

UNIVERSITE DE BLIDA 1
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

MEMOIRE DE MASTER 2
ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN

**L'INTRODUCTION DU PROCESSUS DE FORMATION
DES CENTRALITES URBAINES DANS LES
INSTRUMENTS D'URBANISME PAR LE PROJET
URBAIN**

CAS : LA VILLE DE BLIDA

Par : Mlle Benrali Samira

Encadrée par ;
Dr. Arch Mohamed Zerarka

BLIDA, Juin 2016

RESUME

Le présent travail de recherche dans le cadre du Master 2 interroge sous un angle précis, l'un des phénomènes les plus spectaculaires de nos villes ; la centralité urbaine. Ce phénomène qui a perdu son visage depuis l'apparition de l'urbanisme moderne. L'urbanisation accélérée privilégiée par les instruments d'urbanisme a impliqué des nouvelles formes urbaines non maîtrisées et elle a engendré des ruptures urbaines dans les tissus urbains par l'ignorance de l'histoire, la forme urbaine et l'espace public. Au-delà de cette problématique notre mémoire est intitulée :

L'introduction du processus de formation des centralités urbaines dans les instruments d'urbanisme par le projet urbain.

Notre travail de recherche est constitué de trois chapitres essentiels : chapitre introductif, chapitre de l'état des connaissances et le chapitre des synthèses de la recherche et enfin une conclusion générale.

Pour introduire notre travail de recherche nous présentons dans le premier chapitre l'introduction générale, la problématique, l'hypothèse du travail, les objectifs et la démarche de la recherche.

Le deuxième chapitre de l'état des connaissances est constitué de deux parties : une partie théorique pour définir les concepts et les mots clés de la recherche tel que : le projet urbain, les centralités et les instruments d'urbanisme. La deuxième partie est pratique, portée sur l'analyse thématique afin de comparer entre deux exemples français et un exemple algérien traitant la centralité urbaine par le projet urbain dans le cadre des instruments d'urbanisme.

Le troisième chapitre est le chapitre des synthèses de la recherche, dans le quel nous confirmons ou infirmons les hypothèses du travail à travers la connaissance des relations entre la centralité et l'histoire et la forme urbaine. La compréhension de cette relation nous permet de mettre de voir l'impact des instruments d'urbanisme sur cette dernière et comprendre pourquoi le projet urbain vient comme la solution la plus pratique pour cette figure de problématique urbaine.

Au delà et pour une recherche ultérieure nous pouvons proposer une ligne de recherche pour la révision des instruments d'urbanisme par le biais du projet urbain:

- Elargir les objectifs et les enjeux des instruments d'urbanisme, en faisant recours aux résultats et à la démarche du projet urbain, pouvant être considérée parfois comme complément aux instruments d'urbanisme et d'autre fois comme alternative.
Cette position mériterait d'être développée dans le cadre d'une recherche (Doctorat) future.
- Puiser et enrichir le contenu des instruments d'urbanisme par l'apport des études sur les processus de formation et transformation des villes (l'histoire).

SUMMARY

The present research of 2nd year master degree investigates precisely the most spectacular phenomena of our villages; Urban Centralization. These phenomena lost its face because of the appearance of modern urbanism.

Urbanization accelerated privilege by the instruments of urban planning involved which implies new forms not mastered and it has engendered break in the urban tissue by the historical ignorance. Urban form and public space is the problematic of our research:

The introduction of the process of formation of the urban centralities in the instruments of urban planning by the urban project.

Our research contains three important chapters: an introductory chapter; an expository chapter and finally a general conclusion.

To introduce our work, we include in the 1st chapter a general introduction, statement of purpose and a hypothesis, the objectives and work procedures.

The 2nd chapter of the expository work consists of two parts: one part is theoretical and it defines the concepts and keywords of the research concerning the urban project, centralization and urban instruments. The 2nd part is practical as a part of thematic analysis after comparing between two examples, French and Algerian in term of urban Centralization, how it is treated by urban project management and the instruments used.

The 3rd chapter is about synthesizing our work in which we confirm and infirm the hypothesis of our research through demonstrating the relation between Centralization and urban history without neglect the urban form also. The understanding of this relation may help to clarify the impact of urban instruments on urbanism in general and to understand why the urban projects tends to be the most practical solution for the urban problem.

Finally we finish our work with a general conclusion, this later helps us to make a total synthesis, so by the end, our recommendations will tackle these points:

- Extend the objectives and challenges of planning instruments, making use of the results and the urban project approach , which can sometimes be considered as a complement to the planning instruments and other times as an alternative.

This position deserves to be developed as part of a future research.

- Tapping and enrich the content of the planning instruments by providing studies on the process of formation and transformation of cities (history).

Remerciements :

*C'est avec beaucoup de respect que mes remerciements s'adressent en priorité à mon Encadreur Mr Dr. Architecte **Mohamed Zerarka** qui m'a assisté, éclairé avec les critiques et suggestions fructueuses, je le remercie pour sa compréhension, ses encouragements et ses orientations accordés tout au long de ce travail.*

*Je tiens à exprimer mes sincères remerciements à **Mr Bittam** pour sa présence durant les séances de présentation, pour ses observations, conseils et orientations.*

Je tiens à remercier vivement tous les membres du jury qui m'ont honorée de leur présence, pour l'attention qu'ils ont porté à mon travail et pour avoir accepté d'évaluer mon mémoire, me faire profiter de leur savoir et de leurs observations.

Je remercie également tous mes enseignants des modules de spécialité durant toute l'année.

Je remercie également mes collègues.

C'est un énorme et immense remerciement que j'adresse maintenant à toute ma famille surtout à mes parents, ma sœur Farida et mon fiancé qui n'ont cessé de m'encourager lors de la rédaction de ce mémoire. Vous avez su à votre manière, par vos paroles et vos gestes, m'aiguillonner, me pousser et m'accompagner dans mon cœur dans tous les moments du mémoire. Merci de m'avoir toujours fait confiance, sans jamais m'avoir sous-estimé et de m'avoir toujours encouragé et même soutenu dans les moments de galère tout au long de cette année.

TABLE DES MATIERES :

Chapitre introductif :	1
Introduction à la thématique générale du master 'ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN' :	1
I.1. Introduction à la recherche :	5
I.2. Problématique :	7
I.3. Hypothèses :	9
I.4. Objectifs :	10
I.5. Démarche méthodologique :	10
I.6. Présentation de la ville de Blida :	11
Chapitre II : L'ETAT des connaissances :	12
Introduction :	12
II.1 Définition des concepts, idées et notions clés de la recherche :	12
II.1.1. Introduction :	12
II.1.2. Le projet urbain :	12
II.1.3. Les centralités urbaines :	17
II.1.4. Les instruments d'urbanisme :	19
II.1.4.1. Le fondement de l'urbanisme :	20
II.1.4.2. Les étapes d'évolution de l'urbanisme en Algérie :	22
II.1.4.3. Présentation des instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU/POS) :	29
II.1.4. Conclusion :	35
II.2. L'analyse thématique :	36
II.2.1. Introduction :	36
II.2.2. Exemple I : le réaménagement de la porte des Lilas à Paris.	37
II.2.3. Exemple II : le réaménagement de la porte d'Aix à Marseille.	39
II.2.4. Exemple III : le réaménagement d'Oued Elharrach à Alger.	42
II.2.5. Lecture comparative entre les exemples :	44
II.2.6. Conclusion de l'analyse thématique :	45
Conclusion :	46
Chapitre III: les centralités urbaines entre projet urbain et instruments d'urbanisme. :	49
Introduction :	49
III.1. Processus de formation et de transformation des villes :	49
Introduction :	49
III.1.1. La forme urbaine des villes :	49
III.1.2. La formation et la transformation de la ville de Blida :	51
Conclusion :	54

III.3. La relation entre les nouvelles centralités urbaines et le processus de formation et de transformation des villes ;	56
Introduction :	56
III.3.1. L'apparition des nouvelles centralités urbaines dans le processus de formation et de transformation des villes :	56
Conclusion :	58
III.4 La notion de la centralité dans les instruments d'urbanisme :	59
Introduction :	59
III.4.1. Défaillances du PDAU et POS :	59
III.4.2. La centralité urbaine à travers les instruments d'urbanisme PDAU et POS :	61
Conclusion :	65
III.5. Le rôle du projet urbain pour les centralités urbaines :	65
Introduction :	65
III.5.1. Le projet urbain : réponse spécifique au phénomène des centralités urbaines :	65
Conclusion :	67
III.6. Les centralités urbaines : L'apport du projet urbain aux instruments d'urbanisme	68
Conclusion du chapitre :	70
Conclusion générale : le processus de formation des centralités urbaines dans le cadre du projet urbain	73
Démarche globale :	73
Synthèse finale :	74
Recommandations :	76
Pistes de recherche :	77
Bibliographie	78

ANNEXE

- ANNEXE I : Une partie du PDAU de Grand Blida
- ANNEXE II : Illustration des façades du boulevard Mohamed Boudiaf
- ANNEXE III : Illustration des façades du boulevard 11 décembre 1960
- ANNEXE IV : Illustration des façades du boulevard Benboulaid
- ANNEXE V : Lecture du boulevard Mohamed Boudiaf
- ANNEXE VI : Lecture du boulevard 11 décembre 1960
- ANNEXE VII: Lecture du boulevard Benboulaid

TABLE DES ILLUSTRATIONS :

Figure 01	Le boulevard LarabiTebessi durant la période coloniale.	9
Figure 02	Le boulevard Mohamed Boudhiaf état actuel	9
Figure 03	Organigramme de la méthodologie de recherche.	11
Figure 04	Carte de situation de la ville de Blida	11
Figure 05	Organigramme des procédures d'élaboration de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)	32
Figure 06	organigramme de la méthodologie de l'analyse thématique	37
Figure 07	Situation du projet de la porte des Lilas	37
Figure 08	La centralité de la porte des Lilas à travers les instruments d'urbanisme	38
Figure 09	La porte des Lilas avant requalification	39
Figure 10	La porte des Lilas après requalification	39
Figure 11	Situation du projet de la porte d'Aix	40
Figure 12	La centralité de la porte d'Aix à travers les instruments d'urbanisme	41
Figure 13	La porte d'Aix avant le réaménagement	42
Figure 14	La porte d'Aix après le réaménagement	42
Figure 15	Oued Elharrach avant le réaménagement	44
Figure 16	Oued Elharrach après le réaménagement	44
Figure 17	Tableau de comparaison entres les trois exemples	45
Figure 18	La ville de Blida durant la période Ottomane et la période coloniale	53
Figure 19	La ville de Blida en 1960	54
Figure 20	L'état actuel de la ville de Blida	55
Figure 21	Schéma de la ville de Blida	56

CHAPITRE INTRODUCTIF :

INTRODUCTION A LA THEMATIQUE GENERALE DU MASTER 'ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN'

La problématique générale du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans le cadre des études concernant le contrôle des transformations de la forme urbaine, au sein de l'approche morphologique de la ville et du territoire.

Elle s'insère dans le large corpus des recherches urbanistiques critiques sur le contrôle et la production des formes urbaines en réaction à l'approche fonctionnaliste de production de la ville des années 1950-70 qui recourrait aux modèles de l'urbanisme moderne.

Elle privilégie le fonds territorial comme **fondement** de la planification des ensembles urbains et **support** (réservoir, matrice affecté par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu'entretiennent ces villes avec leur territoire.

S'appuyant sur le considérable capital de connaissances produit et accumulé au cours du temps par la recherche urbaine, la recherche urbanistique investit actuellement, d'une manière particulière, le domaine des pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l'urbanisation et de ses formes.

Dans ce vaste domaine (de contrôle de l'urbanisation et de ses formes), le master 'Architecture et Projet Urbain' soulève tout particulièrement la problématique spécifique de la capacité des instruments d'urbanisme normatifs et réglementaires en vigueur à formuler et produire des réponses urbaines adéquates aux transformations que connaissent les villes dans leurs centres et périphéries.

Les pratiques de l'urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville : c'est le projet urbain qui constituera l'apport spécifique de l'architecte dans la pratique plurielle de l'aménagement de la ville, correspondant à une nouvelle manière de penser l'urbanisme. Le projet urbain devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication de la ville face à la crise de l'objet architectural et à la crise de l'urbanisme, devenu trop réglementaire.

Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de Projet Urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »¹.

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente².

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects³ : le premier concerne une théorie de la forme urbaine, le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, alors que le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales.

Il conclura par affirmer que le projet urbain « *est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là (...) des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après* » : une conception de l'architecture dans son rapport au lieu et à l'histoire, assurant la durabilité et la continuité historique

C'est l'alternative à l'urbanisme au travers de la notion de 'Projet Urbain', qui se définit en filigrane de l'ensemble de ces propos qui nous permettront de construire une démarche de substitution au sein de laquelle l'histoire et le territoire constitueront les dimensions essentielles.

Dans les faits, le projet urbain est aujourd'hui un ensemble de projets et de pratiques qui gèrent notamment de l'espace public et privé, du paysage urbain.

« Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre : l'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils »⁴.

1. Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011)

2. Devillers, Ch., « Le projet urbain », in Architecture : recherche et action, Actes du colloques des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais des Congrès, Paris, Ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également: Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 – Christian Devillers, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme œuvre, Paris, éd. du Pavillon de l'arsenal, 1994.

3. Intervention de Ch. Devillers en Mars 1979 au colloque intitulé Architecture : Recherche et Action au Palais des Congrès de Marseille

4. Bonillo J.L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n°118

Il s'agira alors, d'une part, de développer les outils de définition, de gestion et de contrôle de la forme urbaine et de réintroduire la dimension architecturale et paysagère dans les démarches d'urbanisme, et, d'autre-part, situer la démarche du projet urbain entre **continuité avec les données de la ville historique et référence à l'expérience de la modernité.**

Dans la démarche du master 'Architecture et Projet Urbain', le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l'enseignement du projet architectural et urbain.

Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai [1989] dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu.

Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai [1999] sous une autre optique : celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l'industrie du bâtiment, dans une logique de tissu.

L'histoire des villes, quant à elle, nous enseigne la permanence des tracés (voieries, parcellaires...) et l'obsolescence parfois très rapide des tissus. Il convient donc à partir de la production courante d'aujourd'hui (types, programmes, financements et procédés constructifs habituels des maîtres d'œuvre moyens) de travailler dans une perspective nouvelle qui intègre dès l'origine une réflexion sur les évolutions et les transformations possibles, d'origine publique et privée. Cette tentative d'actualiser les mécanismes et les techniques qui ont permis de produire les villes, débouche ici sur des indications très pragmatiques et pratiques (tracés, trames, dimensionnements, découpage, terminologie...).

L'objectif principal du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la référence essentielle de la démarche du master. La ville héritée de l'histoire est le contexte obligé d'inscription de l'architecture. En retour l'architecture... construit la ville.

Le retour à l'histoire ne signifie cependant pas le rejet 'simpliste' de la modernité pour une attitude nostalgique envers la production urbaine ancienne : les productions architecturales et urbaines du XXe siècle nécessitent en effet une plus large évaluation critique de leurs modèles et méthodes, suscitant de nombreuses voies de recherche

Au courant de l'année universitaire 2015/2016 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, trois thèmes ont été privilégiés :

- Le Projet Urbain et les Instruments d'urbanisme
- Le Projet Urbain en centre historique
- Le Projet Urbain en périphérie

A travers la thématique du projet urbain, les étudiants pourront alors proposer un territoire de réflexion et d'expérimentation sur la ville.

Dr. Arch. M.
Zerarka Porteur du master 'Architecture et
Projet Urbain'
Mai 2016

I.1.Introduction à la recherche :

La disparition de la ville d'hier qui distingue dans son espace le centre et la périphérie a injecté un nouveau type de ville. Le processus de formation et transformation des villes montre qu'elles sont passées du système monocentrique (un seul centre) au système polycentrique (plusieurs centres).

Le centre et la nouvelle centralité sont deux concepts différents.

Le centre est lié à l'espace fermé, il possède une position favorable par rapport aux autres points. On constate que le centre domine les autres espaces. Il est le lieu le plus accessible, il concentre au maximum tout ce qui est important, tout ce qui a de la valeur, tout ce qui est stratégique et prestigieux. Il maximise les interactions internes et externes. Il est un lieu de décision et de contrôle.

« Le centre ville est le lieu de rassemblement et de concentration, un lieu où ce qui se passe est important, un lieu d'action et d'interaction maximum »¹

La croissance des villes continues sur les parcours structurants du territoire a donné naissance aux nouvelles centralités urbaines.

De ce qu'il fait que « la centralité, n'est pas liée à un lieu spécifique mais plutôt à sa fonctionnalité, dans la même ville il peut y avoir plusieurs centralités. »² C'est une notion récente apparue avec la croissance et l'extension des villes en dehors de leurs remparts. La centralité est « la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratiques sociales, de représentations collectives, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville »³

L'urbanisme moderne et pour une longue période était une réponse rapide aux besoins des pays en matière de construction après la deuxième guerre mondiale. Maintenant la ville moderne n'est plus fonctionnelle, même avec les textes et les lois de l'urbanisme réglementaire.

L'urbanisme en Algérie a connu une chaîne de changement durant différentes périodes historiques de la période ottomane à nos jours.

¹ F. Gaschet et C. Lacour " Métropolisation, centre et centralité". in « Revue d'Économie Régionale & Urbaine ». 01 février 2002. P 49-72 : <https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2002-1-page-49.htm>

²<https://fr.scribd.com/doc/31938687/memoire-sur-les-centralites-urbaines#scribd>

³Manuel Castells " La question urbaine". Paris, François Maspero, 1972.

Durant la période ottomane « n'avait qu'un seul model des villes »⁴ pré-colonisée ou Médinas médiévale. A l'installation des colons français en Algérie, les villes colonisées changent leurs formes suivant les premiers textes d'urbanisme réglementaire et plans. Citons à titre d'exemple : le plan d'aménagement d'extension et d'embellissement, le plan d'urbanisme directeur.

Après l'indépendance l'état algérien promulgue d'autres instruments d'urbanisme: les zones d'habitat urbain nouvelles ZHUN et les zones industrielles ZI.

Suite à des nouvelles conjonctures économiques et politiques en 1990, l'Algérie élabore des instruments d'urbanisme opérationnels pour maîtriser la planification urbaine et l'occupation des sols : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS).

L'étude des PDAU se fait sur des données quantitatives : des données démographique économiques, environnementales... Le sol reste toujours qu'une surface neutre, le processus de formation et transformation des villes n'est jamais abordés dans l'élaboration des instruments d'urbanisme.

A la lumière de la lecture des processus de formation et transformation de la ville de Blida, on constate que la centralité émerge sur les parcours structurants de la ville. Ces derniers ont marqués l'urbanisme du XIX^{ème} par leurs aménagements et leurs rôles d'assurer la continuité entre l'existant et l'extension de la ville. L'urbanisme du mouvement moderne a ignoré la structure urbaine des villes. L'urbanisme abstrait a créé une nette rupture dans la forme urbaine des villes.

A titre d'exemple Blida engendre des nouvelles centralités linéaires urbaines tout, dues à sa croissance et extension vers le nord, suivant sa forme éventail liée aux caractéristiques physique du territoire. La qualité dégradée et le désarroi des grands boulevards de la ville indiquent les lacunes des instruments d'urbanisme.

Notre travail sera porté sur trois chapitres : Chapitre introductif, Chapitre d'état de connaissance, Chapitre des synthèses de la recherche et enfin la conclusion générale.

Le premier chapitre de ce mémoire est le chapitre introductif. Il est consacré pour présenter l'introduction de ce travail, la problématique générale, méthodologie de la recherche, les hypothèses du travail et présenter le cas d'étude.

Le deuxième chapitre l'état de l'art, il est composé de deux volets :

⁴ Article sur internet « La structure spatiale de la ville » M. Naciri & A. Raymond (éd.), Sciences sociales et phénomènes urbains dans le Monde Arabe, Casablanca, 1997, p. 75-84. De : <http://books.openedition.org/ifpo/1655?lang=fr>

1. Le premier consiste à définir les concepts, les idées et les notions de notre recherche tels que : le projet urbain ; les centralités urbaines et les instruments d'urbanisme.

2. Le deuxième volet de ce chapitre est la recherche thématique consiste à faire une analyse comparative de trois exemples traitent la centralité par le projet urbain dans le cadre des instruments d'urbanisme.

Dans le troisième chapitre, nous étudions le processus de formation et de transformation de la ville de Blida, au-delà nous pouvons confirmer ou infirmer les hypothèses de travail après une recherche menée sur la centralité urbaine et sa relation avec le processus de formation et de transformation des villes, avec l'instrument d'urbanisme et le projet urbain.

Dans la conclusion générale nous dictons la synthèse globale de ce travail et liston quelques recommandation et essaierons d'esquisser une piste de recherche à la lumière de notre investigation pour une recherche ultérieure.

I.2. Problématique :

Après l'indépendance, le déséquilibre régional de la population algérienne a dégradé le cadre urbain de nos villes. Des zones d'habitation qui ne finissent pas, des zones industrielles étalées sur des grandes surface ; aucun respect de la réglementation urbaine. Tous les instruments d'urbanisme promulgués durant la période postindépendance ont accentués cette déstructuration urbaine, pour répondre aux besoins de logement, de services et d'emplois de la population.

L'urbanisation accélérée a engendré des nouvelles formes urbaines non maîtrisées. Elle a ignoré l'aspect esthétique et urbain des villes.

Ce n'est qu'à la fin des années 80 que l'état algérien a pris conscience de l'utilisation irrationnelle des sols. Après 1990, plusieurs textes législatifs ont été promulgués, vu la situation dégradée de l'espace urbain. Ces politiques de la planification urbaine ont été menée à l'aide des instruments d'urbanisme « En premier temps ces instruments étaient d'un aspect programmatique désintéressant aux détails et qualités esthétiques des espaces urbains, et dans un deuxième temps, et par l'effet négatif du cadre bâti produit enclenchent un retour conscient a des démarches soucieuses de la rationalité de l'occupation des sols, de la concertation, des compositions de détail et de l'embellissement de l'environnement urbain »⁵

Le PDAU reste un instrument général et évasif. Il concerne une commune ou plusieurs communes à la fois (des PDAU intercommunaux). Ils ne traitent que les données statistiques

⁵ M.SAIDOUNI. « Elément d'introduction à l'urbanisme : Histoire, méthodologie, réglementation ». Casbah édition. Alger 2000.P.88. Pp.260,

de l'aire d'étude concernée. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme partage la ville en secteur : Urbanisé- à urbanisé- future urbanisation- non urbanisable.

Le P.O.S instrument d'urbanisme centré sur la programmation démographique et fonctionnelle. Le P.O.S est considéré comme instrument de détail, mais une grande rupture existe entre ses limites qui sont des éléments artificiels ou naturels fixes : des boulevards importants, un oued ou chaaba... Dans l'article 31 de la loi 90-29 sur l'aménagement et l'urbanisme relatif à l'élaboration des plan d'occupation au sol, ce P.O.S touche l'aspect urbain et la forme urbaine mais pas suffisamment. « (...) fixe (...) la forme urbaine, l'organisation des droits de construction et d'utilisation des sols (...) définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée (...) détermine les règles concernant l'aspect extérieur (...) délimite l'espace public »⁶

Les axes structurants des territoires sont négligés. Ils ne représentent que des limites permanent d'un P.O.S donnée. L'absence de la cohérence entre les P.O.S influence négativement sur la qualité de ces axes. Pour ces raisons les centralités retrouvées au niveau des grands axes territoriaux sont nettement ignorée et comme résultat : des espace urbain important qui peuvent être les vrais potentialités des villes, sont non qualifiés.

Quel que soit le type d'instrument et quel que soit la localité concernée, il y'a toujours un décalage entre ce qui était prévu dans le cadre des plans et ce qui se passait réellement sur le terrain. Il existe toujours une distorsion entre l'étude théorique et la réalisation sur le terrain.

La ville de Blida comme cas d'étude a subi des transformations urbaines remarquables. La particularité de son site lui a donné la forme d'éventail. Ses parcours territoriaux tracés durant la période coloniale sont bien aménagés, parce que les colons ont compris le dédoublement modulaire de la ville vers le nord. Le boulevard La'arbiTebessiest un parcours structurant dans la ville de Blida. Ce boulevard était la frontière nord de Blida, après l'urbanisation durant la période colonial il esr devenu un axe de transition et de centralité urbaine.

Le boulevard Mohamed Boudhiah comme exemple concret est partagé en six (06) P.O.S, les limites de ces P.O.S est le boulevard lui-même, dont chaque P.O.S a ses propre règles et recommandations. L'absence de la cohérence entre les P.O.S a produit un espace urbain non qualifié.

⁶ Le journal officiel de la république algérienne n°52, du 02 décembre 1990 .p 1411 ;



Figure 01: Le boulevard LarabiTebessi
durant la période coloniale.
Source : vitaminedz.org



Figure 02: Le boulevard Mohamed
Boudhiefat actuel
Source : Google Earth

Face à cette situation la problématique de notre recherche s'articule autour :

- ✓ Des nouvelles centralités urbaines, leur relation avec le processus de formation et de transformation des villes et le territoire.
- ✓ Des lacunes des instruments d'urbanisme, malgré qu'ils sont censés apporter des solutions pour améliorer le cadre bâti et urbain des villes.
- ✓ Du projet urbain, sa capacité de compléter ou remplacer les instruments d'urbanisme.

A la lumière de ce qui vient d'être cité, la problématique est traduite par une question principale

Y-a t-il une position pour les nouvelles centralités urbaines dans les instruments d'urbanisme ?

Et d'autres questions ciblées telles que:

- Est-ce-que l'idéologie de l'urbanisme moderne qui soutient l'élaboration des instruments d'urbanisme est la cause de leurs échecs ?
- Est-ce que le processus de formation et de transformation des villes au fil du temps sont pris en compte dans la planification urbaine?
- Est-ce-que le projet urbain est le complément ou l'alternative des instruments d'urbanisme ?

I.3. Hypothèses :

Pour essayer de comprendre la problématique prédéfinie, nous avons établi deux d'hypothèses de travail :

1. Une inefficacité de la gestion urbaine actuelle du fait l'idiologie anti-urbaine néglige le territoire et le processus de formation et transformation des villes :

- L'aspect linéaire et central des instruments d'urbanisme, qui n'implique pas assez les différents acteurs urbains, dans les différentes opérations urbaines qui concernent leur cadre de vie ;
- La négligence des limites des POS sur les axes structurant réduit l'importance de la centralité et son rôle pour qualifier l'espace urbain ;
- La rigidité des instruments d'urbanismes réglementaires, et leur dépassement par les nouveaux concepts du projet urbain.

2. Le projet urbain peut ramener des éléments complémentaires aux instruments d'urbanisme pour éviter certaines erreurs dans leur élaboration et application.

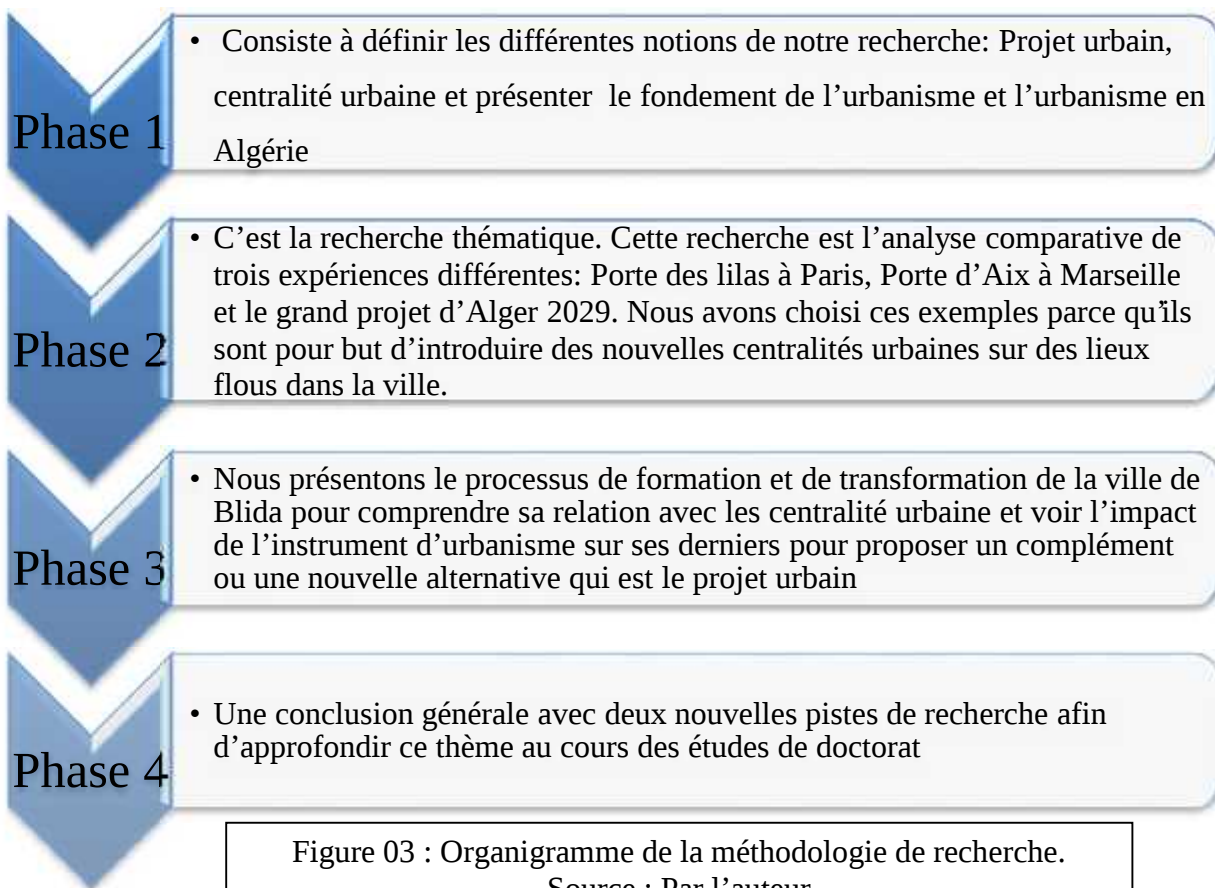
I.4. Objectifs :

Les objectifs de cette recherche tendent à :

- Chercher dans l'historique des instruments d'urbanisme pour sélectionner les causes de leurs échecs ;
- Montrer l'importance de la centralité urbaine dans l'élaboration et approbation des instruments d'urbanisme ;
- Définir les stratégies nécessaires pour introduire les centralités urbaines par un autre outil complémentaire aux instruments d'urbanisme, c'est le Projet Urbain (P.U).

I.5. Démarche méthodologique :

Afin de répondre à la problématique et aux questions soulevées, de confirmer ou d'infirmer les hypothèses prédéfinies, et concrétiser nos objectifs de travail, nous avons opté pour la méthodologie suivante basée sur quatre phases :



Enfin, à travers nos synthèses et nos conclusions, nous espérons aider et participer dans l'évolution urbaine en Algérie, notamment dans l'amélioration de la qualité de nos espaces urbains et les centralités urbaines.

I.6. Présentation de la ville de Blida :

La ville de Blida est le chef lieu de la Wilaya. Blida une ville de XVIème siècle, fondé sur les pieds de l'atlas. Elle se située au sud de la capitale Alger –environs 50km.



Figure 04: Carte de situation de la ville de Blida (traité par l'auteur)
Source : Google Earth

CHAPITRE II : L'ETAT DES CONNAISSANCES :

Introduction :

Le deuxième chapitre de cette étude porte sur une étude conceptuelle et théorique partagé en deux parties. La première partie vise d'abord à définir et clarifier les concepts, idées et notions clés de la recherche et dans la deuxième partie nous avons établis une analyse thématique sur trois projets qui traitent la même problématique de recherche.

En premier lieu, il nous a été impératif de comprendre les concepts clés, de les définir et dégager les principes fondamentaux. Nous n'avons pas pu étudier tous les paramètres autour les quels cette recherche s'est articulée, seuls les plus pertinents et ceux qui nous intéressent ont été retenus.

Les concepts dont il s'agit tournent autour, du projet urbain qui est la stratégie la plus adéquate pour aménager nos villes ; la centralité urbaine qui est un élément structurant de la forme urbaine des villes et enfin les instruments d'urbanisme en Algérie qui sont les seuls outils de la planification urbaine algérienne.

Ensuite dans la deuxième partie, nous présentons une analyse thématique pour comparer trois exemples : deux exemples français et un exemple algérien afin de tirer les particularités de chaque projet et extraire les solutions les plus efficaces pour nous aider dans notre recherche.

II.1 Définition des concepts, idées et notions clés de la recherche :

II.1.1. Introduction :

Notre recherche tourne autour de trois concepts, liés l'un à l'autre. Ces concepts sont : le projet urbain- les nouvelles centralités urbaines et les instruments d'urbanisme.

La première partie du chapitre deux est la partie théorique. Nous allons définir chaque concept et notion. Ces définitions nous permettent de comprendre que la centralité urbaine perdue dans les textes et les lois réglementaires de l'urbanisme nécessite des solutions particulières par un nouvel outil qui est le projet urbain.

II.1.2. Le projet urbain :

Introduction :

La volonté de retrouver et de recréer la ville réalisée durant le XIXème et le XXème siècle a donné lieu à plusieurs expériences urbaines dans le monde. Des interventions qui recherchaient avant tout de retrouver une qualité de l'espace et des pratiques urbaines, tout en suivant de nouvelles démarches, de nouvelles méthodes et pratiques.

Ces opérations s'appuyaient essentiellement sur un processus *social* et *formel* de la planification qui s'écarte de la pensée fonctionnaliste. Ce nouveau processus a pris forme dans la fin des années 70, début 80, en Europe, se manifestant essentiellement à travers l'adoption et l'application du concept de "Projets Urbains".

De cette optique le projet urbain est le nouvel outil de la gestion stratégique de la planification urbaine. Il intègre à la fois plusieurs acteurs dans la production urbaine, il cherche des solutions spécifiques et loin d'être répétitives sur plusieurs cas.

Définition :

Le projet Urbain est nouveau dans le domaine d'urbanisme, c'est nouveau par rapport à l'urbanisme fonctionnaliste des années cinquante. Durant le milieu du siècle passé, trop de foncier consommés, beaucoup de bâtis et projet réalisés, un excès de zoning et de réseaux routier dans nos villes.

Le projet urbain vient comme une solution et un correcteur aux actions pratiquées par l'urbanisme réglementaire. Actuellement c'est l'outil efficace de la politique de la planification urbaine.

« Le terme Projet Urbain est typiquement français »⁷, dans le dictionnaire ;

- projet : « *nom masculin (de projeter)*:Tracé définitif, en plans, coupes et élévations, d'une construction à réaliser (machine, équipement, bâtiment, aménagement urbain, etc.) »⁸.

- La définition de mot urbain : « *adjectif (mot latin: URBANUS)* : Qui appartient à la ville. »⁹.

- Le projet urbain est lié à la ville, il intervient sur une échelle plus grande que l'échelle architecturale ponctuelle. Il ne suffit pas de dessiner la ville, ou d'articuler et positionner ses composantes, mais c'est une étude, un travail d'analyse de recherche et non pas un simple dessin à la base de données quantitatives. Ce n'est pas une étude pour une durée déterminée mais un processus, dont chaque étape d'élaboration, on trouve des outils divers, pour l'analyse approfondie, pour la programmation, la concertation, la participation et la collaboration entre les acteurs. Le projet urbain est multidisciplinaire, englobe une grande gamme de secteur, il est à la fois : social, économique et environnemental. C'est un cadrage stratégique qui a su s'imposer via les expériences passées, s'appliquer dans le présent et penser à l'avenir aussi.

⁷E.AZZAG. "Urbanisme d'idées : la sagesse face aux enjeux". in Vies de villes hors séries n°04-Décembre 2012. P. 12 ;

⁸ Dictionnaire Larousse ;

⁹ Idem

Selon le Congrès International de l'Architecture Moderne, la ville est une grande surface à aménager. Sous le toit du projet urbain la ville est considérée comme une série de fragments variés, chaque fragment a son caractère. Ce qui explique la richesse du projet urbain, dans ses démarches, dimensions ou échelles, parce qu'il privilégie la qualité de l'espace, c'est pour cela il est différent d'un quartier à l'autre ; d'une ville à l'autre. Maintenant toutes les politiques urbaines se réfèrent au projet urbain vu « sa capacité de cadrage des actions, grâce au caractère-éco systématique, historique, multidimensionnel, transversal, pluridisciplinaire, concerté, négocié, flexible, évolutif, adaptable, méthodique et itératif de sa démarche. »¹⁰.

Les urbanistes utilisent d'autre concept comme synonyme au projet urbain. Parmi ces concepts on peut citer à titre indicatif :

- *L'urbanisme de projet* : il est le contraire de l'urbanisme de plan et des réglementations dictées par les instruments d'urbanisme, il vise à faire passer le projet avant la règle.
- *L'urban design* : on ne peut pas dire que ce terme est le synonyme de projet urbain par ce qu' « il n'est qu'une partie des préoccupations du projet urbain »¹¹, ce qui veut dire le dessin, la composition architecturale, et la représentation graphique.

Aperçu historique :

L'urbanisme du plan fonctionnaliste a été supplanté par le projet urbain quand les décideurs institutionnels ont pris conscience de la situation causée par l'urbanisation rapide.

Après les Trente Glorieuses, l'espace urbain devient flou. Cette notion de *projet urbain* a été menée la première fois en Italie en 1960, avec l'attachement de l'Etat à leur centre historique par une démarche qui implique une grande importance à la participation des citoyens et par l'analyse « typo-morphologique qui y est effectué contribue à l'établissement d'une culture du projet qui aurait conduit à la nouvelle notion. »¹². L'initiation de revaloriser Bologne, a porté des nouvelles notions tel que : friches urbaines et industrielles, démarche participative...etc. Donc l'urbanisme, sortira de son cadre scientifique vers l'urbanisme de projet. En Europe il fallut attendre jusqu'à le début des années 70, pour que ce concept se généralise sur tous le territoire européen. La première fois en France à la fin de 1970 par

¹⁰E.AZZAG. "Urbanisme d'idées : la sagesse face aux enjeux". in Vies de villes hors séries n°04-Décembre 2012. P. 12-13 ;

¹¹ R. SIDI BOUMEDIENE.. Echec des instruments ou instruments de l'échec ? Alternative urbaine, Alger 2013. P. 154.N°228 ;

¹² P.INGALLINA. Le projet urbain, une notion floue. Presses Universitaires de France. P. 7. N° 128.

l'architecte Ch. Devillers (Architecte/urbaniste français 1946), qui déclenche le débat sur le projet urbain. Après les difficultés de traiter le quartier des Halls, il insiste pour remplacer l'urbanisme rigide réglementaire par le projet urbain. Après cette date le débat est ouvert pour les urbanistes et les architectes et cette notion de P.U prend plus de place dans la manière de faire la ville.

Les démarches du projet urbain :

- *Démarche récursive* : La démarche du projet urbain n'est pas linéaire comme celle de l'urbanisme des années 40. Sa démarche est récursive. Elle fait le lien entre les différentes échelles de l'analyse et d'intervention. Cette démarche n'est pas dans un seul sens. Le projet urbain peut intervenir sur plusieurs échelles par différentes manières particulières pour chaque cas. Le caractère récursif du projet urbain le rend souple et non pas rigide comme les instruments d'urbanisme.

- *La démarche multidisciplinarité* : Le projet urbain doit rendre la ville active et attractive. Il doit répondre à la crise urbaine engendrée par l'urbanisme de mouvement moderne. Puisque la crise est urbaine, donc les disciplines environnementales, économiques et sociales sont touchées par cette crise. Pour éviter cette rupture les architectes et les urbanistes sont loin d'être les seuls acteurs de l'opération. Mais il faut des spécialistes de l'économie, de l'environnement, sociologues et des ingénieurs des secteurs technique et bien sûr les acteurs décideur et les usagers. Pour un projet urbain réussi, il faut une concertation avec toutes les disciplines de la ville par leurs agents compétants.

- *La démarche temporelle* : La ville est un phénomène complexe, elle est considérée comme « des formes matérielles et formes sociales liées dans des relations qui se sont établies dans le temps »¹³. Le projet urbain intervient sur la ville, et sur ses fragments, donc il est forcément changeable dans la durée. Les experts des projets urbains ne peuvent jamais décider une durée de réalisation de projet urbain au préalable, mais il doit accompagner la ville dans ses changements.

- *Démarche participative* : Nous ne pouvons pas parler du projet urbain sans citer qu'il est participatif et sa démarche est basée sur la participation entre les acteurs imbriqués. Si on veut définir la participation ; selon les dictionnaires c'est l'action de faire participer plusieurs personnes (habitants, décideurs, institutionnels, et opérationnels) pour le même intérêt. Pour

¹³ P. INGALLINA. Le projet urbain, une notion floue. Presses Universitaires de France. P. 8. N° 128.

la participation, « il faut une mission de partage, d'information et d'écoute, elle se fait par le dialogue entre les gens concernés à travers différents outils de la communication. »¹⁴

Les acteurs du projet urbain :

Plusieurs acteurs sur plusieurs plans se manifestent dans le déroulement de projet urbain, qui s'appuie sur la spécificité de la ville. Il analyse ses données, il prend en considération les conjonctures politiques, sociales, environnementales et économiques de la ville pour améliorer le cadre de vie des citoyens. Selon le classement trouvé dans de nombreux livres nous pouvons classer les acteurs en cinq (05) catégories:

1. Décideurs: Il s'agit des élus (communaux) concernés, ainsi que des chefs de service des administrations ayant un pouvoir décisionnel sur le projet, que ce soit en termes de financement, d'orientation stratégique ou de validation. Leur rôle est de donner une orientation au projet et de mettre à disposition les ressources nécessaires.
2. Opérationnels: C'est l'ensemble des urbanistes, architectes, sociologues, économistes, les ingénieurs des différentes spécialités et chef de projet. Leur rôle est de mener à bien le projet, en réalisant les objectifs fixés par les décideurs et impliquer les différents services concernés.
3. Les propriétaires : Il peut s'agir de simple propriétaire privé ou de propriétaires institutionnels.
4. Les usagers: Les habitants ne constituent pas un groupe d'acteurs homogène. Ils se distinguent par leurs attitudes (pour ou contre le projet), par leurs niveaux de participation (présents ou absents), par les enjeux qu'ils défendent (privés, collectifs, sociaux, environnementaux, etc.). C'est une diversité d'intérêts : représentants des jeunes, des commerçants, des parents d'élèves ...etc.
5. Les associations: Sont des interlocuteurs clés pour la gestion des projets urbains. Non seulement elles amènent de précieuses connaissances sur le contexte local, mais elles proposent souvent un regard pointu et complémentaire sur des thématiques particulières : gestion de la mobilité, protection de l'environnement, vie du quartier, etc. Leur rôle est notamment de nourrir la réflexion sur le projet. On peut distinguer les associations à base territoriale (association de quartier, de

¹⁴ Mme DJELATTA. Cours de spécialité Projet urbain M2. "Développement durable et projet urbain". Institut d'architecture ; université Saad Dahleb ; Blida. 2015/2016

village) très impliquées localement et les associations à base thématique qui peuvent amener une expertise dans un domaine particulier.

Les opérations du projet urbain :

Le projet urbain est une action vaste, peut aller d'une grande action de planification urbaine étalée dans le temps et l'espace à un projet architectural ponctuel, passant par les différentes échelles de la planification urbaine. Il peut se manifester dans les quartiers, les villes ou les agglomérations.

Les aspects du projet urbaine sont variés, citons : la reconstruction, la restauration, la rénovation urbaine, la requalification urbaine, le renouvellement urbain, le réaménagement urbain, la réhabilitation urbaine...etc.

Le projet urbain vise dans toutes ses interventions le développement social, économique et environnemental. Pour cela il englobe les différentes composantes de la ville : les centres historiques, les friches urbaines, les périphéries, les zones industrielles et rurales, les grands ensembles, les voies rapides, la structure urbaine de la ville et les nouvelles centralités.

Conclusion :

Le projet urbain est né pour mieux faire la ville, pour qualifier ses espaces urbains, rampant avec la logique sectorielle et avec le court terme. « Le projet urbain n'est pas une chose close qui répond à un ensemble de concepts..... Le projet urbain n'est pas un outil définitif, figé, qui conclut une phase de programmation et de définition des objectifs. C'est un outil de réflexion.»¹⁵.

Le Projet Urbain essaye avant tout de répondre à une situation particulière et à des problèmes concrets. Sa mise en œuvre doit émaner de désirs sociétaux réels, renforçant ainsi son caractère pertinent. Ainsi pour chaque problématique urbaine, le Projet Urbain propose des solutions spécifiques n'occultant aucune partie de la ville.

Dans ce sens plusieurs portes s'ouvrent sur la centralité, son emplacement dans le projet urbain. Pour cela il faut comprendre comment le projet urbain définit sa stratégie de produire un espace de qualité au niveau des nœuds et des supports d'articulation de la ville.

II.1.3. Les centralités urbaines :

Entre centre et centralité urbaine :

Les concepts Centre et Centralité sont différents mais liés à la structure urbaine des villes.

¹⁵ P.GODIER & G.TAPIE & C. SORBET. « Bordeaux, métropole un future sans rupture ». Edition Parenthèse 2004. Pp.50 ;

Le centre du point de vue de la géométrie, c'est un « Point tel que tous les points d'une figure sont symétriques deux à deux par rapport à ce point »¹⁶. C'est le point qui se trouve à la même distance de tous les autres points dans un espace clôturé. Du point de vue urbain, le centre est un lieu particulier, un lieu où ce qui se passe est important. Le centre regroupe différentes activités et équipement, facile à accéder et retrouver. Ce sont les caractères qui distinguent le centre ville. À partir de ce morceau de la ville on peut définir les frontières et mesurer les distances.

Dans les villes, il y a un seul centre, c'est la première entité sur le territoire, par contre on peut trouver plusieurs centralités urbaines qui se répètent avec l'extension de la ville en dehors de ses faubourgs. Elle n'est pas liée à un lieu mais « la centralité c'est la qualité attribuée à un espace »¹⁷. Cette qualité est un contenu qui doit être à l'intérieur de son contenant, c'est-à-dire, elle doit être localisée mais répétée sur plusieurs endroits particuliers, ces endroits peuvent être des axes ou des nœuds d'articulation entre les différentes entités de la ville. On peut constater de ce point, que la centralité émerge au niveau des frontières de l'ancienne ville, qu'après sa croissance urbaine cette frontière devient un lieu de structuration et d'articulation entre l'ancien tissu et sa nouvelle extension. Au niveau de cet axe structurant on trouve la mixité fonctionnelle et sociale, l'installation des grands équipements, la haute qualité de l'espace urbain. Ce qui fait que « La centralité est alors moins physique et géographique que fonctionnelle »¹⁸. La centralité est défini par rapport à sa situation dans la structure urbaine de la ville et à sa qualité de l'espace et non pas à la quantité.

Contrairement au centre ville, qui est toujours établi à un endroit particulier décidé. Une centralité urbaine apparaît naturellement sur des endroits aussi particuliers, mais évolués parallèlement à la croissance urbaine de la ville. Pour cette raison elle est répétitive dans la ville. Selon les spécificités de cette dernière plusieurs centralités peuvent cohabiter sur le même territoire.

¹⁶Dictionnaire Larousse français ;

¹⁷JEROME MONNET. Les dimensions symboliques de la centralité. Université de Toulouse-Le Mirail/Institut universitaire de France Département de Géographie ; 2000. P.399-418 ;

¹⁸Frédéric Gaschet & Claude Lacour. Métropolisation, centre et centralité. in Revue Economie Régionale et urbaine. Février 2002. P. 53 ;

II.1.4. Les instruments d'urbanisme :

Introduction :

L'urbanisation accélérée des villes, nécessite un moyen ou outil d'organisation spatiale, pour harmoniser l'espace, et trouver des solutions adéquates aux problèmes des villes. La rapidité et le besoin quantitatif engendrent des problèmes spatiaux dans la ville et de dysfonctionnement de l'instrument d'urbanisme, qui était pour une période passée pas capable de favoriser la qualité par rapport à la quantité demandée.

Toutes les villes du monde posent des problèmes dans leur organisation, mais ils diffèrent selon les conjonctures de la ville : économiques, sociales, politiques, environnementales, culturelles, historiques et géographiques.

L'instrument d'urbanisme est l'outil de la planification urbaine. C'est la méthode d'aménagement de l'espace et d'orientation pour les propriétaires et les autorités, afin d'occuper le territoire.

La politique urbaine mondiale est passée par plusieurs étapes, plus ou moins décalée d'un pays à un autre. En Algérie, la politique urbaine était pour une longue durée liée à la politique urbaine française. Le territoire algérien durant la période coloniale était comme un terrain d'essai de toute sorte de lois urbaines ou d'instrument d'urbanisme ; pour cela les villes algériennes précoloniales ont connues des transformations radicales dans leur forme et type de construction.

Après l'indépendance l'Algérie n'avait pas les moyens humains et physiques pour élaborer ses propres instruments d'urbanisme. Le secteur économique et de l'habitat qui était dominants, ont nécessité des opérations ponctuelles, rapides et souvent non planifiées et le décideur politique était le seul acteur de planification urbaine. « Après 1990, et avec la chute de la recette des hydrocarbures, l'Algérie tourne vers la décentralisation et l'état se recule de secteur de la planification urbaine »¹⁹. Il formule des nouveaux instruments d'urbanisme.

Dans cette partie, on va aborder le fondement de la réglementation urbaine et présenter les instruments d'urbanisme durant les différentes étapes et périodes historiques. Pour finalement aborder les instruments d'urbanisme : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS) en détails.

¹⁹ Mme ZERRARKA. Cours de spécialité Projet urbain M2. "Réglementation et forme urbaine". Institut d'architecture ; université Saad Dahleb ; Blida 2015/2016.

II.1.4.1. Le fondement de l'urbanisme :

Introduction :

Avant le 19^{ème} siècle, la ville a été toujours considérée comme un objet d'art, le souci de l'esthétique et de l'espace public privilégié par les autorités supérieures.

Le fondement de la planification urbaine, n'existait pas avant la moitié du XIX^{ème} siècle, l'arrivée de la révolution industrielle produit l'urbanisme réglementaire ou la ville réglementée par des lois et des textes juridiques.

A la même époque en Espagne, l'architecte *CATALAN CERDA* propose un aménagement d'extension de Barcelone, pour appliquer la théorie générale de l'urbanisation. Le plan Cerdà (1815-1876) est considéré comme « le fondateur de l'urbanisme progressiste »²⁰ pour éviter la ségrégation sociale, assurer l'hygiène publique et faciliter les relations sociales et le déplacement dans le tissu urbain.

Durant cette période, il y a lieu de citer les grandes opérations de l'aménagement urbain durant la même période, en France par Haussmann, à celle d'Amsterdam par les plans de Berlage ainsi que dans d'autres villes et capitales européennes.

Les pays industrialisés bouleversés pensent à un moyen pour maîtriser leur territoire et de mettre en ordre les villes touchées par l'industrialisation. A la moitié du XIX^{ème} siècle, Haussmann avait proposé une nouvelle manière de faire la ville. Le fait urbain du XIX^{ème} siècle est fidèle à l'urbanisme du XVIII^{ème} siècle, par les perspectives monumentales, une intervention fragmentée et trop prudente par rapport aux espaces publics : l'alignement sur l'espace public, l'ilot et la parcelle géométrique, la circulation et le transport...etc. Cette manière n'a pas pu être réalisée qu'à travers des nouveaux textes et plans d'urbanisme.

Les règles organisatrices de l'urbanisme du XIX^{ème} et début du XX^{ème} siècle sont les premières théories concrètes de l'urbanisme.

A la fin du XVIII^{ème} siècle, en Grande Bretagne l'urbaniste Ebenezer Howard en 1898 théorise une nouvelle réaction face à l'industrialisation des villes c'est : La Cité jardin, une façon d'introduire l'espace vert dans les villes et produire un « Espace Vert Urbain »²¹.

L'Algérie n'a pas été échappée de ces transformations urbaines. La colonisation française en Algérie a façonné ses villes, pour cette raison, l'urbanisme français et son évolution sont l'objet du prochain sous chapitre.

²⁰ P.MERLIN, "L'urbanisme". France. puf. 1998. Que sais-je ? P.33.

²¹ F.NEDJAL, " Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application, cas d'étude : Ville de Batna." Mémoire de magistère. Université Mohamed Khider-Biskra- Année 2012.

L'urbanisme réglementaire en France :

En France, l'urbanisme existe mais n'est entré dans la législation qu'avec « le décret impérial de 1810 : basé à l'origine sur le zoning industriel et pour le contrôle des établissements dangereux industriels commodes et incommodes »²².

Ensuite « le décret de 1852 : impose l'alignement dans les permis de bâtir »²³.

Puis « la loi de 1884, qui oblige toute les communes d'établir un Plan Général de Nivellement et de Voirie »²⁴.

Entre les deux guerres et en 1902, une loi institue le permis de bâtir dans les agglomérations de plus de 20 000 habitants, pour des soucis d'hygiène. Cette loi ramena des nouveaux textes :

- un règlement sanitaire ;
- elle indiqua la hauteur et le gabarit des constructions pour la première fois.
- « elle apporta une rupture morphologique de la construction après l'invention des ascenseurs : la population aisée en haut à l'étage couronne et les ouvriers en bas de la construction. »²⁵

« Le PAEE (Plan d'Aménagement, d'Embellissement et d'Extension) voté en 1919 dans la loi Cornudet. »²⁶ Fondé sur une analyse démographique et économique.

Ce sont les premières textes et lois dictées au début du XXème siècle en France. Le Projet d'Aménagement de la Région Parisienne intervient comme un outil pour les échelles des grandes agglomérations « approuvé en 1939 »²⁷, il est basé sur les mêmes principes que son précédent (PAEE).

L'urbanisme moderne synonyme de l'urbanisme progressiste devient un modèle international après la deuxième guerre mondiale, mais il a ses origines dans le XIXème siècle, au cours duquel l'architecte TONY GARNIER (1869-1948) proposa un style international de la cité industrielle comme modèle de l'urbanisme progressiste.

En 1928 le Congrès International de l'Architecture Moderne (CIAM) est fondé, il embrasse ce mouvement.

²² Mme ZERRARKA. Cours de spécialité Projet urbain M2. "Réglementation et forme urbaine". Institut d'architecture ; université Saad Dahleb ; Blida 2015/2016.

²³ Idem ;

²⁴ P.MERLIN. "L'urbanisme". France. puf. 1998. Que sais-je ? P.62.

²⁵ Mme ZERRARKA. Cours de spécialité Projet urbain M2. "Réglementation et forme urbaine". Institut d'architecture ; université Saad Dahleb ; Blida 2015/2016.

²⁶ Idem ;

²⁷ P.MERLIN. "L'urbanisme". France. puf. 1998. Que sais-je ? P.63.

Au IVème congrès de 1933, la Charte d'Athènes voit le jour, fondé principalement sur les idées de Le Corbusier « sous l'autorité de C. VAN EESTEREN et que Le Corbusier republia sous son nom en 1943. »²⁸. Le mouvement moderne considère la ville comme un système de fonctions qui doivent être séparées par des voies de circulation. Dans les textes de la charte d'Athènes nous distinguons les quatre fonctions (Habiter, travailler, circuler et se recréer) limitées dans un périmètre donné. Ce courant fonctionnaliste a accentué le style universel du bâti. Ce dernier consiste à multiplier les cellules verticalement (les tours) et horizontalement (la barre).

De cet effet le bâtiment n'est qu'un élément abstrait architectural n'a aucune relation avec son contexte environnemental. Il peut se répéter sur tous le globe, ce qui a créé une nette rupture avec les tissus traditionnelles des villes.

Le zoning ou zonage n'a pas vu le jour qu'avec le courant moderne. Cette idéologie de la planification urbaine resta jusqu'à la dissolution du CIAM en 1959. Puis il était remplacé par le Team10 jusqu'au 1969 quand le mouvement moderne prouva son dysfonctionnement. Ce courant était comme un programme rapide face à la croissance non maîtrisée de la population, parce qu'il privilège la quantité et la production massive.

Depuis 1970, toutes les autorités dans les pays développés cherchent une nouvelle manière adéquate pour l'occupation des sols, une manière basée sur la qualité de l'espace, dont chaque pays essaie d'intervenir sur son territoire intelligemment, pour une mise en place des mécanismes pour contrôler la composition urbaine.

II.1.4.2. Les étapes d'évolution de l'urbanisme en Algérie :

La période Ottomane « 1515-1830 »:

Durant trois siècles, l'urbanisme de la médina de fondement arabo-musulmane (Alger, Blida, Médéa, Constantine, Tlemcen...) était un type d'urbanisme social, fondé sur la religion et le partage de l'espace.

Le modèle de la ville est caractérisé par une différenciation entre l'espace d'activité économique et l'espace résidentiel ; il est conçu d'une manière fonctionnelle. L'espace de la médina est caractérisé par :

- Les secteurs économiques commerciaux qui ont un rôle déterminant dans l'organisation spatiale de la médina ;
- Concentration de l'activité économique dans les parties centrales de la médina ;

²⁸ P.MERLIN. "L'urbanisme". France. puf. 1998. Que sais-je ? P.37.

- Une ségrégation des communautés et leur organisation dans des quartiers topographiquement distincts ;
- Implantation des activités de production et de service selon leur degré de nuisance : les activités nobles (soieries, bijouterie, parfumerie..) dans le centre ville, et les activités polluantes (nuisance sonores, visuelles, de mauvaise odeur...) dans la périphérie ;
- Les secteurs d'activités économiques alimentés par des voiries larges avec un tracé régulier dans le centre, et des rues sinueuses se terminant par des impasses dans les secteurs résidentiels ;
- La matérialisation des limites de la médina par des portes qui ferment la nuit.

On peut conclure que toutes les règles fondatrices de l'urbanisme ottoman comme «l'expropriation public/privé ; le droit de préemption ; El'Wakf ou El'Hbus, sont des règles religieuses qui respectent l'intimité familiale et assurent les bonnes relations sociales.»²⁹

La période coloniale « 1830-1962 » :

La domination française en Algérie commença en 1830 et durant 130 ans le territoire algérien était un territoire d'essai. Toutes les lois d'urbanisme françaises ont été appliquées en Algérie avec des petites modifications selon les conditions du pays. Nous divisons cette période en trois périodes ; la première à l'arrivée des colons jusqu'à la première guerre mondiale (1830-1919), la deuxième, entre les deux guerres jusqu'à la fin de la deuxième guerre mondiale (1919-1948) et la dernière de l'après deuxième guerre mondiale jusqu'à l'indépendance (1948-1962).

- La période 1830-1919 ;

A la colonisation française, les responsables de l'état français s'étaient trouvés dans l'obligation d'assurer les logements pour la population arrivée de France. Les premiers temps et pour des raisons purement politiques de faire l'Algérie une région française, la ville européenne s'installa sur les remparts des médinas algériennes, pour écraser notre tradition et les traces patrimoniales. Trop vite les percées et les nouvelles voies dans les anciens tissus imposèrent un nouveau tracé parcellaire régulier.

L'application du Plan d'Alignement et de Réserve en 1919 s'intéresse beaucoup plus à l'espace public et l'alignement sur les voies et leurs largeurs, les réserves foncières pour l'affectation des édifices publics et des monuments.

²⁹ Mme ZERRARKA. Cours de spécialité Projet urbain M2. "Réglementation et forme urbaine". Institut d'architecture ; université Saad Dahleb ; Blida 2015/2016.

- La période 1919-1948 ;

La promulgation de la loi Cornudet qui a été appliquée en 1919/1924 a introduit le Plan d'Aménagement d'Extension et d'Embellissement. Son application « en Algérie était par le décret de 05/07/1922 »³⁰. Ce plan a ramené des nouveaux outils comme l'analyse urbaine basée sur une étude démographique, le programme (cahier de charge) et le zonage.

- La période 1948-1962 ;

Après la deuxième guerre mondiale le P.A.E.E a été abandonné et remplacé par le plan d'urbanisme directeur P.U.D. C'est un plan sans détail basé sur une analyse démographique et sur la structure économique pour assurer un équilibre économique et social.

La croissance urbaine rapide durant cette période a nécessité d'autre moyen de détail de planification urbaine suivant le courant fonctionnalisme de la charte d'Athènes, parmi les eux : Le plan de Constantine, le Plan de Modernisation et d'Equipeement P.M.E : « sont des budgets pour la réalisation des programmes d'équipement »³¹.

Les Plans de Détail sont élaborés pour les secteurs déjà urbanisés, et ils réservent des territoires pour les équipements projetés.

Les Zones à Urbanisé par Priorité Z.U.P : pour la banlieue et zone d'extension ; « suivant à la Z.U.P tous les projets ont eu lieu parce qu'il favorise l'extension vers la périphérie »³².

L'élément indispensable de la Z.U.P est la grille d'équipement : c'est un programme d'équipement classés selon le nombre de la population : de l'unité de voisinage : 800 à 1200 logement, au quartier de 2500-4000 logements et les grands ensembles plus de 10000 logements.

Ce sont les derniers instruments de la période coloniale qui ont une grande influence sur les instruments d'urbanisme après l'indépendance.

La période après l'Indépendance « la première génération » - 1962-1990 :

Après l'indépendance, le nombre de logement laissé par les français était insuffisant pour répondre à la croissance démographique accélérée ainsi l'exode de la population de villes intérieures vers le nord. Ce qui a laissé l'état algérien face aux problèmes économiques et

³⁰ M.SAIDOUNI. « Elément d'introduction à l'urbanisme : Histoire, méthodologie, réglementation ». Casbah édition. Alger 2000.P. 203. Pp.260,

³¹ M.SAIDOUNI. « Elément d'introduction à l'urbanisme : Histoire, méthodologie, réglementation ». Casbah édition. Alger 2000.P. 203. Pp.260,

³² Mme ZERRARKA. Cours de spécialité Projet urbain M2. "Réglementation et forme urbaine". Institut d'architecture ; université Saad Dahleb ; Blida 2015/2016.

sociaux. Toute cette population exigeait de logement et d'emplois que le pouvoir public ne pouvait leur offrir. À cet effet la planification urbaine était ignorée malgré la création du COMEDOR qui proposa une étude urbaine qui était gelée et en temps très court sa dissolution a été prononcée.

Pour répondre à l'équilibre régional toute la concentration était basée sur la politique économique et industrielle pour répondre au besoin quantitative dans des délais courts.

- La période 1962-1973 ;

A la première décennie, l'Algérie n'avait pas les moyens économiques et humains pour gérer le secteur de l'urbanisme ce qui a conduit à « la loi du 31/12/1962 opte pour la reconduction de la législation française jusqu'à 1973 ou les textes d'origine coloniale ont été remplacées par des textes algériens. »³³.

Le décideur algérien s'est rendu compte de l'importance du secteur économique pour assurer des réponses vite aux problèmes posés. Il s'occupe par l'activité agricole et industrielle, par la réalisation des Zones Industrielles (Z.I). Chaque « ville est appelée pour assurer une activité industrielle importante et à drainer une forte population rural mais l'aménagement n'a pas été considéré comme priorité »³⁴. Ces zones industrielles ont été réalisées par la C.A.D.A.T (Caisse nationale de l'aménagement).

La politique sectorielle dominante durant la période postcoloniale a façonné l'espace urbain de nos villes. Ces secteurs sont :

- O *Le secteur de l'industrie* : l'implantation des zones industrielles du système de cloisonnement dans les périphéries. L'absence de coordination entre les zones génère actuellement l'extension urbaine des villes ;
 - O *Le secteur de la santé et l'éducation* : il a accueilli plusieurs investissements majeurs pour réaliser des équipements scolaires et de la santé ;
 - O *Le secteur de l'habitat* : qui a marqué le territoire algérien dans la deuxième décennie.
- La période 1973-1980 ;

Après le secteur de l'économie, le législateur algérien s'occupe du secteur d'habitat. La réalisation des grands ensembles et des lotissements ont été les moyens de produire un grand nombre de logements dans des délais courts. Les Zones d'Habitat Urbain Nouvelle

³³ Mme ZERRARKA. Cours de spécialité Projet urbain M2. "Réglementation et forme urbaine". Institut d'architecture ; université Saad Dahleb ; Blida 2015/2016.

³⁴ M.SAIDOUNI. « Élément d'introduction à l'urbanisme : Histoire, méthodologie, réglementation ». Casbah édition. Alger 2000. P. 206. Pp.260,

(Z.H.U.N) remplaçait les Zone à Urbaniser par Priorité (Z.U.P) de la période coloniale pour rattraper le retard en matière de logement par la circulaire ministérielle le 19/02/1975. Les ZHUN occupent des grandes surfaces par des barres d'habitat collectif type et leur service sans aucune coordination avec l'environnement immédiat. En suite et toujours dans le même besoin de loger la population une nouvelle méthode de le faire c'est l'habitat individuelle. Construire individuellement d'une manière horizontale par l'opération de lotissement avec la loi 82-02 du 06/02/1982 relative au permis de construire et au permis de lotir.

- La période 1980-1990 ;

Dans cette décennie le pouvoir politique a pris conscience de l'aménagement et l'espace urbain, cette décennie est une période de transition, a vu des changements en urbanisme par la création du ministère de la planification et de l'aménagement du territoire en 1980, qui doit assurer la coordination entre les différents programmes sectorielles dans une approche territoriale globale. « Ainsi que la création de l'Agence National de l'Aménagement du Territoire (A.N.A.T) dans la même année et le Centre National des Etudes et de la Recherche Urbain (C.N.E.R.U) selon le décret N°80/276 du 12/11/1980. »³⁵. Parmi les signes de la prise conscience la création « des schémas d'aménagement au niveau de plusieurs échelles par la loi n° 87-03 du 27/01/1987 »³⁶ tel que ; Schéma National d'Aménagement du Territoire (S.N.A.T) ; le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire (S.R.A.T) ; le Plan d'Aménagement de Wilaya (P.A.W).

La chute de la recette d'hydrocarbure et les événements d'octobre 1988 ont influencés négativement sur la politique de l'état et l'abandon de la politique de l'aménagement du territoire.

Ces événements ont été comme une étape préparatoire de la période suivante après le recule de l'état de secteur de la planification urbaine.

La période après l'Indépendance « la deuxième génération »

1990- à nos jours :

Cette crise a donné l'occasion de réfléchir dans le sens d'une économie libre. La nouvelle situation a conduit à la nécessité de procéder à des nouveaux changements politiques et économiques qui ont été concrétisés dans la constitution de 1989 qui a promulgué le système

³⁵ F.NEDJAL." Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application, cas d'étude : Ville de Batna." Mémoire de magistère. Université Mohamed Khider-Biskra- Année 2012.

³⁶ Idem.

économique libre et a laissé le droit à d'autres acteurs d'investir dans le domaine d'immobilier comme O.P.G.I et E.P.L.F et les promoteurs privés.

L'année 1990 a marqué la transition du secteur de la planification urbaine et la promulgation de plusieurs lois a façonné la manière d'intervenir sur le territoire. Les lois les plus marquantes ont touché l'aménagement et le foncier comme :

- La loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière,
- La loi 90-29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme met en place des instruments d'aménagement et d'urbanisme (le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme en tant qu'instrument de planification et de gestion urbaine à l'échelle du territoire communal ou intercommunal et les Plans d'Occupation des Sols en tant qu'instruments de détails.

Des dispositions réglementaires liées à cette loi sont lancées par plusieurs textes : « le décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles d'aménagement, d'urbanisme et de construction. »³⁷ « Le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir. »³⁸ « Le décret exécutif n°91-177 du 29 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. »³⁹ « Le décret exécutif n° 91-178 du 29 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents. »⁴⁰

Depuis 1990, toutes la réglementation urbaine concerne essentiellement le foncier, la régularisation des constructions et les risques naturels, « sans changement fondamental dans les procédures ou les modes opératoires en matière d'urbanisme »⁴¹. « C'est que en 2000, que d'autres instruments d'urbanisme verront le jour »⁴². Ces nouveaux textes étaient dictés sous le concept du Développement Durable et sa mondialisation, dont l'Algérie était obligée s'inscrire dans ce volet de développement. Ils sont liés à l'environnement (l'eau, les énergies renouvelables, les déchets, la pollution et le patrimoine). Nous pouvons citer :

³⁷ Le journal officiel de la république algérienne n°26, du 01 juin 1991 .p 788 ;

³⁸ Le journal officiel de la république algérienne n°26, du 01 juin 1991 .p 797 ;

³⁹ Le journal officiel de la république algérienne n°26, du 01 juin 1991 .p 808 ;

⁴⁰ Le journal officiel de la république algérienne n°26, du 01 juin 1991 .p 811 ;

⁴¹ R. SIDI BOUMEDAIN. « L'urbanisme en Algérie : Echec des instruments ou instruments de l'échec ? ». Edition : Les alternatives urbaines. Alger 2013. P. 80. Pp 288 ;

⁴² R. SIDI BOUMEDIENE.. « L'urbanisme en Algérie : Echec des instruments ou instruments de l'échec ? ». Edition : Les alternatives urbaines. Alger 2013. P. 50. Pp 288 ;

- Loi 01-19 du 12 décembre 2001 relative à la gestion et contrôle et l'élimination des déchets ;
- Loi 01-20 du 12 décembre 2012 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;
- Loi n° 02-02 du 5 février 2002, relative à la protection et à la valorisation du littoral ;
- Loi n° 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement ;
- Loi n° 03-01 du 17 février 2003 relative au développement durable du tourisme ;
- Loi n° 03-10 du 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;
- Loi n° 04-05 du 14 juillet 2004 modifiant et complétant la loi n° 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme ;
- Loi n° 04-09 du 14 août 2004 relative à la promotion des Energies Renouvelables dans le cadre du Développement Durable ;
- Loi n° 04-20 du 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable ;
- Loi n° 05-12 du 4 août 2005 relative à l'eau ;
- Loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville ;
- Loi n° 07-06 du 13 mai 2007 relative à la gestion, à la protection et au développement des espaces verts ;
- Loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement ;
- En 2008, présentation du nouveau SNAT et lancement des travaux pour le schéma directeur d'aménagement de l'aire métropolitaine SDAAM ;
- Décret exécutif n° 09-147 du 2 mai 2009 fixant le contenu et les modalités d'élaboration, d'adoption et de mise en œuvre du plan de gestion des espaces verts PGEV ;
- En 2010 lancement de la nouvelle stratégie du développement durable d'Alger

Conclusion :

L'urbanisme réglementaire en Algérie est lié à la colonisation française. Le produit d'urbanisme a été marqué et continue à l'être par le fait français parce que jusqu'à nos jours l'urbanisme français reste une référence pour les autorités professionnelles du domaine en Algérie.

Après l'indépendance le gouvernement se préoccupe par le développement économique et l'urbanisme n'était pas parmi leurs priorités. Ce qui a engendré un déséquilibre régional après la croissance accélérée en absence de la gestion urbaine.

La période entre 1970 et 1980 a été marquée par l'apparition des nouveaux outils de planification urbaine : les ZHUN et ZI. Ils ont entraîné plusieurs conséquences négatives notamment :

- Le gaspillage du foncier et terres agricoles ;
- Le déséquilibre entre l'existant et les projets projetés ;
- Le déséquilibre régional et l'insuffisance des infrastructures et d'équipements.

En 1980, les instruments d'urbanisme montrent leur dysfonctionnement. De nouveaux instruments à toutes échelles caractérisés par la prise de conscience étaient promulgués : SNAT, SRAT et PAW. La fin des années 80 était marquée par une évolution politique économique s'annonce pour limiter le rôle de l'état décideur à celui régulateur et contrôleur.

La période 1990 à nos jours : l'adoption des nouveaux instruments d'urbanisme PDAU et POS parallèlement à la libération du marché foncier. Ils sont approuvés pour contrôler l'utilisation des sols.

Les autorités continuent à fournir des efforts pour rattraper le retard en matière d'urbanisme et adopter les nouveaux concepts tels que le développement durable. Mais malgré la disposition de toute cette gamme d'outils de gestion urbaine, il y a toujours des lacunes dans les instruments d'urbanisme : le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols. Pour mieux comprendre les raisons de cette défaillance nous allons présenter ces instruments dans le titre suivant.

II.1.4.3. Présentation des instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU/POS) :

Introduction :

Dans cette partie, nous allons présenter les plans d'urbanisme en Algérie actuels, définis dans la loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme : le plan directeur d'aménagement et de l'urbanisme (PDAU) et le plan d'occupation des sols (POS). « L'article 10 de la loi 90-29 définit les PDAU et le POS comme un nouvel instrument d'urbanisme »⁴³ qui va supplanter le plan d'urbanisme directeur (PUD). En théorie, le PDAU et le POS doivent inclure dans leurs élaborations différentes d'acteurs et ils exigent la faisabilité des projets, ce qui les distingue par rapport au PUD.

Ces deux instruments d'urbanisme ayant force loi. Ils « fixent les orientations fondamentales d'aménagement...et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme... »⁴⁴.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) :

⁴³Le journal officiel de la république algérienne n°52, du 29 décembre 1990. Article 10. p 1409 ;

⁴⁴ Le journal officiel de la république algérienne n°52, du 29 décembre 1990. Article 11. p 1409 ;

Définition :

Le PDAU est un instrument de planification et de gestion urbaine. C'est « un plan classique »⁴⁵. Son échelle d'intervention peut être une commune ou plusieurs communes, « Le PDAU.... Peut concerner une association de communes présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux,... »⁴⁶ Il est opposable aux tiers, c'est-à-dire que toute

opération d'usage de sol ou de construction doit respecter ses dispositions. Il est initié par les collectivités locales (APC). Il suit les recommandations du PAU, SRAT et SNAT. Il est à moyen et long terme (15-20 ans). Le PDAU peut être révisé si son territoire d'intervention est en voie d'être saturé ou la commune change de vocation.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme partage son aire d'intervention en quatre (04) secteurs selon l'occupation et la nature du sol :

1. Secteur urbanisé (U) : « inclut les parties de territoire urbanisées à rénover, à restaurer ou à protéger. »⁴⁷
2. Secteur à urbaniser (AU) : « inclut les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen terme, à un horizon de dix (10) ans »⁴⁸
3. Secteur d'urbanisation future (UF) : « inclut les terrains destinés à être urbanisés à long terme, à un horizon de vingt (20) ans »⁴⁹
4. Secteur non urbanisable (NU) : inclut les parties de territoires qui ne sont pas destinées à être urbanisées pour des raisons particulières : zone à protéger, risque naturel ou technique.

Les objectifs :

Les principaux objectifs du PDAU sont :

- Organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti ;
- Satisfaire les besoins ;
- La rationalisation d'utilisation des sols ;
- Produire un cadre bâti en meilleur rapport qualité-coût.

Les procédures d'élaboration :

La procédure d'élaboration est arrêtée selon deux textes législatifs principaux :

1. Le décret n°91/177 du 28 mai 1991 fixant la procédure d'élaboration et d'approbation, des PDAU et le contenu des documents y afférents.

⁴⁵ M.SAIDOUNI. « Élément d'introduction à l'urbanisme : Histoire, méthodologie, réglementation ». Casbah édition. Alger 2000. P. 145. Pp.260,

⁴⁶ Le journal officiel de la république algérienne n°52, du 29 décembre 1990. Article 12. p 1409 ;

⁴⁷ Le journal officiel de la république algérienne n°52, du 29 décembre 1990. Article 20. p 1410 ;

⁴⁸ Le journal officiel de la république algérienne n°52, du 29 décembre 1990. Article 21. p 1410

⁴⁹ Le journal officiel de la république algérienne n°52, du 29 décembre 1990. Article 22. p 1410

2. Instruction ministérielle n°02 du 07 avril 1996 relative à la mise en œuvre de la procédure d'approbation des PDAU.

Nous résumons les procédures d'élaboration et d'approbation du PDAU dans l'organigramme suivant et déviser cette procéduresous forme de phases : phase de mise en place, phase de conception du PDAU et phase d'approbation et de mise en application.

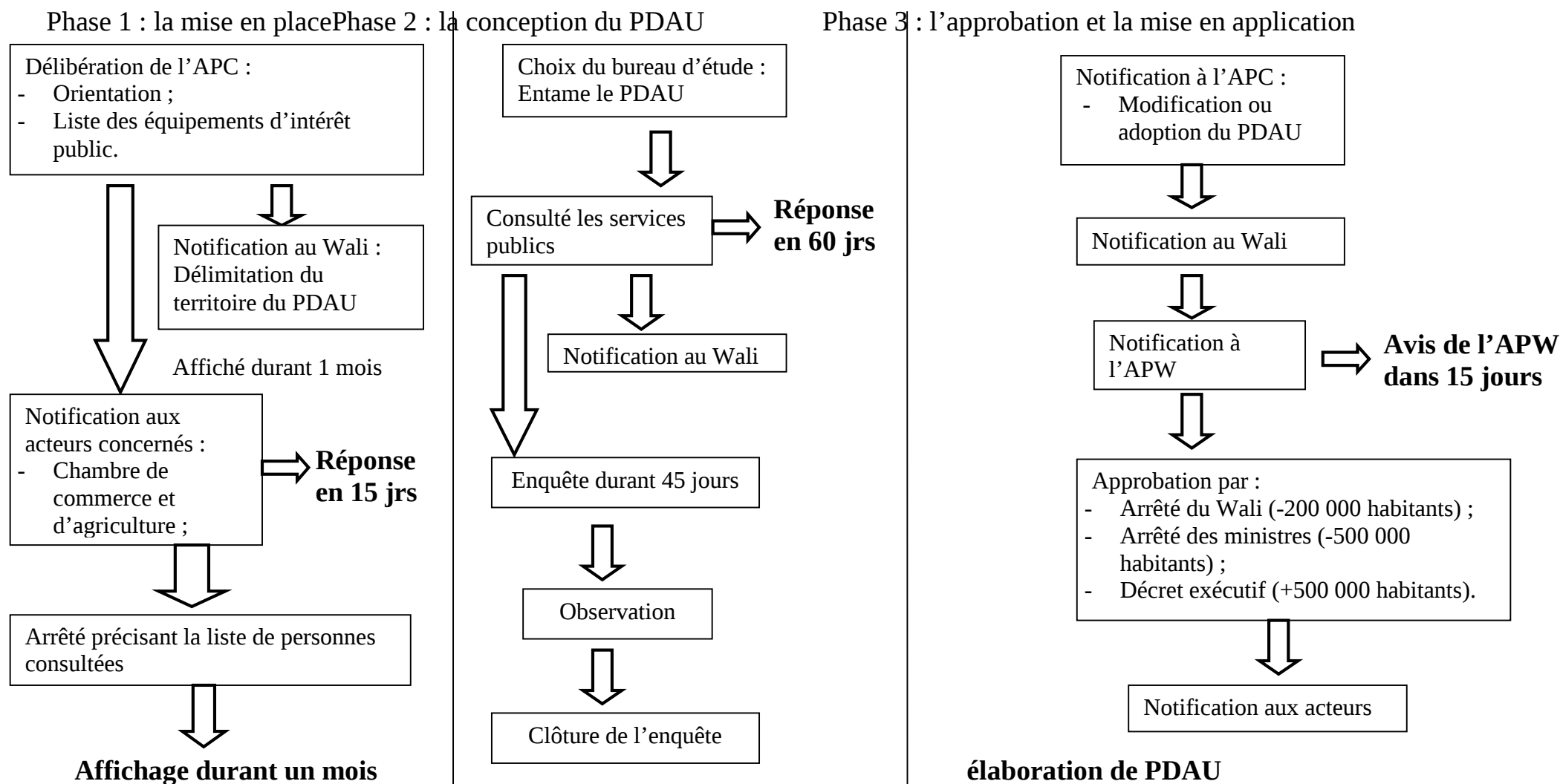


Figure 05 : les procédures d'élaboration de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)

Source : Auteur 2016.

Le plan d'occupation des sols(POS) :

Définition :

Le POS un instrument réglementaire de détail. Il est le dernier niveau de la gestion et l'aménagement urbain, il dépend du PDAU. Le POS intervient à l'échelle du quartier et de la parcelle. Avant 1990 y'avait plusieurs lacunes dans ce qui concerne l'occupation des sols, alors « Dans les dispositions du PDAU, le plan d'occupation des sols fixe de façons détaillée les droits d'usage des sols et des constructions »⁵⁰.

Comme le PDAU, le POS est opposable aux tiers, force de loi. Les différents POS et leurs limites sont définis préalablement par le PDAU.

« Le POS est l'instrument d'urbanisme le plus proche des préoccupations de l'architecte »⁵¹. C'est l'instrument qui assure le passage de l'urbanisme à l'architecture. Il définit les modalités morphologique et fonctionnelle de l'occupation de la parcelle, les principale caractéristique du bâti et dans certain cas même le style architectural.

Les objectifs :

Le plan d'occupation des sols a pour objectif d'assurer et préciser :

- Les différents espaces publics ;
- Les emprises réservées aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ;
- Les conditions d'occuper les parcelles et les activités ;
- Les droits de construire appliqués (C.O.S ; C.E.S et style architecturale) ;
- Les droits à construire : ce qui autorisé et ce qui est interdit ;

Les procédures d'élaboration :

« Les procédures d'élaboration de plan d'occupation des sols est semblable à celle du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. »⁵². Les points différencient le POS du PDAU sont:

- La liste des équipements d'intérêt public peut ne pas être publiée ;
- La durée de l'enquête est a 60 jours au lieu de 45 jours prévus pour le PDAU ;
- L'APC est la seul autorité qui approuve le POS ;
- Le POS n'est exécutoire que 60 jours après sa mise à la disposition du public.

⁵⁰ Le journal officiel de la république algérienne n°52, du 29 décembre 1990. Article 31. p 1411 ;

⁵¹ M.SAIDOUNI. « Elément d'introduction à l'urbanisme : Histoire, méthodologie, réglementation». Casbah édition, Alger 2000.P. 156. Pp.260,

⁵² R. SIDI BOUMEDIENE.. « L'urbanisme en Algérie : Echec des instruments ou instruments de l'échec ? ». Edition : Les alternatives urbaines. Alger 2013. P. 71. Pp 288 ;

Le contenu du POS :

« Le plan d'occupation des sols se traduit pas un dossier écrit et autre graphique :

- 1) Un règlement écrit qui contient :
 - a) Une note de justification de la comptabilité des dispositions du POS avec celles du PDAU et le programme retenu pour le territoire concerné ;
 - b) La partie du règle fixant pour chaque zone homogène et les zones particuliers : la natures et la destination des constructions autorisées ou celles interdites, les droits de construire exprimés par le COS et le CES... il précise les conditions d'occupation des sols...
- 2) Un document graphique qui se compose notamment :
 - a) Un plan de situation éch : 2000^{ème} ou 5000^{ème} ;
 - b) Un plan topographique éch : 500^{ème} ou 1000^{ème} ;
 - c) Une carte des contraintes géotechniques éch : 500^{ème} ou 1000^{ème} ;
 - d) Un plan d'état de fait éch : 500^{ème} ou 1000^{ème} ;
 - e) Un plan d'aménagement général éch : 500^{ème} ou 1000^{ème}. »⁵³

Conclusion :

A travers la présentation des procédures d'élaboration et d'approbation du PDAU et POS promulgués par les décrets exécutifs 91-177 et 91-178 du 28 mai 1991, nous pouvons souligner que ces deux instruments sont des règlements et non pas des études ou procédures d'aménagement. Ce qui explique leurs rigidités.

PDAU et POS sont des instruments que chaque commune doit mettre en œuvre. Ils sont établis à l'initiative et sous la responsabilité des P/APC. Durant notre stage à l'URBAB, nous avons constatées que les études de PDAU et POS sont menées d'abord en partant de l'analyse d'un état de fait avec une enquête socio-économique, pour projeter les besoins quantitatifs sur les terrains disponible.

Le PDAU définit les secteurs de son territoire, ainsi les limites des POS mais il ne précise sous aucune forme l'obligation de la cohérence entre eux. Ce qui fait que l'aménagement de l'extension de la ville est spécifique au bureau d'étude et ses compétences.

Les instruments d'urbanisme et par la démarche de vérification des projets après l'exécution (certificat de conformité) veille sur le respect de leurs dispositions seulement. De ce point il possible de constater la rupture entre la ville existée et projetée en absence de la

⁵³ De l'article 18 du décret exécutif N° 91-177. Du journal officiel de la république algérienne n°26 p 813/814 ;

cohérence et la vision de la continuité. La généralisation des lois même dans le POS ne traite pas les cas particuliers des villes sauf s'ils sont liés à la nature du sol. Alors comme conséquence l'assiette d'intervention est considérée comme un support à la construction, sa localisation et formation est totalement ignorée.

II.1.4. Conclusion :

Nous avons démarré notre travail en développant un état de connaissance conceptuel concernant les notions : projet urbain, centralité urbaine et instruments d'urbanisme. Pour déduire l'effet des instruments d'urbanisme sur les centralités urbaines et l'avantage du projet urbain pour cette dernière. Ce point sera développé dans le chapitre 3.

Le premier concept est relatif au projet urbain. Un terme aussi riche et souple, qui touche les différents secteurs de la planification urbaine et implique les différents acteurs de la société.

Nos lectures nous ont amenées à distinguer la différence entre le centre et la centralité. Ce phénomène de centralité n'est pas lié à la dimension spatiale. La centralité est une spécificité de lieu. Elle est répétitive, dans une même ville il peut y avoir plusieurs centralités. Chacune est variable, d'un lieu à l'autre, d'un contexte à l'autre en fonction de différents facteurs : historiques, géographique, environnementaux, économiques et sociaux. Ces facteurs la rendent difficile à définir, aménager et aborder dans l'instrument d'urbanisme.

La troisième notion de ce travail est les instruments d'urbanisme. A travers de ce qu'on a vu dans le fondement de l'urbanisme réglementaire, l'évolution de l'urbanisme en Algérie et la présentation de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols. La centralité urbaine comme une potentialité de chaque ville n'a jamais été abordée dans les procédures d'élaboration et d'approbation du PDAU et POS. Ces derniers restent un règlement juridique et un plan dessiné à calquer sur nos territoires, loin d'une étude qualitative urbaine.

Une maîtrise de l'aménagement des villes passe essentiellement par la maîtrise de ses extensions spatiales et urbaines et ce ne peut pas se faire dans les limites strictes des instruments d'urbanisme et son idéologie sectorielle. La définition du projet urbain nous permet de conclure qu'il est la procédure la plus particulière pour chaque problématique. Donc une maîtrise des villes peut être réussie par la démarche du projet urbain et réussir une telle maîtrise veut dire maîtriser et réussir les centralités urbaines comme une des figures majeures de la transformation et la formation des villes.

Enfin, l'étude de ces concepts nous permet de cerner et identifier les relations entre eux. L'intégration d'une nouvelle stratégie qui vise à aménager ou consolider les centralités urbaines parfois par l'amélioration des instruments d'urbanisme ou par un changement radical.

Ces dans ce sens l'analyse thématique des exemples internationaux et nationaux présentée ci-après, nous paraît nécessaire, parce que chaque projet consiste en une mise en œuvre d'une nouvelle stratégie urbaine pour les centralités urbaines.

II.2. L'analyse thématique :

II.2.1. Introduction

Dans ce volet de ce chapitre on va passer de la théorie à l'application et voir les centralités durant l'urbanisation des villes pour confirmer ou infirmer notre hypothèse de travail, et montrer ce que le projet urbain a ramené de nouveau pour ce concept.

La nouvelle centralité urbaine émerge tout au long des axes structurants et dans les périphéries des villes, elle est liée à la structure urbaine de la ville et ses extensions et au type d'activité et d'attraction ainsi aux espaces publics. En Algérie cette notion de centralité urbaine n'est pas encore abordée dans les instruments d'urbanisme qui sont le seul outil de planification urbaine. Pour cette raison nous allons comparer entre deux interventions françaises de projet urbain dont leur but est de créer une nouvelle centralité urbaine, et voir comment cet action a été introduit dans les instruments d'urbanisme et voir le projet de réaménagement d'oued Elharrache dans le grand projet d'Alger 2029.

Nous avons sélectionné ces projets d'aménagement parce qu'ils touchent le même thème de notre recherche en termes de la problématique et l'objectif principal de leurs réalisations, ils ont tous le même objectif : Favoriser les centralités urbaines des villes dans les limites artificielles ou naturelles de la ville.

Le choix des exemples français basé sur que l'Algérie était colonisée pour une longue période par l'état français qui a laissé son influence sur la politique urbaine algérienne jusqu'à présent. Le troisième choix est un exemple algérien pour voir la notion de la centralité dans le fondement et l'application des instruments d'urbanisme.

La méthodologie d'analyse de chaque exemple peut être schématisée comme suit :

Processus de structuration de la ville: Voir la localité de la centralité par rapport à l'extension de la ville.

La centralités face aux instruments d'urbanisme: voir si la centralité existe dans les dispositifs des instrument d'urbanisme calissique.

Présenter le type d'aménagement de la centralité, pour montrer qu'elle est liée à la qualité et à la mixité fonctionnelle et sociale.

Figure 06 : organigramme de la méthodologie de l'analyse thématique

II.2.2. Exemple I : le réaménagement de la porte des Lilas à Paris.

Critère du choix :

Le choix de cet exemple est basé sur la potentialité du projet qui a pu transformer le faubourg de la ville à un lieu de vie et de centralité urbaine.

Présentation de l'exemple :

Le projet est situé à l'entrée des Lilas, est un point d'articulation entre paris le capital et sa commune limitrophe. Ce projet est s'inscrit dans la stratégie de lier Paris à sa périphérie pour effacer la rupture engendrée par le grand boulevard périphérie depuis 1979.

« Le but du projet est de transformer un espace important de la ville délaissé à une nouvelle centralité urbaine »⁵⁴.

Problématique

particulier :

La présence du boulevard périphérique et de l'anneau routier au centre de la Porte des Lilas avait généré un territoire au statut indéfini, qui marquait une très nette rupture entre Paris et les communes voisines.

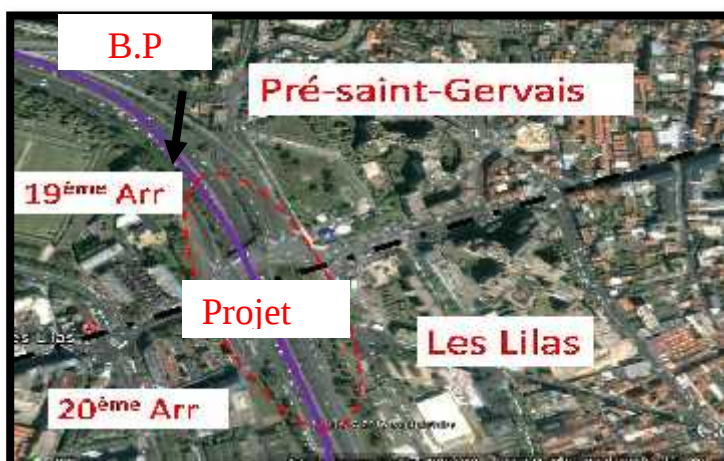


Figure 07 : Situation du projet de la porte des Lilas (traitée par l'auteur)
Source : GouglerEarth

⁵⁴Pierre Mansat:Adjoint au Maire de Paris et chargé de «Paris métropole» et des relations avec les collectivités territoriales d'Île-de-France. In Grand Projet de Renouvellement Urbain : la nouvelle porte des Lilas. Paris 2010 ;

Objectifs :

L'objectif principal de ce projet est d'aménager une nouvelle centralité urbaine à partir d'un espace flou dans la ville ainsi :

- Effacer les coupures urbaines entre Paris et la banlieue, à créer de nouvelles continuités et de nouveaux liens entre les habitants ;
- Gagner du foncier par la couverture du boulevard, et limiter les pollutions sonores ;
- Créer des espaces urbains de qualité.

La centralité de la porte des Lilas à travers les instruments d'urbanisme :

Le boulevard périphérique est l'élément le plus visible et marquant de la fracture urbaine qui sépare Paris et ses communes voisines. Depuis 1985, les règles d'urbanisme essaient de solutionner cette coupure, mais rien n'a été amélioré qu'à l'intervention du projet urbain sur ce morceau du territoire.

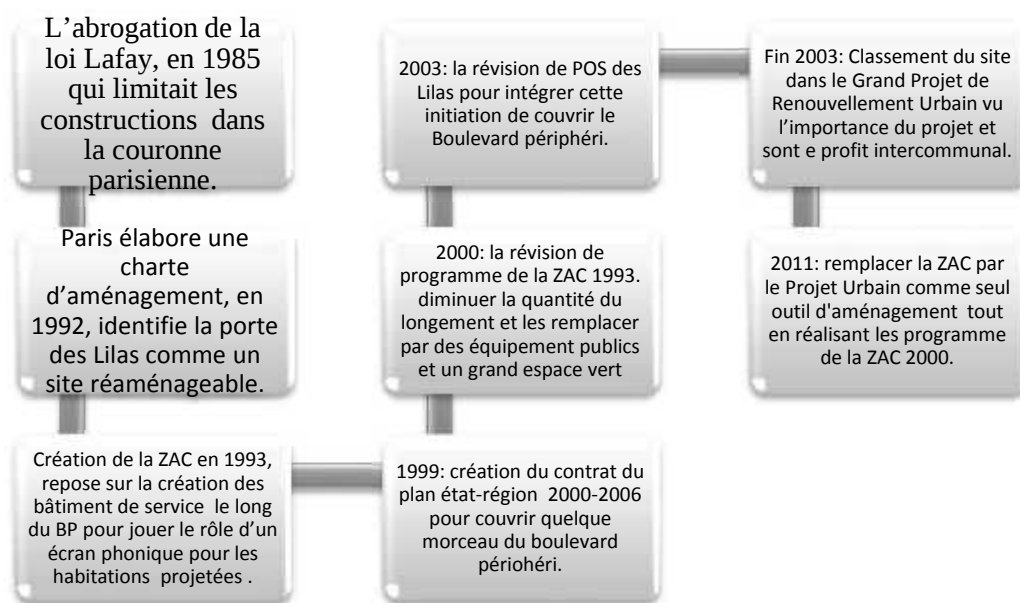


Figure 08 : La centralité de la porte des Lilas à travers les instruments d'urbanisme
Source : Par l'auteur

Intervention :

Pour concrétiser les objectifs soulignés, le Projet Urbain a intervenu comme suit sur:

1. Sur le plan de l'infrastructure :

- Couvrir le boulevard périphérique pour assurer la continuité entre Paris et la commune des Lilas et gagner des surfaces supplémentaires ;

- Favoriser la circulation douce et le transport en commun par l'aménagement des lignes de bus et tramway.
2. Sur le plan de l'espace public :
- Aménager un jardin bioclimatique sur la plate forme qui couvre le boulevard périphérique ;
 - Créer des espaces verts à l'intérieur des ilots et le long de la ligne du tramway ;
 - Aménager des gradins en plein air pour le cirque des Lilas.
3. Sur le plan fonctionnel et social :
- Privilégier les équipements publics de différents vocations : scolaires, culturelles, économiques et de loisir ;
 - Assurer la mixité sociale par la construction des logements.



Figure 09 : Porte des Lilas avant requalification
(Traitée par l'auteur)
Source : simavip.fr/porte_des_lilas

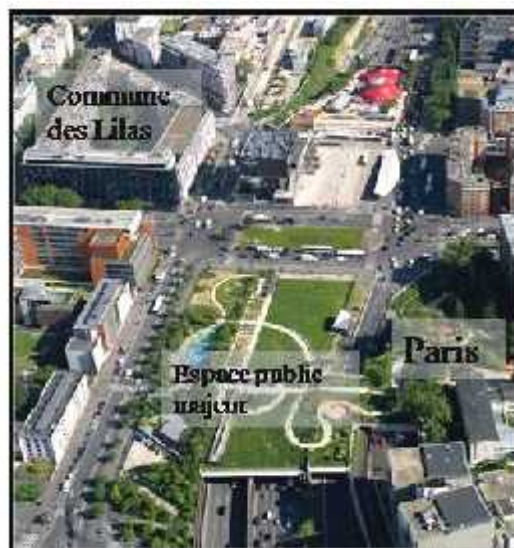


Figure 10 : Porte des Lilas après requalification
(Traitée par l'auteur)
Source : simavip.fr/porte_des_lilas

II.2.3. Exemple II : le réaménagement de la porte d'Aix à Marseille.

Critère du choix :

Ce projet urbain est inscrit dans le grand projet d'Euroméditerranée. Cet exemple montre comment réussir à créer une nouvelle centralité au niveau de la porte d'entrée de la ville entre deux entités urbaines différentes (ville classique du XIXème siècle et la ville moderne).

Présentation de l'exemple :

La qualité dégradée de l'entrée de la ville impose une solution définitive pour rendre l'image à la ville. Ce point d'articulation entre l'ancienne ville et son extension est une potentialité de Marseille à exploiter pour cela « l'Euroméditerranée prend en charge la situation de l'entrée historique depuis 2000 pour effacer la coupure engendrée par l'autoroute depuis son achèvement. »⁵⁵

Problématique particulier :

Le développement de Marseille vers le sud et l'Est sous l'idiologie de l'urbanisme moderne a injecté les grandes infrastructures au cœur de la ville. L'autoroute A7 de Marseille coupe la ville en deux entités chacune donne le dos au monument historique (Arc de Triomphe) et engendre différents problèmes de déplacement, de la qualité des espaces et de la cohérence entre les projets architecturaux...etc.

Objectifs :

L'aménagement de l'entrée de Marseille et réanimation de son monument (Arc de triomphe) vont créer une nouvelle centralité urbaine par :

- L'aménagement de l'entrée historique de Ville ;
- Accueillir des équipements à destination des habitants et usagers de l'ensemble du secteur ;
- Réduire l'impact des infrastructures et de la circulation automobile ;
- Améliorer la liaison des quartiers au Nord avec le centre-ville ;
- Créer des espaces publics accueillants et favorisant la qualité d'usage.

La centralité de la porte d'Aix à travers les instruments d'urbanisme :

Ce morceau de Marseille a subi une succession d'interventions urbaines et architecturales ce qui a dégradé sa valeur. Jusqu'au 1993 que les autorités ont pris conscience et ils ont



Figure 11 : Situation du projet de la porte d'Aix
(Traité par l'auteur)
Source : Google earth

⁵⁵ L'agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise, « Marseille de la ville à la métropole », Décembre 2012. Pp 15 ;

réagit pour aménager la centralité perdue.

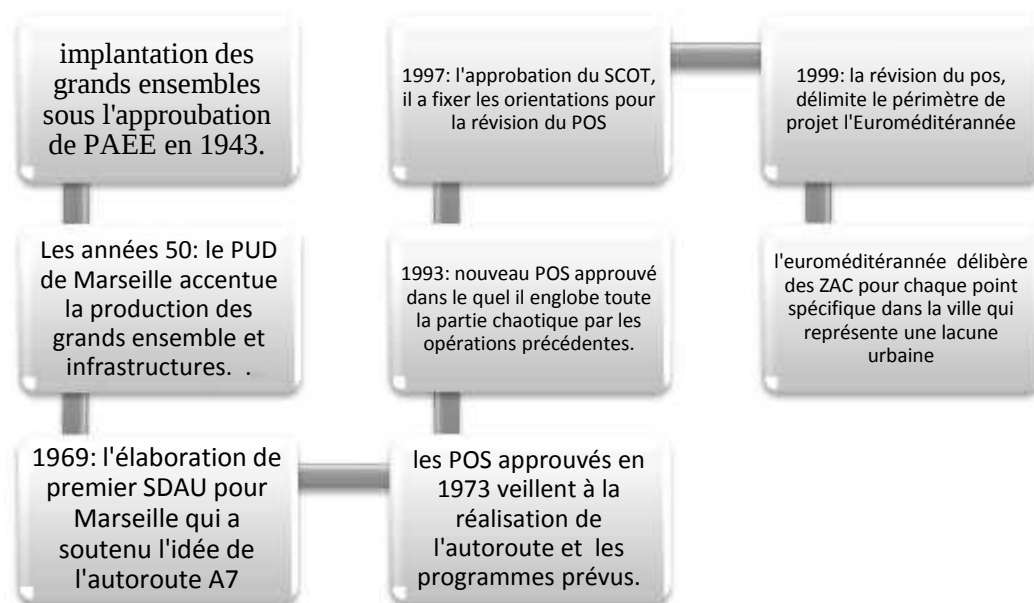


Figure 12 : La centralité de la porte d'Aix à travers les instruments d'urbanisme
Source : Par l'auteur

Intervention :

Le quartier de l'Arc de Triomphe a vécu des transformations majeures pour réaliser les objectifs souhaités :

1. Sur le plan de l'infrastructure :
 - Reculer de l'autoroute, récupération des ilots et nouvelle assiettes d'intervention ;
 - Revaloriser l'axe historique en limitant la circulation mécanique et créant des promenades vertes ;
 - Aménager des passages et passerelles urbaines pour s'adapter à la différence de niveau ;
 - Favoriser la circulation douce et le transport en commun.
2. Sur le plan de l'espace vert :
 - Aménager un grand parc urbain à la place du parking ;
 - Aménager des jardins et des promenades vertes autour de l'arc de triomphe ;
3. Sur le plan fonctionnel et social :
 - Renforcer l'activité commerciale par une gamme du commerce de proximité et d'hôtel ;

- Privilégier les équipements publics comme les écoles de gymnastique, le département universitaire et la mixité sociale par les immeubles bureaux et d'habitation...etc.

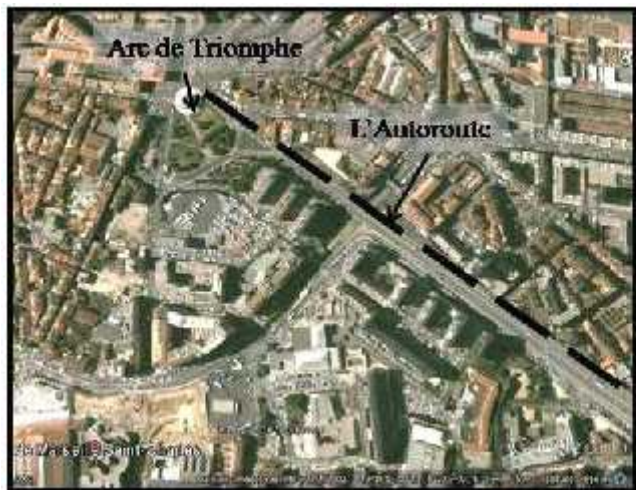


Figure 13 : La porte d'Aix avant le réaménagement (traitée par l'auteur)
Source : Google Earth



Figure 14 : La porte d'Aix après le réaménagement (traitée par l'auteur)
Source : euroméditerranéen.fr/ porte_d'aix

II.2.4.Exemple III : le réaménagement d'Oued Elharrach à Alger.

Critère du choix :

Le grand projet d'Alger 2029 est une initiation du projet urbain en Algérie. Pour cette raison l'analyse d'une intervention dans son cadre est nécessaire pour notre recherche. Pour voir comment le projet urbain intervient face à la rigidité des instruments d'urbanisme et s'il a introduit la centralité dans ses études et réalisations.

Présentation de l'exemple :

Le grand projet d'Alger est lancé parallèlement avec la révision du PDAU pour Alger en 2009. Dans l'essai d'améliorer et de qualifier nos espace urbain mais toujours sous les dispositions du PDAU qui reste encore très rigide. Il concerne tous les parties du territoire algérois : littorale, montagne, site historique, zones d'affaires et industrielles...etc.

Plusieurs opérations maintenues pour réaliser ce qui est prévu. Pour notre thème nous allons voir le projet d'aménagement d'Oued El'harrach. Cet aménagement assure la continuité avec les deux morceaux de la ville séparés par un élément physique du territoire.

Problématique particulier :

La saturation de centre ville d'Alger et la concentration des grands équipements a conduit une asymétrie territoriale. Parmi les contrainte naturelle dans la ville ; Oued Elharrache, présente une rupture forte entre Alger centre et l'est de la ville. Des espaces non définis et perdu qui peuvent être exploités dans la revalorisation d'Alger.

Objectifs :

Le réaménagement d'Oued Elharrach fixe des objectifs ambitieux pour Alger afin d'aménager une nouvelle centralité urbaine autour d'un projet structurant:

- Renforcer les liaisons entre les le centre ville et ses extensions ;
- Gommer la rupture naturel engendrée par l'Oued ;
- Requalifier la qualité de l'espace ;
- Aménager des parcs verts et des équipements d'intérêt publics.

La centralité d'Oued Elharrach à travers les instruments d'urbanisme :

Durant notre période se stage à l'URBAB nous avons synthétisées que les limites des POS déterminés par le PDAU sont d'élément physiques permanents dans la ville comme les Oueds. Ainsi, le POS comme instrument de détail il fixe les servitudes tout au long des oueds. De ces deux point, il facile de comprendre pourquoi il n'y avait aucune intervention sur Oued Elharrach. La force loi des instruments d'urbanisme n'a autorisée aucune opération avant l'élaboration du PDAU d'Alger 2029.

Intervention :

1. Sur le plan d'infrastructure :
 - Relier les deux parties d'oued Elharrache par l'autoroute.
 - Créer des voies de liaison entre les zones des équipements et les zones d'habitations.
2. Sur le plan de l'espace public :
 - Couvrir une partie de Oued Elharrache pour aménager des espace verts autour d'un projet structurant « la mosquée d'Alger » ;
 - Créer des jardins autour d'oued Elharrach.
3. Sur le plan fonctionnel et social :
 - L'installation deux grands équipements structurants : la grande mosquée d'Alger et le musée de l'Afrique ;
 - L'implantation des tours d'affaires tout au long de la baie ;

- Enrichir l'espace par des commerces, des équipements de proximité et de l'habitat.



Figure 15 : Oued Elharrach avant le réaménagement (traitée par l'auteur)
Source : Google Earth



Figure 16 : Oued Elharrach après le réaménagement (traitée par l'auteur)
Source : Revue Vies de villes hors séries n° : 3

II.2.5.Lecture comparative entre les exemples :

Pour compléter notre analyse, nous allons comparées les trois exemples selon différents critères dépendant leur objectifs, localités, programme projeté... pour cela nous résumons la lecture comparative dans le tableau suivant :

Projets	Projet de la porte des Lilas	Projet de la porte d'Aix	Projet d'Oued Elharrach
Critères de comparaison			
Localité	Frontière artificielle de la commune des Lilas	A l'entrée de Marseille	Limites naturel d'Alger (Oued Elharrach)
Problématique	Grande rupture urbaine entre la ville existante et son extension		
Objectif des projets :	Produire une nouvelle centralité urbaine pour assurer la continuité entre Paris et les communes limitrophes.	Produire une nouvelle centralité urbaine pour aménager l'entrée historique de Marseille	Produire une nouvelle centralité urbaine pour effacer la rupture créée par Oued Elharrach
Intervention	Dans le cadre du Grand Projet de Renouveau Urbain de Paris	Dans le cadre du Grand projet urbain d'Euroméditerranée	Dans le cadre de révision de PDAU d'Alger 2029.
Principes d'intervention	Nouvelle centralité urbaine autour d'un espace public structurant	Nouvelle centralité urbaine autour d'un espace public structurant	Nouvelle centralité urbaine autour d'un équipement structurant
Programme	Des grands espaces urbains,	Des grands espaces	Des grands espaces

	des espaces verts (Jardin bioclimatique, promenade verte) ; favoriser la mixité fonctionnelle.	urbains, des espaces verts (grand parc vert à l'intérieur de l'ilot et des promenades vertes) ; favoriser la mixité fonctionnelle.	urbains, des espaces verts ; crée une zone d'affaire. Séparer les fonctions.
Le rôle	La possibilité d'intervenir et changer le programme prévu pour la ZAC porte des Lilas Alternative de la ZAC porte des Lilas ; Une intervention audacieuse.	Intervenir dans le cadre de la ZAC porte d'Aix comme compléments de son programme ; Une intervention audacieuse	Intervenir sans changer aucune disposition dictée dans le PDAU, Veiller à réaliser le programme de PDAU, Une intervention trop limitée et timide.

Figure 17 : Tableau de comparaison entre les trois exemples
Source : Par l'auteur

II.2.6. Conclusion de l'analyse thématique :

A travers l'analyse des deux expériences française et l'expérience algérienne, nous pouvons dire que le projet urbain est un projet de particularité. Il s'intègre aux spécificités régionales (spatiales, législatives, économiques, sociales, culturelles et environnementales). Il propose des solutions particulières pour des problématiques particulières, non applicables partout.

Dans les exemples français, le projet urbain a su dépasser le stade de la planification normative, sectorielle. Les objectifs sont communs, effacer les ruptures artificielles causées par l'installation de l'autoroute à l'entrée des villes, mais la pratique est assez originale et spécifique pour chaque cas.

La différence porte sur les stratégies d'intervention et sur le cadre institutionnel d'application propre à chaque ville (Les Lilas et Marseille).

Enfin, la pratique du projet urbain en Algérie reste timide. Elle est limitée dans les dispositions de PDAU. Le grand projet urbain pour Alger intervient sur tous le territoire de la ville et dans tous les domaines.

« Il comporte des plans thématiques qui traitent de l'ensemble des politiques sectorielles »⁵⁶.

Le réaménagement d'Oued Elharrache est l'une des actions pour produire une nouvelle centralité urbaine de la ville. Ce projet est particulier parce qu'il est lié à l'armature naturelle (Oued). Cette question ne date pas d'aujourd'hui, plusieurs études ont été réalisées sans donner lieu à des solutions définitives car elles sont limitées par le POS et le PDAU. Ces deux instruments d'urbanisme mettent des servitudes pour les oueds à ne pas franchir. Pour cette raison que cette action de réaménager Oued Elharrache n'a pas vu le jour avant l'intervention du projet urbain.

Malgré la particularité d'Oued Elharrache qui peut accueillir des interventions audacieuses valorisent l'image de la ville, son réaménagement dépend toujours l'idiologie sectorielle parce que le projet urbain en Algérie ne peut pas dépasser les instruments d'urbanismes.

L'aménagement autour d'un équipement structurant pour des besoins quantitatifs de la ville ne répand toujours pas à la qualité de l'espace et de la centralité urbaine produite, parce que cette qualité n'est pas prioritaire dans les instruments d'urbanisme qui restent les seuls outils d'aménagement urbain en Algérie.

Actuellement l'élaboration des Schémas directeur d'aménagement et d'urbanisme et des plans d'occupation des sols intègre les nouvelles préoccupations telles que : la mixité fonctionnelle, la circulation douce, le paysage urbain... en tentant d'effacer les ruptures urbaines entre les différentes entités des villes. Cette théorie et pratique sont absentes dans la planification urbaine en Algérie, nous sommes toujours coincés dans la démarche rigide des instruments d'urbanisme.

Conclusion :

La gestion stratégique de l'aménagement urbain est le synonyme du projet urbain. Le projet urbain n'est pas un règlement mais une démarche. Il s'agit de constituer une équipe pluridisciplinaire, de dépasser les logiques sectorielles. La participation des différents acteurs prend plusieurs formes et s'étale sur le temps (temporalités).

La centralité est le lieu de concentration fonctionnelle et sociale, un lieu de communication et d'échange. Elle est liée à la qualité de l'espace et à son emplacement par rapport au centre. L'absence de la centralité dans la ville va déséquilibrer le centre et disqualifier sa qualité.

⁵⁶M.MohamedKbirAddou Wali de la wilaya d'Alger."Entretien : un engagement simple ". in Vies de villes hors séries n°03-Juillet 2012. P. 14-23 ;

Depuis l'urbanisation rapide basée sur les principes de l'urbanisme moderne, la qualité des espaces urbains, la continuité et l'homogénéité entre eux est nettement négligées et sautées dans les lois et la réglementation urbaines. L'écartement entre les lois et le territoire (l'existant) a engendré plusieurs ruptures urbaines dans les villes.

La succession des civilisations ainsi que la colonisation française en Algérie ont eu leurs impacts sur l'espace urbain. La politique urbaine en Algérie est passée par plusieurs périodes, liées à la situation urbaine héritée des étapes concernant la colonisation et les civilisations précédente.

En premier c'était la période ottomane avec le principe d'occuper le territoire selon les besoins et la religion.

En second la période coloniale et le grand intérêt qu'elle a donné à l'espace public dans un premier lieu, après la deuxième guerre mondiale l'urbanisme moderne a injecté des nouvelles formes urbaines dans les villes industrielles et ses colonies.

Après l'indépendance le secteur d'économie et son développement était parmi les priorités de l'état. La réalisation des projets en l'absence d'une planification urbaine qui peuvent mettre en ordre toute intervention urbaine a engendré un déséquilibre régional. Pendant la première et la deuxième décennie de cette période il y'avait l'apparition de plusieurs outils d'urbanisme qui n'ont pas joué leurs rôle convenablement à cause du déficit législatif.

Cette période a eu des conséquences négatives telle que : le gaspillage du foncier et des terres agricoles, l'absence de l'espace public, rupture entre l'existant et le projeté...

Au début des années 80, une nouvelle tentative de trouver une législation urbaine pour maîtriser l'occupation des sols après la période des projets urgents. Une nouvelle gamme des plans à différentes échelles était promulguée.

A partir de la fin des années 1989 et le début des années 1990, était une phase préparatoire pour la période 1990 à nos jours : l'adoption de nouvelles règles d'urbanisme, parallèlement à l'évolution du contexte politique et économique s'annonce pour limiter le rôle de l'état décideur à celui de contrôleur. Les nouveaux instruments d'urbanisme sont caractérisés par une gestion plus économe des sols. Ces instruments sont : le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le plan d'occupation des sols (POS).

Les nouveaux instruments d'urbanisme sont censés de gérer la planification urbaine, mais ils sont souvent dépassés par leurs aboutissements, ce qui transforment les plans de la planification urbaine aux plans de gestion d'un état de fait. Ce décalage est le résultat de la

mauvaise gouvernance mais aussi de la planification souvent détachée de son territoire d'application.

De la présentation du PDAU et POS dans ce chapitre, nous pouvons bien comprendre que l'étude du PDAU parte d'une analyse socio-économique pour définir une planification répond aux besoins de la population existée et projetée. En ce qui concerne le POS, il est défini dans le PDAU par une délimitation physique. Il s'occupe par les détails d'aménagement et d'occupation des sols et par l'aspect extérieur, mais il y a toujours des lacunes entre les programmes planifiés et réalisés.

L'analyse des expériences des Lilas, de Marseille et d'Oued Elharrache (Alger) confirme la diversité, la souplesse la démarche récursive du projet urbain pour favoriser les limites des villes et les transformer en nouvelles centralités urbaines.

Les résultats atteints par les projets urbains menés à la porte des Lilas et la portes d'Aix sont très satisfaisants. En effet les quartiers ont pu confirmer leurs identités paysagères, ont acquis une nouvelle centralité et une meilleure qualité de vie urbaine. A travers de la mise en place d'infrastructure et d'espace public et des équipements adaptés ont pu rompre avec l'image négative de l'autoroute installée dans les années 60 et 70.

A travers l'exemple algérien nous pouvons remarquer que l'état algérien essaie d'améliorer l'approche urbaine. Cela passera par l'amélioration et la maîtrise de la gestion urbaine, notamment par l'introduction de la souplesse et la diversification des niveaux d'interventions.

Cette diversification privilège des solutions particulières pour des problèmes particuliers dans la ville. L'intervention particulière reste trop limitée sous les dispositions du PDAU et elle doit toujours répondre à ses programmes quantitatifs.

Pour cela et malgré les efforts entamés, en matière de décentralisation, et la mise en place d'un cadre institutionnel et un ensemble d'article juridique, et de textes réglementant l'usage du sol et toute intervention urbainel'Algérie présente encore plusieurs défaillances.

Dans cet ordre, comment on peut favoriser les centralités urbaines existantes dans la ville et planifier ses prochaines centralités urbaines ?

Pour répondre à cette question nous allons voir dans le chapitre suivant la relation entre les centralités urbaines, le processus de formation et de transformation des villes et les instruments.

CHAPITRE III: LES CENTRALITES URBAINES ENTRE PROJET URBAIN ET INSTRUMENTS D'URBANISME.

Introduction :

Blida comme toutes les villes arabo-musulmanes en Algérie souffre d'un retard énorme en matière d'aménagement des centralités urbaines, ce c'est qui aggrave de plus en plus la situation, notamment pour la maîtrise des question des centralités urbaines et ça engendre des problèmes au niveau de nos espaces publics comme le déplacement, stationnement, la qualité urbaine...etc.

Pour comprendre la centralité et son rôle il faut comprendre la forme urbaine de la ville et son histoire urbaine, c'est-à-dire revoir les succussions des opérations d'urbanisme dans les période précédente pour anticiper ce qui peut être projeté.

Donc au début de ce chapitre, nous allons aborder le volet relatif aux facteurs générateurs des centralités pour bien comprendre son apparition, son importance dans la ville.

Dans ce qui va suivre, nous procéderons à l'étude des principaux boulevards de Blida pour voir l'impact des instruments d'urbanisme sur ses derniers.

Dans un second temps, nous nous concentrons sur le projet urbain par rapport aux centralités urbaines. Et voir comment ce dernier peut ramener des avantages pour les centralités urbaines.

Pour finir, nous aborderons la stratégie du projet urbain par rapport aux instruments d'urbanisme pour voir la différence entre eux.

III.1. Processus de formation et de transformation des villes :

Introduction :

Toutes les villes du monde ne cessent de se développer et de changer leur forme urbaine suivant les changements politiques, sociaux, culturels et économiques. La localisation du premier noyau de la ville est imposée par certaines conditions, par exemple la proximité des cours d'eau, certaines exigences militaires et le territoire.

De ce fait chaque ville a ses caractéristiques, elle possède sa forme urbaine spécifique souvent liée aux données naturelles de son site.

A travers ce titre nous allons étudier la façon dont le paysage urbain de la ville de Blida s'est développé. Ce développement est lié au territoire et l'histoire, il a eu lieu parallèlement aux conjonctures sociales, politiques et économiques. Cette ville sera le support pour le cadre pratique de notre mémoire.

III.1.1. La forme urbaine des villes :

L'étude de la forme urbaine des villes nous permet de comprendre la croissance des villes à travers le temps.

Sur la petite échelle d'intervention, il est connu que l'homme s'approprie un espace après l'avoir délimité par des limites matérielles ou immatérielles. La même chose pour ce qui concerne l'intervention sur une échelle plus grande.

La croissance de la ville se fait par fragments. La morphologie de ces fragments dépend essentiellement du territoire, de sa topographie et de ses caractéristiques.

La croissance fragmentée des villes est une action qui s'étale dans le temps. Elle prend en charge les éléments structurants de la ville tels que le réseau viaire, les parcours territoriaux, les tissus existants pour assurer la continuité avec eux.

Les limites proposées pour chaque entité de la ville jouent un rôle très important dans la forme de la ville et son évolution. Elles peuvent être des axes de concentration urbaine et des axes de transition pour assurer la continuité avec ce qui va projeter.

Cette limite présente une tache plus complexe qu'une simple barrière de la ville. Elle peut accueillir des espaces urbains et des projets architecturaux d'importance. A travers ces derniers la ville continue son développement sans rupture entre l'ancien et le nouveau tissu urbain.

Au XIX^{ème} siècle, l'urbanisation par fragment était considérée comme la stratégie la plus logique pour un développement harmonieux de la ville. Les limites conservent leur caractère périphérique mais préparées pour former une nouvelle centralité urbaine parallèlement à la croissance de la ville.

La fusion de deux frontières pertinentes de deux tissus urbains par une voie les transforme souvent en axe centrale. La qualité offerte à tel espace « l'axe centrale » renforce son statut et il devient une nouvelle centralité urbaine.

Le statut de la centralité indique les fonctions à projeter dans ce morceau de la ville. Elle favorise la mixité fonctionnelle et sociale.

Après la deuxième guerre mondiale on assiste à des transformations totales de l'urbanisme et l'architecture de la ville du XIX^{ème} siècle, due à l'explosion démographique de leurs pays. La population doublée a exercé une pression sur l'urbanisation qui a produit des solutions rapides pour répondre aux besoins de la population.

L'architecture mondialisée ignore le tissu existant, le territoire et les relations entre les entités urbaines. De ce fait et peu à peu la centralité urbaine est perdue dans l'urbanisme moderne.

La ville de Blida est l'exemple sur lequel on peut généraliser notre recherche sur les autres villes arabo-musulmanes algériennes comme Alger, Koléa, Oran...

III.1.2. La formation et la transformation de la ville de Blida :

Introduction :

Les villes de la période arabo-musulmanes comme Blida n'ont pris un nouveau visage qu'après la colonisation française en Algérie. Durant cette période elles vont réellement connaître leurs premières extensions extra muros.

Ces extensions sont causées essentiellement par l'augmentation de la population française en Algérie. Elles se matérialisaient par la création des faubourgs résidentiels liés au noyau historique, présentant une coupure typologique avec le reste de la ville.

De ce qui précède nous avons vu que le processus de transformation et de formation des villes est un fait lié au temps, au territoire et aux différentes conditions socio-économiques.

Chaque transformation urbaine a laissée sa trace sur nos villes de la période ottomane à nos jours passant par la période coloniale et postcoloniale.

Dans ce chapitre nous allons présenter un cas concret : la ville de Blida pour confirmer la nécessité d'étudier le processus de formation et de transformation des villes afin de comprendre le processus d'apparition des nouvelles centralités urbaines.

Notre aire d'étude concerne une partie de la wilaya, nous allons étudier le chef lieu de Blida. Cette partie de la ville a subi les transformations urbaines des grandes périodes : ottomane, coloniale, postcoloniale jusqu'à nos jours.

Fondation :

« Blida est une ville du XVI^{ème} siècle, implantée, à l'origine au pied de l'Atlas, sur le haut du cône de déjection de l'oued El'Kbir. Elle fut fondée par Sidi Ahmed El'Kbir. Ce dernier était soutenu par les autorités suprêmes pour faire chasser l'Espagne de territoire de la Mitidja. »⁵⁷

Blida était un petit village entouré par des remparts. Ils étaient percés par les portes d'entrée à la ville, qui donnaient accès à des parcours territoriaux : BabDzair, BabErrahba, BabEl'kbour, BabEssebt et BabEzzaoui.

La forme en éventail de Blida est le résultat des choix naturels : profiter des terrains secs et perméables et de la pente du territoire pour une bonne irrigation des terres.

⁵⁷J. Deluz « Urbanisation en Algérie : Blida, processus et formes ». Edition : Maison de l'orient méditerranéen, Lyon. P. 28. Pp 341

La ville durant la colonisation française :

Durant les premières années de la colonisation la périphérie de Blida n'était constituée que des camps militaires français installés en dehors de la ville : Camps supérieur de Joinville au nord-ouest et le Camps inférieur de Montpensier au nord-est.

En 1842 Blida subit les premières interventions à caractère militaire. Une trame en damier était calquée au labyrinthe de la ville turque : des rues à portique aligné, des places de très grandes tailles...

La ville française de Blida s'installa à l'ouest. Ensuite elle s'étendit vers le nord et le nord-est, là où la trame militaire pouvait se déployer sans obstacle.

La première trame militaire était limitée par les anciens murs d'enceinte de la ville transformés en voies principales entourées par des façades alignées et décorées de style classique du XIX^{ème} siècle.

La croissance de la ville vers le nord et le nord-ouest est causée par plusieurs facteurs :

- La nature du territoire et la contrainte de la pente qui ont influencé le tracé des voies et favorisé la direction nord/sud par rapport aux liaisons horizontales ;
- L'installation de la gare ferroviaire au nord loin de la ville pour les raisons naturelles précédentes ;
- L'installation des camps militaires à la périphérie de la ville transformés par la suite en petits villages français.

Les deux derniers facteurs ont rendu nécessaire l'aménagement d'un réseau de voies de communication à partir des boulevards de la ceinture de la ville. Ainsi aménager des voies dessertes linéaires de la gare vers le centre ville.

L'axe privilégié de l'extension urbaine a été l'avenue de la gare. Cet axe représente pour la ville de Blida la nouvelle limite tandis que l'ancienne limite (actuellement Larbi Tebessi) devient un axe de nouvelle centralité urbaine qui joue le rôle d'une charnière entre les deux parties de la ville.

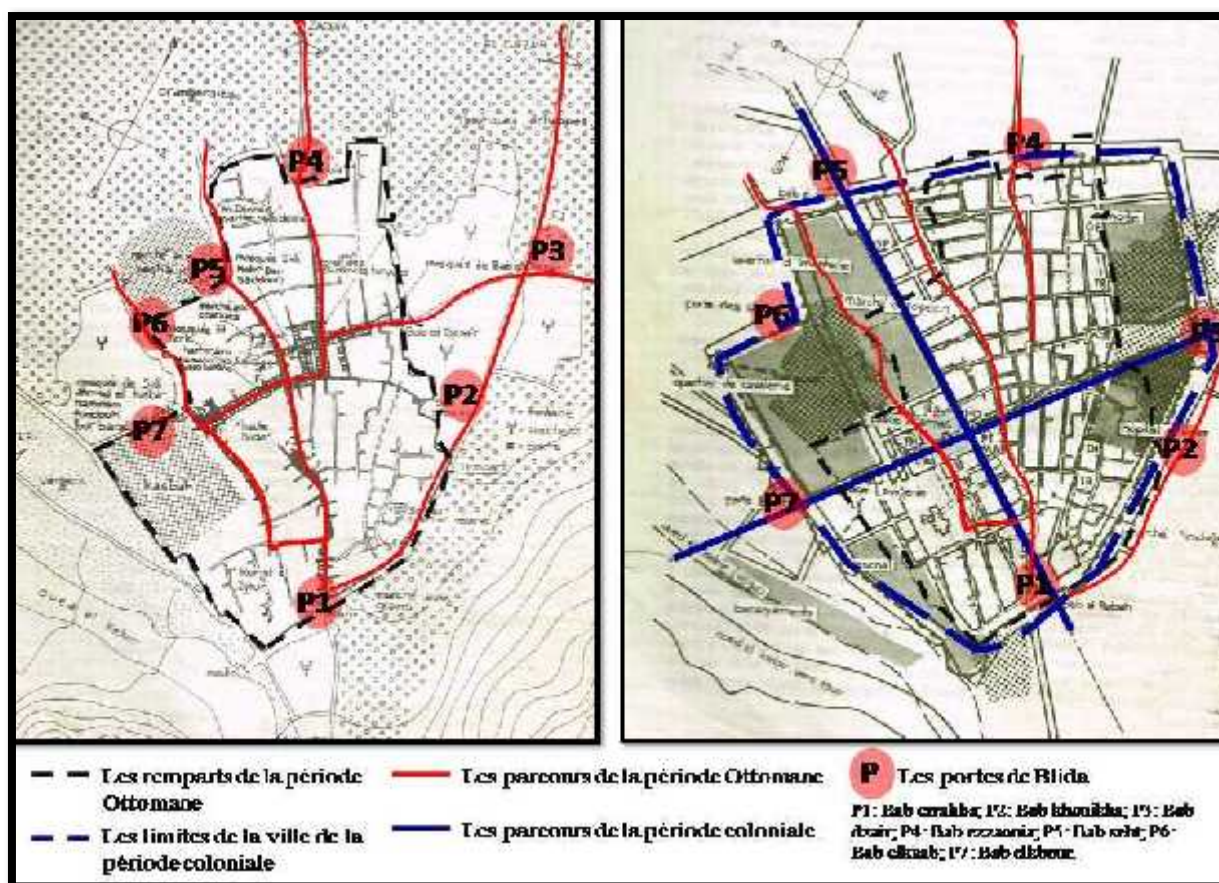


Figure 18 : La ville de Blida durant la période Ottomane (à gauche) et la période coloniale (à droite) (traitée par l'auteur).

Source : l'urbanisme en Algérie : Blida.

Entre les deux guerres mondiales et jusqu'en 1945 le développement urbain a été le fait privé par l'occupation des sols par des opérations d'habitat individuel par le baie de lotissement. Ils occupent les assiettes qui se trouvent le long des voies de dessertes comme le quartier de BabKhouikha ou éparpillés sur les voies principales horizontales comme le quartier de Benboulaid (ex Montpensier) en face l'hôpital pédiatrie de Blida et le quartier Les rosiers.

Après cette date, surtout à partir de 1955, apparurent les premiers types d'habitat collectif et parallèlement à l'opération de lotissement. L'implantation des grands ensembles était sur la périphérie dans les nouveaux centres des camps militaires à Joinville et Montpensier.

La ville après l'indépendance :

Après l'indépendance l'Algérie n'a produit aucun changement en matière d'urbanisme. Ce n'est qu'en 1974 avec le deuxième plan quadriennal qu'un changement réel apparaîtra dans le processus d'urbanisation.

Durant la première période postcoloniale, la ville de Blida a connu plusieurs migrations de/vers la ville. Les majorités des constructions européennes ont été occupées par les blidéens.

La situation des quartiers périphériques Joinville et Montpensier sur les grands axes routiers qui mènent d'Alger jusqu'à Médéa passant par Blida ont retenus une migration qui a occupé l'espace libéré par la population françaises, ainsi ils ont accueilli des occupations des sols non planifiée autours les ensembles de l'habitat collectif HLM et quelque implantations industrielles ;

Le plan quadriennal 1970-1974 a donné la priorité au secteur économique par la création des Zones industrielles (ZI) sans les situer dans un schéma d'aménagement du territoire. A partir de ce plan avec la démarche sectorielle et l'utilisation irrationnelle du foncier, des carences remarquables ont apparait dans le domaine de la planification urbaine montrant les lacunes des instruments d'urbanisme.

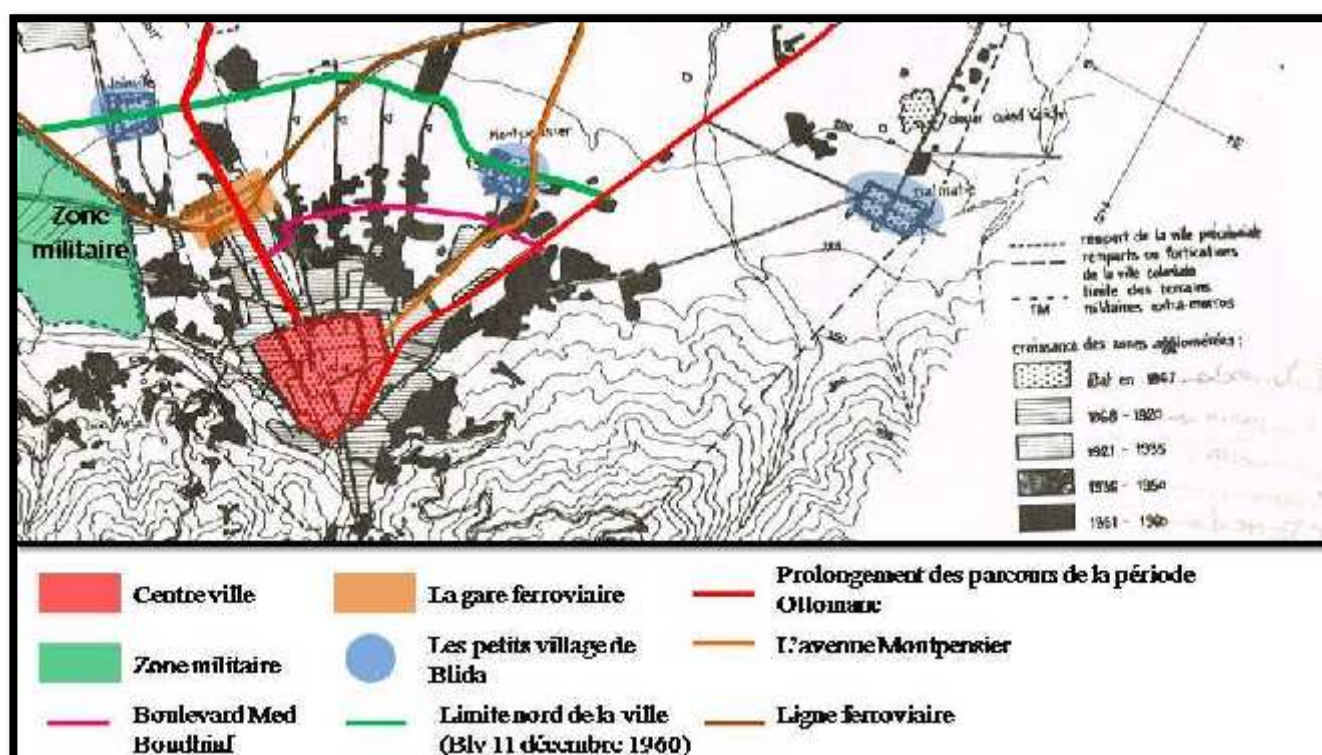


Figure 19 : La ville de Blida en 1960 (Traitée par l'auteur)
Source : L'urbanisme en Algérie : Blida

Conclusion :

La forme urbaine de la ville de Blida actuelle est le résultat de différents facteurs naturels, militaires et historiques. Nous pouvons souligner que cette forme urbaine a passée par plusieurs périodes, chacune d'entre-elles a laissée sa trace sur la ville.

Le tissu précolonial a été implanté sur les hauteurs de Blida au XVI^{ème} pour des raisons naturelles et politiques. Pour une longue période elle constitua le relais entre la capitale Alger, la plaine de Matidja et les hauteurs de Médéa.

Après 1830, la ville française fut superposée sur la ville turque existante. Cette nouvelle manière d'occupation des sols a transformé la structure urbaine de Blida. Elle a élargi et déplacé les frontières de la ville vers le nord et le nord-ouest. Cet élargissement est dû aux implantations militaires à l'est et la barrière naturelle au sud (montagne de Chréa).

Blida a privilégiée des réseaux viaires principaux Nord/Sud aux réseaux Est/Ouest à cause de la topographie du territoire.

Le tissu blidéen continue son développement vers le nord et le nord-est par un dédoublement de module limité à chaque fois par les parcours territoriaux. La croissance de la forme urbaine de la ville a contribué à transformer ses frontières en boulevards de transition très importants pour la ville : Boulevard Larbi Tebessi (relie BabDzair à BabElkbour), Boulevard Mohamed Boudiaf (relie Montpensier Sud à l'avenue de la gare ferroviaire) et le Boulevard du 11 décembre (relie Montpensier Nord ex camp militaire inférieur au quartier de Joinville ex camp militaire supérieur).

Les zones industrielles et les lotissements ont engendrés des ruptures dures au niveau des voies de desserte de Blida comme Cherif Chalabi ou au niveau de ses grands boulevards comme le boulevard de Benboulaïd.

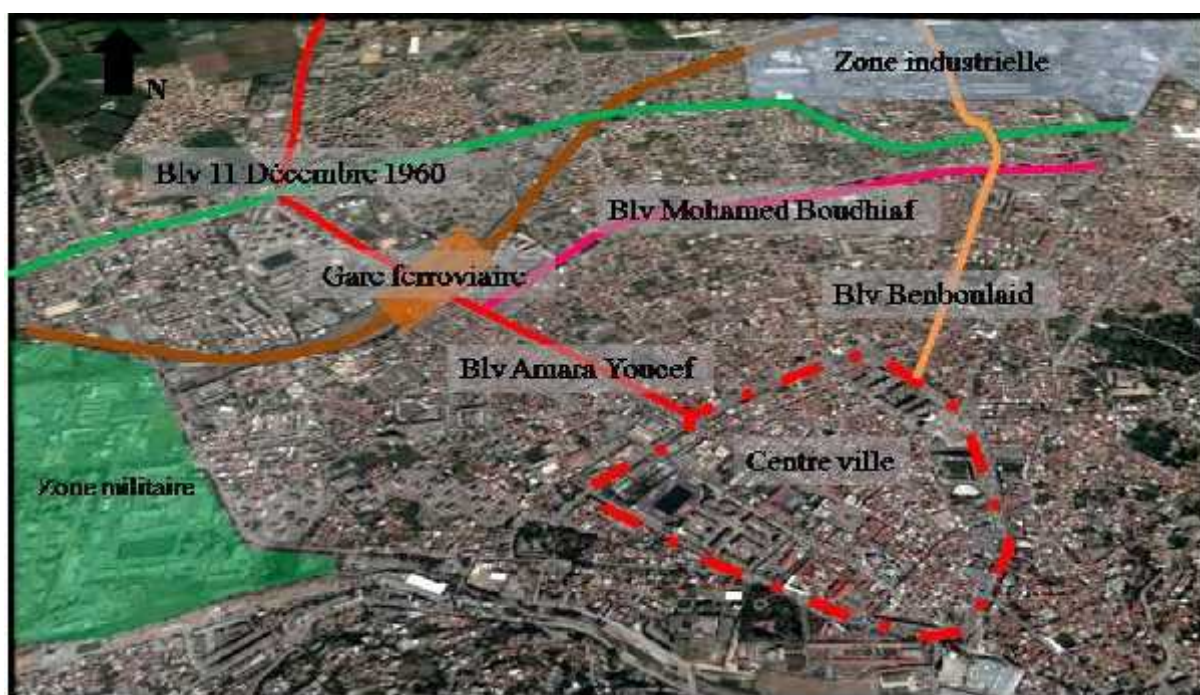


Figure 20: L'état actuel de la ville de Blida (traitée par l'auteur).
Source : Google Earth

III.3. La relation entre les nouvelles centralités urbaines et le processus de formation et de transformation des villes ;

Introduction :

La ville n'est pas un objet fixe, elle change de forme et de structure selon les conjonctures de chaque période. Le fait d'aménager des espaces urbains de valeur nécessite une compréhension du passé, des grandes lignes de transformation et de formation des villes.

Les centralités urbaines sont la qualité attribuée aux espaces publics, ces derniers sont localisés dans des endroits spécifiques de la ville. La centralité urbaine est un élément fondamental de la ville. Si cette dernière (la ville) est modifiable dans le temps à cause de différents facteurs, ces derniers participent à la transformation des lieux, de la qualité et l'importance des centralités urbaines.

A partir de ce point de recherche, nous allons essayer de comprendre l'apparition puis la consolidation du phénomène de centralité dans le processus de formation et de transformation des villes. Pour cela nous allons citer certaines centralités urbaines de Blida qui sont déjà installées et certaines d'autres en formation et consolidation.

III.3.1. L'apparition des nouvelles centralités urbaines dans le processus de formation et de transformation des villes :

La formation et la transformation des villes n'est pas seulement le produit des décisions politiques ou religieuses ou volonté esthétique mais aussi des conjonctures économiques sociales et surtout des données physique du territoire.

La croissance spatiale varie d'une ville à l'autre en fonction des facteurs particuliers pour chaque ville. Nous pouvons reconnaître que, quelle que soit la forme que la ville prend, la connaissance de son processus de formation et de transformation est la base de données pour maîtriser la planification urbaine et le fait d'urbanisation.

L'étalement spatial des villes dicté par l'urbanisme fonctionnel a conduit à un déséquilibre de l'armature urbaine qui rend la planification et la gestion des centralités urbaines complètement inefficaces.

Selon sa définition dans le chapitre précédent, la centralité urbaine peut apparaître plusieurs fois dans la ville en suivant l'extension de la ville et les armatures urbaines. La centralité posée sur les anciennes limites urbaines les transforme en boulevards centraux. Ils doivent avoir un aménagement spécifique.

On dit que la centralité est réussie si son axe est accessible, s'il joue convenablement son rôle de transition entre les entités urbaines et ne pose aucune fracture urbaine.

Franchiser les limites urbaines et urbaniser des nouvelles entités n'est pas le fait du hasard. Au contraire c'est le fait d'une organisation spatiale bien étudiée.

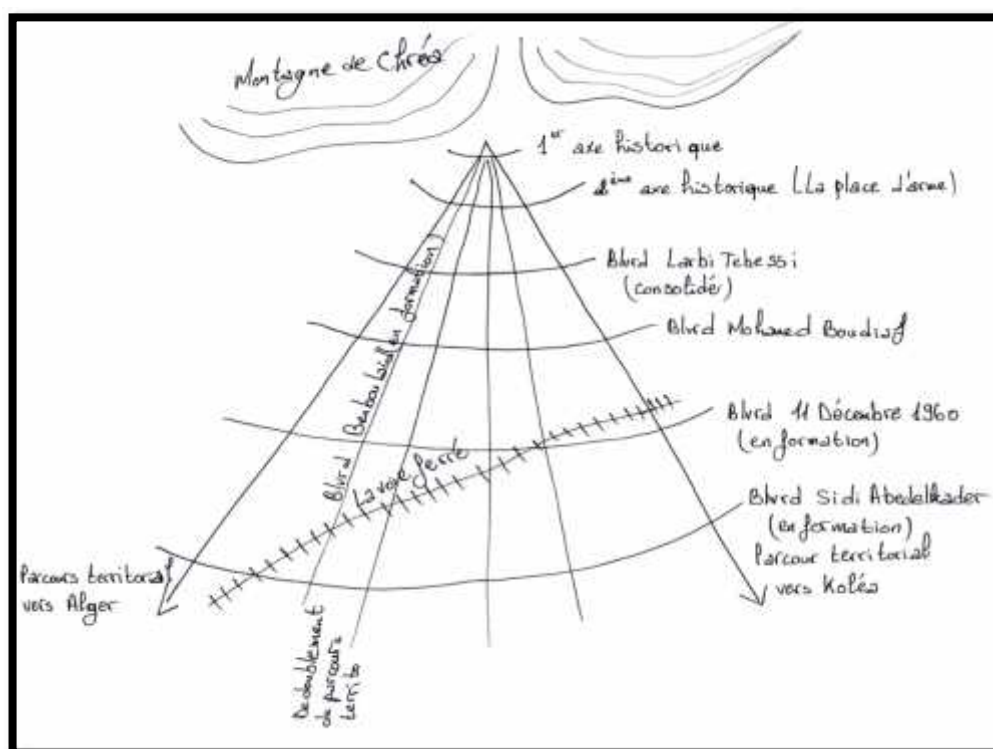


Figure 21: Schéma de la forme urbaine de la ville de Blida
source : Auteur 2016.

L'installation des gares ferroviaires à la périphérie de la ville crée un lieu d'attraction. Ce qui développe une liaison entre la gare et le centre ville. Cette liaison c'est l'avenue de la gare qui devient une centralité urbaine.

C'est le cas de l'avenue Amara Youcef à Blida. Dans la période coloniale elle était bien structurée de la porte nord de la ville Babessebt jusqu'à la gare ferroviaire. Au delà cette barrière physique de la ville il n'y a aucun signe de centralité sur cet axe structurant qui mène jusqu'à la sortie de la ville (branchement avec l'autoroute Est-Ouest).

L'implantation des activités industrielles (l'usine de fabrication du blé et l'usine des boissons gazeuses Orongina), de l'habitat collectif (AADL) et de lotissement ont défavorisés ce boulevard dans sa partie Nord.

Par la force des choses, la partie nord d'Amara Youcef (boulevard de la gare) est en cours de former une nouvelle centralité urbaine perdue durant la période précédente, par l'installation d'un établissement éducatif (lycée) et pas loin, l'apparition des nouveaux lieux commerciaux privés.

On observe la même situation pour les liaisons entre les camps militaires du XIX^{ème} siècle. L'exemple du boulevard le 11 décembre 1960 de Blida, à l'origine était la liaison entre les deux camps militaires de Joinville et de Montpensier. Maintenant il est en cours de se transformer en une nouvelle centralité de Blida. Cette centralité est en voie d'apparition par des interventions d'équipements publics comme l'installation du tribunal, du trésor de Blida et de la mosquée et sa place à Joinville et des interventions privés comme les façades des maisons transformées en façades commerciales.

Mais il est déstructuré à cause de ces interventions architecturales ponctuelles et l'absence de la continuité urbaine entre elles. Nous allons revoir la discontinuité de ce boulevard dans ce qui suit. (Voir annexe III)

Dans la même catégorie l'avenue de Benboulaid qui relie le centre ville (BabDzair) à la zone industrielle de Benboulaid jusqu'au branchement avec l'autoroute est en cours de formation une centralité urbaine à Blida. Le signe de la centralité est visible dans sa partie sud avec l'installation du commerce : magasins, hôtel... et d'équipements étatiques : le siège de la wilaya, banque. Du quartier de Montpensier (Habitat collectif) jusqu'à la zone industrielle la centralité urbaine de ce boulevard n'est plus lisible.

Le rôle que joue cet axe comme une voie de desserte du centre ville jusqu'à l'autoroute impose un flux important qui a injecté des activités de service et commercial tout au long de l'axe Benboulaid et à l'intérieur de l'aire de la zone industrielle, comme la banque des Show-room et immeuble d'habitat collectif privé. (Voir l'annexe IV)

La limite nord de Blida est en train de recevoir des activités commerciales de son côté ouest, c'est le début d'émergence d'une nouvelle centralité qui va être accentuée avec l'ouverture de la gare routière de la ville.

Ce sont les axes des nouvelles centralités en voie de développement. Plusieurs autres axes structurants dans la ville de Blida sont censés d'être des centralités urbaines par leur position s'ils étaient bien aménagés et urbanisés. Nous citons le Boulevard Mohamed Boudiaf, rue Chérif Chalabi... etc.

Conclusion :

Le forme urbaine de Blida peut expliquer la localisation de ses centralités urbaines tout au long de ses anciennes limites urbaine. L'extension de la ville vers le nord et le nord-est a fait

apparaître les centralités urbaines le long de ses anciennes limites un phénomène naturel. Donc nous pouvons confirmer que les centralités urbaines sont liées étroitement à la forme urbaine de la ville et à son processus de formation et transformation.

Les nouveaux outils opérationnels de l'occupation des sols : les ZHUN, les lotissements et les zones industrielles ont transformés les axes des centralités urbaines en fractures urbaines lisibles dans la ville.

Ces outils ont consommés plusieurs assiettes de grande valeur structurelle dans la ville de Blida. Malgré les nouveaux supports et manière de la planification urbaine élaborés et prouvés en 1990, la ville continue sa croissance hétérogène.

Le PDAU et le POS n'ont pas ramenés de nouveaux pour améliorer le cadre urbain de nos villes. Pour certains cas ils ne font que dégradés leur qualité urbaine, tel que nous essayerons de l'argumenter dans ce qui suit.

III.4 La notion de la centralité dans les instruments d'urbanisme :

Introduction :

Les centralités urbaines ne sont pas lisibles après l'urbanisme rapide guidé essentiellement par des urgences de logements et de service après l'indépendance jusqu'à nos jours.

L'Algérie adopte les instruments d'urbanisme (PDAU et POS) comme les seuls outils de la dernière échelle de la planification urbaine (échelle des détails).

Dans le titre précédent, nous avons conclu que la centralité urbaine est liée à la forme urbaine des villes et à son processus de formation. Dans cette partie, nous allons porter notre recherche sur les notions précédentes dans les instruments d'urbanisme.

III.4.1. Défaillances du PDAU et POS :

Les instruments d'aménagements et d'urbanisme sont réellement un nouveau saut dans la planification urbaine. Ils s'occupent de l'espace urbain du côté organisation et orientations des aménagements à travers le PDAU et de donner les moindres détails architecturaux et urbains à travers le POS. Ces deux instruments sont opposables au tiers.

L'établissement des PDAU et POS est une obligation pour toute commune. Une obligation juridique imposée par la loi et une obligation de fait du moment qu'aucun projet communal ambitieux, en matière d'urbanisme, ne peut être mené en dehors de ces instruments d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la programmation des équipements et les mesures de maîtrise foncière.

Depuis la promulgation de la loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme, le décret exécutif n°91.177 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du P.D.A.U et le décret

exécutif n° 91-178 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du POS, on a assisté à d'autres promulgations de textes législatifs. Parallèlement à cela, des décrets d'application de ces lois ainsi que des circulaires interministérielles sont venus confirmer et imposer les prérogatives des différents intervenants chargés de l'initiation, de l'adoption et de l'approbation de ces instruments et de la procédure de leurs élaborations.

Malheureusement tout ce bagage juridique n'a pas eu d'impact réel sur la maîtrise de la croissance urbaine.

Beaucoup de problèmes entravent la mise en œuvre de ces instruments notamment le manque de qualification des services de gestion pour veiller à l'application des principales dispositions. Notre stage au Bureau d'étude et d'urbanisme de Blida l'URBAB nous a permis de constater un manque dans les moyens humains pluridisciplinaires (environnements, sociaux, géographies,...) dans cette structure qui pourtant se présente comme une des plus performants en matière d'étude urbaine et urbanistique.

De la présentation du PDAU et POS dans le chapitre précédent il est facile de comprendre que les procédures d'élaboration et d'approbation du PDAU et POS sont des étapes et règles à respecter et non pas des études à élaborer à partir des analyses urbaines de chaque aire concernée mais beaucoup des statiques sur la densité humaine, l'état économique,...

La politique de planification était basée sur la planification sectorielle a provoqué des déséquilibres conséquents : étalement spatial, dilapidation du foncier agricole, polarisation de l'espace, etc.

Le PDAU partage la ville selon l'idéologie des secteurs en quatre secteurs. Le problème concerne les secteurs à urbaniser ou d'urbanisation future qui incluent des terrains destinés à être urbanisés à des horizons de dix et vingt ans. Ce qui implique que « les communes qui le souhaitent peuvent continuer à urbaniser des terrains sans élaborer les POS correspondants durant dix (10) années après l'approbation du PDAU. »⁵⁸. Parce que la croissance urbaine est trop rapide par rapport à l'élaboration des instruments d'urbanisme qui est très lente. Ce qui rend l'instrument d'urbanisme un instrument d'état de fait est non pas un instrument planificateur.

La technique du zoning fonctionnel qui était le moteur des instruments d'urbanisme de la première génération (avant 1990) est toujours valable dans les instruments d'urbanisme actuels sous la technique du zoning social.

⁵⁸ R. SIDI BOUMEDIENE. « L'urbanisme en Algérie : Echec des instruments ou instruments de l'échec ? ». Edition : Les alternatives urbaines. Alger 2013. P. 60. Pp 288 ;

Les zones industrielles, les zones d'habitat urbain nouvelles et les lotissements sont des actions décidées pour répondre aux besoins sociaux. Elles ont façonné les villes.

A ce jour, nos villes font face aux dégâts de l'occupation du sol par secteurs et zones sociales. Ces zones ont engendré des ruptures urbaines dans nos villes et déstructuré nos espaces urbains.

Chaque POS est réalisé à partir d'une étude purement quantitative : le nombre de population dans l'aire sélectionnée, le nombre d'équipement et du foncier disponible. C'est-à-dire toujours dans l'exploitation des sols pour la construction de logements, d'immeubles mixtes ou des équipements. Donc chaque POS propose son propre aménagement et ses propres conditions d'occupation des sols.

L'absence de coordination entre les différents POS mènent à des actions ponctuelles, anti-urbaines, séparées et sans aucune cohérence entre elles, à des espaces non continués et à des espaces publics et urbains dégradés avec beaucoup de problèmes.

Ces difficultés sont accentuées par l'inefficacité des stratégies de développement urbain, l'absence des mécanismes d'évaluation, l'uniformité dans la planification et la gestion urbaine (pas de spécificité pour chaque ville).

Depuis l'indépendance jusqu'à nos jours, nos villes continuent à perdre leur image et structure urbaine en raison de l'idéologie de l'urbanisme moderne qui implique une rupture entre le cadre juridiques des instruments et leur application sur les terrains.

III.4.2. La centralité urbaine à travers les instruments d'urbanisme PDAU et POS :

L'importance de la centralité urbaine s'explique par sa position dans la ville et par son rôle fondamental. Elle dépend la croissance spatiale de la ville. Alors, préalablement à toute action d'urbanisme, la connaissance de la situation de la centralité passe par une étude du processus de développement de la ville concernée.

La centralité urbaine portée par les axes structurants figure parmi les éléments constructifs du tissu urbain. La centralité urbaine émergée sur ces axes présente en premier temps une barrière physique prête à être un espace de transition urbaine après l'extension de la ville. Ce qui rend la centralité urbaine un élément permanent dans la ville.

L'occupation des sols exerce dans le respect strict des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation et l'utilisation des sols. Aucune spécificité n'est faite pour les axes structurants dans la ville, parce que le PDAU ne considère pas l'aspect structurel dans le cadre du processus de formation et de transformation des villes lors de son élaboration.

C'est-à-dire que le POS délimité par un axe de centralité urbaine possède le même règlement pour les constructions qui donne sur cet axe que les constructions qui ne le font. Parfois il ignore complètement cet axe parce qu'il est dans le statut de la périphérie ignorant que cette situation changera dans un futur proche.

« Le PDAU du grand Blida partage la ville en plusieurs zones : Zone (U.A) ; Zone (U.B) ; Zone (U.B1) ; Zone (U.B2) ; Zone (U.T) ; Zone (U.E) ; Zone (U.C). »⁵⁹

Ces zones fonctionnelles doivent être séparées par un réseau viaire et aucune mixité fonctionnelle n'est exigée. Les voies de circulation dans ce cas sont implantées pour assurer la circulation des usagers seulement. Alors que le deuxième rôle fondamental de la voie est d'organiser et structurer les tissus urbains. (Voir l'annexe I)

Nous avons déjà classées dans le titre précédent les centralités urbaines de la ville, en centralités de la période coloniale (homogène), centralité de la période postcoloniale (hétérogène) et nouvelles centralités en cours de formation.

Dans ce qui suit, nous allons illustrer les problèmes liés à la centralité de la période postcoloniale du boulevard Mohamed Boudiaf qui est achevée mais déstructurée, pour voir l'impact des instruments d'urbanisme sur ce boulevard. Nous zoomerons aussi sur les centralités nouvelles (en formation) du boulevard 11 Décembre 1960 et le Boulevard Benboulaïd.

Ces problèmes ne sont pas particuliers pour la ville de Blida mais nous les trouvons dans tous les PDAU et POS algériens parce que ces derniers sont généraux et ne possèdent aucune spécificité pour aucune ville.

Le boulevard Mohamed Boudiaf de Blida présente une forte centralité urbaine dans la ville par sa position structurelle. Mais son aménagement urbain est complètement déstructuré.

Son problème majeur réside dans le fait qu'il a été traité par partie en six (06) POS. Il souffre d'autres problèmes comme le manque de stationnement, d'espace public, des façades urbaines, de cohérence et continuité.

Ces problèmes sont causés par la planification urbaine et la manière d'occuper les sols.

Le boulevard Mohamed Boudiaf était tracé par les colons français comme une frontière à la ville. À la fin de la colonisation française il a vécu l'implantation des lotissements à l'intersection des voies de desserte du centre ville à ce boulevard.

Au cours des 15 dernières années, ce boulevard a commencé à porter une centralité, mais elle est mal exprimée sous l'autorité des instruments d'urbanisme.

⁵⁹ Le PDAU du grand Blida « règlement d'urbanisme ». P. 165. Année 2010 ;

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU du grande Blida divise le boulevard Mohamed Boudiaf en six (06) plans d'occupation des sols POS. La limite physique de ces six (06) POS est ce boulevard, mais aucune cohérence ou continuité n'est imposée pour cet axe. Sa qualité dépend des capacités personnelles du bureau d'étude chargé de cet aménagement. (Voir l'annexe II)

Le boulevard Mohamed Boudiaf ne présente pas d'image d'un boulevard qualifié, il est totalement désorganisé. Chaque POS propose des dispositifs pour chaque aire. Ces dispositifs restent des interventions ponctuelles.

Les deux façades du boulevard sont complètement différentes à cause de ce découpage. Des ruptures urbaines sont lisibles entre chaque POS. (Voir l'annexe V)

L'absence de l'homogénéité dans le boulevard est accentuée par l'absence de l'homogénéité de ses façades urbaines. Les villas privées transforment maintenant leurs façades en façades commerciales, parce que la centralité s'impose d'elle-même au sein de cet axe structurant de la ville de Blida.

Les projets de consistance urbaine sont limités en quelque construction comme la résidence Concorde, le siège SONALGAZ, résidence Zaïme. Le reste des façades sont exprimées par des murs de clôture ou bien par des interventions hétérogènes.

Le deuxième exemple est le boulevard 11 décembre 1960, il est la liaison entre de camps militaires au niveau de la ville et en même temps le parcours territorial qui mène d'Alger jusqu'à Médéa.

L'importance de ce boulevard est comme le précédent, liée à son rôle structurant et sa position dans la ville comme un axe de transition entre l'ancien et le nouveau. Il est en voie de devenir le support d'une nouvelle centralité urbaine de Blida.

Le PDAU découpe ce boulevard en 8 POS. Parfois il se trouve être à l'extrémité du POS comme limite physique à ce dernier et parfois en position central. (Voir l'annexe VI)

Le boulevard subit actuellement des transformations dans le cadre de son statut de nouvelle centralité urbaine. Les équipements : la cour, le tribunal, le trésor et les bâtiments de l'habitat collectif imposent un lieu de centralité urbaine. Mais elle est disparue entre les murs de clôture, les façades commerciales hétérogènes, l'activité industrielle et le pont de Sidi Abdelkader. La partie inférieure du boulevard reçoit une centralité urbaine par l'installation des activités commerciales alignées, la mosquée et sa placette et l'organisation de la circulation et les espaces de stationnement jusqu'à la frontière artificielle (La zone militaire).

Le boulevard 11 Décembre 1960 est le support d'un processus d'émergence d'une nouvelle centralité, mais la mauvaise prise en charge par le PDAU peut dégrader cette centralité.

Le dernier exemple des centralités urbaines de Blida présente un début de formation de cette dernière. Le boulevard de Bendoulaï est une artère importante de la circulation dans la ville. Il constitue le dédoublement du parcours historique initial liant Blida à sa partie nord (autoroute).

L'instrument d'urbanisme le PDAU le partage en POS et en zone : la partie nord est une zone industrielle séparée et indépendante du reste de la ville. La partie sud contient les zones d'équipement, zone d'habitat individuelle et la zone mixte.

La partie sud du boulevard est partagée en cinq (05) Pos, par contre sa partie nord passe au milieu de la zone industrielle Benboulaid. (Voir l'annexe VII)

Par la force des choses, la centralité s'émerge même à l'intérieur de la zone industrielle. De nouvelles activités s'installent tout au long du boulevard.

A partir de ces trois exemples des centralités urbaines de la ville de Blida à différentes étapes de formation, nous pouvons constater que les parcours structurants de la ville étaient toujours appréhendés jusqu'à présent comme des barrières physiques non modifiables utilisées pour délimiter les POS.

Cela explique l'incapacité des instruments d'urbanisme PDAU et POS à gérer les supports des centralités urbaines linéaires (boulevards structurants).

Le concept de centralité urbaine est quasiment absent dans la législation du PDAU et POS. Ce manque est dû à différentes raisons comme nous l'avons souligné dans le cas des boulevards présentés :

- Manque des études autour des processus de formation et de transformation des villes qui peuvent envisager les prochaines extensions.
- La standardisation des règlements pour toute l'aire concernée par le PDAU : si le PDAU est intercommunal, il possède le même règlement pour les zones d'habitation pour les deux communes, alors que chacune a sa propre histoire, structure urbaine et topographie «Le présent rapport de règlement s'applique sur le territoire des quatre communes du Grand Blida à savoir les communes de : Blida- Ouledyaich- Bouarfa- Béni-Mered »⁶⁰ ;
- Le partage du territoire en différents POS leurs limites étant souvent constitués par des axes potentiellement porteurs de centralité mais non considérées en tant que telles.

⁶⁰ Le PDAU du grand Blida « règlement d'urbanisme ». P. 3. Année 2012 ;

Conclusion :

On déduit d'après ce que nous avons présentés dans ce titre que les problématiques liées à la centralité urbaine est un des résultats de la gestion urbaine algérienne par des instruments d'urbanisme trop généraux.

Les centralités urbaines sont des situations spécifiques dans la ville, mais le PDAU et le POS définit et ne précise aucun aspect lié à ce statut.

Au contraire, ils ont engendré une gamme de problèmes spatiaux (manque de façade urbaine, d'espace publics, de stationnement, de cohérence entre les interventions architecturales...) par la sectorisation des villes en zone sociales, ce qu'a créé un déséquilibre entre chaque zone. Ce déséquilibre est nettement lisible tout au long des supports des centralités urbaines linéaires (boulevard, avenue...). Parce que ces supports sont considérés plus comme limites physiques de ces secteurs que comme axes support de fonctions centrales et structurantes prélude à l'émergence d'une nouvelle centralité.

III.5. Le rôle du projet urbain pour les centralités urbaines :

Introduction :

L'action d'aménagement ne doit pas être limitée dans le temps et l'espace. L'urbaniste doit avoir un savoir pour négocier avec le réel pour offrir aux usagers des espaces urbains par excellence.

Le rôle principale du projet urbain consiste à établir une organisation spatial d'un territoire afin d'en « améliorer l'usage, la qualité, et le fonctionnement, la dynamique économique et culturelle et les relations sociales. »⁶¹

Le projet urbain est connu par sa diversité pour chaque ville et partie de ville. De ce point de vue nous pouvons poser la question suivante : Quel est le rôle spécifique du projet urbain pour les centralités urbaines dans les villes ?

Dans le paragraphe suivant nous allons préciser ce rôle et sa spécificité pour les centralités urbaines.

III.5.1. Le projet urbain : réponse spécifique au phénomène des centralités urbaines :

Le projet urbain est une procédure qui englobe des actions très diverses sur différentes échelles. Ses contenus et méthodes évoluent pour répondre aux problèmes particuliers de multiples situations.

⁶¹ A. MASBOUGNI. « Fabriquer la ville outils et méthodes : les aménageurs proposent ». Club ville/ aménagement Avril 2001. P. 43. Pp 230 ;

La centralité urbaine ne se limite pas à des périmètres très précis et de tailles limitées. Elle ne se développe qu'à des endroits bien déterminés dans les villes. Son apparition n'est pas un fait d'hasard mais elle dépend de l'histoire de sa ville, de structure et de son processus de croissance urbaine.

Elle se manifeste le plus souvent sur les parcours structurants de la ville et sur ses limites urbaines. Elle peut se répéter plusieurs fois sur le tissu urbain, mais d'une manière différente.

La mauvaise urbanisation de ces axes par l'implantation des projets ponctuels ou des infrastructures routières et infrastructures ferrées engendre des coupures dures dans le tissu urbain et l'espace urbain devient désorganisé.

Pour résoudre ce genre de problème il ne suffit pas de revenir aux instruments d'urbanisme et à leurs bagages juridiques. La procédure hiérarchique, classique et générale d'élaboration des instruments d'urbanisme ne répond pas à la spécificité de la centralité urbaine.

Nous avons vu dans l'analyse thématique des expériences françaises comment le projet urbain a su intervenir d'une manière particulière pour chaque cas. Ses interventions ne répètent pas les recettes d'aménagement réussies dans le passé. Il réagit d'une façon innovante et non pas reproductive.

Ses réactions sont réussies parce qu'ils touchent le réel : la réalité des lieux, la sensibilité sociale, l'évolution historique et structurelle, les agents économiques et politiques.

Après l'analyse et la lecture de l'état réel, le projet urbain peut établir une ossature d'intervention souple avec des objectifs fermes. Pour passer de l'institution à la réalisation il fait appel aux différents acteurs cités dans le chapitre II.

Le renouvellement ou l'aménagement des centralités urbaines ne s'agit pas d'un travail évasif et précis sur la totalité du périmètre de la commune concernée, mais d'un travail focalisé sur le caractère de la situation de la centralité dans sa commune et sur les grands axes d'intervention.

L'attractivité de la centralité urbaine naît de sa position comme un espace de transition entre deux entités urbaines élaborées dans deux périodes différentes, ou comme une limite urbaine de la commune, mais on peut dire qu'elle est réussie en fonction de la qualité de ses espaces urbains.

Contrairement aux instruments d'urbanisme qui ne s'occupent pas des limites du POS ni de la commune en donnant peu d'attention à la qualité de l'espace urbain, le travail du projet urbain est basé sur deux supports :

- Le premier consiste à fixer les grandes entités et les éléments invariants : c'est la structure principale
- Le deuxième consiste à proposer des images et des ambiances sans figer l'avenir.

La stratégie du projet urbain nous apparaît comme le moyen le plus apte pour aménager ou renouveler une centralité urbaine dans la ville. Parce que son approche s'appuie sur l'histoire et la géographie du site comme éléments invariants (base de la structure), puis elle réagit selon l'existant dans l'aire d'intervention : l'infrastructure routière ou ferrée, les friches urbaines, le bâti et l'espace public en fonction des supports économiques, sociaux, culturels, religieux et politiques de la ville.

Les exemples de la porte des Lilas et de la porte d'Aix consistent à utiliser l'infrastructure routière pour gagner du foncier afin d'aménager des grands espaces publics verts, s'occuper des petits détails d'aménagement comme le mobilier urbain, le type d'arbre... et favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Le projet urbain a réussi à recomposer un espace flou à la limite de la ville en espace de centralité urbaine par excellence. Ce travail n'est pas une multiplication des tours et des

projets architecturaux, mais de privilégier la fabrication des espaces publics pensés à long terme, faisant varier les conséquences sociales, économiques et spatiales.

La centralité urbaine doit assurer la continuité urbaine dans la ville, par l'aménagement des espaces publics par excellence. Ces derniers sont le projet fédérateur créé par le projet urbain : des jardins et parcs publics doivent répondre à la qualité de l'espace public demandé pour réussir une centralité urbaine.

Le projet urbain de réaménagement d'Oued Elharrache veut créer une centralité urbaine pour Alger, par la création d'un équipement structurant « la grande mosquée d'Alger ». Cette action dépend essentiellement du programme du PDAU d'Alger. Les autorités algériennes cherchent encore à répondre aux besoins quantitatifs de la population. Ce qui laisse la centralité toujours coincée dans les dispositifs généraux des instruments d'urbanisme.

Conclusion :

La centralité est le résultat d'un processus de formation et de transformation des villes. Elle est liée étroitement au site, à la forme urbaine et à l'espace urbain.

Le projet urbain est la stratégie urbaine la plus convenable pour répondre à cet élément structurant de la ville « la centralité ». Parce qu'il renvoie avant tout, à un souci de retrouver une qualité des espaces urbains et des pratiques de la ville.

La centralité urbaine mise à part sa localisation dans la ville est liée aux ambiances changeantes des lieux, aux contrastes visuels, auditifs et sensoriels et à la promenade urbaine. Le projet urbain est synonyme de retour au parcours structurants, la place, la rue et les jardins

publics délaissés pendant l'époque fonctionnaliste. Il veille sur l'application d'une composition urbaine harmonieuse et sur la mixité fonctionnelle et sociale.

Les experts d'urbanisme essayent de fournir des efforts pour réintroduire ces notions dans la législation urbaine à travers le projet urbain, parce que les instruments d'urbanisme sont incapables de retourner vers les notions principales de la centralité : histoire, forme urbaine et espace public.

III.6. Les centralités urbaines : L'apport du projet urbain aux instruments d'urbanisme

Le cadre générale des instruments d'urbanisme est défini à travers des réglementations juridiques classiques et rigides, générales, impersonnelles et standardisées pouvant se révéler parfois inadaptées aux réalités locales.

La généralisation des instruments d'urbanisme prouve le dysfonctionnement à travers les résultats obtenus et l'application de ces instruments en ville.

Depuis la promulgation de la loi relative aux instruments d'urbanisme le PDAU et le POS, ces derniers n'ont pas changés, ils sont figés dans le temps.

D'après les ouvrages spécialisés, les revues, les conférences et les recherches doctorales autour des instruments d'urbanisme, tout le monde est d'accord que leurs résultats sont limités et non satisfaisants qu'il faut une autre manière d'urbaniser nos territoires. Il s'agit de penser à un nouveau concept et à un nouvel outil négociable pour réagir intelligemment pour chaque cas.

Le projet urbain a montré dans des interventions étrangères et audacieuses son fonctionnement et son efficacité de répondre à des situations spécifiques. Il n'a pas une règle constante, parfois il peut dépasser et supplanter l'instrument d'urbanisme et parfois il le complète pour mieux urbaniser nos villes.

Depuis trois décennies la notion de **Projet Urbain** a fait son apparition dans le langage architectural et urbanistique, pour qualifier essentiellement de nouvelles pratiques urbaines et une nouvelle approche de la ville. Cette dernière a connu une vogue considérable, et une utilisation massive par plusieurs disciplines et dans plusieurs contextes.

Le plan d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols ne peuvent pas jouer le rôle du projet. Ce dernier est élaboré après une série d'analyse et d'étude. C'est le fait d'analyser, synthétiser, dessiner et appliquer les recommandations pour chaque cas.

Un grand écart existe entre le fait de dessiner un plan et de réaliser un projet d'aménagement urbain. Les instruments d'urbanisme en Algérie sont considéré comme l'outil de la planification

urbaine alors comment peut-on établir des plans directeurs et de détails sans avoir une précision et une base de données préalable.

Ces instruments malgré leur promulgation par le législateur Algérien et par les experts du domaine, du point de vue professionnel, ne sont que des moyens d'exécution et de présentation du projet porteur d'idées.

Ses derniers sont le fruit d'une pensée sociale, économique, environnementale, politique, culturelle, supportées par la méthodologie et la technique du projet qui ne s'appliquent pas au plan mais aux processus d'élaboration du projet.

Faire la centralité, c'est travailler sur l'agencement harmonieux des espaces et le respect de l'environnement. Cela passe par la qualité de l'architecture, de l'espace public et du paysage. Ainsi la centralité urbaine s'agit la croissance spatiale de la ville, qu'elle doit être accompagnée par un encadrement pour orienter et organiser les futures urbanisations.

La démarche du projet urbain est riche, extensive et souple. Pour cela, elle requiert une volonté intersectorielle, multidisciplinaire et réursive entre les niveaux de prise de décision.

Le projet urbain est différent de l'instrument d'urbanisme. Le projet urbain n'est pas un dessin ou une action d'aménagement urbaine, il est considéré comme un processus de développement variant dans le temps, pas comme l'instrument d'urbanisme qui sont des programmes quantitatifs constants.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols sont des outils de la planification urbaine en Algérie, opposable aux tiers, rigides, fermes, non négociables, axiaux, non participatifs, promulgués pour contrôler l'usage des sols et limiter la consommation irrationnelle du foncier. Le projet urbain est une démarche souple, ouvert sur l'évolution de la ville, négociable, modifiable selon les données de chaque période, réursive, participative.

Hors les statistiques quantitatives qui projettent les besoins de la population en termes d'équipements, services et habitat dans le moyen et le long terme et les coefficients d'occupation et d'emprise des sols les instruments d'urbanisme ne possèdent aucune gamme théorique ou pratique pour la qualité de l'espace urbain. Il est difficile pour les instruments d'urbanisme d'agir sur des autres périmètres qu'administratives ou réglementaires par le PDAU.

Malgré ces difficultés prouvées dans chaque action d'aménagement communale ou intercommunale et les avertissements des experts de l'urbanisme en Algérie, le PDAU et le POS restent les seuls outils d'aménagement urbain.

Le manque des études processuelles, historiques et des buts qualitatifs plus que quantitatifs fait du PDAU et POS des instruments qui échouent dans la majorité de leurs actions.

Mais il est difficile de dire que l'instrument d'urbanisme doit être supplanté par le projet urbain. Ce dernier est trop variable d'une situation à une autre. Parfois et dans quelque point dans la ville, il est primordial d'utiliser le projet urbain comme seule solution urbaine. Dans d'autres cas le projet urbain complète et renforce les instruments d'urbanisme par l'insertion et la connaissance de l'histoire, de la structure, de la forme urbaine et l'exigence de la qualité d'espace.

Les prémices d'un projet urbain en Algérie sont coincées dans la réglementation urbaine rigide. Le projet urbain reste une intervention trop timide ne fait pas une force loi. Pour cela il s'agit d'intervenir dans la politique urbaine pour rendre les outils d'aménagement PDAU et POS plus souple et participatifs et surtout spécifiques pour chaque lieu dans la ville.

Dans les pays développés le projet urbain est la stratégie utilisée pour la planification urbaine sur toutes les échelles. Il est temporel, il peut anticiper d'une façon proche du réel les futures interventions urbaines.

Les instruments d'urbanisme traditionnels se trouvent incapable de maîtriser la croissance urbaine accélérée. Parce qu'ils sont considérés comme des plans à réaliser dans des périodes précises sans aucune modification.

Le projet urbain n'entre pas en contradiction avec les instruments d'urbanisme. Les situations complexes dans les approches traditionnelles ne perdent pas leurs complications, mais la démarche globale et spécifique de projet urbain le rend le seul moyen qui englobe des dimensions multidisciplinaires capable à compléter ou remplacer l'ancienne planification urbaine.

Conclusion du chapitre :

La forme urbaine de Blida est liée essentiellement aux conjonctures physiques de son site et aux conjonctures historiques. Ces conjonctures ont données la forme d'éventail à la ville.

L'édification de l'ancienne ville sur les pieds de l'Atlas était choisie pour répondre aux besoins des habitants aux terrains sec et perméable pour les activités agricoles.

La ville de Blida est passée par plusieurs étapes de transformation urbaine parallèlement à la succession des civilisations en Algérie depuis la période précoloniale à nos jours.

Le tissu précolonial était limité dans les anciens remparts de la ville. Il a subi les grandes transformations urbaines durant la période coloniale, dont une trame militaire était juxtaposée sur les tracés préexistants. Cette trame a présentée l'image de la France pour la population française appelée à vivre à Blida.

La croissance spatiale de la ville était orientée vers le nord et le nord-est parce que la ville contient différentes barrières naturelles : les montagnes de Chréa au sud et oued Sidi Ahmed Elkbir au sud-ouest.

Parallèlement à cette barrière, y'avait la barrière physique après l'installation des bases militaires au début de la période coloniale dans le côté Ouest de la ville.

Cette croissance du XIX^{ème} a transformé les limites urbaines de la ville en boulevards importants comme le Boulevard Larbi Tebessi.

Au début du XX^{ème} siècle, la ville commença à avoir d'autres types d'interventions architecturales. Ces interventions sont en rupture avec le tissu existant et les tracés urbains de la ville : le parcours structurant ; les voies de dessertes...etc.

Les nouvelles interventions architecturales restent valables durant la période postcoloniale jusqu'aux 80. Elles ont défavorisé les centralités urbaines au fur à mesure de leurs réalisations par les outils urbains opérationnels : ZHUN, Lotissement, Zone Industrielle (ZI) au lieu de les consolider.

Les centralités urbaines de la ville de Blida sont nettement lisibles sur ses anciennes limites comme : le boulevard Elarbi Tebessi, ou sur ses parcours structurants comme le boulevard 11 décembre 1960 et le Boulevard des bananiers ou bien sur ses voies de dessertes comme l'avenue Amara Youcef, le boulevard Benboulaïd.

De cela nous avons conclu que les centralités urbaines sont liées étroitement à la forme urbaine des villes.

Après 1990, la promulgation des nouveaux instruments d'urbanisme (PDAU et POS) n'a pas favorisé la centralité urbaine, mais elle a considérée les grands parcours de la ville comme limites physiques des aires d'intervention purement sociale et typologique : (zone d'habitat collectif, zone d'équipement,...etc.)

L'idéologie qui consiste à partager le sol en POS d'après les directives du PDAU engendre plusieurs problèmes urbains comme : la dégradation de l'espace public, des interventions architecturales ponctuelles et incohérentes...etc.

Les instruments d'urbanisme PDAU et POS ne sont pas flexibles, parce qu'ils sont inscrits dans des périmètres administratifs et réglementaires. En dehors de ces périmètres ils sont incapables de maîtriser ou gérer les lieux spécifiques de la ville.

Les résultats menés aux supports des centralités urbaines linéaires (Boulevard, Avenue,...) montrent l'inefficacité des instruments d'urbanisme parce que jusqu'à présent ils restent les seuls outils d'aménagement et de planification urbaine en Algérie.

A travers de ce qu'on a vu dans le chapitre précédent autour du projet urbain et à travers notre recherche portée sur la relation entre le projet urbain et la centralité urbaine, nous avons pu constatée que le projet urbain a su réussir ses interventions à cause de la diversité et spécificité pour chaque problématiques urbaine.

L'ouverture sur le réel les données physique du territoire et les données particulières pour chaque ville, le rendent souple négociable, récuratif. Ce qui est contrairement aux interventions par les instruments d'urbanisme PDAU et POS qui restent trop généraliste, vaste, répétitif, stricte, fermé et hiérarchique.

Les instruments d'urbanisme n'arrivent pas à gérer une centralité urbaine parce que cette dernière est liée étroitement au processus de formation et de transformation des villes, à l'histoire et à l'espace publics. Ces trois notions sont jusqu'à maintenant absent dans les instruments d'urbanisme.

La nouvelle manière d'élaborer, d'aménager ou consolider une centralité urbaine repose essentiellement sur le projet urbain. Parfois il peut supplanter les instruments d'urbanisme et parfois il s'agit juste de les compléter.

En Algérie les urbanistes et les professionnels du domaine commencent à solliciter les autorités algériennes d'envisager la possibilité d'intervenir d'une manière innovante sous les recommandations du projet urbain. Mais cette volonté reste toujours timide et limitée.

CONCLUSION GENERALE : LE PROJET URBAIN FACE AUX PROCESSUS DE FORMATION DES CENTRALITES URBAINES

Notre recherche a été menée dans le but d'apporter des réponses à la question principale posée au début de cette réflexion et qui concernant l'apport du projet urbain au processus de formation des centralités par opposition aux instruments d'urbanisme. La ville de Blida a été choisie comme cas d'étude pour illustrer les propos et les résultats de la recherche.

Nous présenterons dans la conclusion générale un rappel de la démarche globale adoptée ainsi que les principaux résultats obtenus. Nous listons aussi les principales recommandations, enfin nous proposons une piste de recherche ultérieure pour développer encore plus la connaissance autour de notre problématique.

Démarche globale :

La démarche mise en œuvre pour arriver à démontrer et vérifier dans la réalité l'importance des centralités urbaines dans le tissu urbain et la planification urbaine a nécessité la structuration du mémoire en trois chapitres distincts.

Le premier chapitre consiste à présenter le travail mené sur les centralités urbaines, citer la problématique principale, les objectifs, les hypothèses du travail, la méthodologie de recherche et enfin nous présentons le cas d'étude.

Nous avons commencé notre recherche par la définition des mots clés basée sur une recherche bibliographique. Cette dernière était autour du projet urbain, centralité urbaine, ainsi que tous les éléments qui gravitent autour de ces derniers. Nous avons présentées par la suite le fondement de l'urbanisme réglementaire et son évolution en Algérie. Afin de présenter les instruments d'urbanisme actuels en Algérie : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Par ailleurs, trois exemples d'expériences internationales et nationales de référence en matière d'intervention sur les centralités urbaines nous ont servi à faire ressortir les insuffisances aux niveaux des différentes interventions effectuées sous la barre des instruments d'urbanisme dans la ville de Blida.

Enfin nous avons présenté le processus de formation et de transformation de Blida afin de comprendre la forme urbaine et la formation progressive des centralités urbaines.

A travers le schéma de la forme urbaine de Blida nous avons zoomer sur certaines centralités urbaines : Boulevard Mohamed Boudiaf, Boulevard 11 Décembre 1960, Boulevard Benboulaïd. Ce qui nous a permis de comprendre que l'échec d'aménagement de ces centralités est le fait des instruments d'urbanisme et leurs règlements pour l'occupation des sols.

Pour conclure notre travail, nous avons abouti à la conclusion que la démarche du projet urbain est d'un apport considérable à la lecture du processus de formation des centralités urbaines.

Synthèse finale :

Depuis plusieurs décennies, le développement urbain de nos villes a connu un bouleversement assez alarmant. La démographie urbaine a provoqué et a accru un développement démesuré des villes, ou l'on constate que l'espace n'a obéi qu'à une seule logique : celle de la quantité (nombre), et la négligence de toute dimension qualitative. La ville algérienne est devenue une réalité complexe marquée par des transformations rapides et par fois irréversibles.

Toute gestion urbaine est à la base de tout équilibre urbain. La planification est une nécessité pour affecter les territoires à une utilisation meilleure et rationnelle. Cette nécessité s'accroît dans la mesure où la planification permet d'éviter une urbanisation anarchique et une dégradation des sites et paysages et une déstabilisation des villes.

Dans le souci de maîtriser cette croissance urbaine, un certain nombre d'instruments d'urbanisme ont été mis en œuvre comme moyens d'étude, de gestion, de régulation et de contrôle du développement du tissu urbain. Notamment Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le plan d'occupation des sols (POS) qui sont des instruments fondamentaux pour la pratique de l'urbanisme et de la construction.

Les instruments d'urbanisme en Algérie présentent des lacunes et des carences en ce qui concerne la qualité de l'apparence de construction et celles de leurs relations avec les bâtiments environnements. Ces deux instruments se situent dans un système hiérarchisé d'instruments d'aménagements du territoire et d'urbanisme.

A l'instar des villes algériennes la ville de Blida n'a pas échappé au phénomène de l'urbanisation accélérée et de la pression du croît démographique qui résulte du croît naturel et de l'exode rural. Aujourd'hui les problèmes qui se posent sont multiples, on peut citer entre autres la mauvaise qualité du cadre bâti produite dans l'urgence et sous la pression des besoins, la déstructuration de ses grands boulevards et ses parcours structurants à cause des nombreuses réalisations architecturales ponctuelles et éparpillées.

Malgré les études des instruments d'urbanisme et les textes réglementaires relatifs aux conditions de la production architecturale, un chaos urbain a investi l'extension de la ville.

Une anarchie exprimée par l'absence totale d'un aménagement extérieur qui en soit, est un élément très important dans l'appréciation qualitative d'un environnement urbain.

Un paysage sur les grands boulevards structurants de la ville de Blida fait de béton, des vues interminables de garages, de maisons indéfiniment inachevées, de mur de clôture et une absence

totale d'équipements et d'espaces public (parking, aires de jeux et espaces vert). Toute cette organisation anarchique de ces éléments bâtis à l'intérieur de très grands espaces urbains se fait dans une approche sectorielle qui alimente les différentes règles de composition tracées par les instruments d'urbanisme.

En effet, l'expérience de la politique actuellement reflète l'image de décalage entre l'étude des instruments d'aménagement et d'urbanisme et la réalité.

Si on revient sur ce qui a été présenté précédemment on constate que malheureusement, les trois notions clés liées à la bonne planification ou consolidation des centralités urbaines : Histoire, Forme urbaine et espace public sont complètement absents lors du processus d'élaboration des instruments d'urbanisme.

Les instruments d'urbanisme en France et dans les pays développés ont subi des transformations et plusieurs révisions. Actuellement ils essaient d'intégrer de nouvelles préoccupations, en améliorant l'espace urbain et en tentant d'effacer les ruptures entre quartiers et entre les limites des POS. Aujourd'hui on parle d'avantage, de mixité fonctionnelle, de reconquête du paysage urbain, de requalification de partie de la ville, que seul un instrument d'urbanisme travaillé et affiné pourrait intégrer et gérer de tels mutations et défis. Dans ce sens les instruments d'urbanisme devraient évoluer qualitativement et devraient intégrer de nouvelles approches qu'on qualifie souvent de « Projet Urbain ».

La pratique du projet urbain, révèle d'une intervention locale, il n'y a pas de guide pour ses opérations et il n'y en aura pas, car pour chaque situation, pour chaque problématique et pour chaque centralité correspond une solution particulière, chaque cas étant unique.

Loin de proposer une recette miracle, les orientations du projet urbain se présentent comme des modalités, qui permettent d'offrir et d'une manière générale, un cadre commun pour l'intervention sur les problèmes connus des centralités urbaines.

Ainsi, pour pouvoir insérer les centralités urbaines en Algérie dans la dynamique de Projet Urbain, il faut dès le départ mettre en place, une stratégie réfléchie et spécifique avec des objectifs clairs et précis à atteindre.

Les différentes opérations mises en place, doivent répondre à une situation particulière, un contexte singulier et émaner de besoins réels pour réussir une centralité urbaine. Dépassez toute approche normative, standard et procédure technique et administrative.

A la fin de notre travail nous sommes arrivées à poser une autre question pour ouvrir les portes sur d'autres pistes de recherche ultérieures.

Pour les centralités urbaines le projet urbain nous semble une alternative de prise en charge de cette notion, vu que l'instrument d'urbanisme en Algérie ne l'a jamais abordé dans ses procédures d'élaboration ou dans ses règles d'aménagement et de la planification urbaine.

La centralité urbaine peut être répétée plusieurs fois dans la ville, sous différentes forme et type soit linéaire (boulevard, avenue...etc.) ou ponctuelle (placette, entrée de la ville, espace vert,...). Les différentes formes d'apparition et de formation des centralités à travers l'histoire et le développement de la ville ont montrée l'incapacité des instruments d'urbanisme à prévenir et prendre en charge ce phénomène.

La démarche du projet urbain, basée sur l'histoire et le territoire, a par contre pu préciser et cerner les contours de cette question. Cette démarche n'est cependant pas généralisable, mais plutôt spécifique à chaque ville et à chaque situation.

Après le processus de formation et de transformation des villes, nous constatons que chaque lieu dans la ville est spécifique jouant un rôle structurant dans la forme urbaine de la ville. Pour cela il est devenu délicat de décider si le projet urbain doit intervenir en tant que complément ou alternative aux instruments d'urbanisme.

Des fois les prémisses d'aménagement d'une centralité urbaine existant déjà dans l'instrument d'urbanisme mais sont mal exprimées vu que ce dernier ne peut pas dépasser la réglementation juridique dictées par le PDAU. À ce niveau là le projet urbain pourrait compléter les initiations lancées dans l'instrument d'urbanisme en y injectant les éléments qui manquent.

Dans d'autre cas, il n'existe aucune référence aux recommandations quant à la prise en charge d'une centralité naissante : le projet urbain se présenterait alors comme alternative à l'instrument d'urbanisme.

Recommandations :

Pour une éventuelle intervention réussie sur la ville de Blida et qui pourra être généralisé pour les autres villes algériennes comme Alger, Koléa, Oran, Annaba...etc. Nous pensons qu'il y'a lieu :

- Améliorer la pratique de la concertation en impliquant d'avantage le public par le biais des différentes associations ;
- Compléter la recherche quantitative dans les procédures d'élaboration et d'approbation des PDAU et POS par une étude du processus de formation historique, afin de comprendre la forme urbaine de la ville concernée ce qui nous permette d'envisager la croissance spatiale de la ville et envisager les futures extensions ;
- La connaissance du territoire est un bagage nécessaire pour effacer la rupture entre le bâti et son substrat ;
- Considérer le territoire et les données physiques des sites d'intervention pour éviter les imprévus au cours de la réalisation des projets.

- Consolider les interactions entre le projet architectural et le fait urbain pour réduire le fait des aménagements ponctuels hétérogènes.
- Une intégration des supports des centralités linéaires (Boulevard, Avenue...) par rapport aux restes de la ville et ne pas considérer ces dernières uniquement comme limites physiques des plans d'occupation des sols ;
- La contextualisation des propositions d'actions c'est-à-dire considérer que chaque cas est unique et non pas adapter des solutions d'autres expériences aux problématiques de l'entité étudiée ;
- Changer les limites des POS pour renvoyer les parcours structurants des villes au statut de centre au lieu de limites ;
- Dans le cas où les grands parcours structurants doivent constituer les limites des aires d'intervention des POS, il faut exiger la cohérence, la continuité et l'homogénéité entre les POS pour éviter toutes ruptures urbaines et visuelles au niveau de ces parcours ;
- L'implication des différents acteurs dans le processus d'intervention en constituant une équipe pluridisciplinaire (hommes politiques, acteurs économiques, équipe technique, agents sociaux, etc.) tout en intégrant les habitants dans la prise de décision pour garantir le succès de l'intervention ;
- La flexibilité dans le processus d'intervention et la possibilité de réorientation et de réadaptation de la stratégie d'intervention à l'émergence de tout changement non prévu dans les données ;
- La communication et la transparence à tous les échelons et pendant toutes les étapes en assurant un contexte clair d'intervention publique avec une bonne gouvernance ;

Pistes de recherche :

En guise de prolongement aux réflexions ébauchées ci-dessus concernant le projet urbain, les centralités urbaines et les instruments d'urbanisme ; nous allons monter à une autre échelle de réflexions plus globale et vaste autour du projet urbain et instruments d'urbanisme en Algérie. Nous proposons également des pistes de réflexion et d'action qui seront alors des lignes de force pour l'élaboration des recherches futures.

Nous pouvons poser une série de questions autour des instruments d'urbanisme en Algérie :

- Pourquoi les instruments d'urbanisme n'arrivent pas à produire un cadre bâti de qualité ?
- Quelle est la différence entre le mode de production urbain historique et le mode actuel ?
- Quelle est la position de l'espace public dans les textes juridiques et l'application des instruments d'urbanisme ?

Face à la complexité des problèmes rencontrés (problèmes, d'ordre structurel, morphologique, fonctionnel et social). L'outil Projet Urbain essaye d'apporter une manière profonde et durable des solutions plus adéquates, pour une régénération réussie.

La planification en Algérie a longtemps privilégié la question de la production à celle de la gestion. La révision des approches actuelles en matière d'instrumentation, de gestion et de planification urbaine apparaît aujourd'hui comme une nécessité. Ces derniers doivent dépasser

le stade de l'approche quantitative et intégrer de nouvelles préoccupations : de recherche formelle, d'interventions durables et de solutions innovatrices.

Dans ce stade de recherche nous pouvons nous limiter dans la mise en place d'une nouvelle approche urbaine exige également un développement voir une révision des outils d'urbanisme qui sont responsables de la cohérence et de l'efficacité de la gestion locale : le PDAU et le POS. Ces derniers devront évoluer et intégrer les notions clés de toute planification urbaine : Territoire, Histoire et espace public.

Au delà et pour une recherche ultérieure nous pouvons proposer une ligne de recherche pour la révision des instruments d'urbanisme par le biais du projet urbain:

- Elargir les objectifs et les enjeux des instruments d'urbanisme, en faisant recours aux résultats et à la démarche du projet urbain, pouvant être considérée parfois comme complément aux instruments d'urbanisme et d'autre fois comme alternative.
Cette position mériterait d'être développée dans le cadre d'une recherche (Doctorat) future.
- Puiser et enrichir le contenu des instruments d'urbanisme par l'apport des études sur les processus de formation et transformation des villes (l'histoire).

BIBLIOGRAPHIE

- [En ligne] // Larousse, dictionnaire de français . - 2016. - 06 Janvier 2016. - <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/projet/64232>.
- [Article] // Vies de villes Cinquantenaire: Les projets qui transforment Alger. - Alger : [s.n.], Juillet 2012. - hors séries n°:03. - p. 421.
- **ANTONI R.Max** Centralité [Section du livre] // Vocabulaire français de l'Art urbain.
- **AZZAG E.** Projet urbain: Guide méthodologique, comprendre la démarche du projet urbain [Livre]. - Alger : Synergie, 2012. - p. 388.
- **AZZAG E.** urbanisme d'idées: la sagesse face aux enjeux [Article] // vies de ville. - décembre 2012. - hors séries n°: 04. - p. 12.
- **B.Jacques T. François** Centre et périphérie. Eléments d'une problématique urbaine [En ligne] // persee.fr / éd. Lyon Revue de géographie de. - 1989. - 20 Janvier 2016. - http://www.persee.fr/doc/geoca_0035-113x_1989_num_64_1_6185.
- **C.LATRECHE** La planification urbaine : entre théorie, pratique et réalité. Cas de Constantine // Mémoire de magister. - Constantine : Université de Mantouri, Faculté des sciences de la terre, de géographie et de l'aménagement du territoire, 20 Novembre 2008.
- **CASTELLS M** La question urbaine [Livre]. - Paris : François Maspero, 1972.
- Décrets exécutifs fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du PDAU et POS [Revue] = JORA // Le journal officiel de la république algérienne. - Alger : [s.n.], 02 Décembre 1990. - 52. - p. 1411.
- **DELUZ J.** Urbanisation en Algérie: Blida, processus et formes [Livre]. - Lyon : Maison de l'orient méditerranéen. - p. 341.
- **DJELATTA.A** Cours de spécialité Projet urbain M2. "Développement durable et projet urbain [Conférence]. - Blida : Institut d'architecture ; université Saad Dahleb, 2015/2016.
- **Frédéric Gaschet Claude Lacour** métropolisation, centre et centralité [Article] // revue d'Économie Régionale & Urbaine. - 01 Février 2002. - p. 49 à 72.
- **J.MONNET** Les dimensions symboliques de la centralité [Conférence]. - Toulouse : Université de Toulouse-Le Mirail/Institut universitaire de France Département de Géographie , 2000 . - pp. P.399-418 .
- La loi relative à l'aménagement et l'urbanisme [Revue] = JORA // Le journal officiel de la république algérienne. - Alger : [s.n.], 01 Juin 1991. - 26. - p. 788.
- **L-B.LEPAGE, HURRIOT J-M. et J.PERREUR** A la recherche de la centralité perdue [En ligne] // HAL/ archives-ouvertes.fr. - 05 Février 2010. - 20 Janvier 2016. - <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00453859>.
- Les Cahiers du développement urbain durable: Centralités, urbanisme durable et projet [Article] // URBIA. - [s.l.] : observatoire universitaire de la ville et du développement durable, Décembre 2010. - 11 . - p. 23.
- **M.MACARIO** L'aménagement des centres-villes : la mobilité, vecteur et acteur de la centralité urbaine // Thèse de doctorat / éd. UNIVERSITE PAUL CEZANNE AIX MARSEILLE III ECOLE DOCTORALE DE SCIENCES JURIDIQUES ET POLITIQUES. - Marseille : [s.n.], 20 Janvier 2012.
- **M.Mohamed Kbir Addou Wali de la wilaya d'Alger**, Entretien : un engagement simple [Interview]. - Alger : [s.n.], Juillet 2012. - pp. 14-23. - hors séries n° 03.
- **M.SAIDOUNI** Elément d'introduction à l'urbanisme : Histoire, méthodologie, réglementation [Livre]. - Alger : Casbah édition, 2000.
- **Maire P. MANSAT: Adjoint au** la nouvelle porte des Lilas [Article] // Grand Projet de Renouvellement Urbain. - Paris : [s.n.], 2010.

- **MASBOUGNI A.** Fabriquer la ville outils et méthodes : les aménageurs proposent [Livre]. - [s.l.] : Club ville/ aménagement, 2001. - p. 230.
- **MONNET JEROME** Les dimensions symboliques de la centralité [Conférence]. - Toulouse : Université de Toulouse-Le Mirail/Institut universitaire de France Département de Géographie , 2000.
- **Naciri A.RAYMOND & M.** La structure spatiale de la ville [Article] // Sciences sociales et phénomènes urbains dans le Monde Arabe. - 1997. - p. 75 à 84.
- **NEDJAI F** Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application, cas d'étude : Ville de Batna // Mémoire de magistère. - Biskra : Université Mohamed Khider-Biskra, 2012.
- **P.INGALLINA** Le projet urbain, une notion floue [Livre]. - Paris : Presses Universitaires de France. - p. 128.
- **P.MERLIN** L'urbanisme [Livre]. - Paris : Que sais-je?, 1998.
- PDAU du Grand Blida. - Blida : l'URBAB , 2012.
- **RAYMOND A.** [En ligne] // Open edition books / éd. Arabe Sciences sociales et phénomènes urbains dans le Monde / prod. Naciri M.. - 20 Mai 2014. - 08 mai 2016. - <http://books.openedition.org/ifpo/1655?lang=fr>.
- **SIDI BOUMEDIENE R.** Echec des instruments ou instruments de l'échec ? [Livre]. - Alger : Alternative urbaine, 2013. - p. 228.
- **ZERRARKA.L** Réglementation et forme urbaine [Conférence] // Cours de spécialité Projet urbain M2 / éd. d'architecture Institut, Dahleb université Saad et 2015/2016. Blida. - 2015/2016.
- **Zuchelli** Introduction à l'urbanisme opérationnel, [Livre]. - Algr : OPU, 1984.

