zone d'étude est caractérisée par :**

Un disfonctionnement dû à une topographie ravinée, devenue malgré son état dégradé un lieu de rencontre et un pôle commercial ou convergent quotidiennement un important flux humain de Mascara et sa région.

Un cadre bâti précaire construit d'une façon anarchique et caractérisé par un sous équipement flagrant : absence de sanitaire, voirie sous dimensionnée, mode de gestion des déchets et d'entretien insuffisant, etc Un centre-ville sous-dimensionné par rapport à une population dans sans oublier le flux migratoire et les migrations résidentielles qui s'effectuent.

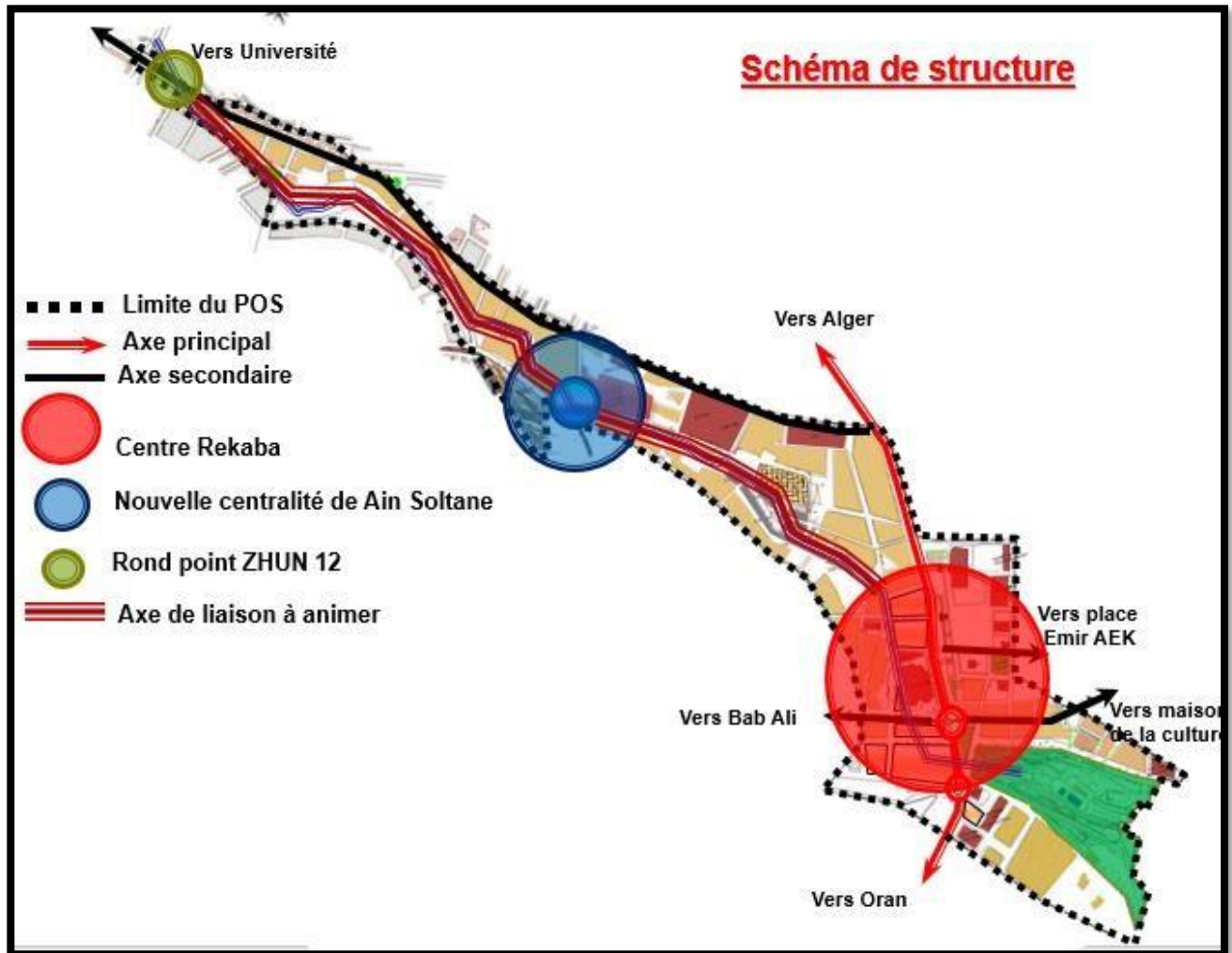
Le site d'étude intègre également, des espaces résiduelles non exploitées.

Cependant, le site est concerné par l'étalement de l'habitat précaire, de même il reste confronté au risque d'inondation, étant donné le passage d'un oued canalisé en béton armé avec un linéaire estimé par 3 km. Aussi, l'intervention consistera d'une part, à faire valoir les potentialités du site sur ses dysfonctionnements et d'autre part, à lui attribuer une vocation, qui puisse lui conférer un rôle valorisant au sein de la ville.

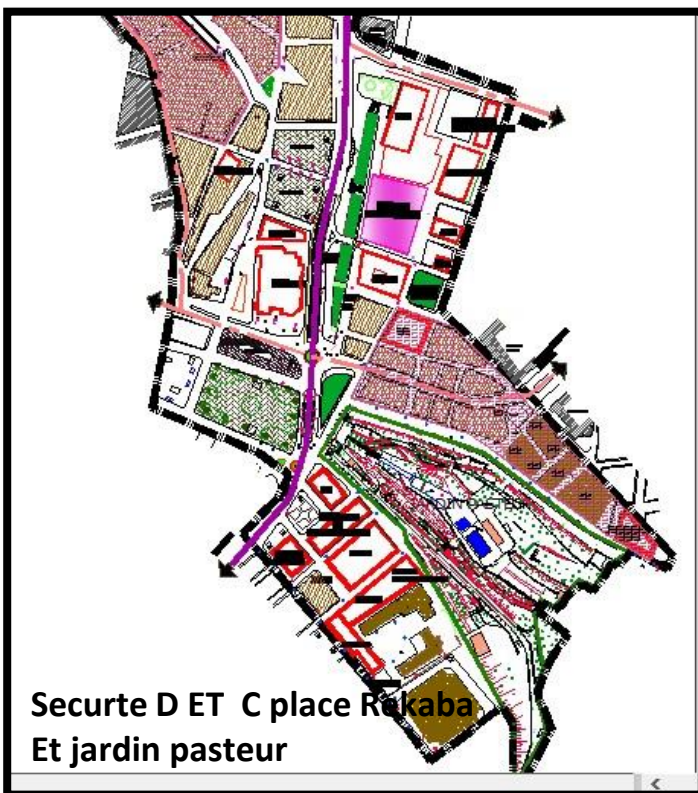
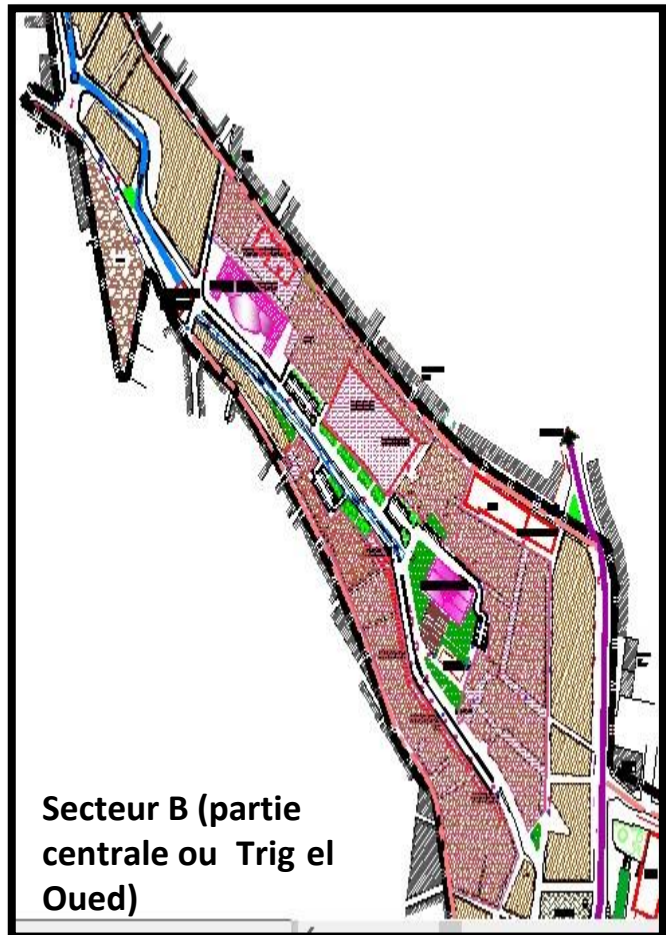
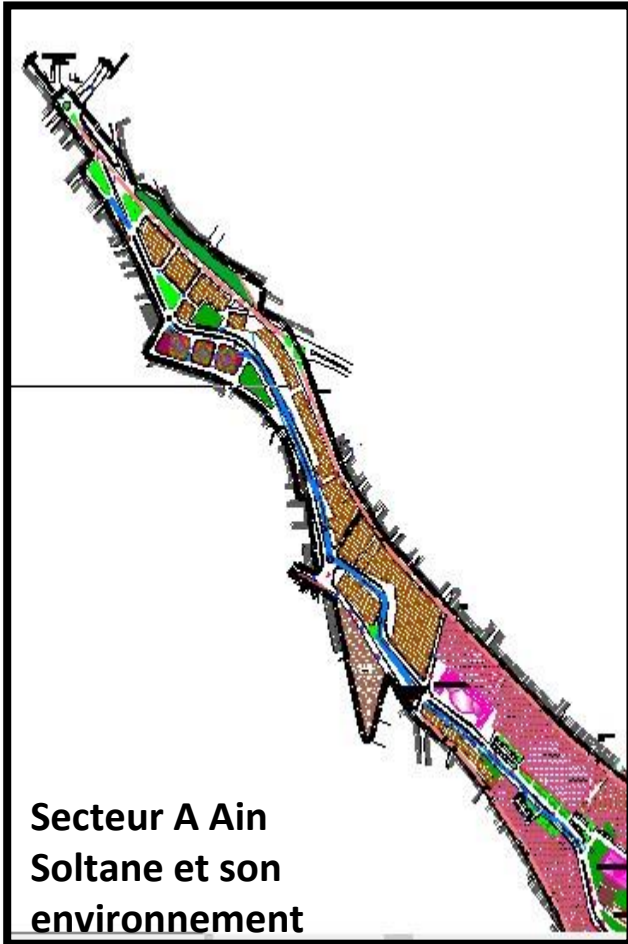
### **ORIENTATIONS DU PDAU :**

- Augmenter l'usage du sol.
- Réalisation des programmes de POS.
- Apurement foncier des opérations .
- Rénovation du cadre bâti .

Source: DUAC Mascara







LEGENDE	
	PERIMETRE DU POS
	HABITAT INDIVIDUEL EXISTANT
	EQUIPEMENT EXISTANT
	PLACETTE EXISTANTE
	GROTTE EXISTANTE
	ESPACE VERT EXISTANT
	TALUS
	CANAL EN BETON EXISTANT
	CANAL EN BETON EXISTANT
	PISCINE EXISTANTE
	LIMITE JARDIN PASTEUR
	AXE PRINCIPAL EXISTANT
	AXE SECONDAIRE EXISTANT
	EQUIPEMENT PROJETE
	ESPACE VERT PROJETE
	PLACETTE PROJETEE
	PLANTATION PROJETEE
	VOIE BETONNE PROJETEE
	VOIE PROJETEE
	ZONE A RENOVER

**Le plan d'aménagement : (source DUAC MASCARA)**



## **Le plan d'aménagement :**

L'aménagement projeté prévoit quatre zones homogènes réglementaires, tenant compte de ces interventions ainsi que des occupations et fonctions spécifiques.

Ces zones homogènes sont les suivantes :

### **Secteur A Ain Soltane et son environnement:**

- Un aménagement basé sur l'amélioration des axes de communication et d'animation.
- Des espaces verts (forme linéaire) occuperont les espaces intermédiaires, renforçant la stabilité des talus et améliorant le cadre environnemental de ce secteur urbain.

### **Secteur B (partie centrale ou Trig el Oued):**

- Création d'un centre d'affaires au niveau de l'ancien site d'ERIAD, avec parking et des aménagements extérieurs.
- Mise en place d'un plan de circulation adapté,
- Projection des placettes publiques, sanitaires et d'espaces verts, tout autour de la source, en procédant à la récupération des espaces perdus.
- Mise en place des fontaines publiques;
- Aménagement et valorisation des curiosités naturelles à travers un circuit (source et grottes), offert aux visiteurs;
- Création d'une nouvelle centralité, offrant un lieu de détente et de loisir.

### **Secteur C place Rekaba et son environnement:**

L'intervention s'inscrit dans la logique globale de la restructuration d'un espace urbain et se distingue par les opérations suivantes:

- Réhabilitation totale du secteur.
- Renforcer le schéma de circulation et de liaison.
  - Animation de ce secteur urbain par la projection des activités tertiaires.
  - Faciliter la lisibilité et le repérage du site en améliorant son paysage urbain.
- La requalification du site à travers des opérations de rénovation et de restructuration permettra de donner une nouvelle image urbaine.
- Aménagement des espaces résiduels (espaces verts, aires de stationnement et placettes publiques).

### **Secteur D (Jardin Pasteur et son environnement):**

L'aménagement concerne principalement la réhabilitation du jardin Pasteur et la restructuration et la rénovation du site avoisinant **Le règlement:**

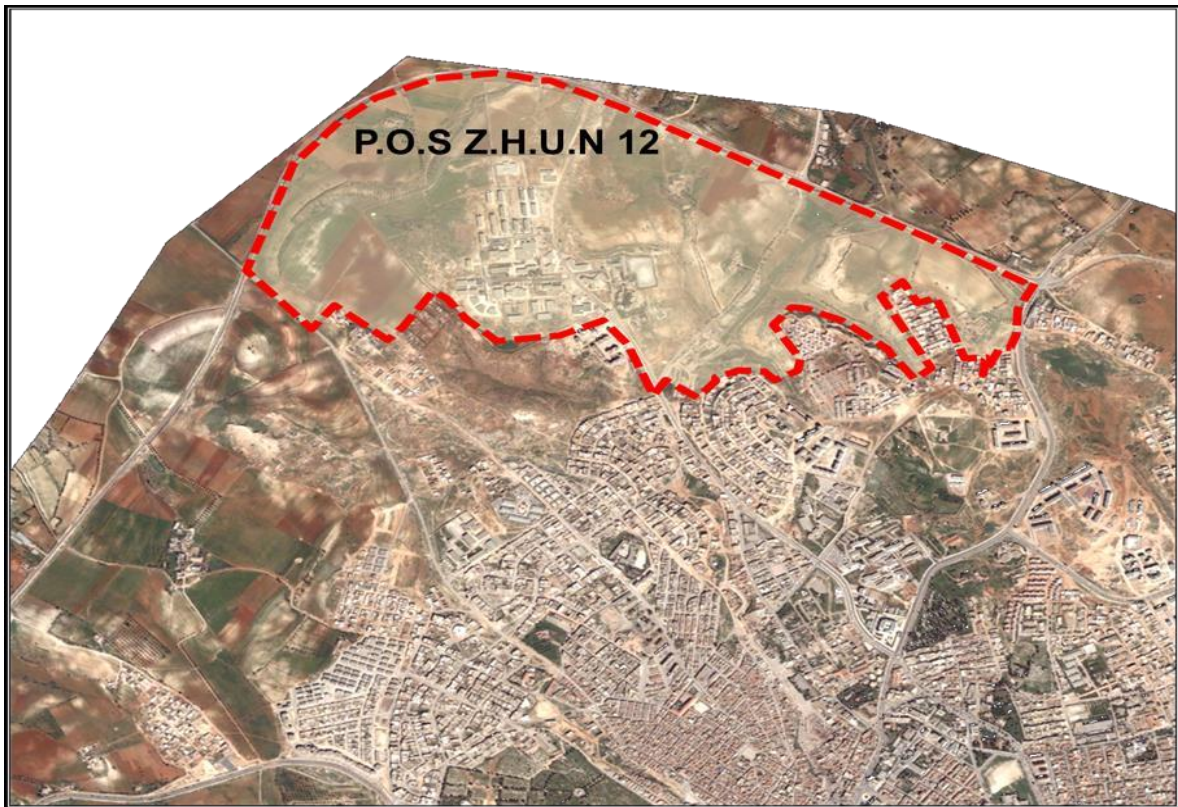
La partie du règlement ( 22 articles) traitant de la forme urbaine reste très généraliste et toutes les dispositions s'applique à toute la zone du POS, C'est dans ce sens que le règlement ne donne que des règles globales en matière d'alignement, d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur des façades. Le règlement du POS Axe Ain Soltane détermine plutôt un aménagement et le projet de la forme urbaine est totalement absent.

### **Commentaire de l'analyse:**

Après avoir analysé le POS. Nous avons remarqué que Malgré l'importance du site , l'aspect opérationnel est totalement absent , aucun outils ou procédures dans le POS n'ont été prévu pour permettre une réflexion sur l'organisation d'un espace urbaine comme un seul projet ( projet urbain).

L'absence totale d'une étude sur le foncier ce qui est très nécessaire notamment dans ce site.

### 3-POS ZHUN 12-Extension-



Source: DUAC

#### **Mascara 1 - Situation et délimitation du périmètre :**

Le périmètre d'intervention du P.O.S de la "Z.H.U. N 12-Extension", objet de cette étude, couvre une superficie de **151 ha**. Il a une forme rectangulaire, délimité comme suit :

- Au Nord, le tronçon de la voie d'évitement (rocade), depuis le giratoire de la route d'Alger (RN7) à celui de Sidi A.E.K Bendjebar ;
- A l'Ouest, la voie urbaine reliant le centre-ville de Mascara (Bab Ali) à l'agglomération de Sidi A.E.K Bendjebar.

A l'Est et au Sud, les limites du P.O.S sont matérialisées par le tissu urbain existant (campus université, lotissement communal, programme de logements promotionnels, hôtel,) et des espaces agricoles (terres nues). Il s'agit d'un espace intermédiaire entre le tissu aggloméré de la ville de Mascara et celui de Mamounia. Dans cette interface on peut remarquer la présence de l'assiette réservée au projet de C.H.U (7 ha), au Nord-Ouest ainsi que le projet du parc récréatif de Zakkour au Nord-Est.

La quasi-totalité de cet espace est dans un état naturel, marqué également par une forte présence des servitudes liées aux infrastructures énergétiques (10 ha), une activité agricole (oliveraies et viticulture).

#### **ORIENTATIONS DU PDAU :**

Au plan réglementaire du PDAU, l'aire d'étude de la "Z.H.U. N 12-Extension" est identifiée sous le code du "P.O.S N°2", faisant partie des secteurs à urbaniser (S.A.U 2 et S.A.U 3) et totalisant une superficie de 151 ha. Les termes de référence retenus par le P.D.A.U du Groupement Urbain de Mascara – Mamounia

– El Keurt pour le P.O.S de la "Z.H.U. N 12-Extension" se résument comme suit :

1°- La création d'un secteur urbain fonctionnel au Nord-Ouest de l'agglomération de Mascara, composé en majorité par l'extension du pôle universitaire de Mamounia (14.50 hectares), en perspective de la concrétisation du projet hospitalo-universitaire.

2°- Le renforcement de son rôle en tant que l'un des futurs axes animés de la ville, tout en assurant une jonction parfaite entre Mascara et Mamounia ainsi que la programmation des équipements de proximité en adéquation avec les besoins des quartiers périphériques.

3°- L'amélioration du cadre de vie en relation avec le projet du parc urbain de Zakkour.

4°- La projection de deux (02) voies structurantes transversales : la première depuis la station de lavage au carrefour de la RN17 avec la voie d'évitement ; la seconde met en relation le carrefour de la station de lavage (en cours) au giratoire de la R. N 7 (route d'Alger).

5°- L'aménagement d'Oued Toudemam, en terme d'espace vert et d'agrément au niveau de la zone centrale de la « Z.H.U.N 12-Extension », en direction du projet du parc récréatif et de loisir de Zakkour. A ce niveau, la réalisation de la jonction avec cet espace forestier existant, assurant la continuité fonctionnelle de l'ensemble du parc s'avère indispensable.

6°- projet d'une Mosquée pole a l'Est de la zone dans la zone homogène portant le N° C et un jardin avec étendue d'eau de 6ha pour ce dernier.

### **Le plan d'aménagement:**

L'aménagement préconisé s'articule sur les affectations suivantes:

La zone d'habitat constituée de logements collectifs (R+9). Elle occupe 15.38% de l'assiette, localisée sur la périphérie du site, avec des façades principales donnant sur la rocade.

La zone d'équipement d'accompagnement, réservée à des équipements de quartier (école, salle de soins, CEM, mosquée, esplanade, espace vert, etc.), occupant les espaces intégrés à l'habitat.

Des équipements structurants, représentés par les extensions de l'université, aménagée en deux (02) lots confiés à des établissements d'enseignement supérieur et de recherche. Cette assiette couvre 14.50ha du site.

Les espaces communs (allées et voirie) occupent 23.06%.

Les espaces verts s'étalent sur 6,37 %.

Les vergers arboricoles à préserver (2.90 ha) et le tissu urbain existant (48.83ha) représentent environ 32.34 % de la superficie totale (151 ha).

Ainsi, l'affectation des sols se traduit de la manière suivante :

No	Type d'affectation	Superficie (HA)	NbreLogts	Part en %
1	Habitat collectif	23.23	4981	15.38
2	Equipements existants	42.60	/	28.21
3	Equipements projetés	35.22	/	23.33
3	Espace vert	8.35	/	5.53
4	Allées & Voirie	38.70	/	25.63
5	Arboriculture existante	2.90	/	01.92
<b>TOTAL</b>		<b>151,00</b>	<b>4981</b>	<b>100</b>

Source: DUAC Mascara



REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF



Source: DUAC Mascara

Po  
ZH  
UN  
12  
ext  
en  
sio  
n

**Le règlement :**

L'aménagement prévoit trois (03) zones homogènes distinctes, à savoir :

## **La zone homogène n°A : Située à l'Ouest du périmètre du P.O.S**

Cette entité urbaine d'une consistance de 78.08 ha est en grande partie occupée par le campus universitaire et le projet de l'URS (unité républicaine de sécurité), soit une superficie bâtie existante de 40.25 ha (51.55 % de la superficie de la zone).

L'aménagement projeté est affecté essentiellement à l'habitat (18,20 ha), soit un programme de 2575 logements. La typologie de l'habitat est exclusivement en collectif avec une hauteur de R+9.

Les équipements publics projetés sont, répondant aux besoins de ce nouveau quartier périphérique, occuperont une superficie globale de 9.94 ha (12,73%), répartis comme suit:

01 Ecole primaire (5000 m<sup>2</sup>), 01 CEM (5000 m<sup>2</sup>), 01 Salle de soins (2500 m<sup>2</sup>), 02 Terrains combinés (2600 m<sup>2</sup>), 01 salle des fêtes (4900m<sup>2</sup>), 01 mosquée (2000m<sup>2</sup>), 01 Salle des Sports (2500m<sup>2</sup>).

Dans la composition urbaine de cette zone, les espaces communs (espaces verts, allées et voirie), ils occuperont une superficie de 16.30 ha (20.87%). Quant aux espaces agricoles préservés (oliveraies), seront intégré à l'enceinte de l'agro polis.

## **La zone homogène N°B : Située au centre du périmètre d'étude**

La composition d'aménagement de cette zone urbaine, d'une consistance de 38.35 ha, est réservée en grande partie à l'extension de l'université sur une superficie (14,70 ha) soit 40,80%.

En seconde position on retrouve la projection d'un programme d'habitat de type collectif (R+4) soit 890 unités, ce qui représente une superficie foncière de 11,27 ha, soit 31,41 % de la zone n°02.

Accessoirement, à ce programme de logements est accompagné d'équipements basiques (0,38 ha), répartis comme suit:

Un lycée (15 000 m<sup>2</sup>), Un CEM (7500 m<sup>2</sup>), Une école primaire (4000 m<sup>2</sup>), 02 terrains combinés (2600 m<sup>2</sup>).

Quant à la superficie restante de la zone, elle est occupée par le bâti existant, composé de : 01 hôtel, 01 lotissement d'habitat individuel, en cours de réalisation.

Les espaces communs (espaces verts, allées et voirie), occuperont une superficie de 13.98 ha (36.46%).

Les équipements projetés représentent 14,76 ha, soit 38.49% de la zone homogène n°A.

## **La zone homogène N°C : Située à l'Est du périmètre**

Cette entité urbaine d'une consistance de 34.56ha est constituée en totalité d'espaces libres, à l'exception du centre d'handicapés moteurs en cours de construction sur une assiette de 1800 m<sup>2</sup>. et l'ancienne ferme ainsi que les logements L.S.P situer le long de la route menant vers Alger,

La composition de cet aménagement est dédiée en grande partie aux équipements, ils sont implantés le long de la rocade, du fait de la configuration physique du terrain, une assiette pour les espaces verts représente une proportion non négligeable de 08.35 ha ce qui représente 24.16% de l'assiette de la zone C, On retrouve un programme d'habitat de (2.02 ha), soit un programme de 506 logements, en collectif (R+5).

Accessoirement à ce programme d'habitat consistant et varié, il sera injecté un ensemble d'équipements publics, répondant aux besoins de la zone homogène C. Ces équipements occuperont une superficie globale de 10.52 ha (30.44%), répartis comme suit:

01 Ecole primaire (6000 m<sup>2</sup>), 01 polyclinique (4600 m<sup>2</sup>), 01 Centre Commerciale (2300 m<sup>2</sup>), 01 Equipement

Culturel (3400m<sup>2</sup>), Ferme existante transformé en Gite

Familiale Les berges de l'oued aménagé en Esplanade sur 2.58ha

Une mosquée pole de 2.8 ha , Un parc urbain avec lac de 6.00ha

01 Equipement Educatif (3.6 ha)

Quant aux espaces agricoles préservés (arboriculture), ils occuperont une superficie foncière de 2.90 ha, soit 8.39 % de la zone homogène C.

## **Le règlement :**

L'aménagement prévoit trois (03) zones homogènes distinctes, à savoir :

## **La zone homogène n°A : Située à l'Ouest du périmètre du P.O.S**

Cette entité urbaine d'une consistance de 78.08 ha est en grande partie occupée par le campus universitaire et le projet de l'URS (unité républicaine de sécurité), soit une superficie bâtie existante de 40.25 ha (51.55 % de la superficie de la zone).

L'aménagement projeté est affecté essentiellement à l'habitat (18,20 ha), soit un programme de 2575 logements. La typologie de l'habitat est exclusivement en collectif avec une hauteur de R+9.

Les équipements publics projetés sont, répondant aux besoins de ce nouveau quartier périphérique, occuperont une superficie globale de 9.94 ha (12,73%), répartis comme suit:

01 Ecole primaire (5000 m<sup>2</sup>), 01 CEM (5000 m<sup>2</sup>), 01 Salle de soins (2500 m<sup>2</sup>), 02 Terrains combinés (2600 m<sup>2</sup>), 01 salle des fêtes (4900m<sup>2</sup>), 01 mosquée (2000m<sup>2</sup>), 01 Salle des Sports (2500m<sup>2</sup>).

Dans la composition urbaine de cette zone, les espaces communs (espaces verts, allées et voirie), ils occuperont une superficie de 16.30 ha (20.87%). Quant aux espaces agricoles préservés (oliveraies), seront intégré à l'enceinte de l'agro polis.

## **La zone homogène N°B : Située au centre du périmètre d'étude**

La composition d'aménagement de cette zone urbaine, d'une consistance de 38.35 ha, est réservée en grande partie à l'extension de l'université sur une superficie (14,70 ha) soit 40,80%.

En seconde position on retrouve la projection d'un programme d'habitat de type collectif (R+4) soit 890 unités, ce qui représente une superficie foncière de 11,27 ha, soit 31,41 % de la zone n°02.

Accessoirement, à ce programme de logements est accompagné d'équipements basiques (0,38 ha), répartis comme suit:

Un lycée (15 000 m<sup>2</sup>), Un CEM (7500 m<sup>2</sup>), Une école primaire (4000 m<sup>2</sup>), 02 terrains combinés (2600 m<sup>2</sup>).

Quant à la superficie restante de la zone, elle est occupée par le bâti existant, composé de :

01 hôtel, 01 lotissement d'habitat individuel, en cours de réalisation.

Les espaces communs (espaces verts, allées et voirie), occuperont une superficie de 13.98 ha (36.46%).

Les équipements projetés représentent 14,76 ha, soit 38.49% de la zone homogène n°A.

## **La zone homogène N°C : Située à l'Est du périmètre**

Cette entité urbaine d'une consistance de 34.56ha est constituée en totalité d'espaces libres, à l'exception du centre d'handicapés moteurs en cours de construction sur une assiette de 1800 m<sup>2</sup>. et l'ancienne ferme ainsi que les logements L.S.P situer le long de la route menant vers Alger,

La composition de cet aménagement est dédiée en grande partie aux équipements, ils sont implantés le long de la rocade, du fait de la configuration physique du terrain, une assiette pour les espaces verts représente une proportion non négligeable de 08.35 ha ce qui représente 24.16% de l'assiette de la zone C, On retrouve un programme d'habitat de (2.02 ha), soit un programme de 506 logements, en collectif (R+5).

Accessoirement à ce programme d'habitat consistant et varié, il sera injecté un ensemble d'équipements publics, répondant aux besoins de la zone homogène C. Ces équipements occuperont une superficie globale de 10.52 ha (30.44%), répartis comme suit:

01 Ecole primaire (6000 m<sup>2</sup>), 01 polyclinique (4600 m<sup>2</sup>), 01 Centre Commerciale (2300 m<sup>2</sup>), 01

Equipement

Culturel (3400m<sup>2</sup>), Ferme existante transformé en Gite

Familiale Les berges de l'oued aménagé en Esplanade sur

2.58ha

Une mosquée pole de 2.8 ha , Un parc urbain avec lac de 6.00ha

01 Equipement Educatif (3.6 ha)

Quant aux espaces agricoles préservés (arboriculture), ils occuperont une superficie foncière de 2.90 ha, soit 8.39 % de la zone homogène C.

## **Traitement des façades principales**

Les hauteurs des constructions sont de deux types, R+4 pour l'habitat collectif et R+1 pour l'habitat semicollectif. Les façades intérieures sont dotées de terrasses sous forme de balcon, donnant sur des

espaces semi-publics et les espaces verts, réservés à des plantations et un mobilier urbain adéquat (bancs publics, arbres d'ornement, bacs à fleurs, toboggans,...etc.). **Commentaire de l'analyse:**

- Après avoir analysé le POS. Nous avons remarqué que Malgré l'importance du site ,encore l'aspect opérationnel est totalement absent , aucun outils ou procédures dans le POS n'ont été prévu pour permettre une réflexion sur l'organisation d'un espace urbaine comme un seul projet ( projet urbain).

- L'absence totale d'une étude sur le foncier ce qui est très nécessaire notamment dans ce site.

Le bureau d'étude s'est basée pour sa composition urbaine sur le principe du retour à l'ilot par opposition à la configuration de la ZHUN, ce dernier ne se basant sur aucun référent ni modèle défini. L'aménagement s'est traduit par un morcellement qui fait penser qu'il s'est fait d'une façon aléatoire et l'implantation du bâti est régulée seulement par des règles d'alignement, un COS et un CES.

- **Le POS ZHUN 12-Extension-** est archétype d'une composition réglementaire traduite par un urbanisme de planification basé la production d'un document contenant un plan d'aménagement et un règlement d'occupation des sols ayant pour objectifs la localisation des activités par un zonage et la réalisation des programmes sectoriels de l'état.



## 4-POS (ZHUN10) :extension du Nord-est de la ville de MASCARA:

### SITUATION DE LA ZONE :

Le périmètre du POS (ZHUN10) couvre une superficie totale de 63Ha situé au Nord-est de la ville de MASCARA.

Il est limité par :

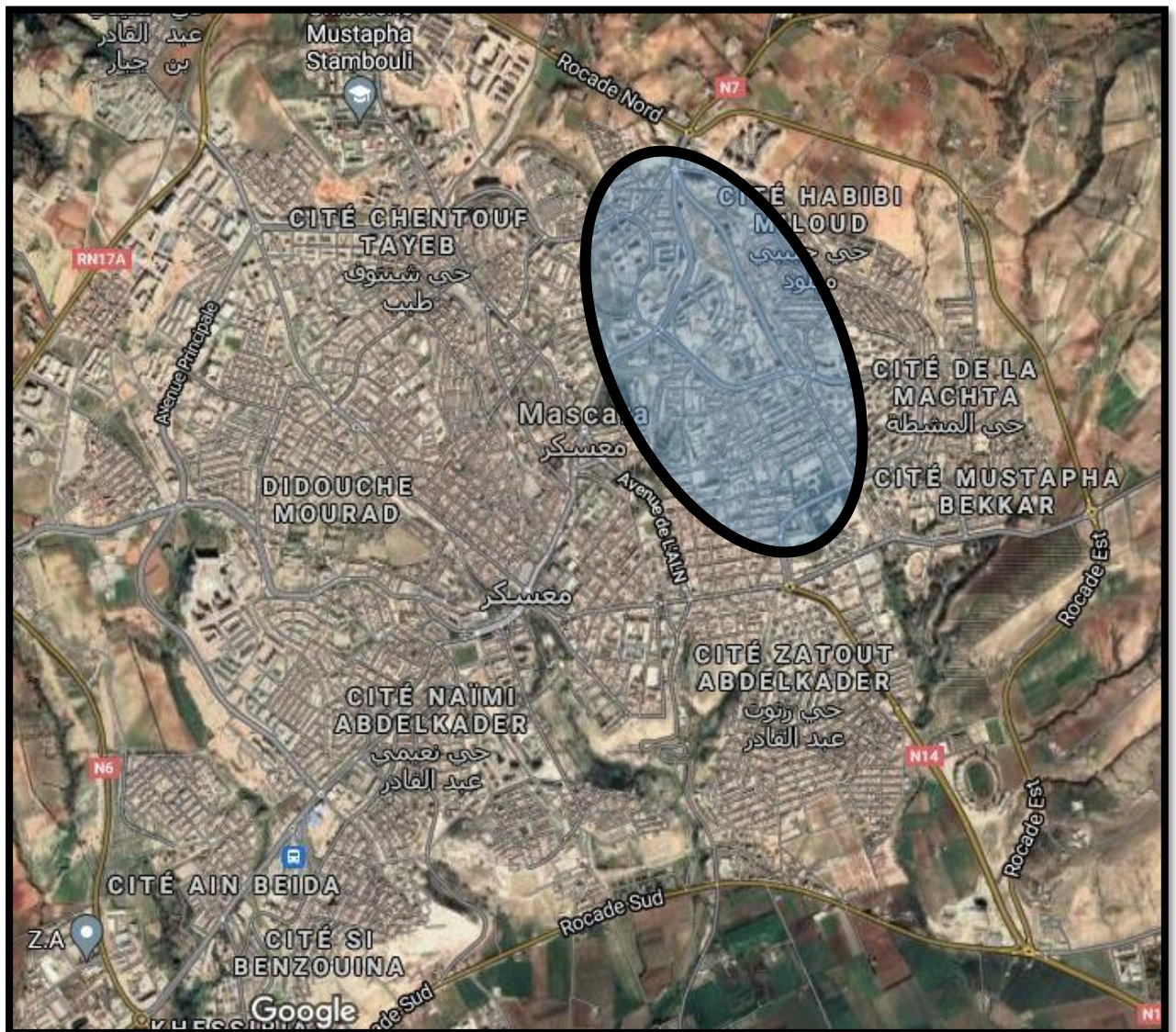
Au nord par le Boulevard Colonel Ahmed MEDEGRI citée des 400 Logements, Cité universitaire fille et cimetière Mozabite.

Au Sud par le Boulevard Colonel Lotfi et la cité El MOUBAYAA.

A l'Est par la citée administration (Wilaya), Cimetière Chrétien et cité Si el

HAOUAS. A l'Ouest terrain agricole.

- Le périmètre du POS ZHUN 10 couvre une superficie totale de 63Ha dont  $262587,70m^2 = 26.26$  HA sont occupés par de l'habitat, des équipements de voirie soit 40%.



Localisation du périmètre du POS (ZHUN10)

### STRUCTURE URBAINE :

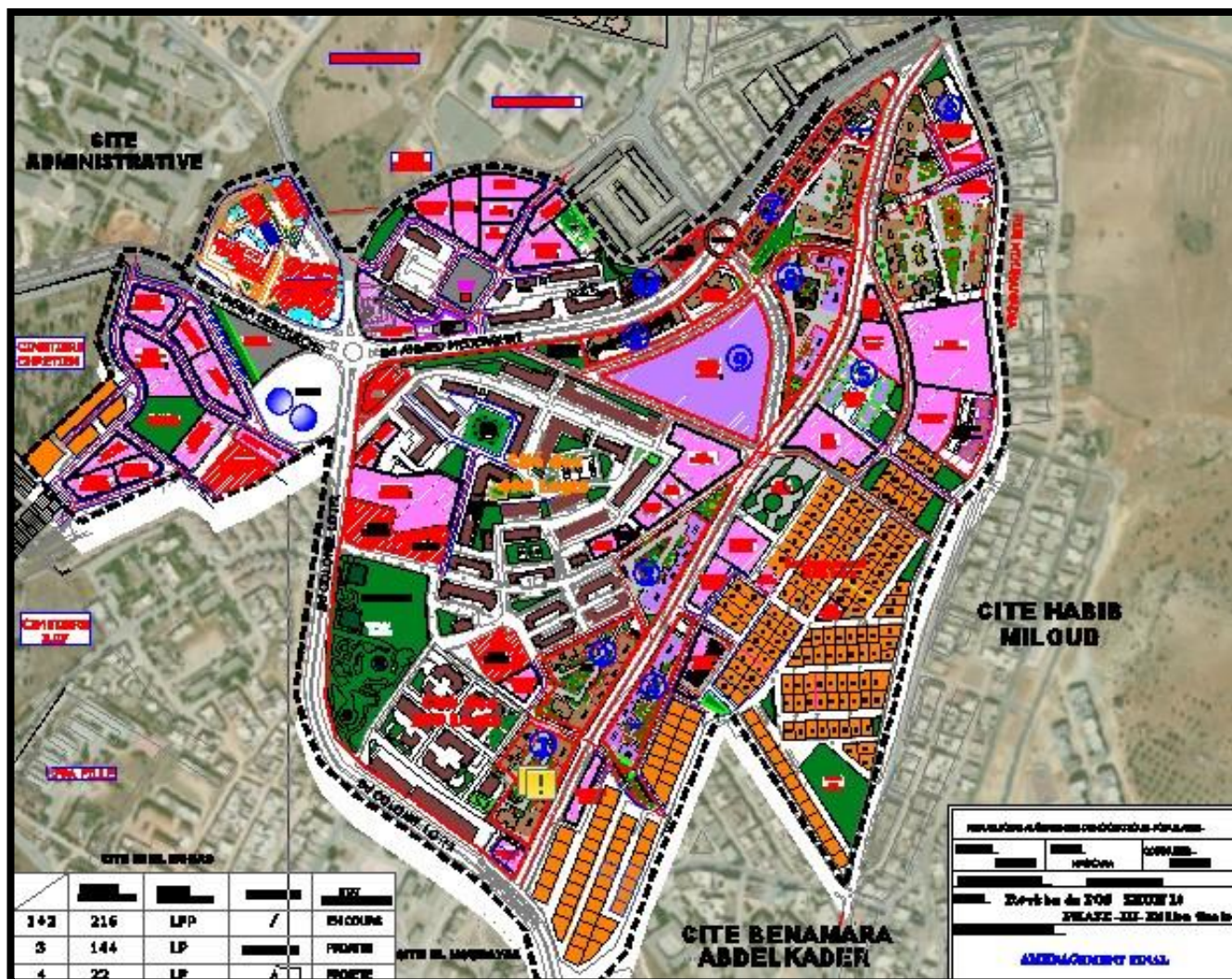
Le La ZHUN 10 est desservie par deux grands boulevards sur les quels viennent se greffer des voies qui desservent les 700 logements et le lotissement de 224 lots.



Ces habitats occupent la partie Ouest et la partie Est qui sont situées en haut longeant les voies (boulevards et rue). Par contre la partie centrale vue sa situation trop basse par rapport au voies existantes.

## Le plan d'aménagement:

Le Secteur du POS ZHUN 10 s'étend sur une superficie de 63 Hectares, il est divisé en Quatre (04) Zones Homogènes .



LEGENDE	
SUPERFICIE DU SITE.....	63 Ha
NOMBRE D'HABITANTS.....	11675 HABITANTS
HABITAT EXISTANT.....	924 LOGEMENTS
HABITAT COLLECTIF :	700 LOGEMENTS
HABITAT INDIVIDUEL :	224 LOTS
HABITAT COLLECTIF PROJETE.....	1748 LOGEMENTS
	LOGEMENTS EN COURS 504
	LOGEMENTS LANCES 733
	LOGEMENTS PROJETE 511
<b>NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS:</b>	<b>2672 LOGEMENTS</b>
<b>SUPERFICIE :</b>	<b>25,80 Ha</b>
<b>DENSITE NETTE:</b>	<b>100 Logts/ Ha</b>
<b>DENSITE BRUTE:</b>	<b>40 Logts/Ha</b>
EQUIPEMENTS	
	EQUIPEMENTS EXISTANTS sur 51,10 Ha
	EQUIPEMENTS PROJETES sur 8,90 Ha
PLACETTE	
	AIRS DE JEUX sur 3,00 Ha

### **1-Zone Homogène n°1(Z. H n °01):**

Elle regroupe onze (11) Ilots, se situe à Sud-ouest du Plan d'Occupation des Sols 63 ha, de MASCARA commune de de MASCARA.

Cette Z .H n°1 est à vocation résidentielle et commercial et regroupe une Superficie totale, égale à 4,61 hectares .

### **2-Zone Homogène n°2(Z. H n °02):**

Elle regroupe onze (11) ilots, elle se situe à l'Ouest du Plan d'Occupation des Sols de 63 ha MASCARA, commune de MASCARA.

Cette Z .H n°2 est à vocation résidentielle et commercial, regroupe une Superficie totale, égale à 3.09 hectares .

### **3- Zone Homogène n°3 (Z.H n° 03):**

Elle regroupe vingt trois (23) Ilots, la (Z .H n°3), elle se situe au Centrale Ouest du Plan d'Occupation des Sols 63ha MASCARA, commune d'MASCARA.

Cette Z .H n°3 est à vocation résidentielle et commercial, regroupe une Superficie totale, égale à 18,28 hectares .

### **4- Zone Homogène n°4 (Z.H n° 04):**

Elle regroupe dix sept (17) Ilots, la (Z .H n°4), elle se situe au Centrale Est du Plan d'Occupation des Sols

63ha MASCARA, commune d'MASCARA.

Cette Z .H n°4 est à vocation résidentielle et commercial, regroupe une Superficie totale, égale à 18,51 hectares .

### **Commentaire de l' analyse:**

Après avoir analysé le POS de (ZHUN10) **extension** , faisant face à des orientations de planification et de programmation a opté seulement pour une démarche d'affectation des activités, d'occupation du sol, de densité et de servitudes sans prendre en charge l'aspect de définition de l'espace urbain dans le cadre de la politique urbaine à l'échelle de l'agglomération.

Cet instrument s'est réduit à un plan d'aménagement et un règlement, ce qui résulte sur une forme urbaine produite suivant le mode réglementaire. Qui produira forcément des plans de logement type et des équipements de proximités se rapprochant plus de la ZHUN que d'une fonction de nouvelle centralité tel-que souhaiter par le PDAU.





Le plan d'aménagement retenu consiste à l'aménagement de la forêt de khessibia en un espace de récréation pour la population de Mascara  
Conférer au POS Mascara secteur ouest Khessibia un espace de détente et de repos  
Réaliser un espace de jeux pour les enfants  
Concrétiser une passerelle permettant de relier la zone A à la zone B  
Egalement à opérer une intégration des équipements de jeux les aires aménagés

## DECOUPAGE DE LA ZONE

### D'ETUDE:

#### **Zone A:**

Superficie totale : 13,05Ha.  
Espace boisé : 10,44Ha, soit 80%.  
Cimetière chrétien : 0,27 Ha, soit 2%.  
Terrains libres : 2,34 Ha soit 18%.

#### **Zone B:**

Superficie totale : 7,43 Ha Espace boisé : 6,09 Ha soit 82%.  
Terrains libres : 1,34 Ha soit 18%.

#### **Zone C:**

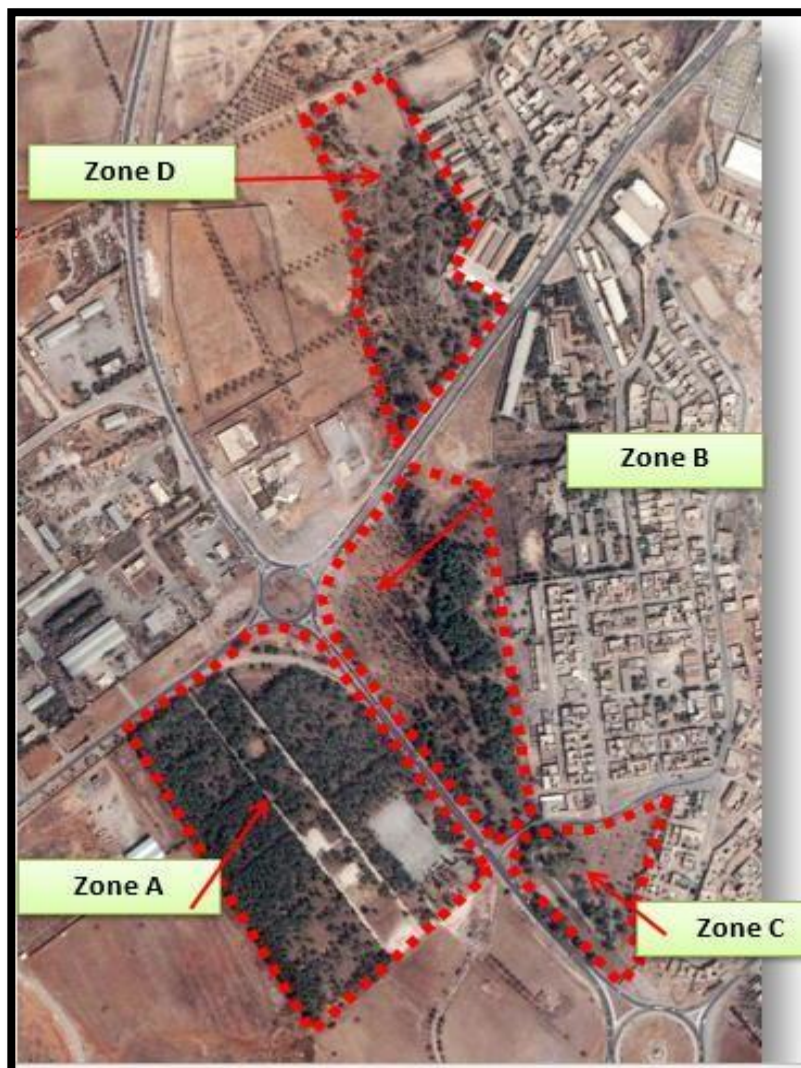
- Superficie totale : 2,52 Ha • Espace boisé : 1,89 Ha, soit 75%.
- Terrains libres: 0,63 Ha, soit 25%.

#### **Zone D:**

- Superficie totale : 4.2 Ha • Espace boisé : 2,45 Ha, soit 58%.
- Terrains libres: 1,75 Ha, soit 42%.

#### **RECAPITULATIF:**

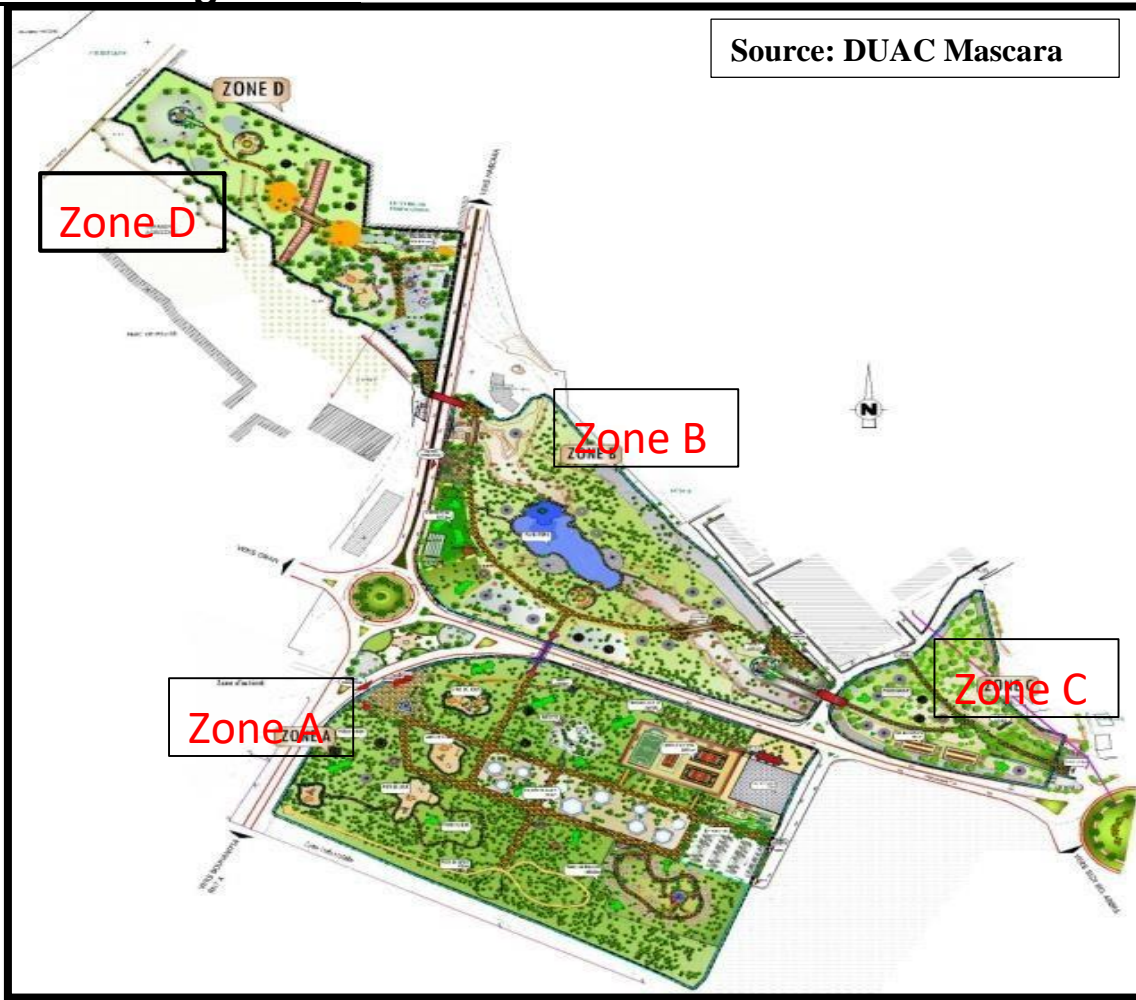
- Superficie totale : 30 Ha
- Espace boisé 20,85 Ha, soit 76%



L'occupation du sol est largement dominée par un couvert végétal composé de maquis dégradé, de broussaille, de pin d'Alep. Il s'agit des plantations issues des régénérations naturelles, auxquelles sont associés des jeunes reboisements réalisés dans les années 70.

Enfin, nous retrouvons d'autres types de végétaux, accompagné d'un cortège floristique relativement diversifié.

# Le plan d'aménagement:



Source: DUAC Mascara

Zone D

Zone B

Zone A

Zone C

## Le règlement:

Le Secteur du POS Ouest Khessibia s'étend sur une superficie de 30 Hectares, il est divisé en Quatre (04) Zones .

ZONE A		
Désignation	Surface( m <sup>2</sup> )	Linéaire (ml)
Loge gardien	18	-
Poste police	24	-
Administration	30	-
Poste de secours	28	-
Aire de jeux pour enfants	3216	-
Buvette	154	-
Manège pour enfants(0-6ans)-(7-12ans)	9175	-
Terrains de sport	6051	-
Toilettes publiques (H+F)	18	-
Vestiaires	32	-
Piste de cross		438
Promenade de santé		364
Parking 97 places	2145	-
Kiosque à musique	28	-
Kiosque (tabac et journaux)	16	-
fleuriste	28	-
Espace boisé	104400	
Total	130500	

Zone A





## ZONE B



ZONE B		
Désignation	Surface ( m <sup>2</sup> )	Linéaire (ml)
Plan d'eau	3994	--
Kiosque	16	--
Arboretum	4270	--
Placette	245	--
Toilette publique	3216	--
Espace boisé	60900	--
Total	74300	

Programme

## Zone « C »

Programme



ZONE C		
Désignation	Surface( m <sup>2</sup> )	Linéaire (ml)
Terrains de boules	924	--
pique nique	2450	--
Parc animalier		
Kiosque	30	--
Parking 21 places	684	--
Espace boisé	18900	--
Total	25200	

## ZONE D

Programme



ZONE D		
Désignation	Surface ( m <sup>2</sup> )	Linéaire (ml)
Kiosque	16	--
Parking 46 places	1024	--
Aire de jeux pour enfants	2450	--
placette	415	--
Pique nique	1420	--
Espace boisé	24500	--
Total	42000	--

Commentaire de l'analyse:

Après avoir analysé le POS de **Ouest khessibia** (20 articles du règlement), nous remarquons que ce pos est juste un plan d'aménagement d'une zone de détente et de loisir, et l'intérêt collectif d'améliorer les conditions de fonctionnement de cet espace, de produire un cadre environnemental viable, d'aménager des espaces et aires de jeux accessibles.

Par rapport a notre problématique précédente , nous constatons que le POS ne contient aucun ajout , il s'agit a un plan d'aménagement d'une zone de détente et de loisir ,découpé en 4 zones suivant la morphologie du site .

### **3-3-3 Conclusion de l'analyse des cas d'étude:**

Finalement, après l'étude des 5 POS, on peut conclure que malgré les différents sites et les variant type d'intervention et d'acteurs concepteurs ,aussi des différents objectifs d'aménagement, on constatons que les POS n'ont pas pu produire une forme urbaine capable de prendre en charge des échelles mineures et de la dimension esthétique de l'espace urbain dans un cadre d'un projet urbain. Donc c'est juste un instrument de régulation urbaine , outre ils n'ont pas pu véhiculer un projet urbain global et cohérent dans lequel les aspects qualitatifs urbanistiques, architecturaux et paysagers auraient pu être traduits à travers la forme urbaine.

- Alors en peut dire que le POS est juste un outil de planification et de réglementation. À savoir de déterminer les droits d'usage et les modalités d'utilisation des sols. Cette attribution est matérialisée par le biais d'un plan d'aménagement sous forme de plan de masse et traduit en règlement composé de règles de constructibilité à la parcelle (occupation, emprise, hauteur,...). Ainsi, il est utilisé seulement comme un document pour l'octroi des actes d'urbanisme et de construction d'une part et comme outil d'affectation des programmes de construction de l'état d'une autre part.

-L'absence de l'aspect opérationnel , aucun outils ou procédures dans le POS n'ont été prévu pour permettre aux autorités locales ou à un aménageur d'avoir une réelle réflexion sur l'organisation d'un espace. Cet urbanisme, appelé urbanisme opérationnel compte tenu de son caractère très opératoire, permet d'éviter le fractionnement de l'organisation spatiale lorsque les opérations sont réalisées sur des terrains de grande superficie et spécialement des extensions. D'autre part il permet le traitement de l'échelle mineure à travers une composition urbaine pour l'organisation d'un quartier ou fragment urbain pour l'aboutissement et la concrétisation d'une politique urbaine d'une agglomération.

-La Loi n'avait pas fondé la trame d'élaboration des documents d'urbanisme sur la notion de projet mais bien plus sur des notions réglementaires et de légalité. Devant cette situation de non obligation ou possibilité d'opérationnalité, les autorités mettaient en place des POS très légers dont les orientations se limitaient le plus souvent aux aspects réglementaires et simplement pour respecter la législation.

-On remarque aussi que l'absence du volet de foncier , c'est le support principale Pour réaliser un projet d'aménagement, les collectivités devaient se pencher plus en amont sur la question foncière. Cette dernière est l'outil indispensable au projet d'aménagement et un complément aux documents d'urbanisme. Il faut alors appréhender la politique foncière comme une clef du développement urbain ou le foncier est la matière première de toute politique urbaine.

- Aussi il Ya un autre facteur important qui affaiblit la production de l'espace urbaine, c'est que l'admi nistration centrale à travers la wilaya et la Direction de l'urbanisme qui prennent en charge l'élaboration des Plans d' Occupation des Sols. Par ailleurs et suivant l'article 2 du décret 91-178 relatif à la procédure d'élaboration du Plan d'occupation des sols, c'est aux P/APC d'initier et de décide r de l'élaboration des Plans d'Occupation des Sols et définir les orientations

d'aménagement spécifiques y afférent dans une politique globale d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de leurs communes.

- Cette initiative de la prise en charge de l'élaboration des Plans d'Occupation des Sols par l'état s'explique par le besoin et dans l'urgence de mettre en place des documents de gestion du droit des sols, afin de permettre de concrétiser les programmes de l'état (habitat social et équipements publics...etc.). Par ailleurs, les difficultés financières des communes quand à la prise en charge des études d'urbanisme a permis à l'état de prendre en charge le financement des études des POS et de décider sur les orientations et les options d'aménagement, du fait que, dans la majorité des cas, l'administration est propriétaire du foncier (terrains domaniaux) et promotrice de la majorité des programmes d'habitat et d'équipements publics. - En conséquence, les procédures d'élaboration des Plans d'Occupation des Sols sont adaptées aux objectifs de l'administration. Il en résulte une démarche rigoureuse de planification au lieu d'une démarche de projet urbain dans les Plans d'Occupation des Sols. Nous sommes donc en présence d'une incompréhension considérable puisque les acteurs n'utilisaient pas les documents d'urbanisme comme des outils d'aménagement mais comme des instruments adaptables aux besoins et exigences de l'administration. La finalité même des Plans d'Occupation des Sols a été donc dévié de son objectif, nous sommes passés d'un document d'aménagement et de forme urbaine à des outils de simple gestion foncière et même de simple distribution de droits à la construction.
- Quant, aux professionnels chargés à l'élaboration des Plans d'Occupation des Sols, ils sont souvent désignés sur des bases financières et non sur des bases de compétences. Ceci est la conséquence d'une part, des procédures d'attribution des marchés publics et d'autre part, des enveloppes financières préalablement arrêtées par les services de l'administration pour les études des POS, qui se font généralement sans tenir compte de l'importance du projet, des contraintes des sites, des missions et des équipes techniques pluridisciplinaires à engager.
- En conséquence, les professionnels devant les insuffisances financières, ne recrutent pas l'ensemble des équipes et des compétences requises pour l'élaboration des études de POS. Ils se limitent à répondre aux demandes des maîtres de l'ouvrage (Direction de l'urbanisme) sur la base d'une approche technique arrêtée dans les cahiers de charges. Ces derniers reprennent les seuls éléments du contenu du POS énuméré dans la loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme.
- C'est ainsi que, dans les études de POS, les professionnels n'innovent pas dans leurs études et évitent d'approfondir leurs démarches sur les plans de la prospection, d'analyse et de conception. Sachant qu'une telle démarche exigerait des investissements importants dans les compétences et les moyens.
- Cette situation oriente les professionnels vers une gestion des études d'une façon purement contractuelle. C'est-à-dire répondre seulement aux tâches exigées dans le contrat en reprenant souvent les démarches d'études simples et uniformes pour tous les POS, puisque ces derniers sont perçus comme un document réglementaire qui détermine le droit d'usage et les modalités d'utilisation des sols.



## Conclusion Générale :

- En résumé, lors de l'introduction des nouveaux instruments d'urbanisme PDAU et POS, la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme affichait de grandes ambitions avec l'objectif d'organiser, de réglementer la production et la transformation du cadre bâti. Afin d'introduire une nouvelle vision de planification et d'aménagement urbain.

-Cependant, selon les premières interprétations des réformes mises en place, ces dernières auraient été présentées comme une prise de conscience dans la politique urbaine du pays et à travers les missions qui sont dévolues aux instruments d'urbanisme par la loi. Le POS devait être à l'origine de la formalisation de la ville, en définissant l'aménagement des rues, des espaces urbains et la description des formes urbaines et devait également préciser les notions de qualité, d'esthétique paysagère, de références liées au cachet local et aux valeurs identitaires du lieu, ou aux spécificités géographiques et climatiques.

-L'analyse des facteurs déterminants dans le processus d'élaboration des POS peut expliquer les résultats obtenus et le décalage entre ces derniers et les objectifs énumérés par la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme .

-L'analyse des textes de la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme prédispose à une prise en charge complète des tissus urbains, néanmoins la formulation des textes est traduite sous forme d'objectifs. Or, la loi ne prend pas réellement en charge ces objectifs de l'aménagement à l'échelle du bâti. Aucune procédure opérationnelle n'a été créée, ce qui limite les actions dans le cadre du POS. Même si les prescriptions en matière de composition urbaine sont plus au moins détaillées. À titre d'exemple on peut citer la hauteur des constructions, les COS, les CES, les limites séparatives... ces derniers restent en retrait concernant les aspects qualitatifs

-Toutefois, pour permettre d'atteindre ces objectifs, il fallait mettre en place des documents d'urbanisme fondés sur trois aspects : le prospectif, le réglementaire et l'opérationnel. En pratique, seul le volet réglementaire a fonctionné correctement, les aspects prospectif et réflexif ont été souvent omis.

-Dans la pratique, pour concrétiser ces objectifs, l'introduction de nouvelles démarches et méthodes de conception étaient nécessaires pour faire le pont entre la planification urbaine et l'intervention architecturale et ceci dans le processus d'élaboration des POS. Cependant les facteurs d'ordre législatifs, méthodologiques ou de procédures ont constitué des frontières aux POS pour approfondir la composition urbaine.

-En conclusion, ayant relevé que les déterminants dans le processus d'élaboration des POS restent constants, ils vont produire d'une façon automatique les mêmes effets. Ce qui nous permet de conclure, en dernier ressort, que quelle que soit la différence entre les POS par rapport aux contextes, aux objectifs et aux moyens, ces derniers aboutiront aux mêmes types de démarches et méthodes qui s'achemineront finalement au seul mode de composition réglementaire ou le POS sera seulement un document de réglementation urbaine.

## **Bibliographie**

LYNCH Kevin. L'image de la cite, MIT Press 1960, Paris : Dunod, 1969.

PANERAI Philippe, DEPAULE Jean-Charles , DEMORGON Marcelle (S. Dir.), Analyse Urbaine. Marseille : Parenthèses, 2009.

CHOAY Françoise. L'urbanisme, utopies et réalités, une anthologie. Paris : Seuil, 1965.

PANERAI Philippe, Jean Castex, Jean Charle Depaule, Formes urbaines de l'îlot à la barre Broché – 4 novembre 1997.

INGALLINA Patrizia, Projet Urbain , Paris, PUF, Collection Que Sais-je, 2001.

SAIDOUNI Maouia. Elément d'introduction à l'Urbanisme. (Histoire, méthodologie, règlement). Alger : CASBAH, 2000.

SIDI BOUMEDINE Rachid (S. Dir.), L'urbanisme en Algérie, Echec des instruments ou instruments de l'échec ? , les alternatives urbaines Alger, 2012.

## **Thèse et Mémoire:**

HARBOUCHE Fayçal **la réglementation dans les lotissements entre utopie et réalité**, Mémoire magister 2012.

AHMED KHODJA Mohammed **Le mode de composition urbaine dans les documents d'urbanisme (P.O.S) (Le cas d'ORAN)** , Mémoire magister 2015.

CHATER Hanane **L'évaluation de la qualité de la forme urbaine issue des nouveaux modes de production d'habitat collectif en Algérie: « Un essai à partir des programmes LSP dans la ville d'ElEulma /SETIF**, Mémoire magister 2015. **Revues et articles:**

La composition urbaine **note et essai bibliographique octobre 1996**. Projet Urbain Carré de Soie-Synthèse-.

## **Sites Internet:**

[WWW.arturbain.com](http://WWW.arturbain.com), Association pour la promotion de l'art urbain.

[WWW.urbanisme.umontreal.ca](http://WWW.urbanisme.umontreal.ca)

## **Textes législatifs:**

- Loi N°90-25 du 18 Novembre 1990, portant orientation foncière.
- Loi N°90-08 du 7 Avril 1990, relative à la commune.
- Loi N°90-29 du 1er Décembre 1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme.
- Décret exécutif N°91-175 du 28 Mai 1991, Définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction,
- Décret exécutif N°91-177 du 28 Mai 1991, Fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.
- Décret exécutif N°91-178 du 28 Mai 1991, Fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'occupation des sols et le contenu des documents y afférents.
- Décret exécutif05-317 modifiant et complétant le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.05-318 modifiant et complétant le décret exécutif N°91-178 du 28 Mai 1991 Fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'occupation des sols et le contenu des documents y afférents. Septembre 2005,