

Université de Blida 1
Institut d'Architecture et d'Urbanisme



Master 2
ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN
MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

**LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN :
OPERATION DE RENOUVELLEMENT DU CENTRE
URBAIN DE LARBAA.**

**Conception d'habitat intégré, d'un équipement administratif et
d'une mosquée.**

Etudiant : TOBBAL Mohamed Larbi Lotfi.

Encadreur : Mr. SEDOUD

Responsable du master : Dr. Arch. M. ZERARKA

Octobre 2017

RESUME.

Les mutations urbaines des villes actuelles engendrent une dynamique d'étalement surfacique sur les aires de production de celle-ci. La crise que connaît la ville de nos jours cause la perte de la notion de centralité urbaine, de la richesse et de l'identité architecturale des productions contemporaines. L'étalement des villes vers leurs périphéries amène la marginalisation des centres urbains et des populations qui les occupent causant des situations d'insécurité et un mal-être socio-urbain. La reconquête de ces centres s'impose donc une priorité de la politique urbaine afin d'améliorer la situation sociale et urbaine. Le projet urbain vient nous apporter les outils opérationnels pour mener à bien des opérations de renouvellement qui assure la reconstruction de la ville sur elle-même et la rénovation du cadre bâti dans l'optique de densifier et de reconquérir les centres urbains en procurant un cadre de vie plus agréable et pouvant assumer le rôle de centralité.

Mots-clés : Etalement urbain, périphérie, renouvellement urbain, copropriété

REMERCIEMENTS.

Tout d'abord, je tiens à remercier le Divin pour le courage, la force et surtout la possibilité d'accomplir ce modeste travail.

Nous adressons également nos sincères remerciements à l'ensemble de cadre pédagogique de l'institut d'architecture et d'urbanisme de l'université de Blida, particulièrement à monsieur Mhamed Meskine sans qui l'architecture serait pour nous rien de plus qu'un cursus universitaire. A monsieur Salim Bouzoudja avec qui nous avons eu la chance de découvrir que l'architecture est bien plus qu'un coup de crayon sur une feuille et à monsieur Ali Seddoud, pour son investissement dans notre travail de recherche, pour les heures de travail qu'il a fournies afin que ce présent document puisse voir le jour. Nos remerciements vont également à monsieur Mohamed Zerarka, pour l'enseignement qu'il nous a dispensé et particulièrement pour les efforts fournis pour que chacun de ses étudiants puisse avoir le meilleur des enseignements.

Nous remercions l'ensemble des membres du jury pour le temps qu'ils accordent à la lecture et à l'examinassions de ce document.

Et finalement, un grand merci aux personnes dont le soutien tant moral que matériel fut indispensable lors de l'élaboration de ce mémoire, un merci démesuré va à mes parents, qui ont depuis toujours tout sacrifié pour ma réussite, à ma mère, à mon père : « rien en ce monde ne serait suffisant pour vous exprimer ma gratitude », à ma moitié qui a toujours été présente à mes côtés pour me soutenir dans la réalisation de ce document. A mes proches dont les encouragements m'ont relancé à chaque coup de mou.

TABLE DES MATIERES.

RESUME.....	
REMERCIEMENTS.....	
TABLE DES MATIERES.....	
LISTE DES ILLUSTRATIONS.....	
1. Liste des figures.....	
2. Liste des tableaux.....	
INTRODUCTION GENERALE.....	10
1. Introduction à la thématique générale du master ‘ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN’.....	10
2. Introduction.....	14
3. Problématique.....	16
4. Présentation du cas d’étude.....	17
5. Hypothèses.....	18
6. Objectifs :.....	19
7. Démarche méthodologique.....	19
8. Présentation du contenu des chapitres.....	20
CHAPITRE II : ETAT DE L’ART.....	21
Introduction.....	21
1. L’étalement urbain, une notion complexe.....	21
1.1. Définitions.....	22
1.2. Les causes / moteurs / facteurs de l’étalement urbain.....	24
1.2.1. Facteurs économiques.....	25
1.2.2. Les facteurs sociaux.....	25
1.2.3. Les facteurs environnementaux.....	26
1.3. Les indicateurs de l’étalement urbain.....	27
1.4. Les recommandations contre l’étalement urbain.....	30
1.5. L’étalement urbain dans la législation.....	32
2. Projet urbain et renouvellement urbain pour maîtriser l’étalement.....	34
2.1. Projet urbain et développement durable.....	34
2.1.1. Développement durable.....	34.

2.1.2. Projet urbain	36
2.2. Le renouvellement urbain	39
2.2.1. Définition.....	39
2.2.2. Objectifs.....	39
2.2.3. Les différentes opérations possibles dans un projet de renouvellement	40
2.2.4. Législation.....	41
3. La copropriété	43.
3.1. Entre parties communes et parties privatives	43
3.1.1. Les parties privatives	43
3.1.2. Les parties communes	44
3.2. L'indivision, une copropriété contraignante	46
3.3. De l'indivision à la copropriété	46
3.3.1. La convention	47
3.3.2. Le partage	47
3.3.3. La vente ou la licitation	48
3.4. De la gestion de la copropriété	49
3.4.1. Droits et obligations des propriétaires	49
3.4.2. Les charges	50
3.4.3. Les décisions	51.
4. Etude d'exemples de projets urbains.....	53
4.1. Rénovation du centre historique de Bologne	53
4.1.1. Présentation du plan de régénération de Bologne	54.
4.1.2. Contexte d'apparition	55
4.1.3. Préoccupations du plan	55
4.1.4. Objectifs.....	56
4.1.5. Partenariat public/privé	56
4.1.6. Opérations sur le secteur « San Leonardo »	58
4.2. Rénovation du quartier «Goutte d'Or »	58
4.2.1. Une superposition des périmètres	58
4.2.2. Opération Goutte d'Or Sud	59
4.2.3. Rôle des habitants dans l'opération de rénovation	60
CHAPITRE III : CAS D'ETUDE.....	62
1. Présentation de la ville	62

1.1. Situation et limites géographiques	62
1.2. Données géographiques	62
1.3. Données climatiques	62
2. Diagnostic de la ville de Larbaa	63
2.1. Lecture diachronique	63
2.1.1. Lecture de la mutation de la structure du territoire	63
2.1.2. Développement historique de Larbaa	64
2.2. Lecture synchronique	68
2.2.1. Structure formelle	68
2.2.2. Structure viaire	69
2.2.3. Structure fonctionnelle	69
2.2.4. Cadre bâti	70
2.2.5. Synthèse.....	72
3. Analyse de l'aire d'étude	73
3.1. Critères de choix.....	73
3.2. Limites.....	73
3.3. Analyse de l'aire d'étude.....	74
3.3.1. Structure viaire.....	74
3.3.2. Parcours, nœuds et places publiques	74
3.3.3. Equipements.....	76
3.3.4. Analyse typologique du cadre bâti.....	77
3.3.5. Structure de conformation	79
3.3.6. Structure de persistance.....	81
4. Problématique spécifique.....	82
5. Proposition urbaine	84
5.1. Intentions d'intervention	84
5.1.1. Le système viaire	84
5.1.2. Le tissu urbain	85
5.1.3. Les Espaces publics	86
5.1.4. Le cadre bâti	86
5.2. Aspect juridique et financier	87
5.3. Démarche d'intervention	87
5.3.1. Le système viaire	87
5.3.2. Le tissu urbain	88

5.3.3. Les Espaces publics	88
5.3.4. Le cadre bâti	89
5.3.5. Politique.....	89
6. Interventions architecturales	93
6.1. Projet 1 : Habitat intégré	94
6.1.1. Genèse du projet	95
6.1.2. Organisation spatiale et circulation	96
6.1.3. Programme.....	98
6.1.4. Structure	99
6.1.5. Aération et ventilation	99
6.1.6. Montage financier	100
6.1.7. Dossier graphique.....	102
6.2. Projet 2 : Equipement administratif.....	104
6.2.1. Genèse.....	104
6.2.2. Programme et organisation spatiale	106
6.2.3. Aspect esthétique	107
6.2.4. Dossier graphique	108
6.3. Projet 3 : Mosquée el Islah.....	109
6.3.1. Genèse et principes de composition.....	110
6.3.2. Programme et organisation spatiale	113
6.3.3. Dossier graphique	114
7. Vue d'ensemble sur les projets.....	116
 CONCLUSION GENERALE	 118

BIBLIOGRAPHIE.

ANNEXES.

- Annexe I : Cartes urbaines.
- Annexe II : Dossiers graphiques des Projets architecturaux.
 - Projet 1 : habitat intégré.
 - Projet 2 : équipement administratif.
 - Projet 3 : Mosquée el Islah.

LISTE DES ILLUSTRATIONS.

Figure 2.1: Densification de l'aire urbanisée de Las Vegas-Henderson-Paradise (1970-2010)	29
Figure 2.2: schéma représentant les différents équilibres possibles entre les piliers de développement urbain.....	34
Figure 2.3: Schématisation du concept de copropriété dans le cas d'un immeuble constitué de plusieurs appartements (lots).....	43
Figure 2.4: Schématisation du concept de copropriété indivise dans le cas d'un immeuble constitué de plusieurs appartements	46
Figure 2.5 : schéma récapitulatif du passage de l'indivise aux lotissements individuels dans une copropriété avec une notion temporelle de la durée des différentes procédures.	49
Figure 2.6 : Bologne : Plan directeur général.....	54
Figure 2.7: Transformations issues de la régénération de Bologne.....	54
Figure 8: Centre historique de Bologne les 13 secteurs d'intervention et les 5 secteurs d'intervention prioritaire	56
Figure 2.9 : Opérations sur le secteur San Leonardo	58
Figure 2.10 : Etat des lieux de l'opération au 14 octobre 1996	59
Figure 3.11: Situation de la ville de Larbaa	62
Figure 3.12: carte synthétique de l'évolution de territoire.	64
Figure 3.13: Carte de l'évolution de la ville époque coloniale phase 1 1850	65
Figure 3.14: Carte de l'évolution de la ville époque Coloniale phase 2 1850-1900.....	66
Figure 3.15: Carte de l'évolution de la ville époque Coloniale phase 3 1900-1961.....	66
Figure 3.16: Carte de Larbaa 1961-1977	67
Figure 3.17 : Carte de Larbaa 1977-2009	67
Figure 3.18: Structure viaire de Larbaa	69
Figure 3.19: Carte des équipements de la ville de Larbaa	70
Figure 3.20 : Typologies de l'habitat	71
Figure 3.21: Carte de synthèse de l'analyse.....	72
Figure 3.22: Coupe sur la RN8.....	73
Figure 3.23: Délimitation de l'aire d'étude	73
Figure 3.24: Profil sur la RN29.....	74
Figure 3.25 : Profil sur le parcours de liaison	74
Figure 3.26 : Profil sur le parcours de dédoublement	75
Figure 3.27: Profil sur le parcours de desserte	75
Figure 3.28: Carte sur la voirie, les nœuds et les places de l'aire d'étude.....	75
Figure 3.29 : Carte des équipements du noyau central.....	76
Figure 3.30 : carte de l'état du bâti du noyau central.....	77
Figure 3.31 : carte des gabarits du noyau central.....	77
Figure 3.32 : Façade urbaine sur la RN29	78
Figure 3.33 : Façade urbaine donnant sur l'habitat colonial du noyau	78
Figure 3.34: Façade urbaine sur la RN8	78
Figure 3.35 : Façade urbaine sur la mairie.	78
Figure 3.36 : carte des structures de conformation	79
Figure 3.37: Ilots en ligne	79
Figure 3.38 : Ilots en grappe	79
Figure 3.39: Parcelles agraires	80

Figure 3.40 : parcelles urbaines	80
Figure 3.41: Schéma explicatif de l'évolution d'une parcelle	80
Figure 3.42 : Carte des persistances	81
Figure 3.43 : Opérations à entreprendre au niveau du noyau central	84
Figure 3.44: Opérations à entreprendre sur le système viaire	85
Figure 3.45 : Etat actuel du système viaire	85
Figure 3.46: Passages urbains et parcours piétons proposés	85
Figure 3.47: Recommandations sur les ilots	85
Figure 3.48: Etat actuel des ilots	85
Figure 49 : Opérations sur les espaces publics	86
Figure 3.50 : Schéma de structure proposé	86
Figure 3.51 : Plan d'aménagement proposé	91
Figure 3.55 : Profil dd	92
Figure 3.52 : Profil cc	92
Figure 3.53 : Profil bb	92
Figure 3.54: Profil aa	92
Figure 3.56 : Situation des projets d'architecture.	93
Figure 3.57 : Parcelle Seddoud	94
Figure 3.58:Etape "0" parcelle nue	95
Figure 3.59 : Phase1	95
Figure 3.60 : Phase 1.	95
Figure 3.61 : Phase 2	95
Figure 3.62 : Phase 3	95
Figure 3.63 : Phase 2'	95
Figure 3.64 : Symétrie par rapport au centre de la parcelle.	96
Figure 3.65 : Organisation spatiale et surface du sous-sol.	96
Figure 3.66 : Organisation spatiale des niveaux supérieurs	97
Figure 3.67 : Programme des logements de la parcelle Seddoud	98
Figure 3.68 : Plan de la structure du projet 1	99
Figure 3.69 : puits de ventilation et d'éclairage dans l'espace commercial	99
Figure 70: Ventilation du sous-sol.....	100
Figure 3.71 : Façade principale du projet	102
Figure 3.72: parcelle d'intervention.....	104
Figure 3.73: phase 3	105
Figure 3.74 : phase 2	105
Figure 3.75: Phase 1	105
Figure 3.76: parcelle nue.....	105
Figure 3.77: phase 4	106
Figure 3.78 : Schéma d'organisation spatiale verticale	106
Figure 3.79: Programme et schéma d'organisation spatiale horizontale	106
Figure 3.80 : Façade Est (donnant sur Rn8)	107
Figure 3.82: Façade Est (donnant sur Rn8)	107
Figure 3.81: simulation 3D de la façade Ouest	107
Figure 3.83: Situation de la parcelle de la mosquée	109
Figure 3.84 : parcelle nue.....	110
Figure 3.85 : phase 1	110
Figure 3.86 : phase 2	111
Figure 3.87 : phase 3	111

Figure 3.88 : phase 4	112
Figure 3.89 : phase 5	112
Figure 3.91 : phase 6	113
Figure 3.90: programme	113

Liste des Tableaux

Tableau 2.1: Récapitulatif des moteurs de l'étalement urbain.	24
Tableau 2.2: Croissances spatiale et démographique de l'« aire urbanisée » végasienne (1970-2010)	28
Tableau 2.3: Indicateurs de l'étalement urbain selon le CERTU.	30
Tableau 3.4: Variations des températures et des précipitations dans la ville de Larba	63

CHAPITRE I

INTRODUCTION GENERALE.

1. Introduction à la thématique générale 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 à la ville et au 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 recourait aux modèles de l'urbanisme moderne.

Elle privilégie le fonds territorial comme fondement de la planification des ensembles urbains et support (réservoir, matrice affectée 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

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 colloque 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 oeuvre, 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

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.

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 tissus.

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 possible, d'origine publique et privée. Cette tentative d'actualiser les mécanismes et les

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

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

1. Introduction :

La ville, organisme complexe, est considérée par Muratori, en plus d'être un ensemble d'édifices reliés entre eux par des espaces libres, comme tout un processus d'évolution prenant ses racines dans le temps⁵. Nous pouvons ainsi dire que pour comprendre le fonctionnement d'une ville, il est important de comprendre son processus évolutif dans le temps. La ville autrefois représentait une forme de civilisation et d'évolution, cependant, à la suite des différents changements que la société a connus, à l'apparition de nouveaux besoins, et à l'accroissement de la population, cette dernière a connu une mutation.

L'apport de l'école Muratorienne, en matière de lecture et d'analyse du territoire et des mouvements humains, réside dans la possibilité de théoriser sur l'anthropisation des territoires du pourtour méditerranéen, notamment du nord de l'Algérie où se situe notre aire d'étude. Nous pouvons à travers cette école de pensée, définir les étapes et les périodes de la colonisation de la chaîne de l'Atlas Tellien et de la plaine de la Mitidja auxquels nous nous intéressons dans ce travail. Comprendre un tel processus nous permet d'établir un historique d'anthropisation de ce territoire afin de mieux comprendre les facteurs influents, qu'ils soient d'ordre technologique, culturel, sécuritaire ou autre, sur les mouvements de populations humaines.

La Mitidja ainsi que l'Atlas Tellien représentent un territoire riche en structures naturelles et anthropiques, qu'il s'agisse de parcours, de routes, de villes, de villages ou de métropoles. L'étude de ce territoire pourrait, en partie, révéler les parcours et les structures territoriales permanentes ainsi que la hiérarchie qui les régit. Nous constatons que l'anthropisation de la Mitidja et de l'Atlas Tellien a évolué en quatre phases⁶ qui sont les suivantes :

La première phase est celle dans laquelle l'unique structure anthropique est le « parcours », elle représente la colonisation par l'homme du chemin de crête principale ainsi que la découverte et l'appropriation des parcours territoriaux tel que le chemin de crête secondaire ou de contre crête.

⁵ MALFROY S., L'approche typo-morphologique de la ville et du territoire.

⁶ SAIDI M., Processus de structuration des paysages méditerranéens.

- La deuxième phase est une phase d'implantation d'agglomérations. Une fois le territoire découvert et les parcours maîtrisés, l'homme conquiert et s'approprie son territoire par l'implantation d'agglomérations sur les promontoires, qu'il s'agisse d'implantations permanentes ou saisonnières liées à un certain type de productivité.

- La 3ème phase se matérialise principalement par le développement des aires de production, de leur artificialisation et leur exploitation permanente qui renforce l'implantation d'une agglomération près de ces aires de productions.

- La quatrième et dernière phase est celle où le territoire assiste à la création des centres proto-urbains et urbains à partir de centre de « marché » et la hiérarchisation des agglomérations préexistantes.

Cette dernière phase coïncide principalement avec la colonisation française de la plaine de la Mitidja marquée par la création de nombreux villages maraichères à l'emplacement de centre marché tel que fut le cas pour Larbaa.

La croissance urbaine accélérée a mené à un développement incontrôlé de la ville en périphérie, phénomène appelé communément étalement urbain. Ce dernier, représentant un enjeu majeur de l'occupation artificielle du territoire se définit par un développement rapide et horizontal de la ville et ce, au détriment des terres agricoles et des terrains vierges, menant également à un étalement et une dispersion des activités de la ville vers la périphérie. Cet étalement s'est vu s'accroître au cours du 20^{ème} siècle⁷, en raison d'une mauvaise planification urbaine et une mauvaise utilisation des éléments de composition urbaine.

Les villes algériennes subissent malheureusement le même sort. Face à une dégradation du cadre de vie et du bâti, à la défaillance des services publics et aux différents conflits économiques et sociaux et à l'échec des instruments d'urbanisme dans la planification urbaine, nos villes connaissent une anarchie et tendent vers l'étalement démesuré et incontrôlé ainsi qu'une grande consommation du foncier qui fait perdre de l'identité de ces dernières. Tel est le cas pour la ville de Larbaa. Nous nous intéresserons à travers ce modeste travail, à la crise que connaissent les villes algériennes, particulièrement leur périphérie, en prenant comme cas d'étude la ville de Larbaa.

Les conflits sociaux et spatiaux issus de cette crise que connaît la ville, ainsi que les défis actuels en matière de climat, d'environnement et d'amélioration du cadre bâti et

⁷ BANI B. & KAIBICHE I., Etalement urbain en périphérie : VILLE DE L'ARBAA, Restructuration de l'entrée nord.

paysager, mènent à la nécessité d'un retour vers les éléments fondamentaux de la ville, parmi lesquels, assurer une qualité des espaces publics, créer une mixité sociale et fonctionnelle, encourager la mobilité douce et les transports en commun. Tout ceci encourage le recours à la reconstruction de la ville sur la ville, et ce, à travers des opérations de renouvellement et de restructuration urbains, tout en tentant de pérenniser les éléments qui la composent, avec un recours à la notion de développement urbain durable.

En ayant recours au renouvellement urbain, il est question de stopper l'étalement urbain et la consommation excessive du foncier, de reconquérir et de densifier les territoires urbains, et enfin, d'harmoniser les espaces qui composent la ville, et ce, en introduisant la notion de projet urbain.

2. Problématique :

L'étalement urbain est une dimension spatiale souvent péjorative qui renvoie à une notion d'urbanité dans son sens le plus large. Durant ces dernières décennies l'étalement urbain se présente comme étant le phénomène le plus notable touchant la majorité des organismes urbains.

Plusieurs facteurs sont responsables de cet étalement urbain et dont résulte une prolifération et un étalement des périphéries des villes tels que :

- La demande de consommation de logements de plus en plus importante a éloigné les limites de la ville et déplaçant les ménages vers la périphérie des agglomérations où le prix de la terre est plus faible.

- La saturation dans les centres villes provoque l'extension vers la périphérie.

- Le foncier privé non-rentabilisé.

Ceci induit à l'épuisement du foncier qui se caractérise par une incohérence dans le tissu et la forme urbaine de la ville.

Face à ce constat, plusieurs questionnements nous viennent naturellement :

- De quelle manière répondre à la crise qui se présente aujourd'hui au cœur des villes et du territoire de la Mitidja en nous basant sur les structures présentes et disponibles ?

- Dans quelle mesure pouvons-nous transformer une réalité urbaine donnée pour requalifier l'espace urbain et préserver sa cohérence ?

- Comment protéger la ville de l'étalement urbain en lui assurant un développement urbain durable ?

Ces questionnements viennent soutenir notre problématique générale qui est « *de quelle manière répondre à la crise qui se présente aujourd'hui au cœur des villes et territoires de la Mitidja en nous basant sur les connaissances apportées par l'étude de l'anthropisation de ce territoire ?* » ou en d'autres termes « *comment orienter le développement urbain de façon à reconquérir les anciennes structures urbaine et territoriale dans le but de minimiser l'étalement urbain ?* »

3. Présentation du cas d'étude :

La villa de Larbaa, chef-lieu de la commune portant le même nom, est actuellement plongée dans une crise d'étalement. Sa périphérie se construit aux dépens de terres arables, constituant la richesse même de la Mitidja, sa croissance spatiale démesurée en fait une priorité dans la réflexion concernant la mise en place théorique de moyens potentiels de limitation d'étalement urbain d'une part. D'autre part, elle confine un tissu urbain mal structuré au sein d'un environnement dégradé et d'un foncier non-rentabilisé par des constructions insalubres en rez-de-chaussée ou en R+1. Ceci offre certaines perspectives de réflexion quant à la limitation de l'étalement et la croissance spatiale de la ville au profit de sa reconstruction sur elle-même et « le retour vers les premières/anciennes structures urbaines ».

Ajouté à cela, son intégration très forte, par son positionnement à l'intersection des deux axes routiers RN29 et RN8, dans un réseau territorial consolidé d'une part, et d'un réseau commercial datant de l'époque précoloniale reliant plusieurs marchés où se tiennent aujourd'hui des villes telles que Boufarik ou encore Khemis El Khechna d'autre part. Ce réseau représentait le parcours que prenaient les marchands chaque semaine pour se déplacer d'un marché à un autre, de cette façon le marchand était le mardi à ce qui est actuellement connu comme étant Boufarik et se déplaçait de façon à être au niveau du marché de Larbaa le lendemain et à Khemis El Khechna le jeudi. Cette intégration dans un réseau territorial permet à son tour d'explorer les potentialités de développement pour « un retour aux anciennes structures territoriales » qui sont les établissements de bas et hauts promontoires afin de limiter la croissance spatiale des villes de la Mitidja.

Située au nord algérien, dans la wilaya de Blida, Larbaa se trouve à 38 km au Nord-Ouest du chef-lieu de Blida et à 30 km au sud-est de la capitale Alger. Elle culmine sur une altitude moyenne de 104 m. la ville s'étend sur une superficie de 85,25 km².

La commune de Larbaa est limitée au Nord par Sidi Moussa et El-Harrach, à l'Est Meftah, au Sud Tablat et à l'Ouest par Ouled Slama.

4. Hypothèses :

Afin de mieux cerner et cadrer le sujet, nous émettrons des hypothèses suivantes, prêtes à être soumises à vérification :

- Des opérations de densification sur le patrimoine immobilier ainsi que des opérations de rénovation urbaine pourraient permettre la création d'un parc immobilier plus rentable au sein du périmètre urbain de nos villes et offrir un nombre de logements important, d'une part. Et d'autre part, ces opérations pourraient apporter une amélioration du cadre de vie au niveau des centres urbains favorisant l'installation des ménages en milieux urbains au lieu de la création de périphéries dans le but de répondre à un besoin urgent en matière d'habitat.

- La consolidation de barrières naturelles et la création de barrières artificielles aux limites de la ville pourrait constituer un frein à un étalement urbain non étudié et favoriser la rentabilisation du foncier disponible intramuros par l'investissement de fond au sein de la ville et non plus en dehors de celle-ci.

- Une prise en charge des territoires non-urbanisés à la périphérie de la ville par les instruments d'urbanisme en les classant en tant que zones non urbanisables pourrait grandement limiter le phénomène d'étalement des villes.

- La création de programmes d'aide aux financements des particuliers pour l'amélioration et la densification du cadre bâti pourrait encourager les propriétaires à enclencher une opération de densification au sein de leurs propriétés dans un cadre réglementaire dicté par les autorités compétentes par l'établissement d'un cahier des charges flexible et encourageant à l'investissement. Cela pourrait déclencher une vague d'investissement au sens du périmètre urbain aidant à la requalification des espaces, la création de logements et l'amélioration du cadre bâti et du cadre de vie.

Ainsi, par ces hypothèses, nous pouvons constituer assez de matière pour une réflexion plus ou moins globale offrant de multiples possibilités afin de répondre à la problématique de l'étalement urbain.

5. **Objectifs** :

- Proposer une solution qui pallierait le phénomène de l'étalement urbain par le biais de la reconquête des premières structures urbaine et la rentabilisation du foncier.
- Suggérer un modèle d'aménagement et de composition de l'espace urbain qui aiderait le centre des petites villes algérienne à s'assumer en tant que telles.
- Améliorer le cadre bâti et la qualité de vie au sein des milieux urbains.
- La création d'un parc de logements pouvant accueillir une population plus importante et différentes classes sociales dans des milieux urbains consolidés.
- Mise à disposition des structures élémentaires et nécessaires au développement et à la consolidation de la vie citadine au sein des centres urbains telles que les structures éducatives (crèches, écoles, centre de jeunes et activités parascolaires), des équipements de proximité (postes, administrations ...), structures sanitaires, aires de détente et parcs urbains ...
- Faire participer le parti privé dans les opérations de densification du cadre bâti et dans la requalification du cadre urbain par la mise en place d'une procédure de concertation et de partenariats autorités/propriétaires.

6. **Démarche méthodologique** :

Afin d'effectuer ce travail, nous avons eu recours à deux approches complémentaires. La première est théorique, elle se base principalement sur la recherche bibliographique et concerne d'une part notre zone d'étude à savoir la ville de Larbaa. Il s'agit là de constituer un fond documentaire nécessaire à la compréhension de l'évolution de cette ville depuis sa création jusqu'à l'époque actuelle. D'une autre part, cette recherche bibliographique visera à cerner les concepts relatifs à l'étalement urbain, au projet urbain et au renouvellement urbain.

La seconde partie quant à elle, est pratique, elle concerne le travail d'investigation sur terrain. Elle consiste dans un premier temps à établir un état des lieux de notre zone

d'étude afin de vérifier et de compléter le support théorique constitué à partir de la recherche bibliographique, notamment par la prise de photos, de relevés etc. Et dans un second temps, il sera question d'établir une approche conceptuelle pour répondre aux problématiques posées par le cas d'étude. Dans un premier lieu, il s'agira de développer une vision d'ensemble du centre de Larbaa dans le cadre d'un renouvellement urbain puis de mettre en place une stratégie de mise en place et de mise en œuvre de cette vision d'ensemble dans le cadre de la gouvernance urbaine au vu de la législation et du cadre juridique algérien. Enfin cette étude se verra close par des propositions d'ordre architectural s'intégrant dans la vue d'ensemble mise en place précédemment.

7. Présentation du contenu des chapitres :

Ce présent-mémoire est scindé en trois chapitres :

Chapitre 1 : Ce chapitre consistera à apporter les éléments de problématique relatifs à notre travail. Il abordera notamment la problématique générale de recherche.

Chapitre 2 : Il constituera l'état des savoirs et des connaissances, il s'agira dans ce chapitre d'apporter une assise théorique qui nous permettra de mieux cerner le thème. Il comprendra principalement des définitions des termes relatifs au sujet, mais aussi un aperçu du projet urbain avec une étude d'exemples se rapprochant de notre thème.

Chapitre 3 : il sera consacré exclusivement au cas d'étude et à son développement. Il comportera la lecture des différentes structures composant le territoire ainsi que celles composant l'urbain et d'une manière plus particulière, l'aire d'étude qui sera l'objet de notre travail. Dans un second temps il détaillera le processus de réflexion et de conceptualisation d'une stratégie de développement et de mise en place d'un programme de renouvellement urbain visant la reconstruction de la ville sur elle-même afin de limiter l'étalement urbain et la croissance spatiale.

CHAPITRE II

ETAT DE L'ART

Introduction :

La problématique de l'étalement urbain a longuement été traitée dans la littérature par les théoriciens et les praticiens de l'urbanisme, de l'environnement ou encore de l'économie, à travers des publications, des articles, des recherches et des ouvrages proposant de multiples façons d'aborder et de concevoir la notion de l'étalement urbain.

A cet effet, il s'agit dans ce chapitre de mettre en exergue les réflexions majeures portant sur l'étalement urbain, afin de révéler les causes, les manifestations de ce phénomène et surtout mettre en évidence ce que les théoriciens proposent comme outils pour palier ou réduire le mitage des terres périurbaines. De ce fait, nous serons amenés à définir ce qu'est la régénération urbaine, ses concepts et ses différents modes d'actions.

Motivés à nous rapprocher de la réalité et ne serait-ce que pour l'effleurer, nous aborderons dans ce chapitre la notion de copropriété. Étant très présente au sein de notre aire d'étude, la copropriété et l'exploration de ses différents aspects se révèle être nécessaire pour mener à bien notre recherche afin de pouvoir proposer une solution au plus près du contexte réel de cette étude.

Toutefois, et toujours dans le souci de se rapprocher davantage de la réalité, nous proposons dans ce chapitre une esquisse brève et concise de la législation, des textes de lois et règlements Algériens traitant des différentes notions et concepts relatifs à l'étalement urbain. Nous palperons ainsi que les facilitations ainsi que les limites y afférentes pouvant aider ou freiner la mise en pratique d'un projet urbain.

1. L'étalement urbain, une notion complexe :

Comme l'affirme Robert Bruegmann⁸, historien américain, le plus difficile quand on travaille sur l'étalement urbain, c'est de le définir. En effet « l'étalement urbain » fait partie de ces expressions qui se sont imposées dans le langage scientifique, à tel point, qu'elle est considérée comme une évidence qui se passe de définition.

⁸ Bruegmann R., *Sprawl: A Compact History*, Chicago.

Pourtant, en parcourant la littérature, l'expression se révèle avoir une pluralité de définitions et de méthodes de mesure comme l'affirment quelques thèses^{9 10}, il n'existe pas de définition unique au terme « étalement urbain » ni de méthode reconnue et acceptée par l'ensemble de la communauté scientifique pour appréhender ce phénomène. De ce fait, le chercheur se confronte à la principale difficulté du thème de l'étalement urbain, c'est-à-dire la polysémie de l'expression induisant à des approches méthodologiques distinctes et parfois contradictoires¹¹.

1.1. Définitions :

Pour la raison principale de l'introduction de l'expression dans le jargon urbanistique, les dictionnaires de référence de la langue française n'ont pas encore intégré le terme « étalement urbain » dans leurs contenus. Néanmoins, nous trouvons des définitions de l'expression « *Urban sprawl* » dans les dictionnaires anglais tels que le « Oxford English Dictionary » qui présente l'étalement urbain comme étant « l'expansion incontrôlable des aires urbaines »¹². Ou encore le « Merriam-Wester Dictionary » qui définit le « *Urban sprawl* » comme « la diffusion de développement urbain (tel que les habitations et les centres commerciaux) sur des terres non développées à proximité des villes »¹³.

Deux définitions succinctes qui nous mettent au parfum du sujet, mais qui nous donne la possibilité d'en déduire par le sens qu'est donnée à l'« *Urban sprawl* » par les deux dictionnaires, l'étalement urbain serait donc une dynamique d'expansion des surfaces bâties et d'éloignement spatial par rapport aux centres historiques. Une dynamique adoptée par de multiples villes à travers l'histoire à l'instar de la ville d'Alger qui a repoussé ses remparts afin de libérer de l'espace lors de l'époque ottomane, ou encore la ville de Paris qui a connu un agrandissement du périmètre de son enceinte pour pouvoir s'étendre intramuros, dans une optique de développement de la ville, de son essor en tant que carrefour économique, culturel et centre du pouvoir en place. A cet effet, il est nécessaire de se questionner sur les frontières entre l'étalement et le développement urbain.

En ce qui concerne les dictionnaires de géographie, rares sont les ouvrages francophones qui mentionnent l'étalement urbain. Tandis que les ouvrages anglais définissent systématiquement « *Urban sprawl* », sans pour autant spécifier la différence

⁹ *Idem*

¹⁰ Gillham O., *The Limitless City: A Primer on the Urban Sprawl Debate*.

¹¹ Pascale Nédélec, « Saisir l'étalement urbain dans un contexte états-unien: réflexions méthodologiques »

¹² "The uncontrolled expansion of urban areas"

¹³ "the spreading of urban developments (as houses and shopping centers) on undeveloped land near a city"

entre étalement urbain et croissance urbaine. La définition extraite du « *Oxford Dictionary of Geography* » illustre cette notion comme « *L'extension de la ville sur la campagne, en lien notamment avec l'amélioration des transports de masse* »¹⁴. Et qui peut être complétée par celle du « *Dictionary of Human Geography* » : « *Développement diffus, de faible densité, aux marges des aires urbaines, caractérisé par un développement fragmenté et des extensions linéaires le long des axes routiers. Il est souvent associé aux villes lisières [Edge cities] et à des paysages fades, construits autour de l'automobile et fonctionnellement ségrégués. [...] L'étalement est aussi un mot extrêmement politique qui façonne le débat autour de la perte de terres agricoles et d'habitat naturel pour la faune et la flore, des coûts de l'automobile, et du design et des solutions politiques appropriés.* »¹⁵ Qui met en évidence les connotations négatives du « *sprawl* » ou de l'étalement urbain. Ces définitions donnent les traits caractéristiques les plus importants de l'étalement urbain, à savoir la dilution de l'urbain et la surconsommation de ressources foncières.

Dans la littérature francophone, seul le dictionnaire « la ville et l'urbain »¹⁶ prend en charge non seulement la définition de l'étalement urbain, en explicitant ses spécificités et en le distinguant de la « croissance urbaine » qu'il définit comme étant une « *augmentation de la population des villes, des surfaces qu'elles occupent, des activités et des richesses qu'elles concentrent* »¹⁷. Cette notion est appréhendée, ici, en tant que dynamique plus large et plus englobante que l'étalement urbain qui lui est défini dans ce dictionnaire comme un « *accroissement important des zones urbanisées en périphérie des villes, qui s'accompagne généralement d'un desserrement des populations et des activités urbaines* »¹⁸. Il est également noté dans la définition l'apparition des premières formes de ce processus en Amérique lors des années 1950 avant de s'exporter en Europe dans la période des années 1960-1970 puis progressivement au reste du monde.

La définition, générale et très peu détaillée, que fournit Guillaume SAINTNEY¹⁹ de l'étalement urbain peut quant à elle résumer ce qu'on a pu explorer de la littérature et des définitions que nous y avons rencontré. « *On peut parler d'étalement urbain quand le rythme de cette extension se fait plus rapide que celui de la croissance démographique : la surface*

¹⁴ "The extension of the city into the countryside particularly associates with improvements in mass transport."

¹⁵ "Dispersed, low-density development on the edges of urban areas, characterized by fragmented and Ribbon development. It is often associated with edge cities and with bland, car-oriented and functionally segregated landscapes. [...] 'Sprawl' is also a highly political word framing debate over the loss of agricultural land and wildlife habitat, the costs of automobile use, and appropriate design and policy solutions"

¹⁶ Pumain D., Paquot T., Kleinschmager R., 2006, Dictionnaire: La ville et l'urbain.

¹⁷ *ibid* p.77

¹⁸ *ibid*, p.112

¹⁹ Haut fonctionnaire et enseignant français, maître de conférences à l'École polytechnique où il enseigne le développement durable.

consommée par habitant s'accroît. Il y a découplage entre croissance démographique et artificialisation du sol ».

1.2. Les causes / moteurs / facteurs de l'étalement urbain :

Selon le dixième rapport de l' « *European Environment Agency* » publié en 2006, il n'est pas pertinent d'envisager un développement durable des villes avant d'avoir identifié les causes et les moteurs de l'étalement urbain. En effet, l'Agence Environnementale Européenne, dans son rapport, établit les liens entre l'étalement de la ville, l'essor économique, le réseau de transport et le désir d'un cadre de ville agréable, plus près de la nature, à moindre coût, couplé à la valeur marchande très basse des terres agricoles comparé à celui des terres urbanisées²⁰

Tableau 2.1: Récapitulatif des moteurs de l'étalement urbain.

Les moteurs de l'étalement urbain

Facteurs économiques		Facteurs sociaux	Facteurs environnementaux
Facteurs économiques	macro-	Facteurs démographiques	Problèmes urbains
<ul style="list-style-type: none"> • Croissance économique • Mondialisation 		<ul style="list-style-type: none"> • Croissance démographique • Augmentation de la taille du ménage 	<ul style="list-style-type: none"> • Mauvaise qualité de l'air • Bruit • Appartement petits • Insécurité • Problèmes sociaux • Manque d'espaces verts • Mauvaise qualité des établissements scolaires
Facteurs micro-économiques		Préférences résidentielles	
<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du niveau de vie • Coût du foncier • Disponibilité des terres agricoles bon marché 		<ul style="list-style-type: none"> • Plus d'espace par personne • Préférence de logements 	
		Transports	Cadre réglementaire
		<ul style="list-style-type: none"> • Possession d'une automobile • Disponibilité des routes • Coût faible en carburant • Mauvaise qualité des transports 	<ul style="list-style-type: none"> • Faible planification d'utilisation du sol • Faible mise en œuvre des plans

²⁰ *European Environment Agency, Report n°10/2006*

Nous classons les facteurs énoncés dans le rapport de l'agence européenne de l'environnement en trois catégories de facteurs, économiques, sociaux et démographique et facteurs environnementaux.

1.2.1. Facteurs économiques :

La croissance économique dans un contexte de mondialisation, et le développement à grande vitesse des technologies de l'information et de la communication rendent les transactions, les échanges et la marchandisation complètement dissociés du contexte physique et ne sont plus ralentis par l'éloignement causant une retraite de la centralisation des activités. Et de ce fait permet la dispersion de ces dernières à la recherche d'installations peu coûteuses en termes de foncier, ajouté à cela la disponibilité et l'offre que représentent les terres agricoles, elles se dirigent vers les périphéries urbaines et les terrains non urbanisés.

Ajoutée à cela, la rapide augmentation du niveau de vie des populations ainsi que la hausse des standards de confort font que les ménages, en plus des structures économiques telles que les unités de production, sont aussi à la recherche d'espaces pour garantir leur confort. En tenant compte du coût du foncier en zone urbaine, les ménages aisés se dirigent également vers l'acquisition de terres non urbanisées à l'extérieur des aires urbaines pour des raisons de coût.

1.2.2. Les facteurs sociaux :

L'élévation sociale des individus fait apparaître en eux de nouveaux besoins de plus en plus consommateurs d'espaces, à la recherche d'espaces toujours plus grands à moindre coût. La croissance démographique dans ce cas, et l'augmentation de la population représente un facteur accentuant de ce phénomène tandis que le développement de la mobilité représente un facteur accélérateur de ce développement.

En effet, l'accumulation de richesses due à une économie de plus en plus rentable, en partie grâce à l'installation des activités ces des fonciers moins coûteux, permet à la population d'aspirer à un niveau et à une qualité de vie meilleurs en constante recherche d'espaces plus grands et décident de fuir la densité des villes vers des espaces plus ouverts et plus propice à leurs besoins, surtout en termes de logements. Ajouté à cela, la croissance démographique et la croissance de la taille des ménages qui vient, d'une part consommer de plus en plus d'espace au niveau de l'urbain et de ce fait créer une demande croissante en

termes de surface et d'autre part, accentuer le nombre d'individu prêt à quitter la ville et les aires urbaines à la recherche de lieux de vie plus vastes et plus adaptés à leur confort.

En outre, le bond de la mobilité de ces dernières décennies, avec la démocratisation de l'automobile et la place qu'elle prend aujourd'hui dans la société comme élément incontournable de la mobilité et des déplacements, le prix très bas des carburants et la disponibilité des structures routières font que l'éloignement n'est plus un obstacle entre lieu de résidence et lieu de travail. Incitant les individus, cités plus haut, à prendre plus facilement la décision de fuir la ville au profit d'un gain d'espace consommant de cette façon des quantités toujours plus importantes de terres agricoles. Néanmoins, dans le contexte européen, où le réseau de transport en commun et son efficacité représentent un facteur accélérateur de l'étalement urbain, le réseau de transport en commun en Algérie, qu'il soit urbain ou suburbain répond très mal au besoin de ses usagers et constitue plus un frein aux migrations vers la périphérie de la ville contrairement à celui des villes européennes.

1.2.3. Les facteurs environnementaux :

L'accroissement démographique ainsi que l'augmentation des standards de confort dus à l'essor économique des villes laissent des problèmes urbains apparaître, tels que la mauvaise qualité de l'air et du bruit en raison, entre autres, de l'utilisation toujours croissante de l'automobile. Les problèmes sociaux parfois provoqués par l'écart toujours plus important entre une classe aisée et une classe défavorisée, qui de surcroît souffrent généralement de ghettoïsation, créant un sentiment d'insécurité dans certains quartiers des grandes villes. La demande en espace continuellement croissante, en intime relation avec l'accroissement de la population, créant des espaces de vie plus réduits et des appartements dont les surfaces répondent mal aux standards de qualité actuels, une demande en espace qui va parfois être comblée aux dépens des espaces verts, que ce soit par leur suppression ou par leur non intégration aux planifications dans le but de rentabiliser au maximum le foncier par la création d'appartements.

Ces problèmes liés à la qualité de vie urbaine sont de plus en plus présents dans les villes, européennes ou algériennes, incitant toujours plus les plus soucieux de leur qualité de vie à fuir ces difficultés en désertant les aires urbaines pour se diriger vers des zones plus vastes, moins denses et aux couts raisonnables.

Dans cette dynamique, le facteur réglementaire n'assume pas son rôle de frein et de régulateur de l'étalement urbain et reste permissif quant aux consommations des terres

périurbaines dans une forme discontinue. D'une part, le cadre réglementaire est non seulement permissif envers les pratiques de l'étalement, mais aussi fait preuve d'une laxité dans son application, de telle sorte que la planification n'est pas étudiée de façon à résorber cet étalement par la densification de certaines zones très peu serrées. Et d'autre part, la faible mise en œuvre des plans en font des éléments facilement contournables dans la production des espaces bâtis.

L'étalement urbain est finalement le résultat des actions partagées entre les acteurs économiques, les ménages à la recherche d'espace bon marché pour la construction pavillonnaire à moindre cout et la passivété des pouvoirs publique qui ne régulent pas l'étalement. En effet, l'étalement urbain est le produit d'interactions socio-économiques, de contraintes spatiales et environnementales accélérés par le développement des réseaux de transport et de mobilité. L'action combinée du développement des moyens de transport, du marché foncier, des préférences individuelles de localisation résidentielle, de la recherche de confort, de l'évolution démographique, de l'attractivité des zones urbaines et l'application de planification qui ne rentabilise pas le foncier urbanisé ou urbanisable ainsi que la passivété des autorités urbaines, laissent libre cours à la prolifération de zones d'urbanisation éparses au tour des aires urbaines²¹.

1.3. Les indicateurs de l'étalement urbain :

Les définitions présentes dans la littérature posent l'étalement urbain comme une extension spatiale supérieure à la croissance démographique²². Afin de distinguer l'étalement de la croissance urbaine il est nécessaire de s'appuyer en premier lieu sur des statistiques en comparant extension spatial et croissance démographique pour révéler la présence ou non d'un étalement urbain. Il est question sur ce point de comparer le taux de croissance de l'aire urbaine et le taux de croissance de la population urbaine.

Le tableau suivant propose un exemple de l'application de cette méthode statistique afin de confirmer ou d'infirmer la présence de l'étalement urbain. Pascale Nedelec²³ dans son article interprète ces données comme étant révélatrice d'une croissance urbaine et non d'un étalement urbain.

²¹ Robert LAUGIER, « L'étalement urbain en France », p.5.

²² Pascal Nédélec, « Saisir l'étalement urbain dans un contexte états-unien: réflexions méthodologiques », consulté le 19 août 2017.

²³ Idem

Tableau 2.2: Croissances spatiale et démographique de l'« aire urbanisée » végasienne (1970-2010)

	Croissance spatiale		Croissance démographique	
	Superficie en kilomètres carrés	Pourcentage d'augmentation	Population totale	Pourcentage d'augmentation
1970	313,9		236 681	
1980	478	+ 52 %	432 874	+ 83 %
1990	598,5	+ 25 %	697 348	+ 61 %
2000	740,6	+ 24 %	1 314 357	+ 88 %
2010	1079,9	+ 46 %	1 886 011	+ 43 %
Évolution totale 1970-2010	+ 766 km ²	+ 244 %	+ 1 649 330 habitants	+ 697 %

Pascal Nedelec²⁴ émet la possibilité de faire ressortir le phénomène d'étalement urbain par l'idée de la dilution de l'urbain par l'étude de dynamiques de densification dans une perspective diachronique. Il s'agit alors de mettre en évidence les densités de population durant une période donnée en reliant les évolutions de la superficie bâtie avec celles de la population. Une diminution des densités de population couplée à une extension spatiale témoignerait d'une dilution urbaine effective et donc d'un processus d'étalement urbain. Afin d'illustrer ces propos, nous prendrons comme exemple un graphe réalisé selon les données statistiques américaines concernant la ville de Las Vegas selon le résonnement de Pascal Nedelec. Il finit par conclure à la suite de l'examen de ce graphe l'absence de l'étalement urbain à Las Vegas qualifiant cette évolution de croissance urbaine.

²⁴ Nédélec P., « Saisir l'étalement urbain dans un contexte états-unien: réflexions méthodologiques

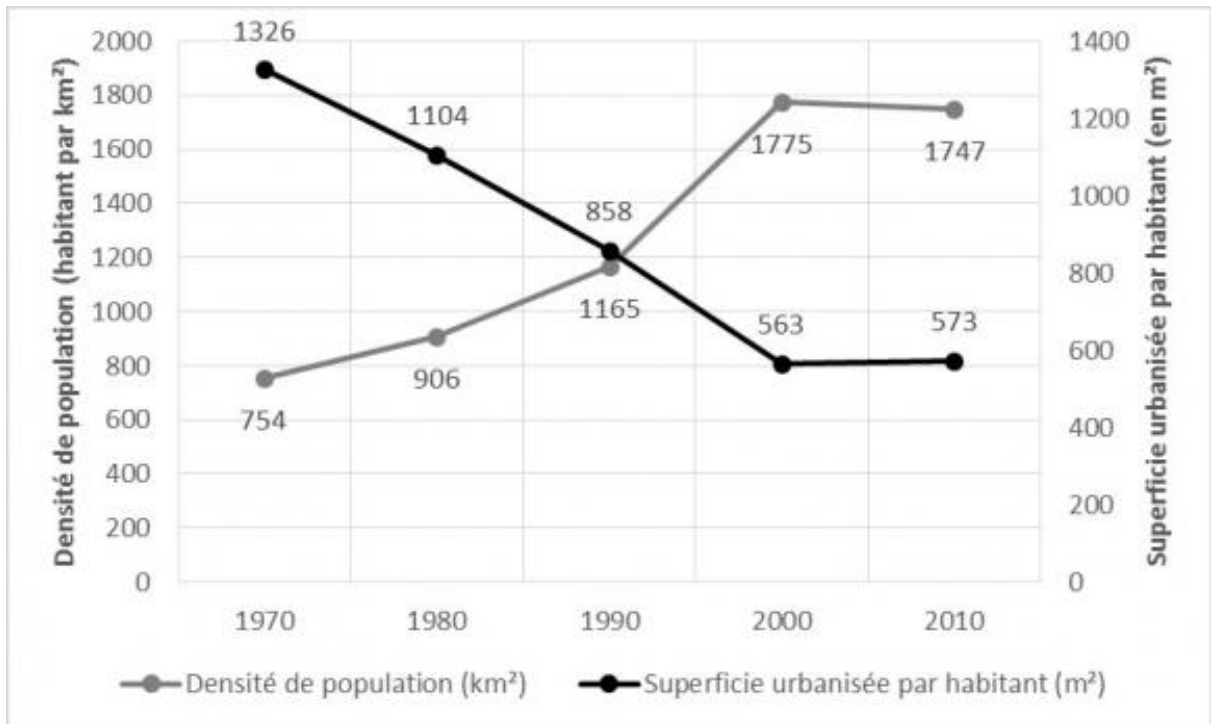


Figure 2.1: Densification de l'aire urbanisée de Las Vegas-Henderson-Paradise (1970-2010)

Éric Charme propose lors d'un entretien de considérer l'étalement urbain, afin d'affirmer ou d'infirmer son existence dans une aire donnée, selon « *un ratio entre la surface urbanisée, c'est-à-dire l'emprise au sol de la ville, et le nombre d'habitants* »²⁵. Il s'agit de diviser la superficie urbanisée d'une ville par le nombre de ses habitants, ce ratio permet de mettre en exergue la consommation de terre par habitant. Le suivi de ce ratio, sur une période plus au moins longue de plusieurs années, permet de mettre en évidence les variations en termes de consommation de surface par individu afin de diagnostiquer la présence du phénomène de l'étalement ou son absence.

Tandis que la revue du commissariat général du développement durable (CGDD) dans son édition de mars 2012²⁶ dresse une grille de quatre-vingt-deux indicateurs territoriaux pour identifier le phénomène d'étalement urbain et le mesurer. Le centre d'études a réparti entre quatre catégories ces indicateurs : la consommation d'espace à l'échelle des grands territoires, la consommation d'espace à l'échelle locale, les caractéristiques de l'évolution du parc de logements et les caractéristiques de l'évolution socio-économique. Le Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques (CERTU) a également sélectionné un faisceau de dix indicateurs, pour une première approche, qui permettent une première synthèse territoriale.

²⁵ Charmes E., 2010, "Entretien: Faut-il lutter contre l'étalement urbain?"

²⁶ Blaudin de Thé C. & Calvet L., Cavailhès J et autres, Urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure

Le tableau ci-dessous résume les dix indicateurs retenus par ce CERTU et leurs catégories.

Tableau 2.3: Indicateurs de l'étalement urbain selon le CERTU.

Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> • Évolution annuelle des surfaces urbanisées • Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale • Surface urbanisée par habitant et par habitant + emploi
Dynamiques de construction dans les espaces urbanisés	<ul style="list-style-type: none"> • Densité nette de logements (logements présents par hectare de surface urbanisée) • Densité nette de construction neuve (logements construits par hectare de terrain utilisé) • Part des maisons individuelles dans la construction de logements
Caractéristiques socio-économiques des espaces urbanisés	<ul style="list-style-type: none"> • Part des nouveaux arrivants dans la commune • Taux d'évolution de la population • Évolution des longueurs des navettes domicile-travail • Niveau d'équipements des communes et distance aux équipements

1.4. Les recommandations contre l'étalement urbain :

Selon Guillaume Sainteny²⁷ la maîtrise de l'étalement urbain est un objectif fort dans les traités internationaux : la convention alpine et dans la *soft Law* charte de Leipzig. Plusieurs pays européens ont déjà mis en place des politiques afin de lutter contre l'étalement urbain. Les Pays-Bas ont institué la politique ABC (*Accessibility profile of Urban location*) favorisant la ville compacte, la densification, la combinaison entre les politiques de construction et de transport et la localisation des activités à proximité des transports collectifs. La Grande-Bretagne a mis en place les *Planning Policy Guidance* qui fixent aux autorités locales un cadre global pour augmenter la densité, freiner l'étalement et les commerces en périphérie.

Le même auteur explique par la suite, après analyse d'exemples français, que ces villes ont mis en place des stratégies s'articulant autour de quatre principes :

²⁷ SAINTENY G., *l'étalement urbain*

- **Investir dans le renouvellement urbain :**

Ce principe passe par deux points essentiels qui sont, en premier lieu, la mise en valeur des friches urbaines afin de reconquérir un foncier, laissé à l'abandon, au profit de nouveaux logements ou la création de locaux pouvant accueillir de nouvelles activités, plus douces. Et en second lieu, la densification des centres villes, la création d'une mixité sociale et fonctionnelle afin de promouvoir une vie sociale et un secteur économique actifs.

- **Mettre en place des outils économiques :**

Le prêt à taux zéro est proposé alors comme première solution, les habitant investissant en centre-ville dans le cadre d'une réhabilitation ou densification profitent de prêts à taux d'intérêts nul afin d'encourager l'investissement dans certains secteurs. Ajouté à cela l'appui au maintien de l'agriculture périurbaine, c'est-à-dire investir dans les structures adéquates à la productivité mais aussi les subventions des agriculteurs en difficulté afin de les maintenir dans leurs activités. Ces deux actions représentent une double démarche afin d'encourager l'investissement en terre urbanisée et décourager la reconversion des terres agricoles en terres urbanisables.

Il est nécessaire également dans ce cas de faire payer les coûts de l'étalement urbain aux acteurs responsables de ce dernier en imposant une taxe d'équipement qui fait payer aux constructeurs les taxes reliées à la viabilisation d'une zone d'habitation en termes de réseaux divers.

- **Mieux expliquer l'étalement urbain :**

Il s'agit alors de mettre en place des campagnes de sensibilisation a toutes les échelles, que ce soit pour les élus, les organismes de gestion urbaines et de l'urbanisme, les professionnels et les citoyens afin de mettre en exergue les conséquences environnementales et sociales et mieux évaluer les vrais coûts de l'étalement urbain. Sensibiliser mais aussi promouvoir un habitat plus dense et les avantages que cela apporte au niveau de la gestion urbaine et à la vie sociale.

- **Mieux utiliser les documents de planification :**

Il est question d'inclure des objectifs en termes de décroissance de la consommation d'espace ou de découplage de celle-ci avec la croissance démographique, intégrer dans les documents d'urbanisme l'évaluation de l'étalement urbain et de permettre à ces instruments de fixer des zones de densification prioritaires.

Robert Laugier²⁸ propose un cinquième principe d'action en relation avec la fiscalité foncière et immobilière. Selon la loi française relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU), afin de réduire l'incitation à la rétention foncière qui participe au mitage du territoire et le surdimensionnement des zones à urbaniser. Ou encore la loi n°2010-1658 de décembre 2010 (France) à travers son article 28 qui crée la taxe d'aménagement qui comporte un versement pour sous-densité en plus des versements relatifs aux coûts des équipements et ceux en rapport avec la participation d'urbanisme afin de lutter contre l'étalement urbain et d'inciter à une utilisation plus économe des sols. Néanmoins, cet auteur met en garde contre la potentialité qu'ont les autorités locales de profiter d'un tel dispositif en le transformant en ressource fiscale pour les finances communales en ne luttant pas contre ces phénomènes nocifs.

1.5. L'étalement urbain dans la législation :

Alors que les pays européens mettent en place différents dispositifs législatifs afin de lutter contre l'étalement urbain et promouvoir un urbanisme plus rationnel par le biais de lois et dispositifs financiers et sociaux. Dans le cas de l'exemple français, la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) de l'année 2000 met en place plusieurs axes pour gérer la croissance urbaine et limiter le développement urbain dans le cadre d'une politique de développement durable. Elle aborde entre autres le remplacement des instruments d'urbanisme de l'époque par les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) et les SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et favorise la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés dans son axe du droit d'urbanisme. Du point de vue social, elle met en place dans son article 55 l'obligation des communes d'intégrer 20% de logements sociaux dans leurs parcs afin d'atteindre une mixité sociale indispensable au développement durable. La loi SRU met également un dispositif réduisant les circulations automobiles dans les zones convenablement desservies par les transports en commun en passant par la réduction des places de parking dans ce type de zones.

Ainsi que les lois GRENELLE I et GRENELLE II²⁹ qui inscrivent, d'une part, la lutte contre la régression des surfaces agricoles et des espaces naturels dans les objectifs du droit de l'urbanisme français en prenant en compte la préservation des biodiversités. Et d'autre

²⁸ Robert LAUGIER, « L'étalement urbain en France », p.14

²⁹

part, elles intègrent dans les instruments d'urbanisme un dispositif qui vise à quantifier l'étalement urbain par l'analyse des consommations d'espaces agricoles et forestiers et ainsi établir des objectifs de limitation de cette consommation.

Lors de l'exploration de la législation algérienne à la recherche de dispositifs contre l'étalement urbain, nous nous sommes confrontés à l'absence totale de la notion et du terme « étalement urbain ». Dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain, nous avons pu relier quelques articles de lois relatifs à la protection des terres agricoles.

La loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière³⁰ définit en premier lieu la classification des terres agricoles et les terres agricoles à potentialité élevée et à bonne potentialité. Cette définition sera reprise par l'Art.48 et l'Art.49 de la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990³¹ pour limiter les constructions uniquement à celles nécessaires à la viabilité des exploitations agricoles ou aux constructions d'utilité publique. La loi 90-25 établit également des zones protégées pour des raisons d'ordre historique, culturel, scientifique, archéologique, architectural, touristique et de préservation de la biodiversité en permettant la constitution d'un périmètre de protection. D'autre part, l'Art. 66 de la loi 90-25 instaure l'obligation aux instruments d'urbanisme d'« *exprimer une occupation rationnelle et intensive des sols, dans le cadre d'une préservation des terres agricoles* ».

Non seulement les dispositions législatives que nous avons pu relier à la lutte contre l'étalement urbain sont d'un nombre très réduit. Mais également, le décret exécutif n°2003-313 du 16 septembre 2003 apporte une nouvelle réglementation qui redéfinit les conditions et les modalités de reprise des terres agricoles du domaine public. Il s'agit d'assurer une disponibilité foncière en mettant à disposition les terres agricoles périurbaines pour la réalisation de nouveaux programmes. De ce fait, l'action de l'état remet en cause d'un côté les instruments d'urbanismes mais aussi les dispositifs de protection des terres.

³⁰ journal officiel n°49 du 18 novembre 1990

³¹ journal officiel n°52 du 2 décembre 1990

2. Projet urbain et renouvellement urbain pour maîtriser l'étalement :

2.1. Projet urbain et développement durable :

Le développement urbain durable allie politique urbaine et développement durable afin de produire une ville soutenable, qui respecte son environnement qu'il soit social, économique ou écologique. Dans un processus solidaire et participatif faisant à la fois appel aux ressources de plusieurs organismes et à leurs compétences spécifiques dans la production et la gestion urbaine, économique, environnementale et sociale et qui la prise en compte des avis des différents acteurs participant à ce processus, qu'ils soient privés, publics ou citoyens.

2.1.1. Développement durable :

Les prévisions de croissance démographique, l'accélération des échanges, l'accroissement des inégalités à l'échelle sociale et à l'échelle internationale entre les pays riches et les pays pauvres, l'accélération démesurée des extensions urbaines sont autant de problèmes qui ont alarmé nombre d'experts et de scientifiques quant à l'impact des activités humaines sur la planète.

Les politiques d'extension des villes mises en place depuis la révolution industrielle ont mis à mal les territoires périphériques et les zones de production agricole des aires urbaines. Le développement durable vient tirer la sonnette d'alarme quant à ce développement surfacique et apporte des outils urbanistiques pour sa gestion.

2.1.1.1. Définition :

Selon Mme Gro Harlem Brundtland, premier ministre norvégien, le développement durable est « un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (1987).

En 1992, lors du sommet de la Terre à Rio, le développement durable se voit officialisé ainsi que la notion de ses trois

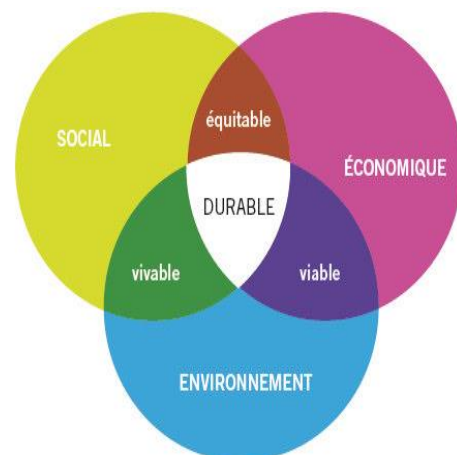


Figure 2.2: schéma représentant les différents équilibres possibles entre les piliers de développement urbain

pilliers (économique/sociale/environnemental) et est défini comme : un développement économiquement efficace, socialement équilibré et écologiquement soutenable.

Basé sur trois piliers indispensables à l'accomplissement d'un développement durable. Les politiques actuelles doivent s'orienter vers l'équilibre entre le pilier social, le pilier économique et le pilier environnemental afin d'atteindre la durabilité.

2.1.1.2. Fondements :

Le développement durable s'articule autour de quatre principes fondamentaux afin d'atteindre ses objectifs en termes de soutenabilité³²

Solidarité entre les différents pays, peuples, générations et au sein d'une même société afin de partager les ressources de la terre de façon équitable, que ce soit avec nos contemporains ou avec les générations futures. Cette solidarité ne se représente pas uniquement d'une façon matérielle, elle est aussi à prendre du point de vue des connaissances, des expériences et en termes de science et de savoir afin que chacun puisse agir à son échelle pour un impact global.

Précaution dans les décisions afin de limiter les impacts nocifs sur l'environnement (qu'ils soient sociaux, économiques ou écologiques). Il est question de considérer les actions à entreprendre dans une optique globale et à long terme en considérant plusieurs possibilités dans le cas d'un dysfonctionnement potentiel afin de ne pas causer de catastrophes par manque de vision.

Participation de chacun afin d'assurer la réussite de projets durables. Qu'ils soient professionnels, agriculteurs, industriels, élus, pouvoirs publics ou simples habitants, la participation de chaque individu physique ou moral est nécessaire au bon cheminement de la réflexion, en premier lieu, et à l'aboutissement d'un projet durable répondant aux besoins sociaux, économiques et environnementaux d'un territoire.

Responsabilité de chacun. Tout individu, moral ou physique, doit être responsabilisé quant à ses actes et à leurs portées afin que celui qui abîme, dégrade ou pollue soit amené à prendre ses responsabilités et réparer ses torts. A travers un travail effectif qu'il doit fournir ou par le paiement d'une taxe. Un industriel polluant une partie d'un territoire devra prendre ses responsabilités en dépolluant les zones touchées en premier et améliorer, par la suite, ses

32 <http://www.mtaterre.fr/dossiers/le-developpement-durable/cest-quoi-le-developpement-durable> ; consulté le 20 aout 2017

démarches afin d'éviter que de telles conditions se reproduisent. Alors qu'un citoyen occasionnant un effet nocif sur l'environnement tel que la construction d'une maison individuelle sur des zones éparses causant un effet d'étalement urbain devra payer une taxe fiscale en relation avec ses actes.

2.1.2. Projet urbain :

Christian Devilliers³³ décrit le projet urbain comme une compétence, une démarche qui vient établir les fondations sur lesquels s'appuieront les générations futures.

La notion de projet urbain vient supplanter la notion de plan largement employée dans les discours des différents acteurs de l'urbanisme. Principalement employée par les architectes dans les années 1970 comme synonyme de « composition urbaine », en y associant l'idée d'un projet d'architecture à grande échelle. « *La double nomination de « projet » et d'« urbain » a favorisé une certaine ambiguïté de la notion* » selon Patrizia Ingallina³⁴.

Il est alors question d'explorer les bases de cette notion de projet urbain en questionnant les échelles et les modes d'actions de ce qui est défini comme démarche par Christian DEVILLIERS.

a. Définition (projet urbain) :

Considéré comme une alternative à l'urbanisme fonctionnaliste, le projet urbain est défini comme un scénario, une démarche et non un modèle, processus qui permet de faire émerger des idées³⁵. Il s'agit d'un processus concerté consistant à définir et à mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire donné, intégrant de ce fait différentes échelles³⁶.

Il est cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ses habitants, qui participent pleinement à l'élaboration du projet urbain. En effet, cette démarche ne faisant plus intervenir uniquement les spécialistes, cette dernière fait participer tous les acteurs urbains dans l'élaboration du projet³⁷.

³³ DEVILLIERS, Christian, 1994 : *Le projet urbain*, p 12-13

³⁴ INGALLINA P. *Le projet urbain*, p.7

³⁵ MAGHNOUS DRIS Zahia, *Le projet urbain: Du dessein au dessin*

³⁶ Ingallina P., *Le projet urbain*

³⁷ BOUDRA Messaoud, *Renouvellement Du Centre Originel De La Ville De Guelma Par La Démarche Du Projet Urbain*

b. Une démarche multiscalaire :

Du fait de sa double dimension de « projet » et « d'urbain », le projet urbain intervient sur des échelles d'intervention sur la ville diverses et variées. Il existe trois types d'échelles selon Merlin et Choay³⁸ qui permettent d'appréhender le projet urbain :

- **Le projet urbain politique ou projet de ville :**

Il s'agit de mobiliser les acteurs autour d'une vision future collective afin d'identifier les potentialités et les contraintes de la ville et les enjeux, et de présenter un projet dans le cadre d'un consensus, Interventions conçues ciblées à travers des projets spécifiques³⁹.

- **Le projet urbain opérationnel :**

Cette échelle concerne les opérations urbaines complexes ayant un impact sur l'urbanisation et l'image de la ville⁴⁰.

Ces projets impliquent une gestion d'ensemble et font intervenir des acteurs privés et publics, et consistent en la réalisation d'équipements d'envergure (gares, hôpitaux...) amenés à animer et à organiser le développement urbain. On parle ici de « *Masterprojects* »)

- **Le projet urbain architectural et urbanistique :**

Ce sont des projets ponctuels permettant la transition entre la ville et l'architecture, il peut s'agir d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments.

c. Dimensions du projet urbain :

Quelle que soit son échelle d'intervention, le projet urbain met en avant des dimensions⁴¹ qui constituent cette pratique planificatrice, celles-ci étant énumérées ci-dessous :

- **Un processus de planification ouvert et souple :**

A contrario du projet traditionnel, le projet urbain évolue au fur et à mesure de sa conception et réalisation. Ce dernier représente un processus itératif entre connaissance et action.

³⁸ Merlin P., Choay F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire*

³⁹ BOUDRA M., *op.-cité*

⁴⁰ *Idem*

⁴¹ BOUDRA M., *op.-cité*

– **Cohérence locale :**

L'une des particularités du projet urbain est la cohérence locale, autrement dit, il consiste à s'approfondir dans un projet spécifique bien défini en temps et en espace, d'une manière concrète et précise, en s'inscrivant bien évidemment dans une démarche plus globale.

– **Intégration et ouverture démocratique :**

Le projet urbain se veut construit de manière progressive et avec les acteurs, autrement dit, il s'agit d'une démarche d'intégration progressive caractérisée par une ouverture démocratique.

– **Projet concerté :**

Se situant entre les deux, le projet urbain permet de concilier théorie et pratique, conception et réalisation. Pour le bon déroulement des opérations, il fait intervenir divers acteurs, définis comme des individus ayant des positions sociales particulières, des rôles bien définis et présentant des intérêts spécifiques. Nous répertorions ces acteurs en quatre types, ceux-ci étant :

- **Les habitants / usagers :** Ils regroupent les habitants, les usagers de l'espace et les citoyens responsables de la gestion urbaine. Ils sont intégrés dans le processus de prise de décision du fait qu'ils pratiquent et vivent l'espace.
- **Les professionnels de l'espace :** Cette catégorie regroupe les acteurs maîtrisant la planification, la gestion et la conception de l'espace, tels que les architectes, urbanistes et ingénieurs. Leurs compétences professionnelles leur confèrent une autonomie sur le projet mais également le rôle de porte-parole des autres catégories.
- **Les acteurs économiques :** Il s'agit là des entrepreneurs, des promoteurs et des propriétaires fonciers, voire des organismes de marketing urbain. Ils sont généralement les initiateurs des projets.
- **Les acteurs politiques :** Cette dernière catégorie est constituée des administrations publiques, les autorités communales ou nationales. Ils sont les principaux décideurs du projet étant donné leur statut d'élus du peuple, cependant, ils peuvent manquer de connaissances sur le domaine d'intervention.

2.2. Le renouvellement urbain :

Nous pouvons distinguer deux formes de développement : un urbanisme d'extension, consommateur d'espaces agricoles et générateur d'étalement urbain. Un urbanisme qui a pendant longtemps contribué à la diffusion spatiale des villes et l'augmentation des mobilités au sein des aires urbaines. Et un urbanisme de renouvellement où la vision et la problématique sont radicalement opposées à celles de l'urbanisme cité plus haut⁴².

De ce fait, nous nous interrogeons sur cet urbanisme de renouvellement afin d'en comprendre les différents objectifs auxquels il aspire ainsi que les différentes actions qu'il met à disposition des urbanistes afin de lutter et d'absorber les effets néfastes causés par un urbanisme d'étalement dans une optique de développement urbain durable.

2.2.1. Définition :

Le renouvellement urbain est présenté dans la littérature comme la réponse aux problèmes urbains qu'ils soient d'ordre social, économique ou environnemental⁴³. Il représente l'ensemble des interventions mises en œuvre afin de lutter contre l'habitat indigne dans les quartiers en crises et l'amélioration de leur fonctionnement⁴⁴.

Le renouvellement urbain aspire à la reconstruction de la ville sur elle-même et la redynamisation des quartiers vétustes, de ce fait « il s'apparente aux notions de restructuration et de régénération urbaine, mais englobe aussi les notions de réhabilitation et de rénovation »⁴⁵.

Par les actions qu'il engage en termes de production et reproduction de la ville sur elle-même, parfois par des opérations lourdes de démolitions-reconstructions, il est à considérer et envisager sur le long terme⁴⁶.

2.2.2. Objectifs :

Le renouvellement urbain sous-entend une situation critique, il signe non seulement, le renouvellement des zones urbaines par la revalorisation du cadre bâti et du cadre socio-économique. Mais exprime aussi la volonté des autorités publiques de renouveler leurs

⁴² PIRON.O, Renouvellement urbain, approche systémique.

⁴³ BERBAR, A., « renouvellement urbain dans la ville d'Alger », p 32

⁴⁴ DESJARDINS, M., « Renouvellement urbain, l'urbanisme au service du social », p 1

⁴⁵ BENAMEUR A. H op.-cité

⁴⁶ BERBAR, A., op.-cité, p 32

méthodes et leurs démarches quant à la prise en charge de certains aspects de la ville. Parmi les grands objectifs du renouvellement urbain nous pouvons citer⁴⁷ :

- **La modernisation** du cadre bâti par des opérations massives, dans certains cas des opérations de démolitions-reconstructions de quartier fortement dégradés, afin de construire de nouveaux bâtiments qui répondent mieux aux nouvelles exigences urbaines, qu'elles soient d'ordre stylistique, écologique sociale ou autre.
- **Le développement économique** que peut offrir le renouvellement et la renaissance d'un quartier par la possibilité d'injection d'activités créatrices de richesse et d'emplois dans un cadre plus attractif pour l'investissement.
- **La mixité** en termes de fonctions urbaines par l'injection d'activités dans les zones monofonctionnelles, d'un part. et **la mixité sociale** pour la prise en charge des populations les plus démunies d'autre part.

2.2.3. Les différentes opérations possibles dans un projet de renouvellement :

a. La réhabilitation :

Les opérations de réhabilitation sont considérées comme douces car ne portant pas atteinte à l'intégrité des bâtiments en engageant des démolitions partielles ou totales. Elles visent plus tôt la mise à niveau de ces derniers, et leur revitalisation, en apportant des réaménagements pour améliorer leur fonctionnement ainsi qu'un apport technologique afin d'en améliorer, par exemple, les performances environnementales en termes de consommation d'énergie.

b. La restauration :

Selon l'art.9 de la charte de Venise, il s'agit d'une « opération qui doit garder un caractère exceptionnel. Elle a pour but de conserver et de révéler les valeurs esthétiques et historiques du monument et se fonde sur le respect de la substance ancienne et de documents authentiques... la restauration sera toujours précédée et accompagnée d'une étude archéologique et historique du monument »⁴⁸. Selon le même document les opérations ne doivent en rien altérer l'identité du lieu ou de la bâtisse.

c. La rénovation :

⁴⁷ BENAMEUR A. H. , op.-cité

⁴⁸ https://www.icomos.org/charters/venice_f.pdf

La rénovation est définie dans le dictionnaire comme une « action de remettre à neuf par de profondes transformations »⁴⁹

a. Rénovation urbaine :

La rénovation urbaine est un terme utilisé pour désigner des opérations de remise en état et/ou reconstruction d'un nouveau bâti en lieu et en place de celui qui préexistait⁵⁰. Ce genre d'opérations est assez radical et a pour objectifs de restituer les anciens centres urbains d'adapter une entité donnée aux nouveaux standards de l'hygiène, du confort et de l'esthétique, en plus de la qualité architecturale et urbanistique⁵¹. Il s'agit parfois d'adapter le bâti à la circulation automobile ou simplement d'agrandir son occupation au sol⁵²

Néanmoins, la rénovation urbaine ne doit pas changer le caractère principal du quartier ni toucher le bâti à valeur historique lequel sera conservé et classé patrimoine urbain.

Les opérations de rénovation urbaines sont considérées comme coûteuses du point de vue financier et social, car ces interventions au cœur de la ville font augmenter la valeur du foncier et du bâtiment, chose qui mène à un changement de la structure sociale des quartiers rénovés engendrant ainsi une forme de ségrégation sociale, nous parlons là de la gentrification⁵³. L'un des enjeux de la rénovation urbaine est donc de corriger ce phénomène par la mixité sociale.

2.2.4. Législation :

Une lecture des différents décrets et lois algériens relatifs aux interventions sur les tissus urbains nous a permis de sélectionner ceux ayant traité du thème qui nous intéresse dans ce présent mémoire, à savoir le renouvellement urbain.

❖ Décret 16-55 du 1^{er} Février 2016 :

Tout d'abord, le décret exécutif 16-55 du 1^{er} Février 2016⁵⁴ portant sur les modalités d'intervention sur les tissus anciens commence d'abord par définir dans son article 3 du chapitre I les actions à entreprendre dans ce type de tissus. Dans l'article 9(chapitre II, section 1), est définie la motivation pour ces opérations, à savoir l'état de vétusté du bâti,

⁴⁹ *Dictionnaire Larousse*

⁵⁰ BOUDRA M., *op.-cité*

⁵¹ SAIDOUNI M.

⁵² Choay F., *op.-cité*

⁵³ BOUDRA M., *op.-cité*

⁵⁴ JORA

son insalubrité, voire son dysfonctionnement, mais encore, ces actions peuvent être entreprises dans le cadre de la présence d'un instrument d'urbanisme qui couvre l'aire concernée.

Par ailleurs, l'article 8 (chapitre II section 1) précise les mesures et actions complémentaires qui consistent en l'amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'environnement, et la promotion de la culture d'entretien et de gestion de la copropriété.

Ajouté à cela, l'aspect financier est évoqué, dans la mesure où sont précisées les sources de financement définies par les autorités (chapitre IV article 36), celles-ci étant :

- Les subventions de l'état et des collectivités locales.
- L'apport des propriétaires dans le cadre de leur contribution.
- Les fonds spéciaux pour la réhabilitation.
- Les opérations du budget de l'état.
- Les aides publiques accordées dans le cadre de la réhabilitation.

Il est à préciser que les aménagements illicites effectués dans les parties communes situés dans le périmètre d'intervention seront à démolir (chapitre V article 37).

Et enfin, lors des opérations d'intervention sur le tissu ancien, l'évacuation des habitants est obligatoire et leur relogement provisoire est assuré par les collectivités (chapitre III, section 3, article 33).

❖ **Décret 15-19 du 25 janvier 2015 :**

Le décret 15-19 du 25 janvier 2015⁵⁵ fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme aborde dans son chapitre V les dispositions particulières aux bâtiments menaçant ruine.

- 1.1.1. Le P/APC peut interdire l'occupation d'un immeuble si on y constate un état d'insécurité (article 87), si les mesures prescrites ne sont pas exécutées, le P/APC prend d'office, et aux frais du propriétaire les mesures de sauvegarde nécessaires (article 88). Dans le cas de non-exécution, le P/APC, la commune propose une avance pour l'exécution des travaux. Cependant, le propriétaire peut être dispensé s'il fait abandon de l'immeuble à la commune (article 89).

⁵⁵ JORA

3. LA COPROPRIETE :

La copropriété est une situation juridique où un même bien, fait l'objet de droits de propriété concurrents. Le Copropriétaire est chaque individu (moral ou physique) titulaire de ces mêmes droits⁵⁶. Dans le domaine de l'immobilier, selon l'Art. 743 du code civil algérien, « *la copropriété est la situation juridique d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans les parties communes* ». De ce fait, chaque propriétaire a d'une part l'entière, et exclusive, propriété sur ces parties privatives et d'une autre part sur les parties communes en tant que propriété indivise⁵⁷

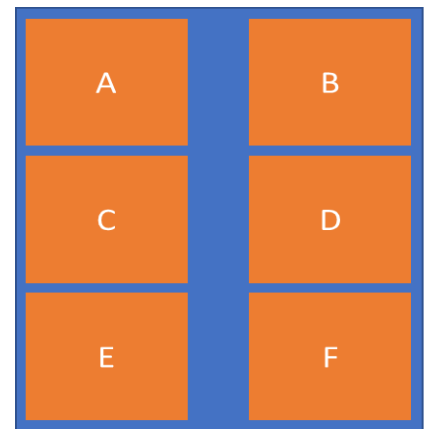


Figure 2.3: Schématisation du concept de copropriété dans le cas d'un immeuble constitué de plusieurs appartements (lots).

3.1. Entre parties communes et parties privatives⁵⁸ :

La copropriété repose donc sur un principe de lot privé dans un tout commun indivisible. Les parties privatives étant ce qui est réservé à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties communes étant les parties dont chacun des copropriétaires peut jouir.

3.1.1. Les parties privatives :

Les parties privatives peuvent être définies comme celles qui appartiennent divisément à chaque propriétaire et sont affectées à son usage exclusif, composées des locaux compris dans son lot de propriété avec tous les accessoires. Elles comprennent :

- L'intérieur des appartements ou locaux professionnels : Cela comprend les plafonds, les ornements et les piques de menuiserie, les placards et penderies. Cela inclus également les portes de palier, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets, balustrades et appuis de balcons.

⁵⁶ <https://www.consortium-immobilier.fr/guide/achat-vente/1/3/7/55/15/>

⁵⁷ <http://pointdroit.com/definition-copropriete/>.

⁵⁸ République Algérienne Démocratique et Populaire, code civile « Art.744. Art.745. », 2007 Jora

- Les parquets, carrelages et revêtements de sol superficiels.
- Les éléments d'équipement : Il est appelé élément d'équipement toutes les canalisations, de gaz, d'eau d'électricité et d'évacuation des eaux usées et vannes. Les installations et équipements de cuisine, les installations sanitaires des salles de bains et toilettes ainsi que les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude.
- Les cloisons intérieures non comprises dans le gros œuvre et les enduits intérieurs des gros murs et cloisons séparatives.

3.1.2. Les parties communes :

Les parties communes sont celles qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

a. Les parties communes de 1^{ère} catégorie :

Ces parties sont affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires du bien immobilier :

- **Le sol, les cours, les parcs, jardins et les voies d'accès :** Comprend la totalité du sol sur lequel l'ensemble immobilier est édifié, les terrains à usage de parking ou jardin, les cours et les voies d'accès.
- **Les éléments d'équipement commun :** Les réseaux d'égouts, les canalisations et conduites d'eau, de gaz et d'électricité desservant le groupe de bâtiments.
- **Les locaux de service communs :** Ceux-ci comprennent la conciergerie, les locaux à usage de bureaux et en général tous les ouvrages d'intérêt général à usage commun.

b. Les parties communes de 2^{ème} catégorie :

Celles-ci sont affectées à l'usage par les habitants d'un même bâtiment. Elles regroupent :

- **Le gros œuvre :** l'ossature du bâtiment, les fondations, les murs de refend, les grands murs de façade et les murs pignon. Les planchers ainsi que la partie haute de l'immeuble formant toiture.

- **Les éléments d'équipements communs** : les tuyaux d'évacuation des eaux pluviales, les tuyaux d'écoulement des eaux usées et des eaux vannes, le réseau d'alimentation en eaux potables, en gaz et en électricité, les installations de chauffage collectif, même si ceux-là traversent des locaux privés. Ainsi que les branchements secondaires reliant le bâtiment aux installations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et d'assainissement au réseau de l'ensemble immobilier ou au réseau de la ville.
- **Les coffres, gaines et têtes de cheminée** : Sont compris les cheminées et ventilations, les gaines et conduites de fumée ainsi que les colonnes montantes et descentes d'eau, du gaz et de l'électricité, y compris les gaines en maçonnerie.
- **Les locaux de service communs** : Comprend les emplacements de compteurs et boîtes à ordures, installation d'éclairages, boîtes aux lettres.
- **Les passages et corridors** : Comprend tous les espaces utilisés par deux ou plusieurs des copropriétaires dans leurs déplacements au sein de l'immeuble pour rejoindre leur lot de propriété, les couloirs d'entrées, les escaliers, les paliers d'étage et cages d'escaliers. Ainsi que tout appareil ou machine destinés au service commun de l'immeuble.
- Les ornements de façades ainsi que les balcons, loggias et terrasses, même s'ils sont en partie ou en tout réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Dans ce cas de figure, les charges relatives à l'entretien de chaque élément cité plus haut incombent au seul propriétaire du lot, aux seuls copropriétaires d'un immeuble ou à la totalité des copropriétaires de l'ensemble immobilier selon la classification dudit élément en partie privée, partie commune de 2^{ème} catégorie ou s'il est classé en 1^{ère} catégorie.

3.2.L'indivision, une copropriété contraignante :

La copropriété indivise, ou l'indivision, est une situation juridique provisoire où, contrairement à la copropriété, un même bien fait l'objet de droits de propriété égaux entre l'ensemble des coindivisaires, peu importe leurs quotes-parts⁵⁹. En effet, l'indivision suppose les mêmes droits entre les coindivisaires qui détiennent des droits de même nature sur un même bien sans qu'aucun d'entre eux ne puisse détenir individuellement, et de façon autonome, de droit exclusif sur ledit bien⁶⁰, ces droits portent non seulement sur la propriété du bien mais également sur son occupation.

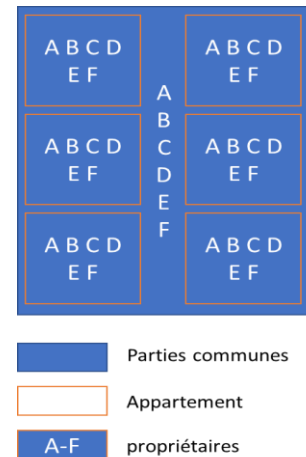


Figure 2.4: Schématisation du concept de copropriété indivise dans le cas d'un immeuble constitué de plusieurs

L'indivision d'un bien laisse apparaître, de ce fait, plusieurs contraintes dans la gestion, d'une part, toute décision relevant de l'ordre de la gestion du bien doit être unanime, et sans controverse, entre les coindivisaires, chose possible dans le cas d'une bonne entente entre les différents partis. L'unanimité dans les décisions représente une contrainte majeure dans le cas de mauvaises relations entre les différents propriétaires du bien indivis induisant à sa paralysie et à son inexploitation et sa non-rentabilisation. D'autre part, et dans le cas d'un bien immobilier, son occupation ne peut être effective par l'un des coindivisaires que si elle est permise par l'ensemble de ces derniers.

Par sa définition, l'indivision fait de tous les coindivisaires des propriétaires de la totalité du bien par l'absence de lotissement, l'indivision induit l'absence de toute notion de parties privatives dans une situation où chaque coindivisaire a les mêmes droits sur la totalité du bien au même titre que tout autre coindivisaire.

3.3. De l'indivision à la copropriété :

La situation d'indivision d'un bien entre deux propriétaires, ou plus, laisse libre cours à l'apparition de litiges entre ces coindivisaires ainsi qu'à la complexité de gestion du bien et son exploitation. Afin d'éviter l'apparition de ces problèmes de gestion et d'exploitation,

⁵⁹ République Algérienne Démocratique et Populaire, code civile, Art.713. 2007 Jora

⁶⁰<https://www.consortium-immobilier.fr/guide/achat-vente/1/3/7/55/15/>

étant définie comme situation juridique provisoire, la législation offre trois possibilités d'y remédier.

3.3.1. La convention :

La formulation d'une convention d'indivision, qui ne peut être valable au-delà de cinq ans, par un notaire et sa signature par l'ensemble des coindivisaires pour fixer les conditions et règles de fonctionnement de la copropriété indivise. Cette même convention doit être déposée au niveau du service de conservation foncière du lieu de situation du bien afin d'être opposable en cas de non-respect de celle-ci par un des partis. Le document notarié doit traiter des différents aspects de cette copropriété indivise, en termes de charges qui incombent à chaque coindivisaire, de partage prévisionnel (d'occupation du bien ou son exploitation), des droits des différents coindivisaires ainsi que leurs obligations dans la gestion, la préservation et l'exploitation du bien. Cette convention débouche sur un partage prévisionnel en lots physiques pour l'occupation d'une partie du bien immobilier d'une façon permanente ou en lot-temps s'ils conviennent de bénéficier de la totalité du bien commun chacun d'eux pendant une période relative à leurs quotes-parts ⁶¹

3.3.2. Le partage :

Le partage du bien indivis (dans le cas d'un bien immobilier) passe par la création de lots dont chaque coindivisaire sera propriétaire exclusif dans le cas d'un terrain nu et la création de lots constituant des parties privatives ainsi que la désignation des parties communes dans le cas d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier. Ce partage aboutira donc, dans le cas d'un bien immobilier en dur, à la formation d'une copropriété, par la formation de lots en tant que parties privatives et de parties communes (Cage d'escalier, gros œuvre, murs de façades ...), qui elle sera régie par le règlement de copropriété présent au niveau du règlement algérien.

Ce partage peut se faire d'une façon amiable dans le cas où tous les coindivisaires décident d'entamer la procédure légale d'un partage de propriété indivise en faisant appel à un notaire et différent corps de métier dont un géographe expert. Une autre possibilité, bien plus couteuse en termes de temps et de frais, d'entamer la procédure de partage dans le cas où l'unanimité n'est pas atteinte, s'offre aux différents coindivisaires, voulant partager le

61 République Algérienne Démocratique et Populaire, code civile, Art.733 – Art.734. 2007 Jora

bien indivis. La possibilité d'un partage par voie judiciaire⁶² en assignant les autres coindivisaires devant un tribunal qui désignera un ou plusieurs experts qui partageront le bien immobilier en lots dont chacun des ex-coindivisaires prendra la possession exclusive selon sa quotes-parts.

3.3.3. La vente ou la licitation :

Cette éventualité est confrontée, à l'instar de la précédente, à deux cas, l'accord entre les coindivisaires ou la procédure judiciaire. L'accord entre l'ensemble de ces individus concernant la récupération de leurs actifs en fonction de leurs quotes-parts induit à une vente de gré à gré entre l'ensemble des propriétaires du bien indivis et l'acquéreur quel qu'il soit (personne physique, morale ou encore un groupe de personnes voulant acquérir le bien en indivise). Cette procédure permet une économie de temps et de frais contrairement à une procédure judiciaire de licitation, induite par l'impossibilité de partager ledit bien en nature, c'est-à-dire en lots de propriété⁶³.

Cette licitation implique la vente du bien indivis aux enchères publiques. L'acquisition du bien immobilier par un nouveau propriétaire implique potentiellement sa division en lots constructibles dans le cas d'un terrain nu ou de lots individuels (locaux, appartement, bureaux ...). Nous prendrons dans ce document uniquement cette possibilité car c'est la seule envisageable dans une procédure de densification urbaine dans une optique de diminution de l'étalement urbain ou la non-rentabilisation d'un bien immobilier (notamment la construction de maisons individuelles à faible densité) va à l'encontre des prescriptions de lutte contre l'expansion surfacique des villes.

Il résulte finalement de ces trois possibilités, le retour vers un régime de copropriété où la gestion profite d'un meilleur règlement qui structure les droits et obligations de chaque copropriétaire, qui définit les différentes parties communes et privées ainsi que les prescriptions quant à leur gestion et entretien ainsi que les charges qui incombent à ceux-là.

62 République Algérienne Démocratique et Populaire, code civile, Art.724. 2007 Jora

63 République Algérienne Démocratique et Populaire, code civile, Art.724. 2007 Jora

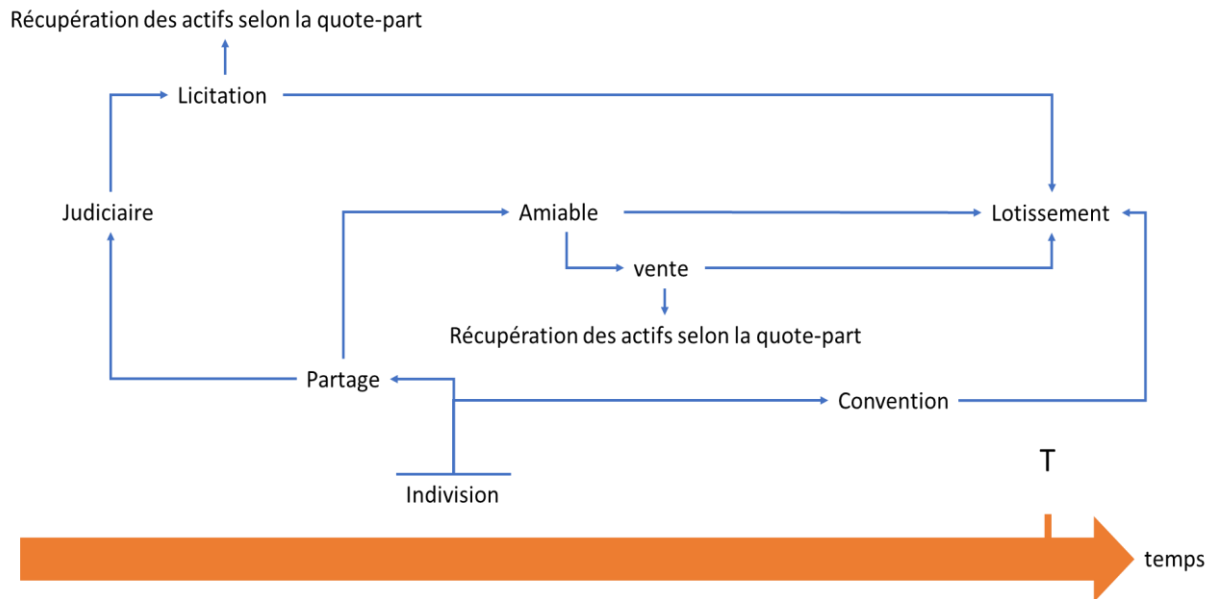


Figure 2.5 : schéma récapitulatif du passage de l'indivise aux lotissements individuels dans une copropriété avec une notion temporelle de la durée des différentes procédures.

Le diagramme ci-dessus résume les différentes procédures permettant de passer de l'indivision vers une exploitation du bien indivis, qu'il s'agisse de l'indivision vers la copropriété ou par la création d'une convention exprimant des lots-temps ou lots physiques. L'instant « T » est l'aboutissement de la procédure vers un lotissement effectif ou fictif de bien indivis et exprime la longueur des procédures par leur éloignement de cet instant « T ».

3.4. De la gestion de la copropriété :

La gestion de la copropriété représente un enjeu majeur dans la réussite de notre étude, afin de porter le projet à terme et procurer aux éventuels copropriétaires des biens projetés un cadre de vie socialement sain et un environnement bâti agréable. Il est nécessaire dans cette étude d'établir les fonctionnements de base de la gestion d'un bien immobilier en copropriété et mettre en exergue les différents fondements et mécanismes d'une propriété convenablement gérer.

3.4.1. Droits et obligations des propriétaires :

Chaque propriétaire a le droit d'user de son bien et des parties privatives lui appartenant et d'en disposer comme bon lui semble dans le cadre d'une vente ou d'une location ou dans l'apport de modification de disposition à l'intérieur de son lot. Il est cependant limité par la condition de ne porter aucune atteinte ni au droit des autres propriétaires ni à la destination de l'immeuble ni à la solidité de l'immeuble. Par extension,

il a également le droit de jouir d'un environnement agréable du fait du respect de ses propres droits par les autres propriétaires⁶⁴

Le propriétaire a en contre partie des obligations en termes de charges d'entretien et de tranquillité de l'immeuble. Chaque propriétaire a le devoir d'assumer les charges d'entretiens des espaces communs selon sa quote-part ainsi que les charges de fonctionnement qui incluent les frais de gestion⁶⁵. Les propriétaires de locaux et magasins ne peuvent en aucun cas y exercer des activités présentant des risques d'explosion ou d'incendie ou de nature à incommoder les occupants de l'immeuble du fait du bruit et des odeurs.

3.4.2. Les charges :

Les charges qui incombent aux copropriétaires et occupants se répartissent en deux catégories selon l'article 750 du code civil algérien.

a. Les charges de 1^{ère} catégorie :

Elles concernent la gestion courante et les menues réparations des parties communes. Ces charges doivent être assumées par l'ensemble des occupants de l'immeuble et sont réparties en parts égales. Elles comprennent :

- Les rétributions de l'administrateur et les salaires du personnel susceptibles d'être engagées par l'administrateur (concierge, jardinier, agent de sécurité ...) ainsi que les frais de fonctionnement de l'administration.
- Le paiement de factures de gaz, d'électricité et d'eau pour les parties communes ainsi que les frais d'entretien des équipements communs (station de suppression par exemple, chauffage collectif ...).
- L'achat des produits d'entretien pour les espaces communs.
- Les dépenses et frais de fonctionnement du chauffage collectif.
- Les frais occasionnés par les menues réparations sur les parties communes.

b. Charges de 2^{ème} catégorie :

⁶⁴ République Algérienne Démocratique et Populaire, code civile, Art.749. 2007 Jora).

⁶⁵ République Algérienne Démocratique et Populaire, code civile, Art.750. 2007 Jora)

Elles portent sur les grosses réparations de l'immeuble, sa maintenance et la sécurité des occupants. Ces charges incombent aux seuls copropriétaires de l'immeuble. Ces charges comprennent :

- « *Les frais de réparation de toutes natures afférentes aux gros murs, à la toiture, à la terrasse, aux façades, aux têtes de cheminées, aux différentes colonnes montantes et descendantes, aux raccordements à l'égout, les tuyaux d'évacuation des eaux pluviales, aux portes d'entrée, vestibules, escaliers, cages d'escaliers, paliers et à tout autre locaux affectés au service exclusif de l'immeuble* »⁶⁶.
- Les réparations de conduites engorgées.
- Les frais de ravalement des façades.
- Les frais d'entretien des locaux compris dans les parties communes.
- Réparations aux ascenseurs et chauffages ainsi que leurs accessoires.
- Le recouvrement des taxes auxquelles sont assujetties les choses en parties communes.
- Les primes d'assurance immobilières.

Les charges se répartissent donc en deux catégories, des charges de fonctionnement qui incombent à l'ensemble des occupants effectifs ou non de l'immeuble et des charges d'entretien d'équipements et du gros œuvre qui concernent uniquement les copropriétaires.

3.4.3. Les décisions :

L'établissement des différents droits et obligations qui incombent à chaque copropriétaire, les charges dont il est redevable à la copropriété ainsi que l'ensemble de la gestion du bien immobilier, n'est pas faite sans l'implication directe de propriétaires.

L'administration et la conservation de l'immeuble ainsi que la gestion des parties communes incombe à la collectivité des copropriétaires et occupants qui se constitue en assemblée⁶⁷, qui a son tour doit élire un administrateur de l'immeuble à la majorité des deux tiers⁶⁸, ou la désignation d'un administrateur de bien, dont l'activité constitue une profession réglementée, par le biais d'un contrat⁶⁹. L'administrateur en question est, comme sa

⁶⁶ Journal Officiel de la République Algérienne n°14, décret exécutif 14-99, p.25

⁶⁷ République Algérienne Démocratique et Populaire, code civile, Art.756 bis 2. 2007 Jora

⁶⁸ Journal Officiel de la République Algérienne n°14 du 16 Mars 2014, « décret exécutif n°14-99 du 4 Mars 2014 », p.22

⁶⁹ Décret exécutif 97-154 du 10 Mai 1997, Art.2

nomination l'indique, le responsable de l'administration de l'immeuble et chargé de l'exécution des décisions prises par l'assemblée et des dispositions du règlement de copropriété.

Les décisions prises lors de la tenue de l'assemblée sont prises par voie de suffrage entre copropriétaires et occupants présents ou représentés durant la tenue de l'assemblée⁷⁰. Chaque locataire dispose d'une voix concernant les décisions relatives aux charges de 1^{ère} catégorie alors que le copropriétaire dispose d'un nombre de voix égale au nombre de lots dont il est propriétaire. La majorité requise à la prise d'une décision diffère selon la nature de la décision elle-même⁷¹.

La majorité simple des voix : concerne les questions relatives à l'application du règlement de copropriété, la modification de la répartition des charges, l'autorisation pour un membre d'effectuer des travaux affectant les parties communes.

La majorité des deux tiers des voix : est relative aux décisions concernant la désignation ou la révocation de l'administrateur, ainsi que les travaux d'amélioration, d'aménagement ou la création de locaux à usage commun.

L'unanimité : est nécessaire aux décisions portant sur la création de nouveaux locaux, la surélévation d'un bâtiment ou toute autre modification majeure de l'identité même du bâtiment.

La gestion d'un bien immobilier reste une activité exigeant certaines compétences en la matière et difficilement assurable par les uniques copropriétaires, si ceux-là n'ont pas de connaissance dans le domaine immobilier. Ajoutées à cela les fonctions d'administrateur d'immeuble qui impliquent une grande disponibilité vis-à-vis des copropriétaires afin de recueillir leurs doléances et d'assurer une bonne prise en charge de la copropriété. L'administrateur devra également consacrer un budget temps conséquent pour la gestion et l'administration de l'immeuble. La difficulté de la gestion se représente principalement sous forme de manque d'expérience et de connaissance de la part des copropriétaires en gestion immobilière qui pourrait être comblé en faisant appel à un administrateur de bien agréé afin d'assurer la gestion et le bon fonctionnement de la copropriété et créer un cadre de vie agréable au sein de l'ensemble immobilier.

70 République Algérienne Démocratique et Populaire, code civile, Art.764. 2007 Jora

71 Journal Officiel de la République Algérienne n°14 du 16 Mars 2014, « décret exécutif n°14-99 du 4 Mars 2014 », p.22

Toutefois, l'architecte Houria Bouhired, dans une contribution au journal électronique Liberté⁷², s'alarme quant à la situation critique du parc immobilier algérien qui sera quasiment à l'abandon dans une dizaine d'années si aucune mesure n'est prise pour améliorer sa gestion. En effet, L'architecte questionne les possibilités de gestion de près d'un milliard de mètres carrés bâtis alors que l'Algérie ne recense que 118 administrateurs agréés (février 2017). Elle propose d'asseoir une nouvelle culture qui devra donner lieu à un nouvel élan dans le secteur de la gestion et l'administration immobilière mettant en œuvre les efforts communs entre l'Etat, les opérateurs de gestion immobilière et les citoyens afin de transformer de simples habitations en véritable lieux de vie.

Le renouvellement d'un tissu dans un projet urbain avec le passage des biens immobiliers d'une situation d'indivise vers un statut de copropriété permet la mise en place de nombreux mécanismes susceptibles d'apporter un plus considérable à la situation actuelle. En effet, la volonté des autorités urbaines de mener à bien un projet de renouvellement à long termes les confrontera obligatoirement à la problématique de la gestion des biens immobiliers et donnera un souffle nouveau à la mise en place de nouveaux dispositifs pouvant résorber le déficit en matière de professionnels de l'administration des biens immobiliers.

4. Etude d'exemples de projet urbain :

4.1. Rénovation du centre historique de Bologne :

La ville de Bologne a connu, dans la période d'après-guerre, une urbanisation dans une perspective d'expansion, le centre historique de la ville est alors livré à lui-même dans un processus d'étalement urbain. La dégradation du cadre bâti ainsi que l'absence des structures de proximité ont vidé le centre de Bologne de sa population.

Les autorités en charge de cette ville ont alors décidé d'élaborer un plan de régénération du centre historique en s'appuyant en grande partie sur la participation de secteur privé et des propriétaires dans un cadre partenarial.

72 <http://www.liberte-algerie.com/contribution/gestion-immobiliere-en-algerie-que-faire-263706>

4.1.1. Présentation du plan de régénération de Bologne :

Le plan régulateur général de 1969 vient en correction au plan de 1958, il apporte deux principes fondamentaux reliés entre eux et dont la ville usera pour son développement futur :

- La limitation de la croissance urbaine à 600.000 habitants au lieu de 1.000.000 proposé par le plan de 1958.
- La rénovation du patrimoine bâti existant en commençant par le centre historique ainsi que la réalisation d'équipements sociaux sur tout le territoire urbain.

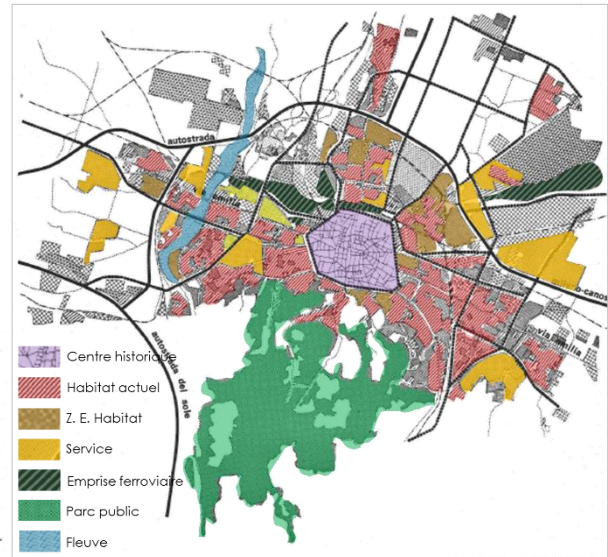


Figure 2.6 : Bologne : Plan directeur général.

Le plan de 1969 prévoit une densification au niveau de la structure fonctionnelle au niveau de la ville de Bologne, notamment dans son centre historique où il prévoit la création de plusieurs structures scolaires (crèches et écoles). Il prévoit également une zone de verdure au nord du centre historique et des équipements techniques. Ce plan ne se contente pas de la rénovation du cadre bâti mais vise également à la multifonctionnalité du tissu ancien du centre historique de Bologne⁷³.

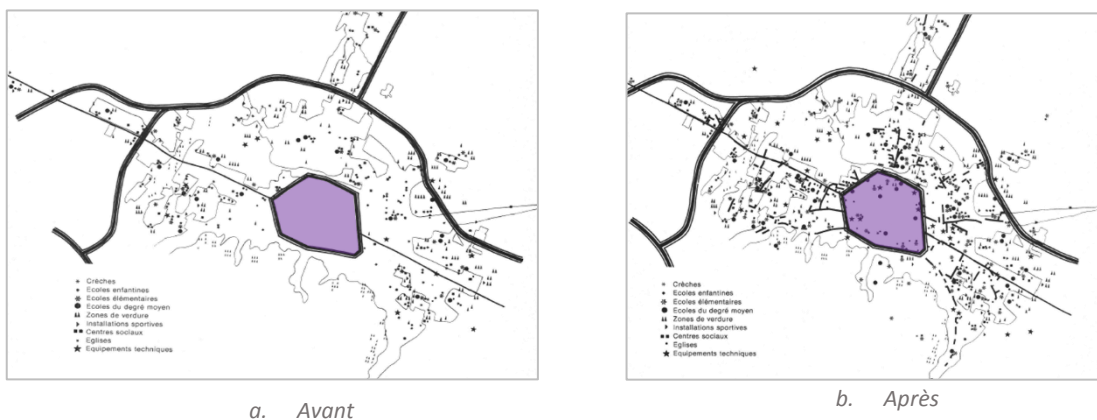


Figure 2.7: Transformations issues de la régénération de Bologne

⁷³ VIARO A., Bologne : une rénovation urbaine exemplaire, in *Habitation : revue trimestrielle de la section romande pour l'Association Suisse pour l'Habitat*, Suisse, 2016

4.1.2. Contexte d'apparition :

Après la seconde guerre mondiale qui avait endommagé de nombreux centres historiques et les PRG durant cette période qui traduisent des modernisations brutales sur les tissus historique (événements, élargissements, démolitions) et l'expansion de la ville dans un phénomène de périurbanisation. Le débat fut ouvert au milieu des années 50 concernant la sauvegarde des centres historiques⁷⁴.

En ce temps Bologne « la rouge » est une municipalité de gauche et son programme vise la sauvegarde de sa population.

Le plan de Bologne va à l'encontre de tout ce qui se pratiquait alors, le centre historique n'est plus considéré comme uniquement un bien patrimonial mais représente aussi un bien d'une grande valeur économique. La ville voulait une intervention qui assure la permanence de ses classes sociales et les activités du centre historique.

4.1.3. Préoccupations du plan :

Le plan de 1969 est le résultat de plusieurs paramètres de réflexion pris en comptes par les autorités bolognaises pour la mise en place du plan directeur générale de la ville de Bologne.

- Limitation de la croissance urbaine.
- Régénération du centre historique et rénovation du patrimoine bâti.
- La permanence des classes sociales et des activités au sein du C.H.
- Création d'une zone de mixité fonctionnelle.
- Faire de la concertation un élément clé du projet.
- La création d'un cadre partenarial public/privé.
- Réalisation du PEEP (plan pour la construction économique et populaire dans le centre historique).

⁷⁴ VIARO A., Bologne : une rénovation urbaine exemplaire, in Habitation : revue trimestrielle de la section romande pour l'Association Suisse pour l'Habitat, Suisse, 2016

4.1.4. Objectifs :

- Limiter les déportations sociales.
- Impliquer les pouvoirs publics.
- Promouvoir la participation des propriétaires et du secteur privé.
- Mettre en place des équipements nécessaires à la vie communautaire.
- Mettre à disposition des structures d'accueil/logements de rotation.
- Limiter le développement du secteur tertiaire.
- Définir les zones d'interventions prioritaires.

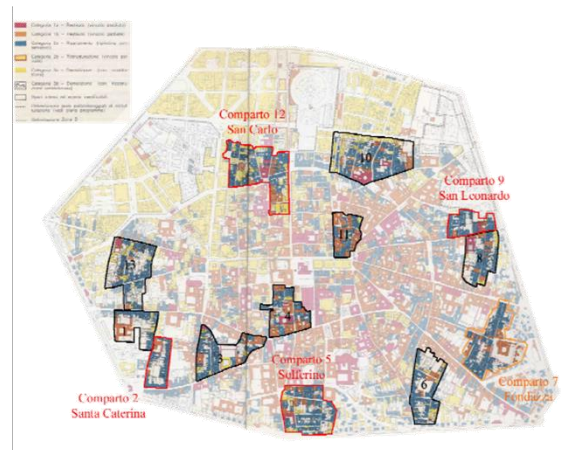


Figure 8: Centre historique de Bologne les 13 secteurs d'intervention et les 5 secteurs d'intervention prioritaire

4.1.5. Partenariat public/privé :

Engager les autorités étatiques ainsi que les propriétaires dans une telle opération implique indéniablement une stratégie partenariale public/privé. Un cadre régisseur de cette relation partenariale doit être mis en place afin de garantir le bon fonctionnement de ce partenariat ainsi que le respect de ses conditions.

a. Cadre législatif et juridique :

L'interprétation particulière de certaines lois de la législation italienne permet l'établissement d'un plan dans le centre historique. En effet la **loi N° 167/1962**, notamment son **article 3**, met l'accent sur les zones d'expansion de l'agglomération pour la définition des zones de construction de logements sociaux. Néanmoins, cet article laisse la possibilité de définir ces zones de logements dans des secteurs déjà bâtis et dont la **démolition ou la transformation** d'immeubles est nécessaire à la réalisation du plan pour des **raisons hygiéniques et sanitaires**.

La **loi N° 865/1971** permet, par le biais de son **article 9**, l'expropriation, par l'achat, des immeubles destinés aux interventions comprises dans le plan. **L'article 16** quant à lui définit les modalités de **l'estimation de la valeur du bien** sujet à l'expropriation selon des coefficients via l'évaluation du bureau des impôts.

b. Normes générales pour l'exécution du PEEP :

L'établissement d'un règlement et de normes générales au sein du PEEP est vu comme une nécessité par les autorités. Ces normes définiront le mode de financement et de subventionnement ainsi que le règlement d'exécution et donne à la commune le statut de gérant du plan ainsi qu'un veto sur toutes décisions relatives à sa réalisation.

L'article 13 du PEEP définira les modes de financement et de subventionnement dans le cadre du partenariat.

L'article 14 du PEEP instaure **la concertation** comme mécanisme principale de **réalisation du plan**. Toutes les opérations prévues par le plan seront définies par des **règlements particuliers élaborés en accord avec les organismes citoyens**.

c. La convention entre la commune et les propriétaires :

En 1973, le conseil communal met en place un dispositif de prêts garanti par la commune elle-même en passant des accords de participation avec les propriétaires qui le désiraient. En contrepartie, les propriétaires devaient répondre à certaines conditions pour la réalisation et l'exécution puis durant les 25 années suivant la signature de l'accord.

○ **Obligations relatives à la commune :**

- Elle est chargée d'établir des plans d'exécution, de l'approbation des projets jugés conformes et du suivi des opérations de réalisation de ces projets.
- Elle doit assurer le relogement des éventuels locataires ou propriétaires.
- Mise en place de déductions d'impôts pour encourager l'investissement privé.

○ **Obligations relatives aux propriétaires :**

- Garder les locataires actuels.
- Maintenir les activités économiques compatibles actuelles.
- Appliquer aux locataires le loyer social préétabli lors de la signature de la convention.
- Transférer, en cas de vente les obligations du présent accord à l'acquéreur.

4.1.6. Opérations sur le secteur « San Leonardo » :

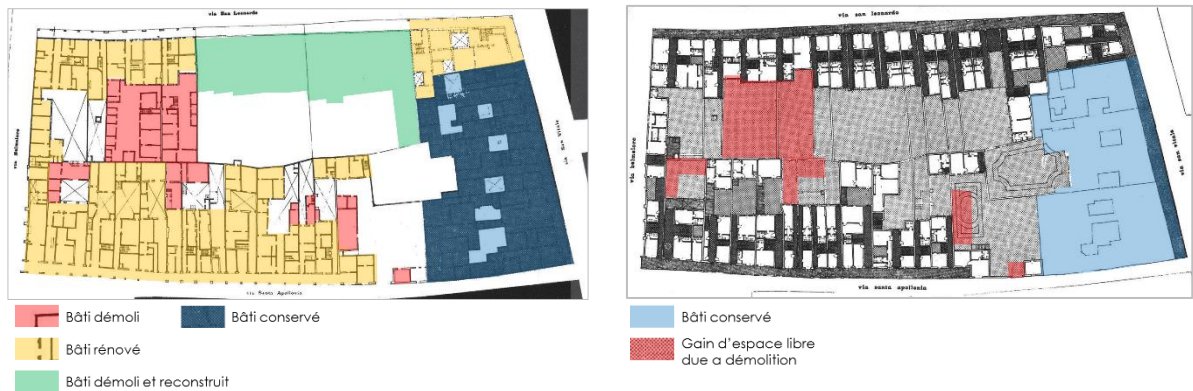


Figure 2.9 : Opérations sur le secteur San Leonardo

4.2. Rénovation du quartier « Goutte d'Or » :

Le quartier de la Goutte d'Or connaît une forte urbanisation à partir du 19^{ème} siècle. En l'espace de quelques années, ce quartier mixte par sa population connaît une situation de précarité du cadre bâti et de difficultés socioéconomiques.

Les autorités décident dès lors d'intervenir afin de palier à l'insalubrité de ce quartier du 18^{ème} arrondissement de la capitale, en proposant des plans de rénovation de différents périmètres du quartier, dont celui du sous-quartier Goutte d'Or Sud.

4.2.2. Une superposition des périmètres :

- **71^{ème} Quartier administratif de Paris :** Ce périmètre s'étend jusqu'aux boulevards périphériques. Il se caractérise par une densité moins forte au nord qu'au sud, et ce, en raison de la présence du chemin de fer.
- **Périmètre Politique De La Ville :** Ce secteur qui constitue un rectangle parfait a été délimité dans le cadre des interventions de développement urbain social. Ce dernier est plus important du point de vue socio urbain.
- **Sous-Quartier « Goutte D'or Sud » :** Ce secteur a connu la première opération de rénovation urbaine du quartier.
- **Sous-Quartier « Château-Rouge » :** Zone de grande activité commerciale qui a subi la deuxième opération de rénovation du quartier.

- **Sous-Quartier « Emile Duployé »** : Secteur situé au nord-est du quartier de la goutte d'Or, ce dernier a connu une intervention dans la continuité de celles lancées sur la Goutte d'Or et Château rouge

4.2.3. Opération Goutte d'Or Sud :

a. Résorption de l'habitat insalubre et déclaration d'utilité publique :

La volonté des pouvoirs publics représente l'amorce nécessaire à tout projet urbain.

Mai 1982	Le conseil de Paris fixe la rénovation de la Goutte d'Or comme priorité du second Mandat de Chirac
Janvier 1983	Le conseil de Paris dénonce l'insalubrité du quartier + Invitation à la mise en œuvre de procédures de résorption de l'habitat insalubre et/ou suppression de l'insalubrité.
Septembre 1983	Plan de Rénovation de la Goutte d'Or adopté par le Conseil de Paris et devant faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique DUP.
1984-1985	Délimitation de 17 périmètres d'insalubrité avec 98 bâtiments insalubres.
Juin / Juillet 1984	Enquête publique préalable à la DUP.
Juin 1985	La DUP est approuvée pour une durée de 5 ans avec : 112 immeubles à démolir / 1600 logements supprimés / 820 logements sociaux réalisés.
Juin 1993	Nouvelle DUP adoptée et qui concerne les immeubles supplémentaires.

b. Restauration immobilière :

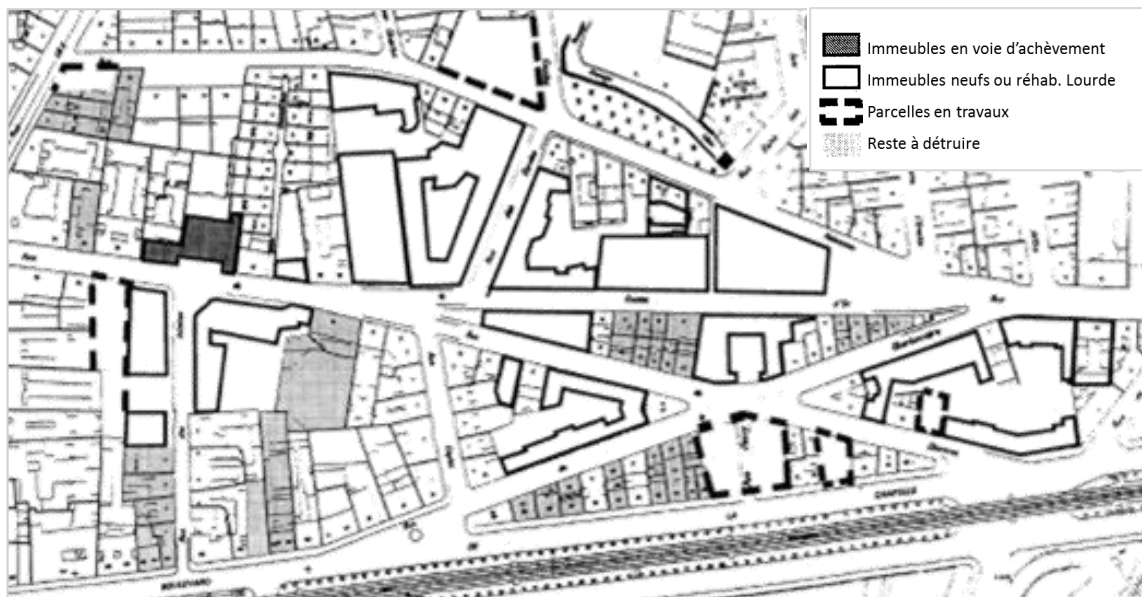


Figure 2.10 : Etat des lieux de l'opération au 14 octobre 1996

4.2.4. Rôle des habitants dans l'opération de rénovation :

L'opération de rénovation du sous-quartier « Goutte d'Or Sud » s'est caractérisée par une forte mobilisation de ses habitants face aux projets initiaux des pouvoirs publics. Ces derniers se sont regroupés en associations, ce qui leur a permis d'obtenir un certain nombre de principes et de procédures d'aménagement, parmi lesquels :

- Droit au relogement sur place y compris pour les habitants de « bonne foi ».
- Respect du tracé viaire, des formes architecturales et de l'identité du quartier >> La préférence de la réhabilitation plutôt qu'à la démolition-reconstruction autant que possible.
- Apport d'équipements publics manquants.

a. Conditions d'éviction et de relogement :

o Pour les propriétaires :

- Logement vide : racheté à 100% du prix
- Logement occupé : racheté à 58% du prix

o Pour les locataires ayant un bail

- Engagement d'un relogement en priorité dans le 18ème arrondissement puis dans les arrondissements limitrophes et Paris.

o Pour les locataires sans bail en bonne et due forme « de bonne foi »

- Mêmes engagements.
- Droit au relogement pour les habitants des hôtels meublés pouvant justifier d'une présence régulière antérieure à Septembre 1983.

b. Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat OPAH :

- Il s'agit d'une procédure initiative permettant aux propriétaires d'immeubles de bénéficier d'aides pour améliorer leurs immeubles.
- L'OPAH Goutte d'Or a duré de Novembre 1986 à Novembre 1993.
- 245 immeubles ont fait l'objet de décisions de travaux ce qui équivaut à 5900 logements.
- Les travaux ont coûté 320 millions de francs de travaux, dont 95 millions de subventions.
- Une nouvelle OPAH a été adoptée en 1995 sur le périmètre « Château-Rouge ».

Conclusion :

- L'opération de rénovation du sous quartier « Goutte d'Or Sud » a permis de réduire l'insalubrité du quartier, et d'offrir de nouvelles activités par l'implantation de nouveaux équipements générant ainsi de l'emploi.
- Il est important de notifier que les habitants ont joué un grand rôle dans le bon fonctionnement du projet, auprès de l'état qui a su apporter l'aide nécessaire pour la réalisation de ce dernier.
- Les dispositions prises par les pouvoirs publics en termes de relogement empêchent la déportation sociale de des populations sur place et évitent de ce fait l'apparition du phénomène de gentrification.
- Plusieurs opérations se sont succédé après l'opération « Goutte d'Or Sud » dans un même but d'améliorer le cadre et la qualité de vie dans ce quartier enclavé.

CHAPITRE 3

CAS D'ETUDE.

1. Présentation de la ville de Larbaa :

1.1. Situation et limites géographiques :

Larbaa est une commune de la wilaya de Blida. Cette ville coloniale qui situe à l'est de la Mitidja et longe l'Atlas blidéen, est limitée par :

- Sidi Moussa et el Harrach au nord.
- Meftah à l'est.
- Bougara et Ouled Selama à l'ouest.
- Et Tablât au sud.



Figure 3.11: Situation de la ville de Larbaa

1.2. Données géographiques :

Larbaa est constitué de deux territoires formant une superficie de 82.5 km, répartis comme suit :

- La plaine de la Mitidja qui comprend 37.4% de la surface.
- L'Atlas Blidéen, qui comprend 25.5% avec 15.9% de hauts piémonts et de 9.6% de bas piémonts.
- Le reste du territoire compte 1.3% des versants qui ceignent la vallée ainsi que 35.8% couvrant les agglomérations de la ville.

1.3. Données climatiques :

Le climat de la ville de Larbaa est typiquement méditerranéen, sec et chaud l'été, humide et froid l'hiver, avec une température annuelle moyenne de 17.6°C. Larbaa reçoit une quantité de pluie assez conséquente représentant 646 mm par an. L'action du gel est quasi-inexistante et l'influence des vents est très faible.

Tableau 3.4: Variations des températures et des précipitations dans la ville de Larba

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Température moyenne (°C)	10.9	11.8	13.3	15.4	18.4	21.7	24.5	25.2	23.4	19.3	15	11.8
Température minimale moyenne (°C)	6.8	7.5	9	10.8	13.7	17	19.4	20	19.1	15	10.9	7.7
Température maximale (°C)	15	16.1	17.7	20.1	23.1	26.5	29.7	30.5	27.7	23.7	19.1	16
Précipitations (mm)	96	69	66	47	42	17	2	4	33	66	95	109

Le tableau (ajouter le numéro du tableau) montre les variations de températures et de précipitations des différents mois de l'année dans la ville de Larbaa.

2. Diagnostic de la ville de Larbaa :

2.1. Lecture diachronique :

2.1.1. Lecture de la mutation de la structure du territoire :

Cette analyse territoriale aura comme résultante, la reconnaissance chronologique dans la formation des parcours au sein du territoire de Larbaa.

Nous pouvons identifier quatre phases de développement du territoire :

- **Phase I** : Le chemin de crête est le premier parcours qui structure le territoire.
- **Phase II** : Cette phase est caractérisée par la formation d'une agglomération sur le long des crêtes secondaires.
- **Phase III** : Le développement du territoire continue à travers la formation d'une agglomération dans la plaine.

- **Phase IV** : Cette phase, qui coïncide avec la colonisation se caractérise par la possession et l'occupation des terres agricoles par les Colons, avec une formation d'agglomérations intermédiaires pour consolider le contrôle du territoire

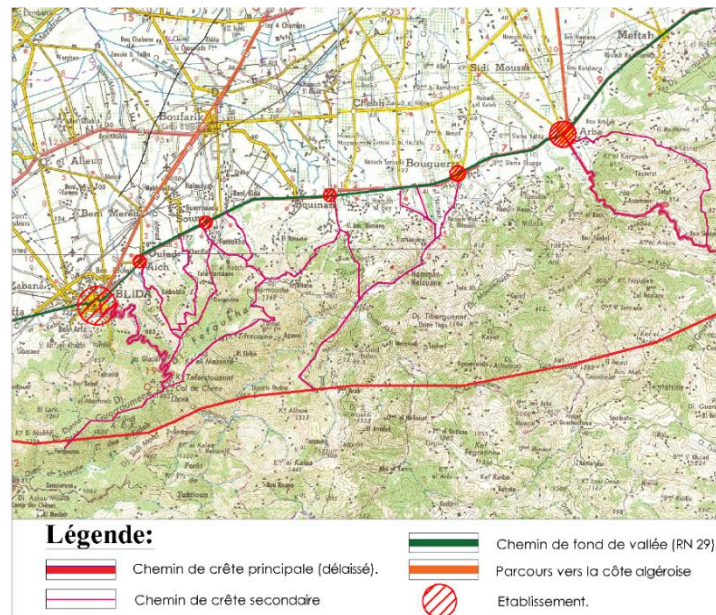


Figure 3.12: carte synthétique de l'évolution de territoire.

2.1.2. Développement historique de Larbaa :

a. Période précoloniale :

Selon certains historiens, la ville de Larbaa aurait d'abord été occupée par les Romains, les Arabes et les Ottomans avant la colonisation française⁷⁵.

- **Epoque romaine** :

Les premiers établissements dans la ville de Larbaa remonteraient au temps des Romains. Ces derniers, dans un souci de sécurité de leurs réseaux routiers installaient des postes de sécurité dont l'emplacement respectait une méthode géométrique (7km entre Blida et Bouinane, 7km entre Bouinane et Bougara, 7km entre Bougara et Larbaa, 7km entre Larbaa et Meftah).

L'installation au sein de la ville de Larbaa se serait effectuée dans la rive droite d'Oued Djemaa, choix du site lié aux conditions favorables pour un établissement humain (disponibilité de l'eau, fertilité des terres, et nature défensive du site).

⁷⁵ Le Colonel TRUMELET C. , *Récit selon la légende de l'histoire de Larbaa in Mémoire 2015.*

- **Epoque arabe et ottomane :**

Des historiens affirment que la Mitidja renfermait villes, douars et gourbis, mais aussi qu'un marché arabe puis ottoman était implanté à l'intersection de deux parcours territoriaux structurants. Ce marché hebdomadaire se tenait tous les mercredis, d'où l'origine du nom de la ville de Larbaa.

Manquant de données concernant la période précoloniale, nous allons nous intéresser davantage aux époques qui ont suivi.

b. Période coloniale française :

À la suite de l'assèchement de la Mitidja, les Français ont choisi Larbaa comme terrain à urbaniser en 1849, mais ce n'est qu'en 1851 qu'il fut établi comme village par le décret impérial du 22 Août. L'occupation française de Larbaa a connu trois phases :

- **Phase 1 :** Cette phase est marquée par la création d'un établissement humain sur le croisement de deux routes nationales, peuplé par 41 familles. Mais également par la réalisation de deux placettes plantées au point d'intersection de ces routes.



Figure 3.13: Carte de l'évolution de la ville époque coloniale phase 1 1850

- **Phase 2 (1850-1900) :** Nous assisterons durant cette période à la construction de hangars à l'arrière de chaque parcelle, ce qui a donné une configuration

plus organisée de la parcelle de type « maison, cour, hangar ».



Figure 3.14: Carte de l'évolution de la ville époque Coloniale phase 2 1850-1900

- Phase 3 (1900-1961) :** Durant cette période, il y a eu densification de l'existant par l'apparition de nouvelles maisons et par la surélévation de quelques habitations afin de ne pas toucher aux hangars et cours. Nous assisterons également à l'expansion du plan cadastral extramuros transformant ainsi l'ancien rempart en boulevard structurant. Quant au marché, il fut déplacé vers l'ouest, à côté duquel fut construit le marché européen qui fut par la suite agrandi induisant la disparition du marché arabe.



Figure 3.15: Carte de l'évolution de la ville époque Coloniale phase 3 1900-1961

c. Période postindépendance :

Après l'indépendance, l'urbanisation devient anarchique et spontanée en périphérie du centre. En revanche, l'évolution au centre connaît un frein. Nous pouvons classer cette période en deux phases :

- **Phase 1 (1961-1971)** : Cette phase a connu l'établissement d'un nouveau plan d'urbanisme directeur, où il y a eu naissance de quartiers autour du centre-ville, autour de deux axes traversant la ville, la RN 08 et la RN 29.



Figure 3.16: Carte de Larbaa 1961-1977

- **Phase 2 (1977-2009)** : Nous assisterons là à une nouvelle méthode d'urbanisation anarchique et incontrôlée impliquant une consommation rapide des terres agricoles tandis que le centre fut délaissé. Les extensions périphériques étaient éparpillées et marquées par une rupture avec le centre-ville.



Figure 3.17 : Carte de Larbaa 1977-2009

d. Synthèse de l'évolution de la ville de Larbaa :

En définitive, nous pouvons synthétiser le phénomène d'évolution de la ville de Larbaa suivant trois périodes :

- **Période coloniale française** : Caractérisée par l'implantation à l'intersection de deux axes structurants, l'établissement d'un découpage parcellaire et l'occupation de ces parcelles.
- **Période postindépendance** : Marquée par des expansions de la ville dans diverses directions.
- **Période actuelle** : caractérisée par l'apparition de nouveaux quartiers aux constructions anarchiques.

2.2. Lecture synchronique :

2.2.1. Structure formelle :

La ville de Larbaa présente une forme irrégulière en raison de son expansion incontrôlée et anarchique. Elle est constituée d'un groupement de zones isolées les unes des autres et en totale rupture avec le noyau historique au tracé régulier.

Cette irrégularité est due à un laisser-faire qui a mené à une expansion sans limites, à un changement typologique et à une précarité des constructions.

2.2.2. Structure viaire :

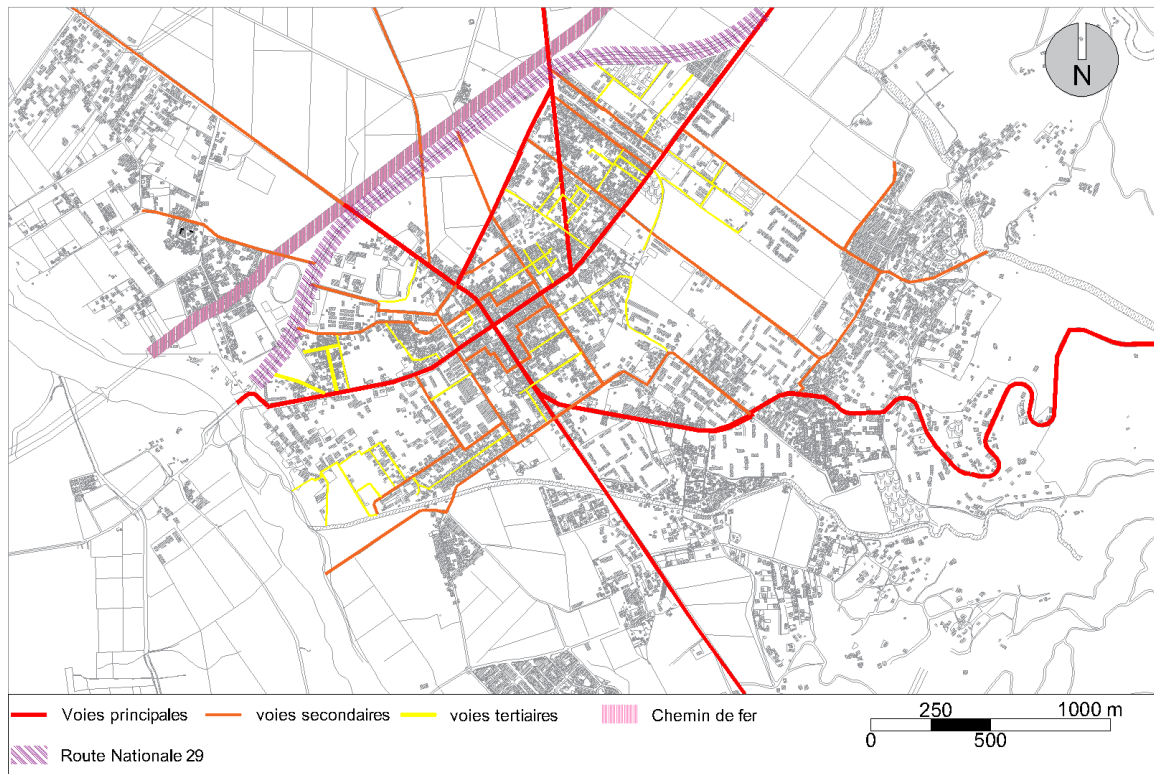


Figure 3.18: Structure viaire de Larbaa

Larbaa est caractérisée par la présence de deux axes structurants, la RN29 (axe est/ouest) et la RN8 (axe nord/sud). Elle se caractérise également par la présence d'un tracé viaire régulier au centre qui perd de sa régularité à mesure qu'on s'en éloigne (Voir Annexe I, carte 1).

2.2.3. Structure fonctionnelle :

Nous remarquons un déséquilibre important dans la répartition des équipements dû à leur concentration le long des axes principaux du noyau central et principalement du côté nord-ouest de la ville.

Il est à noter que la vocation commerciale fut conservée par l'existence de commerces le long de l'axe principal (Voir Annexe I Carte 2).

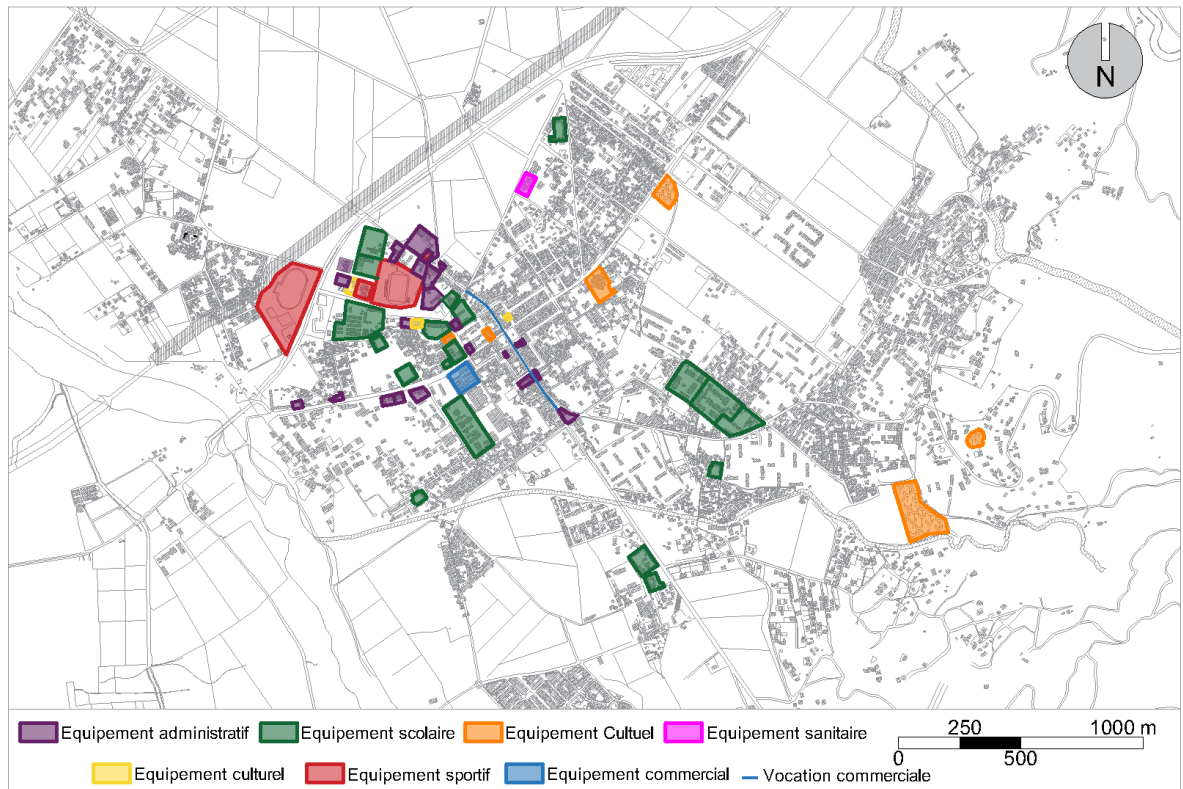


Figure 3.19: Carte des équipements de la ville de Larbaa

2.2.4. Cadre bâti :

a. Typologies du tissu urbain :

L'analyse diachronique de la ville de Larbaa nous a permis de décomposer le tissu urbain en deux typologies principales : le tissu colonial et le tissu contemporain.

- **Le tissu colonial** : Concerne le centre historique, il se caractérise par une implantation suivant l'alignement de la structure viaire. Le percement des voies parallèles à l'axe structurant centralisant a offert un déroulement d'îlots de 400m*500m.

Le bâti de ce tissu suit l'alignement des rues et marque les parois de l'espace public et suivent une logique d'îlot fermé.

- **Le tissu contemporain** : il s'agit là de la périphérie qui suit un nouveau modèle d'organisation de la ville se caractérisant par un éclatement du bâti et de la production en masse des cités et des ensembles d'habitations.

La politique incontrôlée liée à des besoins sociaux a eu pour conséquence le rejet d'espaces publics limités par des axes de circulation souvent écrasés par des parkings et des places de stationnement, une négligence de hiérarchie du système viaire, la perte de la notion de parcellaire, mais aussi un faible langage architectural.

b. Typologies du cadre bâti :

Le cadre bâti se caractérise par une densité de l’habitat plus importante que celle des équipements, mais aussi par une dominance de l’habitat individuel par rapport au collectif et aux équipements au centre-ville, à contrario de la périphérie qui présente une forte concentration d’habitat collectif (Voir Annexe I Carte 3).

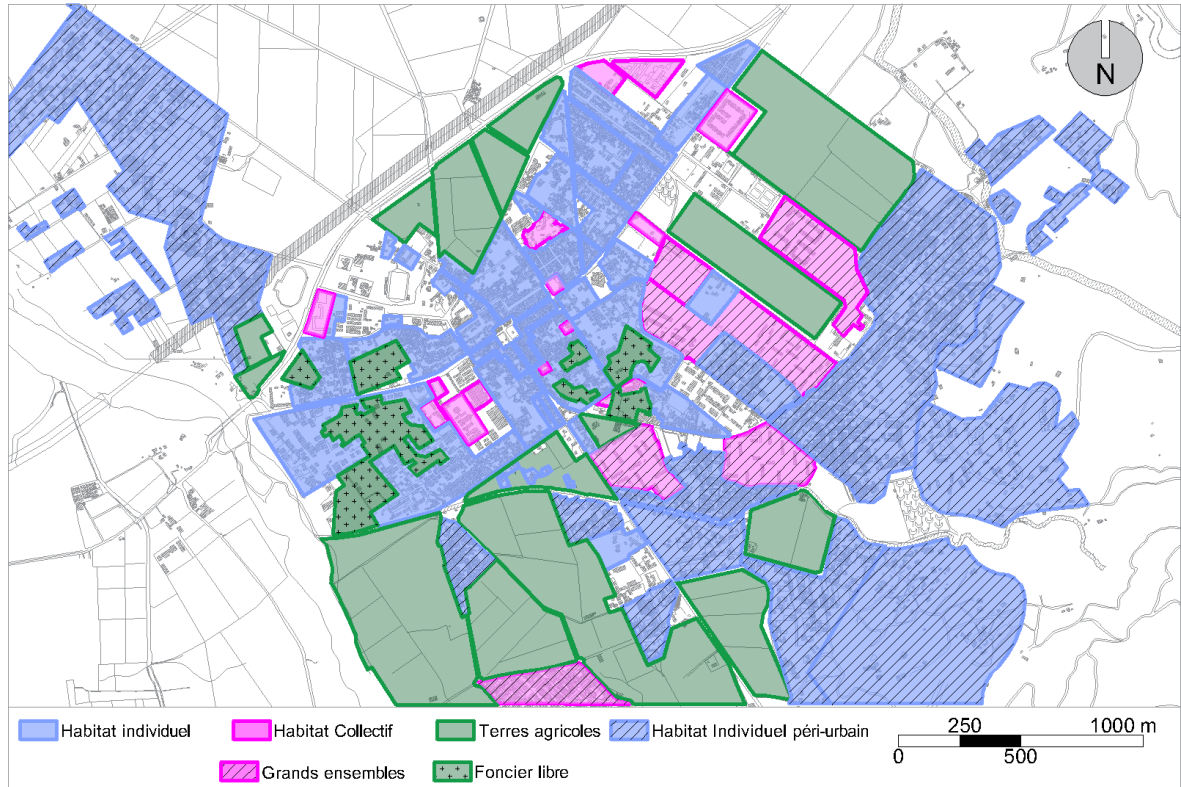


Figure 3.20 : Typologies de l'habitat

c. Gabarit :

Larbaa est caractérisé par une dominance du R+1, dont les niveaux supérieurs sont souvent inoccupés ou squattés illégalement à cause de leur dégradation au niveau du noyau colonial, ce qui diminue de la rentabilité du foncier de la ville. En revanche, on retrouve en périphérie des gabarits plus importants (R+5/R+9), bordés de près par des zones d’habitat individuel qui se sont développées aux dépens de l’espace agricole.

d. Etat du cadre bâti :

Le noyau de la ville se retrouve marginalisé en raison de la dégradation du cadre bâti, et fait donc perdre cette notion de la centralité urbaine. La ville souffre aussi de la précarité de plusieurs constructions qui manquent de caractère urbain

2.2.5. Synthèse :

A la lumière des éléments apportés lors de cette lecture synchronique, nous pouvons soulever quelques points importants qui indiqueront la direction de notre intervention, à savoir :

- Un foncier sous-exploité principalement au centre de la ville, en raison du faible gabarit des constructions et de la précarité de la plupart d'entre elles.
- Un potentiel foncier à préserver en périphérie.
- Une concentration d'équipements au nord-ouest de la ville.
- La présence de barrières naturelles telles que le relief montagneux abrupt à l'est, et l'oued à l'ouest, mais aussi artificielles comme la RN29 et le chemin de fer au nord-ouest, ce qui limite l'expansion de la ville en dehors de ces barrières.

Ces éléments indiquent la nécessité de la reconquête d'un centre urbain abandonné par toute dynamique de développement au profit des périphéries. La présence d'un foncier sous-exploité et de nombreuses barrières, naturelles et artificielles, à l'expansion surfacique du tissu représentent des opportunités qui permettent d'engager une réflexion visant à réorienter le développement vers la densification des tissus existants dans l'esprit de « refaire la ville sur elle-même » (Voir Annexe I Carte 4).

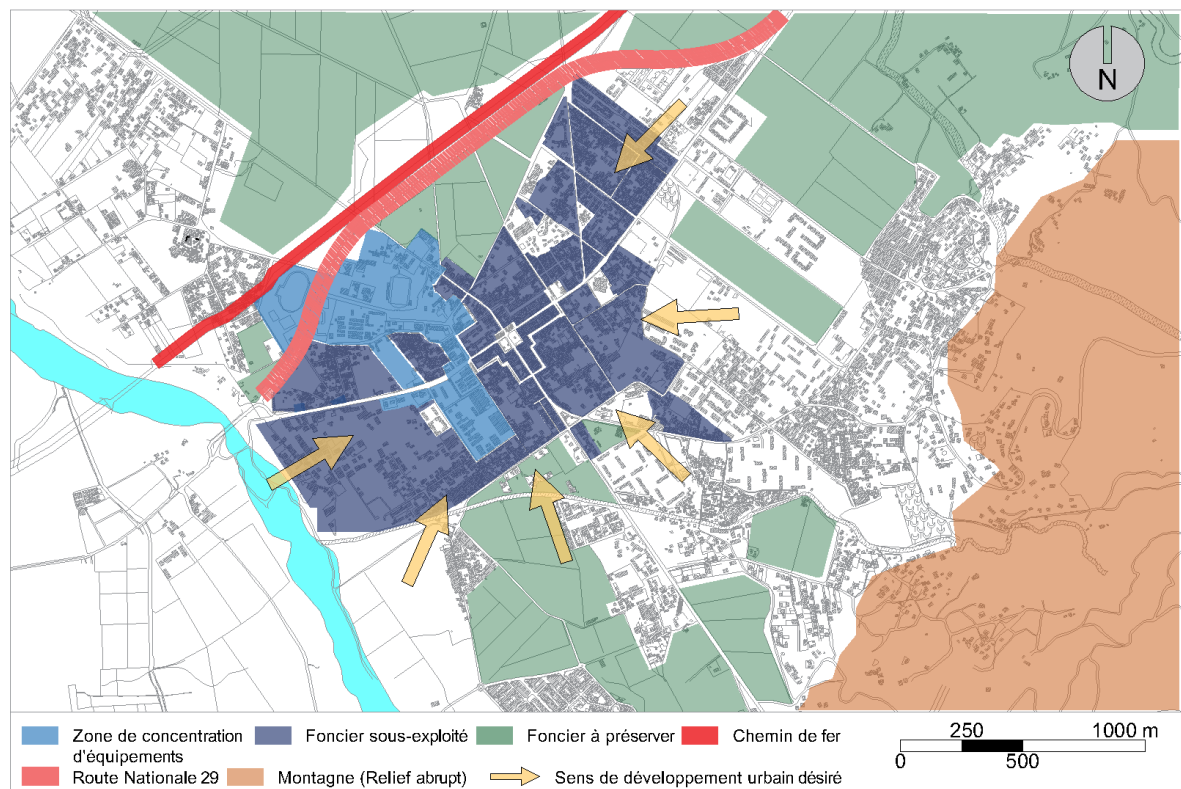


Figure 3.21: Carte de synthèse de l'analyse

3. Analyse de l'aire d'étude :

Après l'analyse effectuée sur la ville de Larbaa, il était nécessaire de passer vers une échelle plus réduite lors du choix de l'aire d'étude et d'intervention dont il est question dans ce présent-mémoire. L'aire correspondant à nos éléments de problématique est le noyau colonial français de la ville de Larbaa, autrement dit, le centre-ville.

3.1. Critères de choix :

L'aire d'étude choisie pour l'élaboration de notre projet est le centre-ville de Larbaa

À la suite des lectures relatives à l'étalement urbain et les recommandations pour le contrer, le renouvellement urbain nous est apparu dans ces lectures comme la solution la plus adaptée pour le tissu de la ville de Larbaa. En effet, le centre urbain souffre d'un manque conséquent en matière de développement et d'investissement, laissant le tissu urbain dans un état de vétusté alors que les tissus périurbains se développent dans un processus consommateur de terres agricoles en artificialisant le territoire. Le choix du noyau central vient alors intuitivement quant à son état de dégradation et la possibilité d'y refaire la ville sur elle-même.

3.2. Limites :

Le périmètre de notre aire d'étude est de forme trapézoïdale. Ce périmètre est matérialisé par des parcours de dédoublement qui ceinturent le noyau central et qui sont venus remplacer les anciens remparts (Voir Annexe I Carte 5).

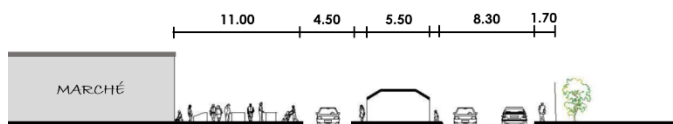


Figure 3.22: Coupe sur la RN8

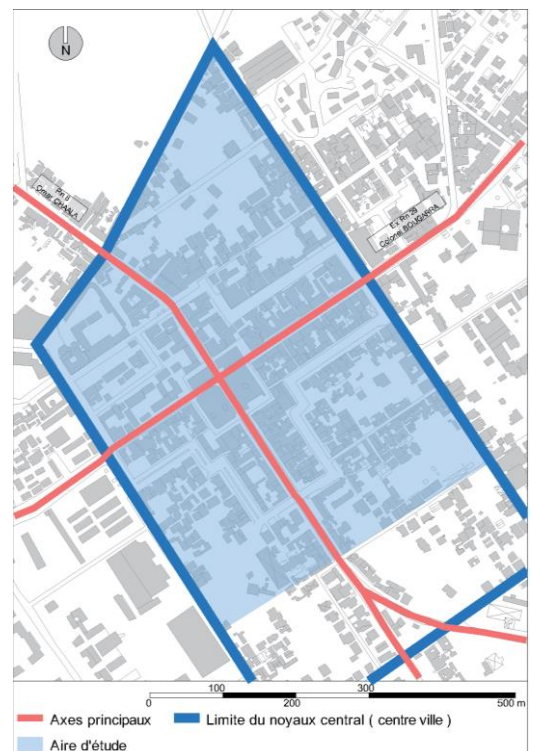


Figure 3.23: Délimitation de l'aire d'étude

3.3. Analyse de l'aire d'étude :

3.3.1. Structure viaire :

Le noyau central est constitué des deux axes structurants NS et EO de toute la ville de Larbaa qui constituent les voies principales à savoir la RN8 et la RN29.

La voirie secondaire est constituée, au niveau du noyau colonial, du parcours périphérique de la 1ère extension coloniale et puis les parcours reliant les différents quartiers à l'échelle de la ville.

Les parcours tertiaires sont les voies à basse circulation reliant d'autres voies entre elles ou servant de desserte vers des quartiers d'habitation (Voir Annexe I Carte 6).

3.3.2. Parcours, nœuds et places publiques :

a. Parcours :

Nous pouvons distinguer quatre types de parcours dans le centre-ville de Larbaa :

- **Les parcours principaux :** La Rn29 et la Rn8 constituent les deux parcours principaux de la ville, celle-ci s'est formée à leur intersection et s'est étendue suivant leurs directions.

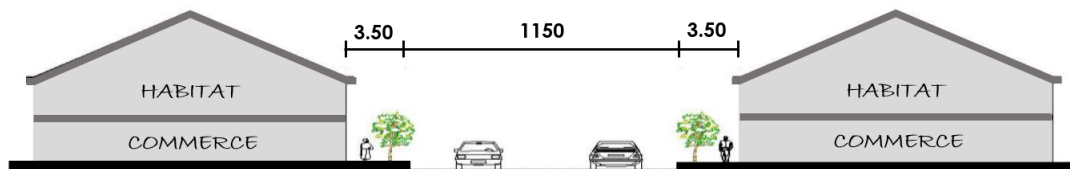


Figure 3.24: Profil sur la RN29

- **Le parcours de liaison :** Il constitue le premier parcours de dédoublement qui a été établi par les Français lors de la fondation de la ville de Larbaa et suivant lequel la première extension du noyau colonial s'est effectuée.

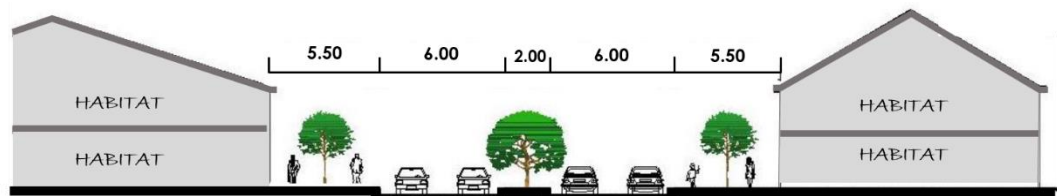


Figure 3.25 : Profil sur le parcours de liaison

- **Le parcours de dédoublement périphérique :** Il constituait la deuxième limite de la ville lors de la période coloniale et a servi à l'extension de la ville et son dédoublement lors de la période postindépendance.

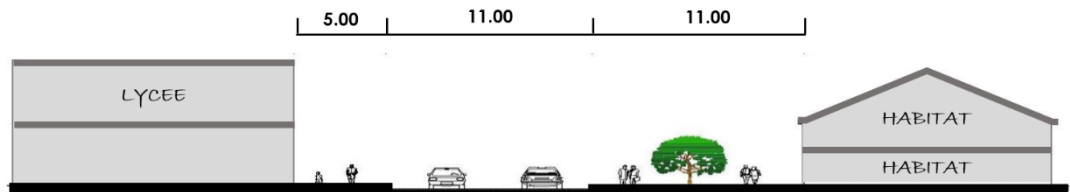


Figure 3.26 : Profil sur le parcours de dédoublement

- **Les parcours de desserte :** Ce sont des parcours à l'échelle du quartier, ils divisent les ilots et permettent l'accès aux immeubles et aux habitations.

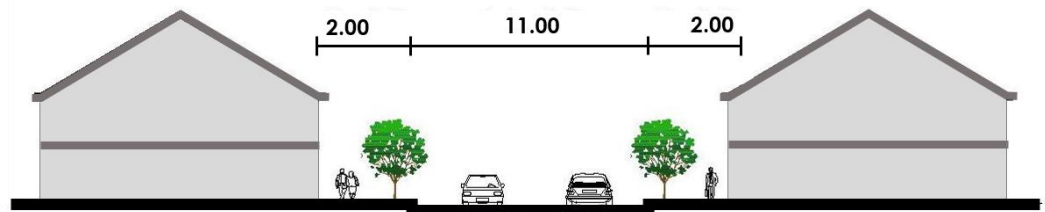


Figure 3.27: Profil sur le parcours de desserte

b. Nœuds :

Nous pouvons répertorier les nœuds du noyau central en trois catégories :

- **Nœuds de premier degré :** Il n'en existe qu'un seul, celui-ci étant le point d'intersection des deux axes structurants la RN29 et la RN8 à l'origine de la création de la ville coloniale.
- **Nœuds de second degré :** Il s'agit des points d'intersection entre les parcours périphériques entre eux et avec les axes structurants RN29 et RN8.
- **Nœuds de troisième degré :** Cette dernière catégorie regroupe les nœuds qui matérialisent

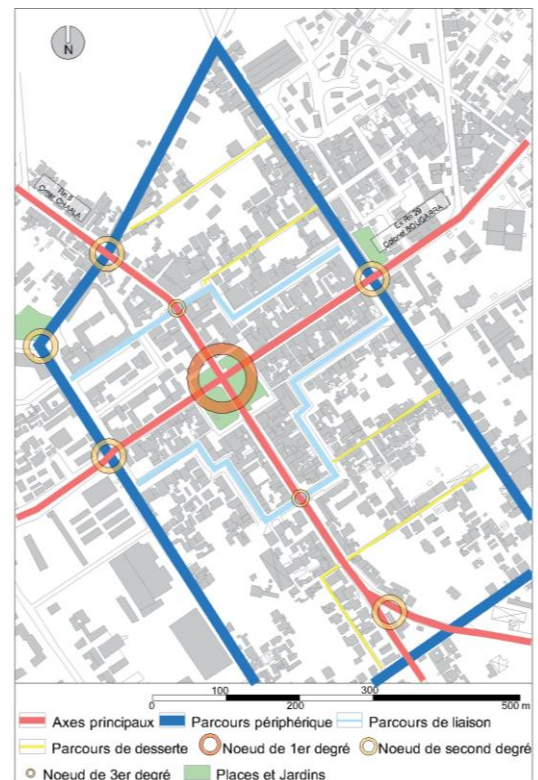


Figure 3.28: Carte sur la voirie, les nœuds et les places de l'aire d'étude.

l'intersection des parcours de liaison avec l'axe de la RN8.

c. Places publiques :

La ville de Larbaa est dotée d'un grand espace public en son centre, constitué d'une place ainsi que d'un jardin public. A l'Est du noyau central nous retrouvons aussi une aire de jeux pour enfants.

Le noyau central de la ville jouit d'une végétation abondante le long des axes structurants et du parcours de liaison (Voir Annexe I Carte 5).

3.3.3. Equipements :

Nous remarquons la concentration d'équipement le long des axes principaux de l'aire d'étude et principalement du côté nord-ouest de la ville ce qui engendre un déséquilibre

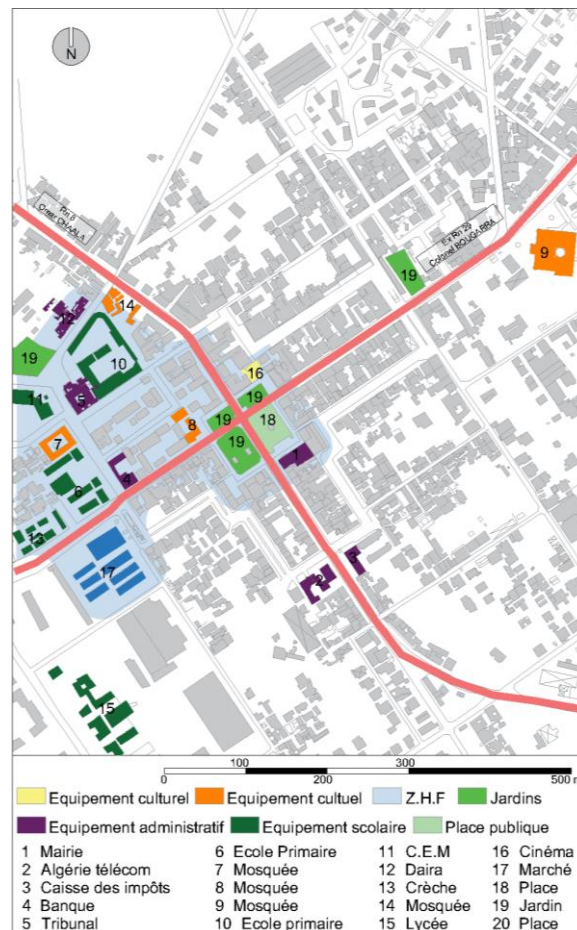


Figure 3.29 : Carte des équipements du noyau central

important dans la répartition des équipements laissant paraître un manque flagrant de ces derniers, notamment culturels, dans les autres parties du noyau central de la ville (voir annexe I, carte 7).

3.3.4. Analyse typologique du Cadre bâti :

Le centre-ville, jusqu'à lors jamais renouvelé, est caractérisé par une forte densité de l'habitat par rapport aux équipements, mais aussi par une dominance de l'habitat individuel par rapport au collectif.

- a. **Gabarit** : Nous remarquons une dominance des constructions à R+1, dont les étages supérieurs restent inoccupés ou occupés illégalement. Ce qui pose un problème dans la rentabilité du foncier en raison de la faible densité de la zone (voir annexe I, carte 8).
- b. **Etat du cadre bâti** : Le noyau central se retrouve marginalisé, la précarité de la plupart des constructions ont fait perdre de l'importance du centre et de sa notion de centralité urbaine (voir annexe I, carte 9).



Figure 3.31 : carte des gabarits du noyau central



Figure 3.30 : carte de l'état du bâti du noyau central

c. Typologie des maisons :

Nous pouvons identifier trois types de maisons dans le tissu :

- **La maison coloniale** : Ce sont des maisons à quatre logements en double front, commerces en RDC et cour intérieure. Le système d'entrée se développe sur la façade arrière et un seuil unique permet la desserte du RDC et du 1^{er} étage à travers un système de coursives.

Ce type de maisons se caractérise par une toiture inclinée, des ouvertures avec balcons en ferronnerie et consoles.

- **La maison précaire** : Ce type regroupe l'habitat spontané évoluant avec l'agrandissement de la famille qui l'occupe, construit spontanément, sans aucune logique de conception et avec des matériaux précaires. Ces maisons introverties et clôturées se caractérisent par des chambres s'organisant autour d'une cour par laquelle se fait l'accès, et par la présence de sanitaires au coin de cette dernière.
- **La maison actuelle** : Ce type est présent partout en Algérie, avec garages en RDC, distribution à l'étage par un couloir ou un hall et présence de balcons.

d. **Façades** :



Figure 3.34: Façade urbaine sur la RN8

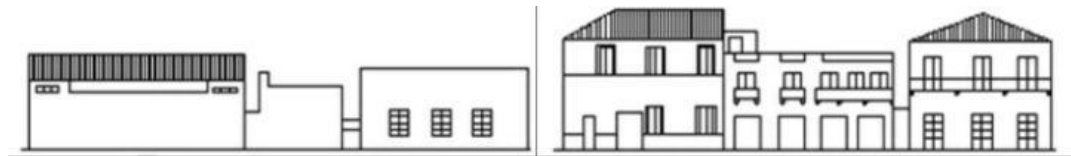


Figure 3.33 : Façade urbaine donnant sur l'habitat colonial du noyau



Figure 3.32 : Façade urbaine sur la RN29



Figure 3.35 : Façade urbaine sur la mairie.

3.3.5. Structure de conformation :

Le rôle de la structure de conformation est de détecter les différentes logiques géométriques qui serviront d'assise à l'intervention future.

L'axe de la RN29 et celui de la RN8 sont à la base-même de la création de la ville, s'ajoute à eux le tracé de voies d'alignement qui ont divisé un tracé agraire en tracé urbain et subdivisé la parcelle agraire en îlots.

a. Logique de découpage des îlots :

Durant la colonisation française, un découpage des îlots fut effectué en deux temps, d'abord suivant les deux parcours territoriaux, et en second temps, lors de la première extension autour de ce premier noyau, et ce, suivant une maille de 60m x 60m, et bien sûr en fonction de la configuration du site (présence de l'oued). Ce découpage a engendré deux types d'îlots :

- **La typologie en ligne** : au niveau du premier noyau. Cette dernière est caractérisée par un ensemble de parcelles organisées tout le long d'une rue.
- **La typologie en grappe quadrangulaire** : au niveau de la première extension. Ces îlots sont formés par une juxtaposition de parcelles le long de la rue qui se termine par une impasse.

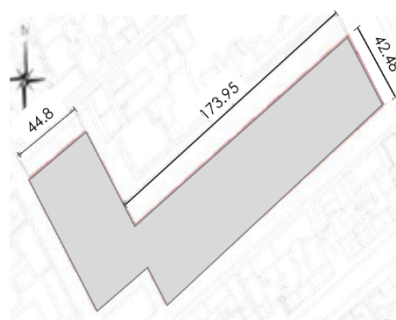


Figure 3.37: Ilots en ligne

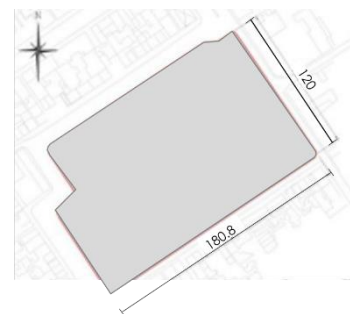


Figure 3.38 : Ilots en grappe

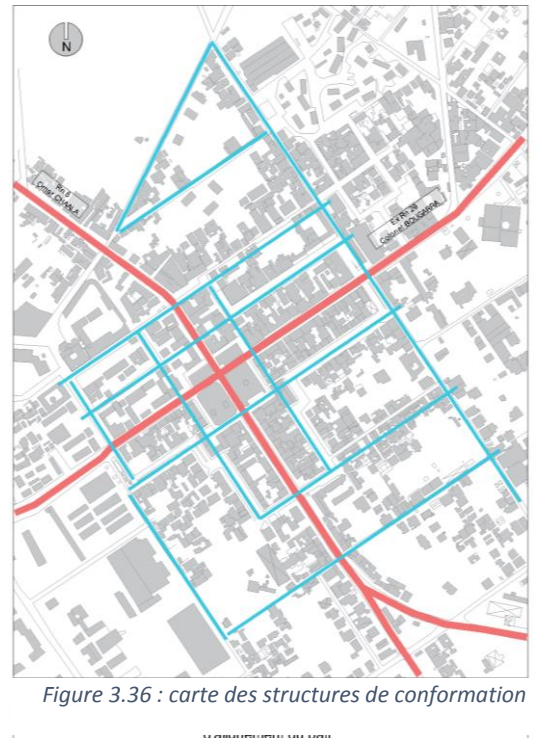


Figure 3.36 : carte des structures de conformation

b. Typologie du système parcellaire :

- **Types et dimensionnement des parcelles :**

- **Parcelles agraires 100m x 200m :**

Le module agricole était le résultat du découpage régulier de chaque maille. La maille (îlot) était de dimension 500*400. La parcelle agricole est issue du découpage de cette maille : 400 x 2 et 500 x 5, ce qui a donné des parcelles agricoles de dimensions 200 x 100

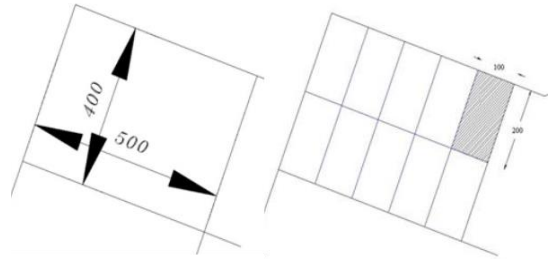


Figure 3.39: Parcelles agraires

- **Parcelles urbaines :** Le même principe de découpage a été suivi pour le module urbain, la parcelle agricole a été divisée dix fois sur le sens de sa longueur (200 x10) puis la parcelle agricole a été sujette à un percement de 20m perpendiculairement à sa largeur et il en résulte une parcelle de dimension 20*40.
 - **Parcelles irrégulières :** scindées en trois types, le premier constitue des parcelles

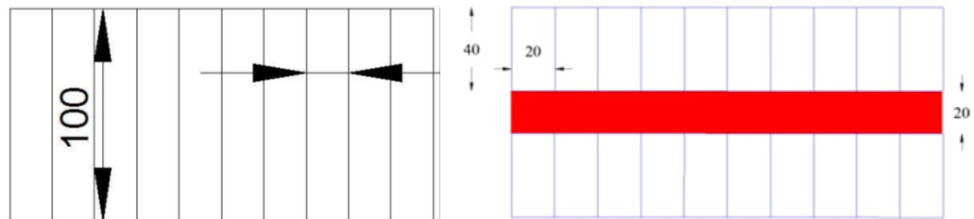


Figure 3.40 : parcelles urbaines

limitées par des voies génératrices, le deuxième des cours d'eau et les canaux d'irrigation, et le troisième type regroupe des parcelles ayant perdu leur tracé à la suite des inondations d'Oued Djemaa.

- **Logique d'évolution d'une parcelle :**

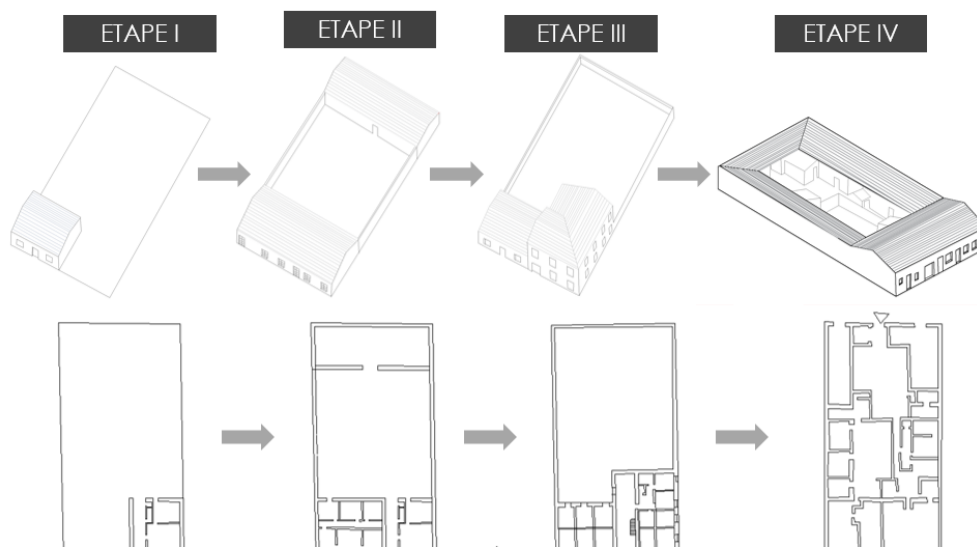


Figure 3.41: Schéma explicatif de l'évolution d'une parcelle

- **Etape I** : Construction à l'angle d'une parcelle
- **Etape II** : Construction d'une deuxième maison adjacente et le processus se répète sur la 2ème rive de la parcelle.
- **Etape III** : Construction de toute la périphérie de la parcelle en laissant une cour centrale pour l'ensoleillement
- **Etape IV** : Une fois la périphérie de la parcelle construite, l'extension s'oriente vers la verticalité.

- **Système distributif et associatif** :

La parcelle contient deux maisons de chaque côté de la rue, les accès se font du côté de chaque voie, chaque accès dessert deux maisons ainsi qu'une cour.

La structure parcellaire s'est vu s'altérer au fil du temps et des modifications, et le non-achèvement du processus d'urbanisation des parcelles agraires a eu pour conséquence un système parcellaire non-identifiable au niveau des ilots quadrangulaires.

3.3.6. Structure de Persistance :

Les axes structurants RN8 et RN29 représentent la première structure le long de laquelle s'est formée la ville et dont est faite la base même de sa structure et une permanence d'ordre structurel

L'hôtel de ville de Larbaa représente quant à lui une permanence architecturale alors que la placette au centre-ville est une permanence assurant la mémoire du lieu, premier espace public de cette ville, lieu social et lieu de vie.

La mosquée el Islah ne date que depuis le début de la période postcoloniale mais au vu de l'âge d'une ville jeune de près de 170 ans, ainsi que la place qu'occupent les édifices



Figure 3.42 : Carte des persistances

culturels dans la société en font une entité préservant la mémoire collective en préservant la mémoire du lieu.

Le marché quant à lui fait remonter la mémoire de ces lieux avant même la 1^{ère} trace d'urbanisme où chaque mercredi se tenait dans cette région le marché hebdomadaire (voir annexe I, carte 11).

4. Problématique spécifique :

Dans l'axe de la problématique générale énoncée dans le premier chapitre, la ville de Larbaa offre un terrain d'étude où l'étalement urbain se manifeste par un centre urbain délaissé de toute dynamique de développement, que ce soit de la part des autorités, à coup de construction de grands ensembles en périphérie de la ville, ou encore de la part des citoyens qui développent des zones d'habitat pavillonnaire sur ce qui fut autrefois des zones de production agricole de Larbaa.

La ville, aujourd'hui, difforme et sans réelle armature urbaine offre en son centre les vestiges de ce qui autrefois la structurait, un tissu où il est encore possible d'apprécier les traces d'un urbanisme fondateur de cette ville, les traces d'une trame, d'un tracé, d'une géométrie et d'une logique. Le centre-ville de Larbaa offre une grande potentialité d'intervention étant donné la vétusté de son cadre bâti, l'incapacité de ce cadre d'assumer son statut de centralité, qui exige par la même occasion une intervention urgente afin de remédier à cela, couplé à l'opportunité qu'offrent les multiples barrières à limiter le développement surfacique de la ville.

Il s'agit alors d'amorcer un renouvellement de ce centre afin d'engendrer une dynamique de développement qui vise la reconstruction de la ville sur elle-même et se basant sur une structure urbaine existante.

Les difficultés auxquelles nous sommes confrontés lors de cette étude de renouvellement de la centralité de Larbaa sont :

- L'incapacité des pouvoirs publics d'assumer, seuls, financièrement de telles opérations dans une politique de restrictions budgétaires en temps de crise, l'état ne peut donc représenter la panacée au mal urbain.
- La réelle implication citoyenne dans le lancement de la dynamique désirée et l'aboutissement du projet par leur participation non pas uniquement à la programmation mais à la réalisation de ce projet de ville. Procurer aux

citoyens un projet ambitieux et attractif qui améliore en même temps leur cadre et leur qualité de vie.

- La gestion et la préservation du statut de la propriété privée des parcelles dans un projet de renouvellement urbain. C'est-à-dire la prise en considération du parcellaire actuel du centre urbain et ses différents statuts juridiques.
- La gestion de la situation d'indivise dans laquelle sont plusieurs parcelles de l'urbain et qui caractérisent un tissu qui a fait l'objet d'opération de cession de biens de l'Etat.
- L'intégration de projets modernes répondant aux normes actuelles dans une structure ancienne difficilement adaptable aux standards contemporains en termes de dimensionnement du réseau viaire.

En définitive, la problématique spécifique pourrait être formulée par la question suivante « *comment amorcer une dynamique de renouvellement urbain douce, qui respecte l'identité même de la ville, en partenariat entre les pouvoirs publics et la collectivité citoyenne dans le respect des droits de propriété du foncier ?* »

5. Proposition urbaine :

5.1. Intentions d'intervention :

L'opération de renouvellement urbain du noyau central suivra une série de recommandations qui sont les suivantes (voir annexe I, carte 12) :

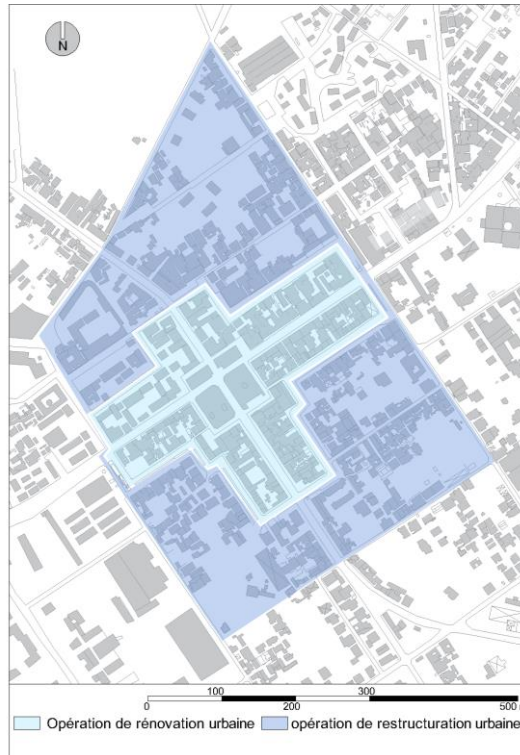


Figure 3.43 : Opérations à entreprendre au niveau du noyau central

5.1.1. Le système viaire :

- Fluidifier la circulation mécanique à travers des percements dans les tissus concernés par la restructuration et des opérations d'alignement de voies.
- Favoriser la circulation douce par l'aménagement de voies piétonnes.
- Limiter les déplacements à travers la création d'équipements de proximité.

- Proposer des parkings souterrains et des espaces de stationnement le long des voies mécaniques

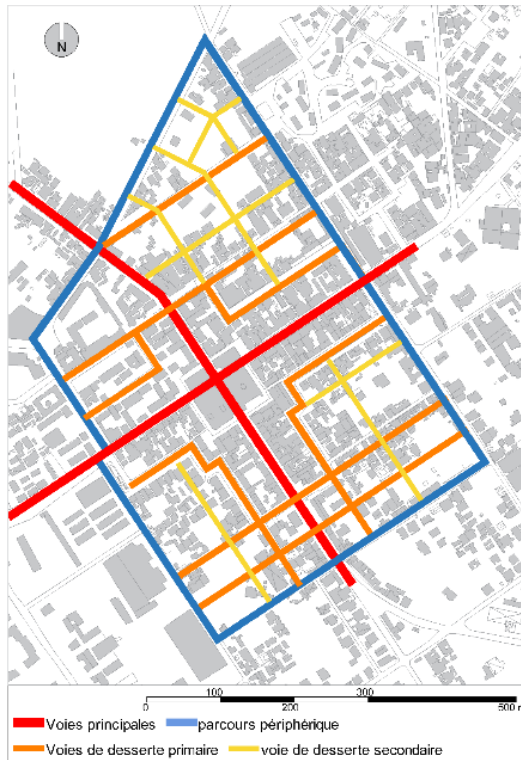


Figure 3.45 : Etat actuel du système viaire



Figure 3.44: Opérations à entreprendre sur le système viaire

5.1.2. Le Tissu urbain :

- Réaménager le noyau central en suivant une logique de développement urbain durable.
- Proposer un découpage d'ilots qui respecte un tracé régulier.



Figure 3.48: Etat actuel des ilots.

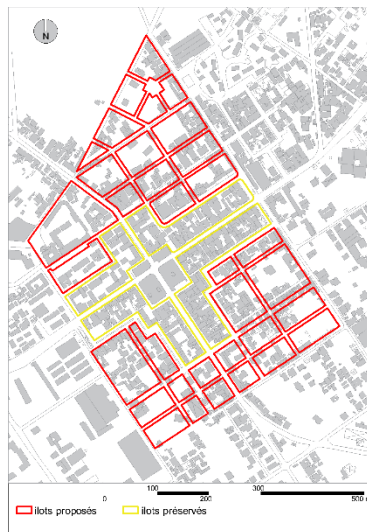


Figure 3.47: Recommandations sur les ilots



Figure 3.46: Passages urbains et parcours piétons proposés

5.1.3. Les Espaces publics :

- Revaloriser les espaces publics existants à travers des aménagements adéquats et une mise en valeur de ses parois.
- Créer des places publiques et des parcs urbains sur le tissu concerné par la restructuration.
- Proposer des aménagements de cœurs d'îlots verts.
- Créer des alignements d'arbres le long des voies.



Figure 49 : Opérations sur les espaces publics

5.1.4. Le Cadre bâti :

- Remédier au déséquilibre dans la répartition des équipements et proposer des fonctions qui répondent aux besoins des habitants
- Planifier des équipements multifonctionnels.
- Réhabiliter le bâti en bon état ou à valeur historique.
- Effectuer des opérations de rénovation urbaine sur le bâti se trouvant dans un mauvais état de conservation.
- Prévoir la construction d'habitat intégré afin de favoriser une mixité fonctionnelle dans les zones de restructuration
 - **Schéma de structure proposé :** (voir annexe I, carte 13)

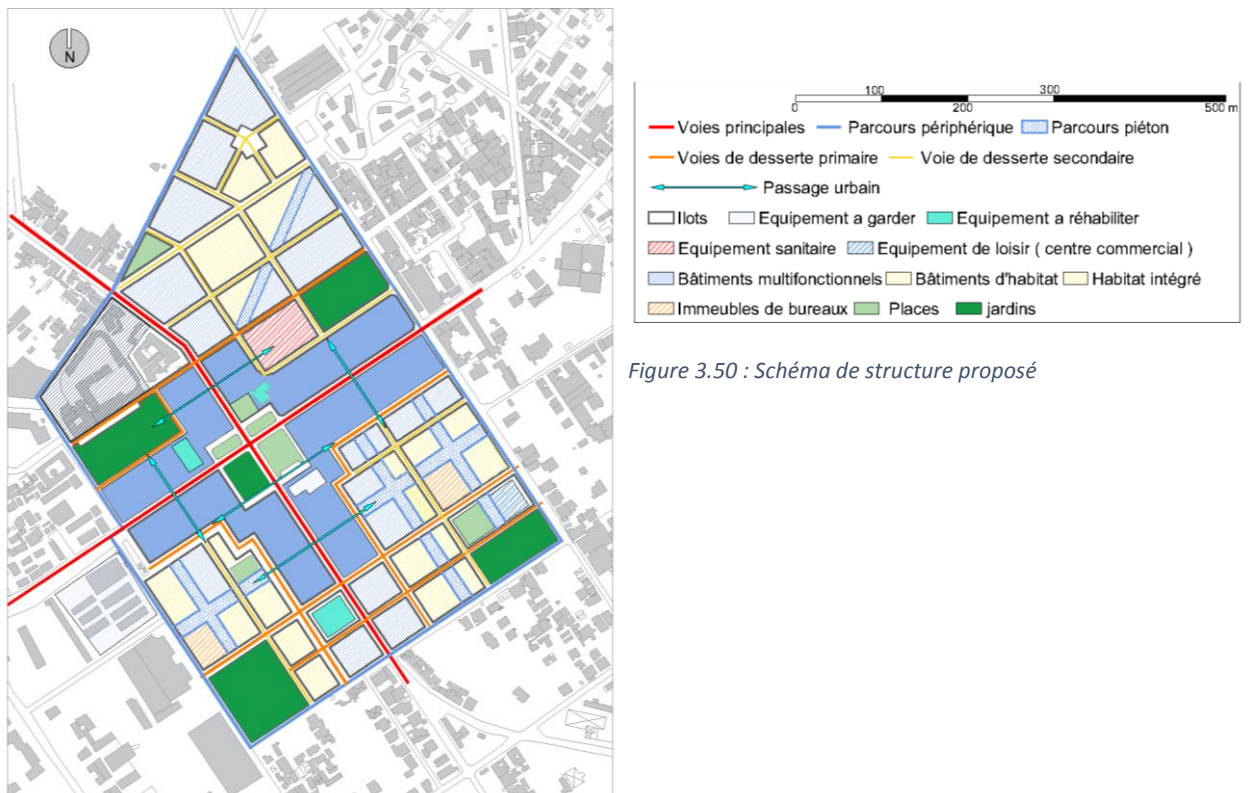


Figure 3.50 : Schéma de structure proposé

5.2. Aspect juridique et financier :

Le statut juridique du foncier en centre-ville pose un problème pour la réalisation de ces projections, en effet, les propriétaires ne devront pas se voir déposséder de leurs biens poussant la démarche à un échec tant le maintien des populations n'est pas assuré.

Il est alors question, en premier lieu, de motiver les propriétaires à investir dans un tel projet, élaborer une planification offrant de multiples opportunités de formation d'espaces commerciaux et de surfaces hautement rentables financièrement en plus de la possibilité d'un saut considérable en matière de qualité de vie.

En second lieu, une éventualité indésirable mais qui peut se montrer nécessaire, il serait possible d'inciter les investissements de promoteurs pour le financement du renouvellement urbain, il est alors question que les promoteurs acquièrent par voie légale les droits sur les parcelles concernées afin d'y réaliser les opérations nécessaires.

En dernier recours l'état peut procéder à une procédure juridique de réquisition de bien privé pour l'intérêt public. Cette dernière induira une évaluation du bien réquisitionné et proposer une compensation monétaire équivalente ou une compensation par le biais d'acquisition de la propriété d'une certaine surface de plancher de valeur équivalente après réalisation du projet.

5.3. Démarche d'intervention :

Notre démarche a pour objectif principal de pallier l'étalement urbain continu et aléatoire de la ville de Larbaa par la reconquête et le renouvellement de son centre urbain, à travers une série d'actions à entreprendre dans les catégories suivantes :

5.3.1. Système viaire :

- Aligner les voies mécaniques sur la structure viaire existante au niveau de la zone concernée par la rénovation urbaine afin d'accentuer l'effet de perspective.
- Apporter un élargissement de la circulation piétonne par l'aménagement de galeries sur rue, au niveau des voies alignées, lors du renouvellement du centre urbain afin de porter, par exemple, le trottoir du boulevard Colonel Bougara (ex RN29) de 2.5m à 5.5m de largeur.
- Percement des ilots actuels, situés en zone de restructuration, par des voies mécaniques qui se conforment à la hiérarchie du système viaire déjà présent assurant une continuité des flux.

5.3.2. Tissu urbain :

- Densifier le tissu par la projection de projets assurant une augmentation des gabarits et de la densité logement/ha.
- Préservation du parcellaire dans la zone concernée par la rénovation urbaine et l'implantation de projets à l'échelle de la parcelle, dont le programme a été réfléchi en amont à une échelle plus importante (ilots/centre-ville), pouvant assurer une multi fonctionnalité pour répondre aux exigences urbaines en termes de mixité.
- Densifier le tissu par la projection de projets assurant une augmentation des gabarits et de la densité logement/ha.
- Imposer une limite de gabarit, selon les règles de prospect afin d'assurer un espace public aéré. L'intervention basée sur des structures anciennes et le respect de celles-ci, et dans l'objectif de rentabiliser les ressources foncières, nous laissent que très peu de marge pour l'élargissement des voies et nous imposent de ce fait un gabarit n'excédant pas les quatre niveaux au-dessus du RDC (R+4), voire dans certains cas cinq niveaux au-dessus du RDC (R+5) pour marquer un événement, un angle ou une perspective.
- Insertion d'un centre commercial faisant office d'un équipement de loisir, au Sud-Est du centre urbain et d'un centre de santé au niveau de la périphérie du 1^{er} noyau urbain pour répondre au manque d'équipements sanitaires de l'urbain.
- Assurer l'alignement des constructions dans la continuité des constructions projetées dans le 1^{er} noyau colonial.
- Utilisation des principes de « l'îlot ouvert » dans la zone concernée par la restructuration afin d'assurer un cœur d'îlot aéré et des bâtiments avec de multiples façades ouvertes sur l'environnement extérieur.
- Créer des percements visuels sur les cœurs d'ilots par la mise en place de fentes dans les façades urbaines ou par la création de passages au sein des bâtiments limitrophes aux voies mécaniques ou piétonnes.
- Programmation d'ilots multifonctionnels dans la zone de restructuration afin d'assurer une mixité des fonctions et des vocations et apporter par la même occasion des aires de vies animées à longueur de journée.

5.3.3. Espaces publics :

- Création d'espaces publics assurant, d'une part, une scénographie au sein de tissu et le long de parcours et d'autre part, la présence d'espaces de vie sociale et de mixité.

- Privilégier une position excentrée pour ces espaces afin d'en faire profiter les zones périphériques au centre urbain et d'engendrer par la même occasion une potentielle dynamique au sein des tissus périphériques pour la continuité de l'opération après l'aboutissement de cette projection.

5.3.4. Cadre bâti :

- Mettre en place une réglementation imposant, lors de l'opération de rénovation, l'occupation quasi-totale de la surface de la parcelle pour permettre l'intégration de fonctions commerciales et de services de proximité (magasins, salle de sport, cyber café, bureaux de profession libérale ...) en zone de rénovation urbaine.
- Imposer un recul de 3 mètres par rapport aux limites de la parcelle sur la voie publique au niveau du RDC afin d'assurer l'élargissement de la circulation piétonne en zone de rénovation urbaine.
- Imposer une uniformité du langage et de l'expression architecturale afin d'homogénéiser le paysage urbain.
- En zone de restructuration, il s'agit d'assurer la mixité fonctionnelle des ilots par l'intégration d'immeubles de bureaux et d'équipement de proximité et la projection d'immeubles multifonctionnels intégrant de l'habitat sur les étages supérieurs et des services (crèches, salles de sports, bureau de poste, banque ...) au RDC et au premier niveau.

5.3.5. Politique :

Tel que vue dans le chapitre II, le contrôle de l'étalement urbain et l'amorçage d'un renouvellement urbain passe par une volonté politique et des actions des pouvoirs publics incitant la participation citoyenne et le soutien des populations afin de concrétiser la démarche.

a. Actions décisionnelles :

- La prise de décision d'entamer cette dynamique urbaine et l'expression d'une réelle volonté d'agir.
- La mise en place d'un organisme compétent responsable de la coordination entre les différents acteurs de l'opération, il est entre-autres responsable du suivi continu de l'avancement de l'étude et des étapes de réalisation et reste en constante communication avec la collectivité citoyenne.

b. Actions Participatives :

- Assurer la participation du citoyen à tous les niveaux de planification afin de l'impliquer de cette démarche dont il est un des maillons.
- Inciter la participation citoyenne, non pas uniquement pour la planification, mais aussi dans la réalisation du projet par son intervention sur son bien individuel afin de s'assurer un cadre de vie meilleur au sein de la propriété.

c. Actions économiques :

- Mise en place d'un système de prêts bancaires à taux 0% pour les investissements immobiliers en centre-ville dont les propriétaires bénéficieraient pour assurer le financement du renouvellement de leurs parcelles.
- La création d'un fond de subventions de reconstruction en contrepartie de l'intégration d'habitat sociale à loyer modéré dans les projets subventionnés pour le maintien sur place des populations les plus démunies.
- La création d'un fond d'investissements et de subventions permettant à la ville d'acquérir des concessions au sein des constructions privées en contrepartie d'un investissement sur la rénovation de la parcelle.

- Plan d'aménagement :



Figure 3.51 : Plan d'aménagement proposé

• **Coupes urbaines :**

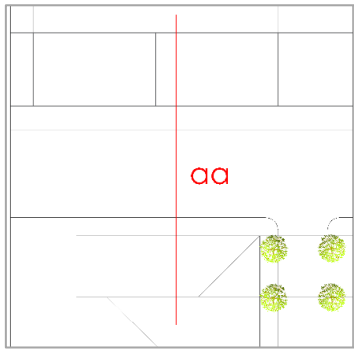


Figure 3.55: Profil aa

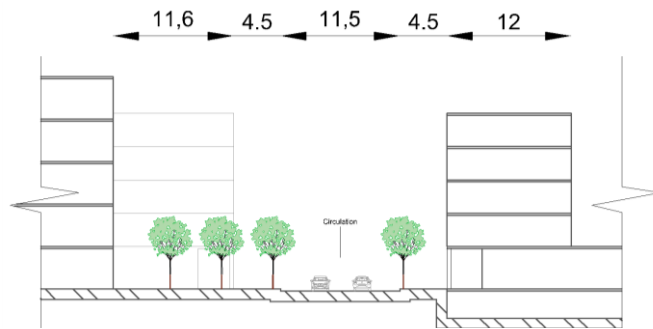
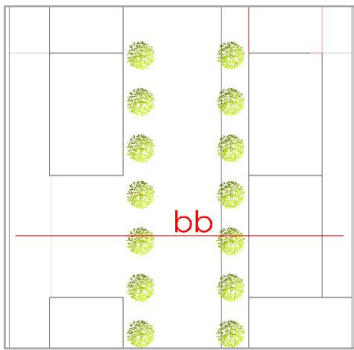


Figure 3.54 : Profil bb

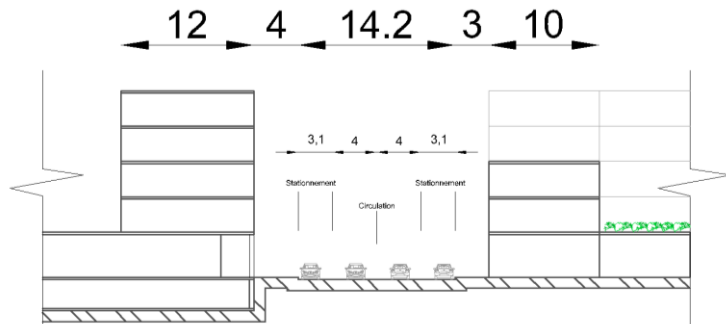
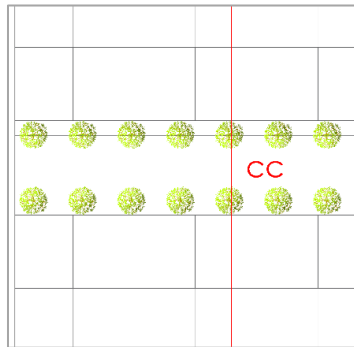


Figure 3.53 : Profil cc

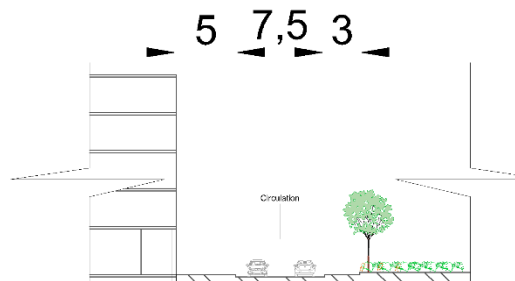
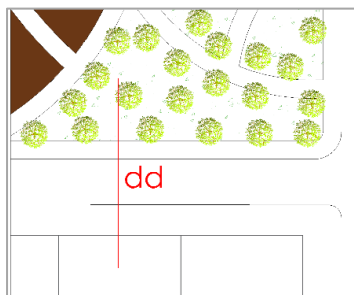


Figure 3.52 : Profil dd

6. Interventions architecturales :

La bonne compréhension des intentions et des actions prévues sur l'opération de renouvellement projeté lors de cette étude nécessite le traitement de plusieurs situations dans lesquelles nous allons nous projeter afin d'apporter des éléments nouveaux dans la lecture de ce projet.

Nous allons passer par l'étude plus ou moins approfondie, avec plus ou moins de trois cas architecturaux.

Le premier projet présente une opération sur une parcelle privée dans un statut juridique d'indivise entre 6 coïndivisaires. L'opération consiste en la réalisation d'immeuble assurant un cadre de vie plus

agréable à l'ensemble des propriétaires par indivise ainsi que l'apport d'une situation de pérennité financière par l'intégration d'un espace commercial au RDC et de bureaux destinés à la pratique d'une profession libérale et cela conformément au recommandation et décision prises lors de la phase urbaine.

Le second projet quant à lui, consiste en la récupération d'une friche urbaine, autrefois occupée par le bâtiment d'une brigade de gendarmerie pour y établir ce qui sera un équipement administratif qui donnera à la collectivité locale la possibilité d'y installer les bureaux du Président d'APC et de ses vices présidents. Ainsi, la mise en place des installations nécessaires à l'application des dernières réformes lancées par le ministère de l'intérieur concernant les procédures biométriques, un service d'état civil au RDC, cela pour préserver l'actuelle mairie d'une trop grande surcharge avec la multiplication à venir du parc logements. Le projet prendra en charge, également les locaux nécessaires à l'établissement de l'organisme fondé pour la gestion du projet urbain de la ville de Larbaa. Ce dernier bénéficiera d'un étage de bureaux et d'un étage pour les réunions entre les différents acteurs ainsi que pour les séances de concertation citoyenne.



Figure 3.56 : Situation des projets d'architecture.

Le troisième projet est la reconstruction de la mosquée El Islah à l'abord de la place centrale de la ville. Un « Moussalla » plus qu'une mosquée, « Masjid El Islah » est actuellement incapable d'assurer la réussite paysagère du projet urbain en centre-ville et se voit dans la nécessité d'être rénové au profit d'une mosquée moderne apte à dialoguer avec un urbain contemporain et une place concrétisant la centralité d'une ville.

6.1.Projet 1 : Habitat intégré :

Ce projet constitue la réalisation d'une opération d'aménagement d'une parcelle de 800m² en immeubles d'habitat intégré.

- e. **Vocation** : Habitat intégré
- f. **Nombre de niveaux** : R+4+S.Sol
- g. **Gabarit du bâtiment** : S'inscrit dans un Volume de 20m x 40m x 17m
- h. **Surface plancher** : 3217m² dont 627m² en sous-sol
- i. **Stationnement** : 14 places en sous-sol

La parcelle qui fait l'objet de l'étude est la parcelle type du 1^{er} noyau de la ville de Larbaa, une parcelle de 20m x 40m orientée Est Ouest. Celle-ci fait l'objet d'une propriété indivise entre quatre (4) frères et deux (2) sœurs. Il est donc facile de déterminer la quote-part de chacun des coindivisaires. Chacun des frères est propriétaire par indivis de 160m² (20% de la surface totale) et chacune des sœurs est propriétaire par indivis de 80m² (10% de la surface totale).

La parcelle d'une profondeur de 40m, ayant deux façades de 20m sur rue, la limite Ouest donne sur le boulevard Omar Chaala alors que la seconde limite donne sur le parcours de liaison formant le parcours périphérique du 1^{er} noyau urbain. Et est adjacente à deux parcelles de mêmes dimensions sur chacune de ces deux longueurs pose la nécessité d'articuler l'ensemble au tour d'une cour centrale. Celle-ci apportera éclairage sur les parois intérieures de la parcelle et un espace commun de circulation et de distribution vers deux immeubles chacun d'un côté de la parcelle.

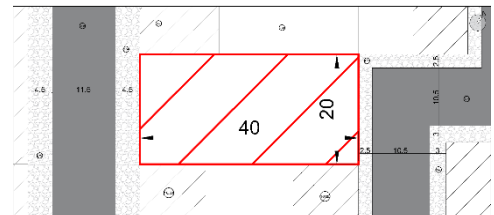


Figure 3.57 : Parcelle Seddoud .

6.1.1. Genèse du projet :

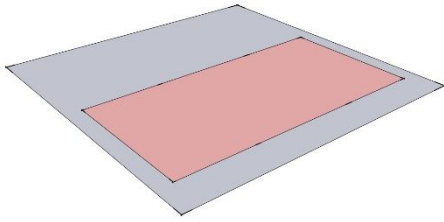


Figure 3.58: Etape "0" parcelle nue

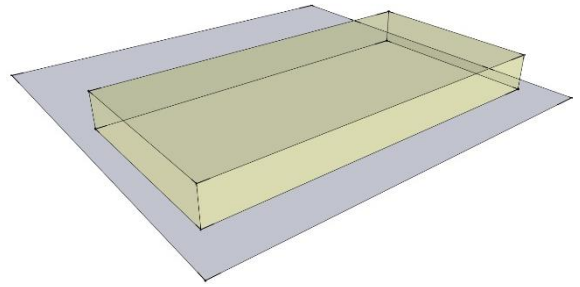


Figure 3.59 : Phase 1

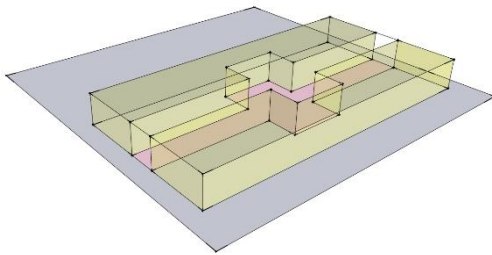


Figure 3.60 : Phase 1.

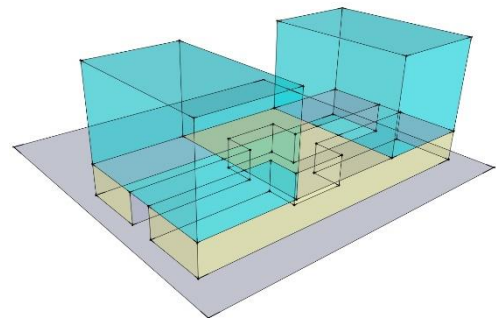


Figure 3.61 : Phase 2

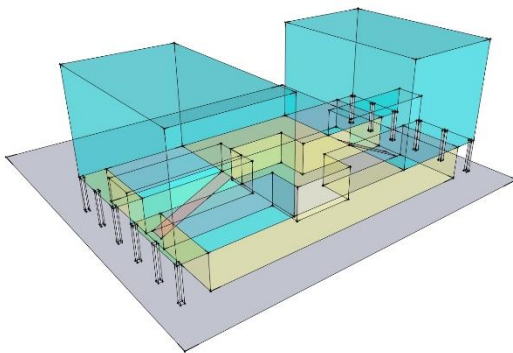


Figure 3.63 : Phase 2'

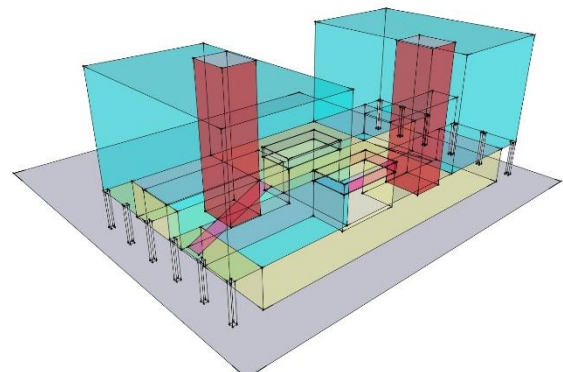


Figure 3.62 : Phase 3

- **Première phase** : elle consiste en premier lieu en l'occupation de l'intégralité de la parcelle par un RDC destiné à une vocation commerciale. Ce même Espace est par la suite gratifié d'un système de circulation central permettant de traverser la parcelle de part en part et constitue l'espace qui dessert les locaux commerciaux et un passage urbain permettant de traverser l'îlot tout en évitant le contournement du bâti pour rejoindre le boulevard central de la ville depuis le côté arrière de l'îlot et inversement.
- **Deuxième phase** : celle-ci consiste en premier lieu à greffer deux volumes de quatre (4) niveaux au-dessus de l'espace commercial constituant les deux blocs

qui viendront accueillir les appartements d'habitation. La deuxième partie de la phase 2 est le respect de retrait de 3m au RDC imposé par le règlement urbain proposé afin de constituer la galerie élargissant l'espace de circulation piétonne sur les voies publiques, la mise en place d'une rampe d'escalier reliant l'espace public et la cour formée par l'implantation des blocs d'habitat au premier niveau.

- **Troisième phase** : elle vient ajouter en premier lieu les cages de circulation verticale desservant les blocs d'habitation reliant les quatre (4) niveaux au RDC. Puis vient dessiner les puits de lumière et d'aération du RDC au sein de son espace commercial. Ceux-ci sont le résultat de percement au niveau du plancher de la cour de desserte au premier niveau. Viendra par la suite se greffer à l'ensemble un sous-sol constituant un parking sous terrain.

Le projet dans sa globalité est le résultat d'une symétrie par rapport à un point, le centre de la parcelle. Cette opération est la résultante de la rotation de 180° du projet par rapport au centre du terrain sur lequel il est bâti.

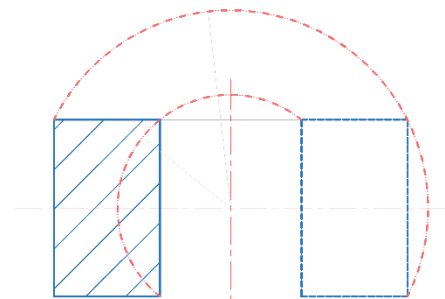


Figure 3.64 : Symétrie par rapport au centre de la parcelle.

6.1.2. **Organisation spatiale et circulation** :

- **Organisation du sous-sol** :

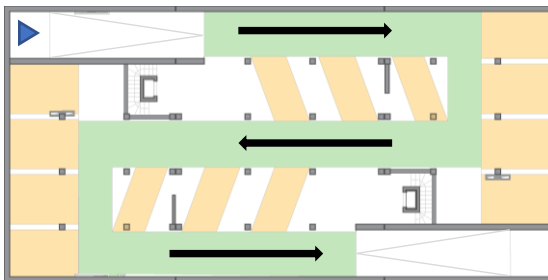


Figure 3.65 : Organisation spatiale et surface du sous-sol

Le sous-sol est destiné au stationnement des véhicules des occupants des appartements d'habitation. La circulation en son sein est à sens unique, son accès est situé sur le Boulevard Omar Chaal (RN8). Le sous-sol constitue une surface de plancher totale de 627m^2 .

- **Organisation spatiale et circulations des niveaux supérieurs :**

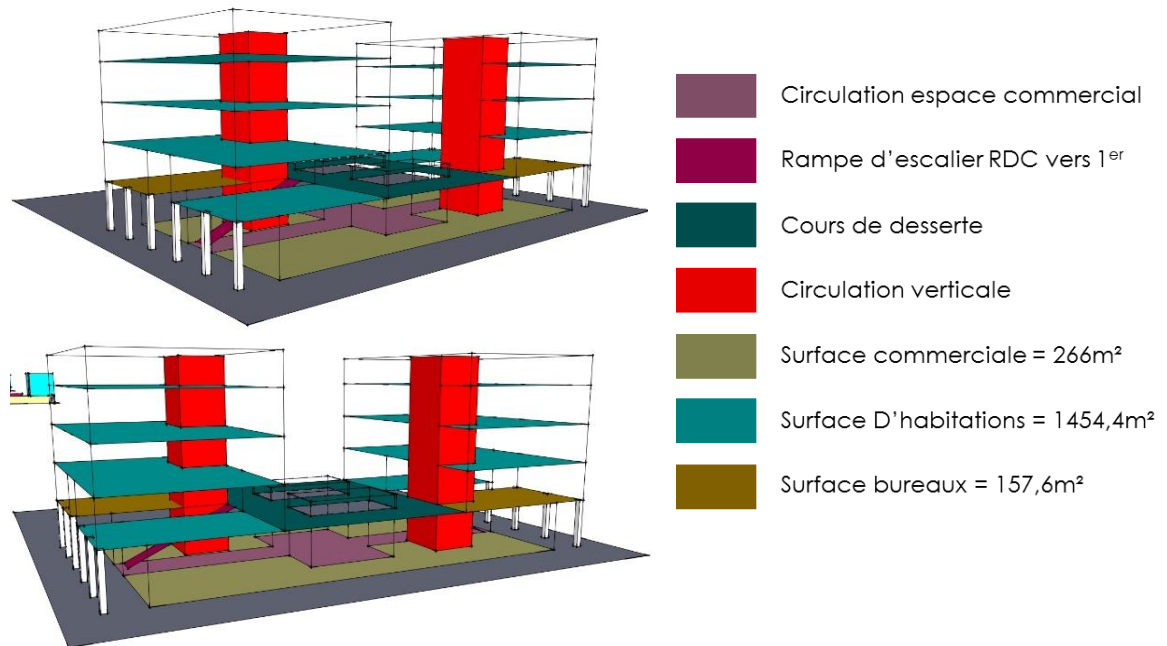


Figure 3.66 : Organisation spatiale des niveaux supérieurs

Le RDC bénéficie d'une surface commerciale et d'un espace de circulation desservant les locaux au RDC et permettant de traverser la parcelle de part et d'autre. Une rampe d'escalier permet l'accès à la cour de desserte au premier étage donnant accès aux deux cages de circulation verticales, au deux bureaux et aux deux appartements situés au premier étage.

Les cages d'escalier mettent en relation tous les niveaux de la construction reliant le sous-sol au dernier niveau en passant par le RDC et le premier étage.

6.1.3. Programme :

Le programme du projet de renouvellement de la parcelle Seddoud est représenté comme suit. Les appartements « A » et « B » sont identiques de part et d'autre de la parcelle, le tableau exprime donc les surfaces de chacun des deux appartements.

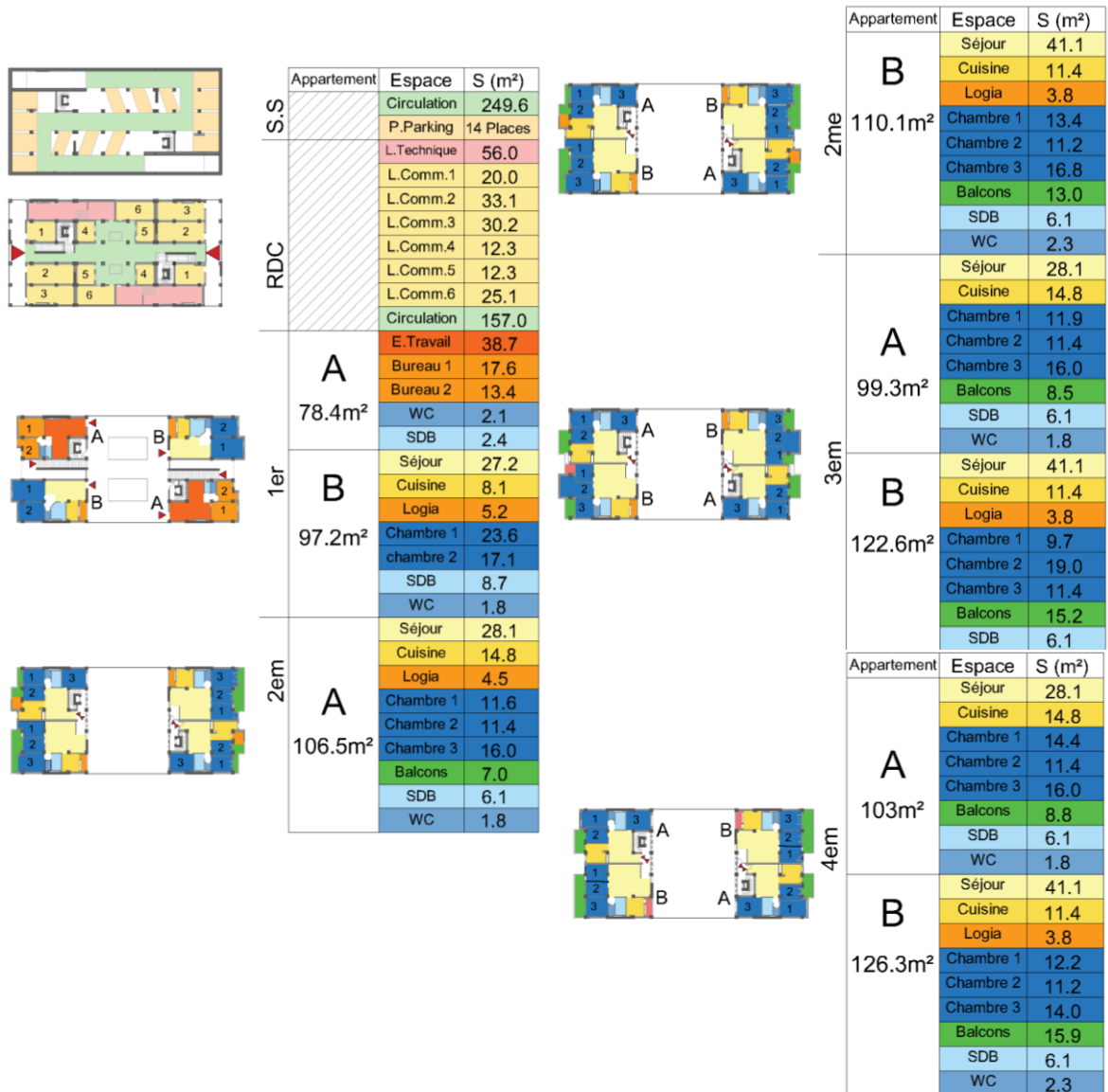


Figure 3.67 : Programme des logements de la parcelle Seddoud

6.1.4. Structure :

La structure est un système poteau-poutre en béton armé, contreventé par des voiles en béton armé afin d'assurer la stabilité contre les efforts latéraux.

Le changement de hauteur brut entre les deux blocs d'habitation et le RDC en commerce impose la mise en place d'un joint de rupture afin d'assurer la stabilité de l'ensemble. La structure en RDC et sous-sol se compose de trois blocs différents. La structure au centre du terrain ne dépasse pas le niveau 4.08m pour laisser les deux blocs limitrophes aux voies publiques s'élever en R+4 (16.88m de hauteur).

Le noyau d'ascenseur quant à lui, ne sert pas uniquement à supporter les charges relatives à l'ascenseur, mais également au support des escaliers dont les marches viennent s'encastrer sur le noyau.

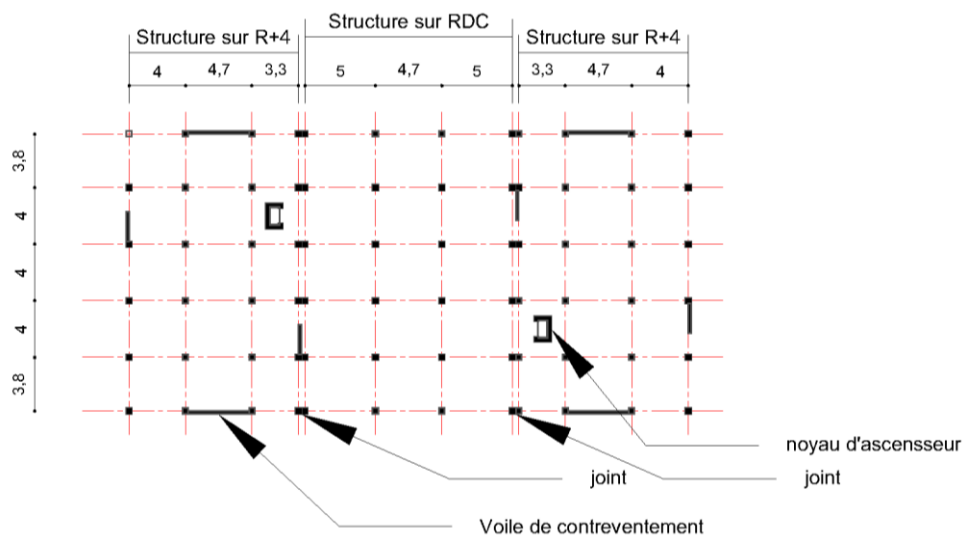


Figure 3.68 : Plan de la structure du projet 1

6.1.5. Aération et ventilation :

La ventilation au niveau de l'espace commercial est assurée par deux puits de ventilation de dimensions conséquentes (4 m x 7.4m) assurant également un éclairage naturel au niveau du dégagement en centre du RDC.

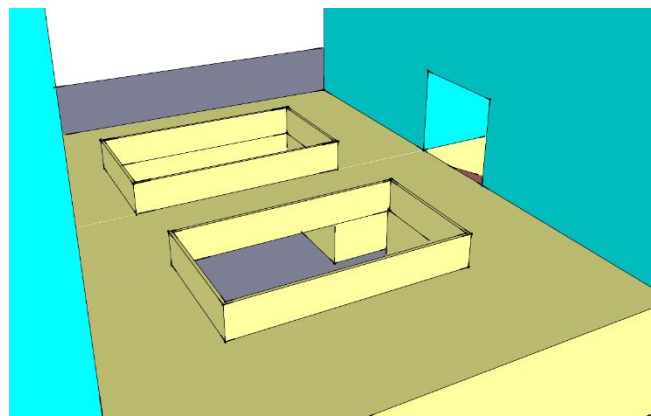


Figure 3.69 : puits de ventilation et d'éclairage dans l'espace commercial

La ventilation du Sous-sol est réfléchi de la même manière, c'est dire la mise en place de deux bouches de ventilation (2.2m x 1.6m) entre le sous-sol et le RDC située en dessous des bouches assurant l'aération du RDC afin d'assurer la continuité du flux d'aération entre l'espace extérieur (cour du 1^{er} étage) et le sous-sol. Il est également prévu des ouvertures (1m x 1m) au niveau du plancher de la galerie au-dessus du sous-sol afin de procurer à ce dernier une ventilation et un renouvellement d'air optimum.

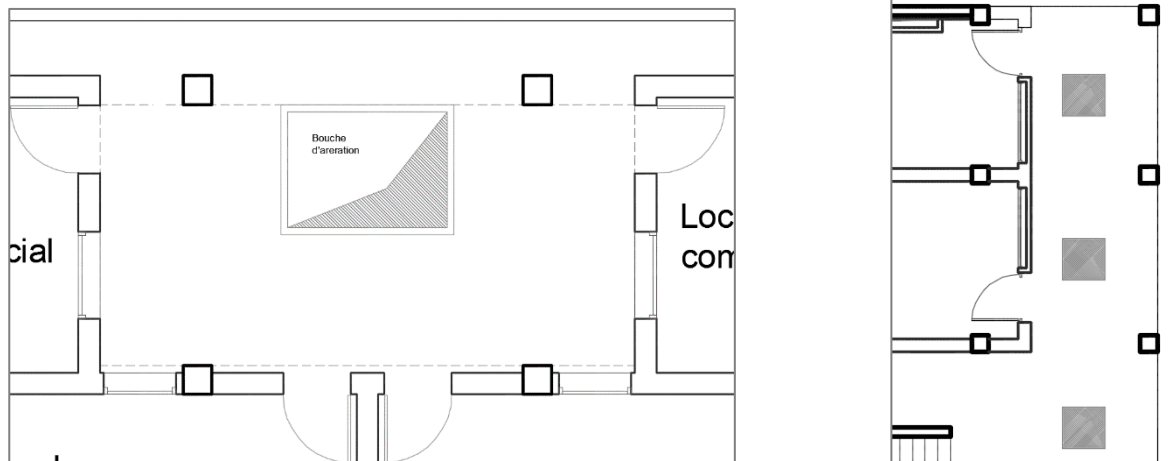


Figure 70: Ventilation du sous-sol

La ventilation Des espaces humides (SDB+WC), au vu de leurs positions, il est nécessaire de mettre en place de cheminé de ventilation.

6.1.6. Montage financier⁷⁶ :

La réalisation de ce projet nécessite l'accord de chacun des coindivisaires et l'investissement de leurs quotes-parts dans l'opération, il faudra ajouter à cet investissement immobilier en nature un investissement monétaire afin d'assurer les fonds nécessaires à la réalisation du projet. La valeur de l'investissement monétaire est calculée sur la base de la somme nécessaire à la réalisation du clos-couvert, la réalisation des façades, et la finition du RDC. L'aménagement et les finitions des appartements restent à la charge du futur propriétaire du plancher des murs.

Deux possibilités de montage financier s'offrent à nous, chacune avec ses avantages et ses inconvénients :

- **L'indexions de l'investissement monétaire à la quote-part :**

⁷⁶ Travail personnel

Cette méthode d'investissement consiste à indexer le montant financier que chacun des coindivisaires doit investir dans l'opération à sa quote-part dans la parcelle. Et cela amène à une division du bien résultant selon les quotes-parts de chacun. Cela permet de rester dans une situation d'auto-construction, non imposable par des taxes sur les bénéfices ou sur la valeur ajoutée au bien car considéré à but non lucratif. Néanmoins, cela impose à chacun des coindivisaires la réunion de la somme nécessaire équivalente à sa part de propriété dans la parcelle et met certaines personnes dans l'incapacité d'assurer cet investissement. Le calcul de la part de chacun dans ce cas-là est on ne peut plus simple.

20% de terrain + 20% de la somme total à investir = 20% de surface plancher

- L'investissement libre :

Dans ce cas de figure, l'investissement n'est pas en fonction de la part de propriété de chacun, il est fait sur la base des capacités de chacun en termes d'argent. L'investissement en nature (en surface) n'est plus considéré comme tel mais est rapporté à la valeur marchande de cette surface qui est ajouté à l'investissement monétaire de chaque individu afin de déterminer sa quote-part dans l'investissement total. L'investissement total représente la valeur marchande des 800m² auquel est additionnée la somme nécessaire à la réalisation des travaux.

Investissement total = Valeur total du terrain + cout de la construction

IT : investissement totale

VTT : Valeur total du terrain

CC : cout de la construction

R : surface plancher du projet après réalisation.

X% : la quote-part de terrain investi par un individu

Y% : le pourcentage du cout de la construction qu'investi un individu

Z% : pourcentage d'investissement total (correspond au pourcentage de plancher récupérer à la fin de l'opération)

Il faut afin de procéder au calcul de la cote part sur le bien projeté commencer par calculer le pourcentage de l'investisseur sur l'investissement total.

$$Z\% = \frac{X\%VTT + Y\%CC}{IT}$$

Donc un individu qui investit « Z% » de l'investissement global récupérera Z% de la surface du plancher résultante de l'opération de rénovation.

Cette méthode d'investissement peut engendrer litiges que ce soit avant ou après investissement.

Le montage juridique nécessaire pour le passage du statut de propriété indivise à un statut de copropriété a quant à lui été traité dans le chapitre deuxième du présent document.

1. Dossier graphique :

- **Façades :**



Figure 3.71 : Façade principale du projet

- **Simulations 3D :**



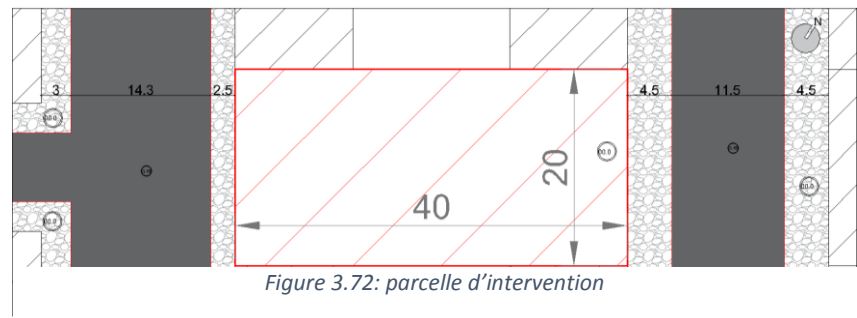
(Plans et coupes et 3D en annexe II, projet 1)

Projet 2 : équipement administratif :

Ce projet constitue la réalisation d'une structure accueillant des administrations sur une parcelle de 800m².

- a. Vocation : administrative
- b. Nombre de niveaux : R+4
- c. Gabarit du bâtiment : S'inscrit dans un Volume de 20m x 25.4m x 20.4m
- d. Superficie plancher : 1746m²

L'objectif de ce projet est la démonstration d'intervention sur une parcelle dont la propriété revient aux



pouvoirs publics. L'intégration d'un équipement au sein de la zone de rénovation urbaine, afin de mettre en exergue quelque principe d'implantation afin de mettre en valeur le bâtiment. Le projet consiste à pourvoir la ville de Larbaa d'un équipement capable d'accueillir certaines administrations nécessaires pour répondre d'une part aux besoins de la population, aux besoins de l'autorité publique, et d'autre part aux besoins du projet urbain par rapport à un organisme apte à gérer le bon déroulement de ce qui est projeté dans la ville de Larbaa.

L'équipement projeté, assumant une fonction administrative, vient décharger l'hôtel de ville de Larbaa permettant une meilleure préservation de ce bâtiment ainsi qu'un éventuel changement de fonction qui mettrait plus en valeur cet édifice assurant une mémoire architecturale et collective.

6.2.1. Genèse :

- **Première phase :** celle-ci correspond à l'implantation du volume de la construction afin de le mettre en valeur et apporter une valeur ajoutée à l'espace urbain par l'intégration du bâtiment. La 1^{ère} étape était de déterminer le gabarit de la construction, allant à 20m de hauteur, puis en second lieu des retraits par rapport à la voie ont été effectués afin de composer avec l'espace urbain projeté, notamment avec les galeries au niveau du RDC des constructions adjacentes du côté arrière du bâtiment, donc un recul de 3m a été effectué. Au niveau de la

façade principale, vient s'ajouter à la réflexion du retrait relatif aux galeries, la volonté de la création d'un parvis afin de marquer l'élément dans son cadre urbain et créer un effet de rythme sur la façade urbaine afin de démarquer le bâtiment de son environnement.

- **Deuxième phase** : celle-ci consiste dans l'opération de soustraction de volumes. Premièrement le percement d'un passage urbain au RDC du bâtiment dans l'optique de relier les deux côtés de l'ilot et favoriser la mobilité piétonne au sein

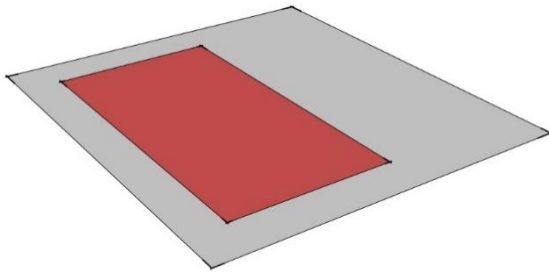


Figure 3.76: parcelle nue

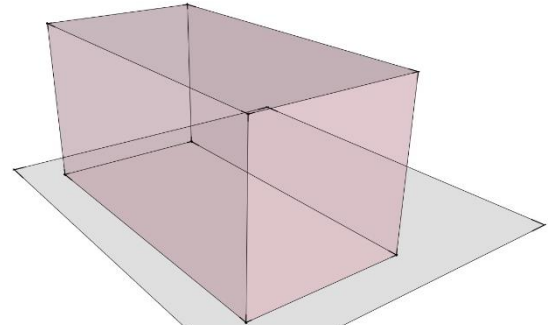


Figure 3.75: Phase 1

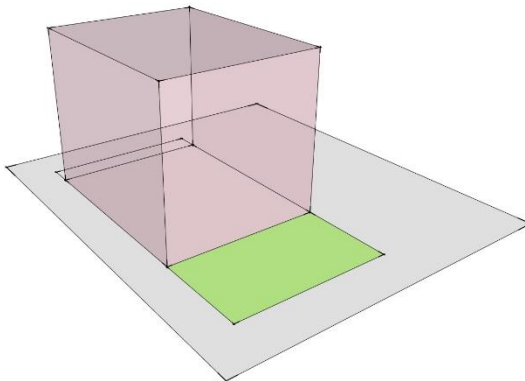


Figure 3.74 : phase 2

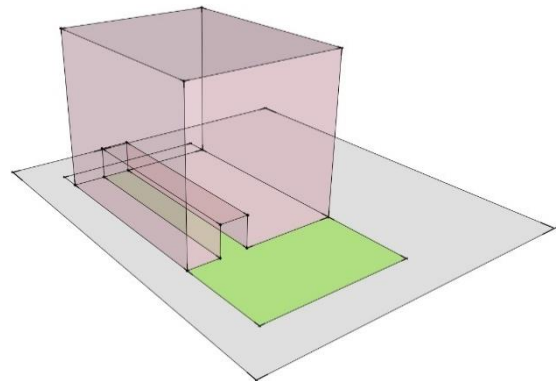
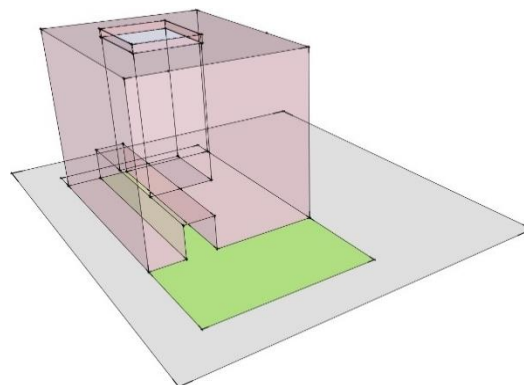


Figure 3.73: phase 3



du centre rénové. La seconde opération est la création d'un puits de lumière et d'aération. Les dimensions du bâtiment, une profondeur de 25m et une largeur de 20m imposent l'intégration d'un patio apportant lumière et aération au cœur de l'édifice et composera par la suite la circulation au sein des niveaux.

6.2.2. Programme et Organisation spatiale :

L'organisation spatiale au niveau de ce projet se présente sous une forme verticale définissant l'occupation des niveaux ainsi que sous forme horizontale, une organisation qui explique la circulation et la disposition des espaces autour du patio prévu lors de la genèse du projet.

• **Organisation spatiale verticale :**

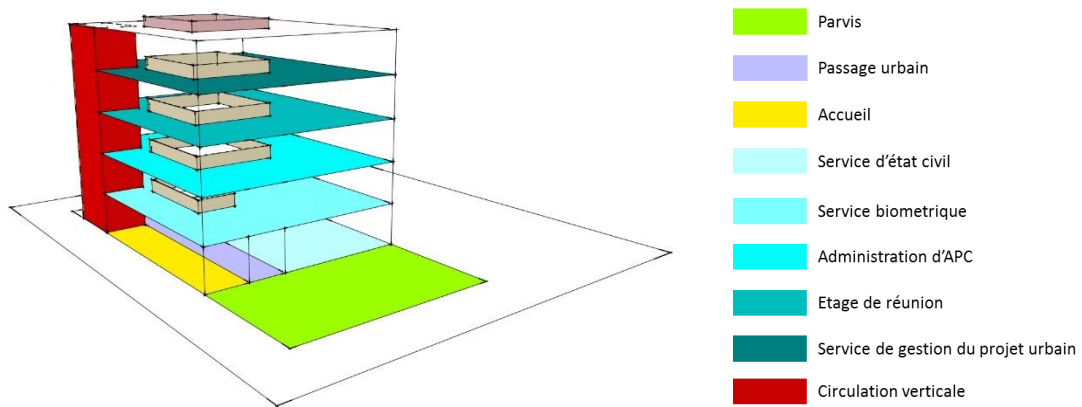
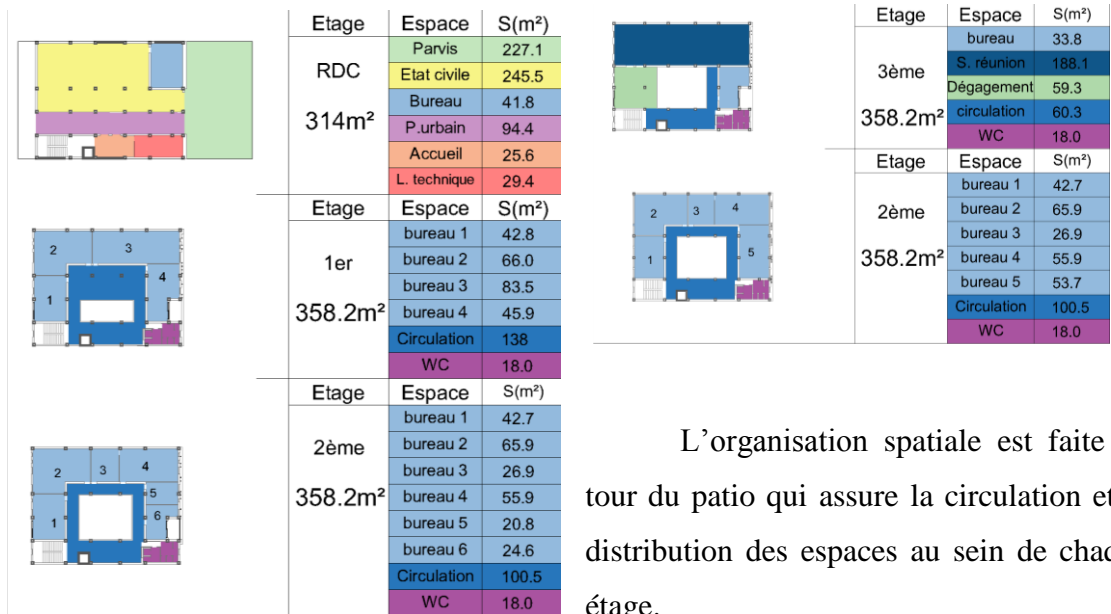


Figure 3.78 : Schéma d'organisation spatiale verticale

• **Programme et organisation spatiale horizontale :**



L'organisation spatiale est faite au tour du patio qui assure la circulation et la distribution des espaces au sein de chaque étage.

Figure 3.79: Programme et schéma d'organisation spatiale horizontale

6.2.3. Aspect Esthétique :

Dans le traitement des façades de cet édifice, nous avons cherché à le distinguer esthétiquement de son environnement, avec un traitement différent mais toujours par le rappel d'éléments de composition présents dans le tissu projeté, notamment le traitement arborescent pour marquer des baies vitrées.

Sur la façade Ouest la démarcation est bien plus douce, afin de procurer un environnement moins agressif.

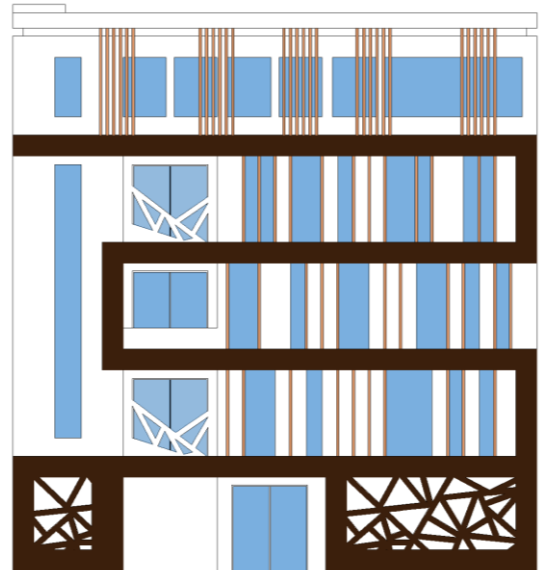


Figure 3.80 : Façade Est (donnant sur Rn8)



Figure 3.82: Façade Est (donnant sur Rn8)



Figure 3.81: simulation 3D de la façade Ouest

6.2.4. Dossier graphique :

Plan de masse :



(Plans et coupes et 3D en annexe II, projet 2)

6.3. Projet 3 : mosquée el Islah :

Le troisième projet architectural traité lors de cette étude est le projet de rénovation de la mosquée El Islah. Actuellement cette mosquée occupe une parcelle limitrophe (côté Est) à la place centrale de Larbaa, elle n'offre aucune valeur ajoutée aux parois de cette place tant par son occupation de sa parcelle, parallèlement à sa grande dimension que par la qualité architecturale de celle-ci. Ajouté à cela, la qualité des espaces de cette mosquée qui n'arrivent pas à assumer son positionnement au niveau de la centralité la plus forte de l'aire urbaine.

Afin d'assurer des espaces de meilleure qualité que ce soit à l'échelle urbaine ou architecturale la rénovation de cette mosquée s'impose comme action prioritaire et indispensable dans l'action menée pour le renouvellement urbain de la ville.

Après entretien avec l'imam responsable de la mosquée, il nous a été confié l'intention du propriétaire de la parcelle situé à l'ouest de la parcelle de la mosquée compterait mettre sa propriété au statut de « Waqf » au bénéfice de l'agrandissement de la mosquée. Nous allons exploiter cette information afin de prévoir une mosquée sur l'annexion de deux parcelles 20 m x 40 m pour une parcelle de dimension 40 m x 40 m (1600 m²)

Ce projet recherche un meilleur dialogue entre l'édifice culturel et son environnement urbain. L'amélioration des espaces de la mosquée et l'intégration de la mosquée dans son tissu comme élément urbain par excellence.

- a. **Vocation :** Cultuelle
- b. **Nombre de niveaux :** R+1
- c. **Gabarit du bâtiment :** S'inscrit dans un Volume de 20m x 25.4m x 20.4m
- d. **Superficie plancher :** 700m²

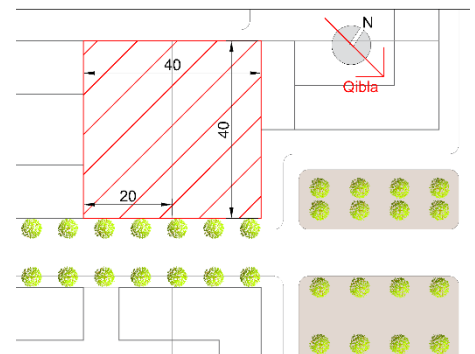


Figure 3.83: Situation de la parcelle de la mosquée

6.3.1. Genèse et principe de composition :

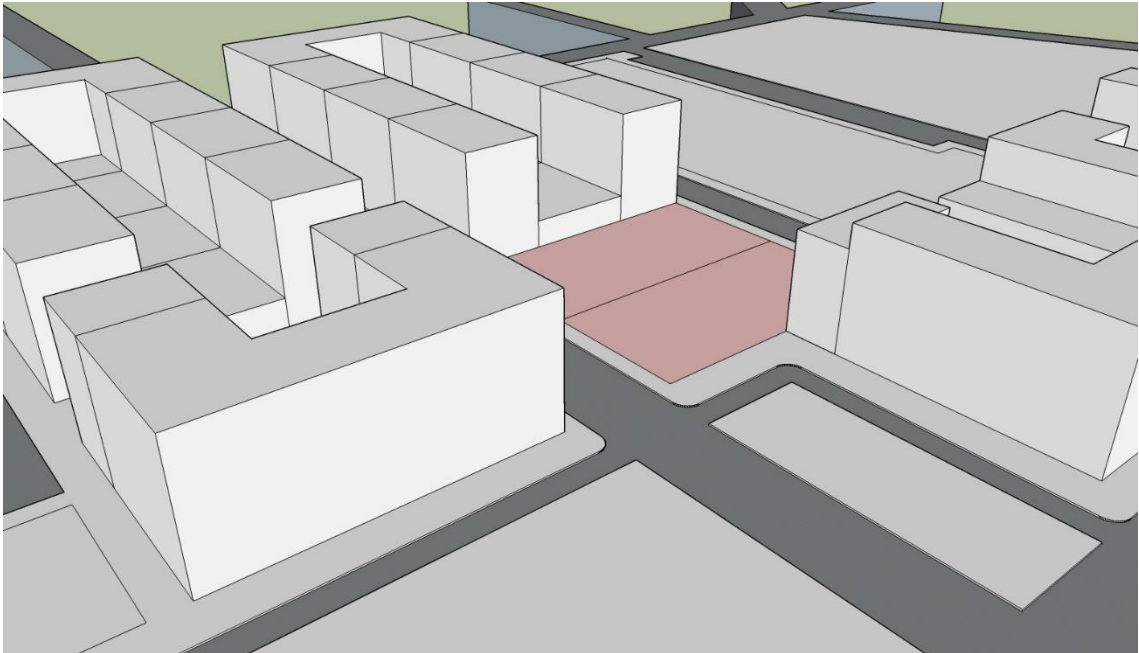


Figure 3.84 : parcelle nue

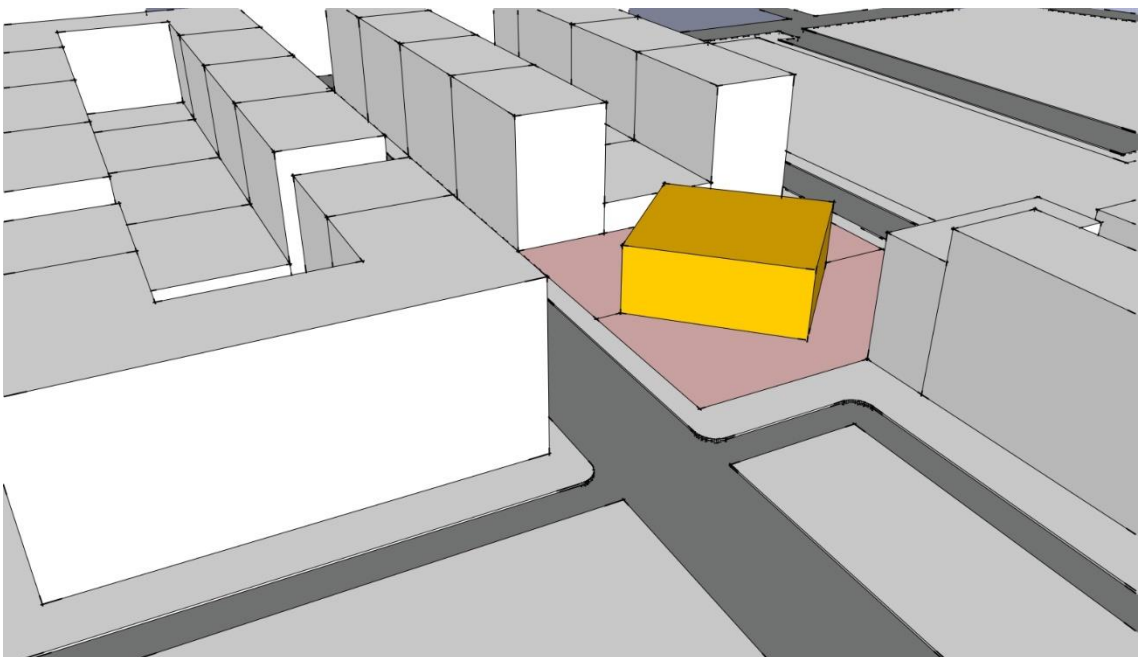


Figure 3.85 : phase 1

Création de la salle de prière dont le mur qibla est tourné à 45° par rapport à la voie publique. L'alignement sur l'ex Rn29 se fait par l'angle sud de la salle de prière.

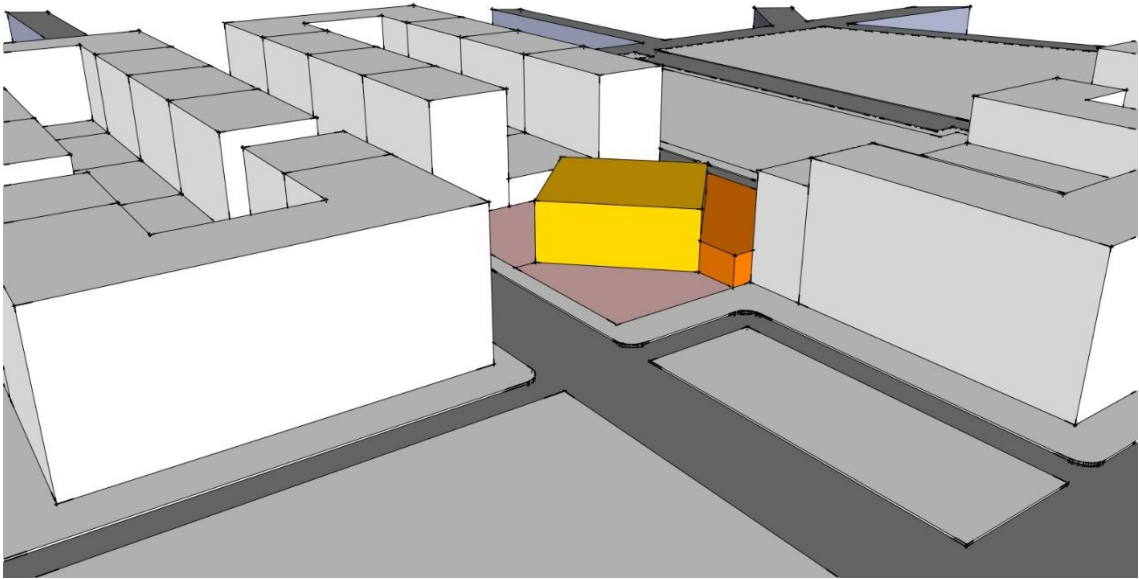


Figure 3.86 : phase 2

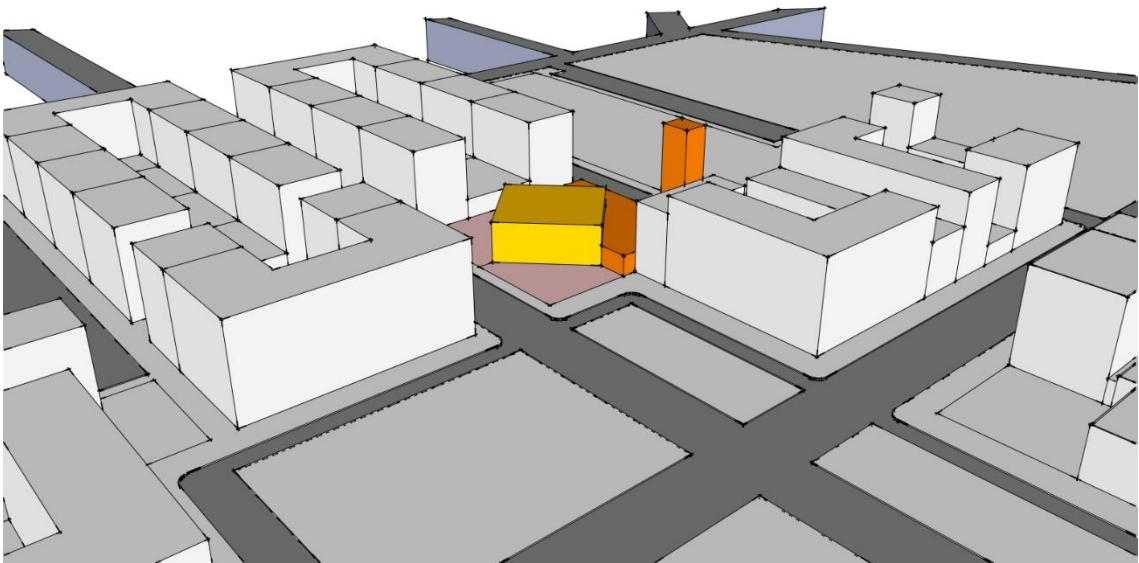


Figure 3.87 : phase 3

L'alignement sur la voie au nord de la parcelle est assuré par l'émergence d'un bloc d'espaces annexes comprenant les salles d'ablution et les espaces de gestion ainsi que le minaret.

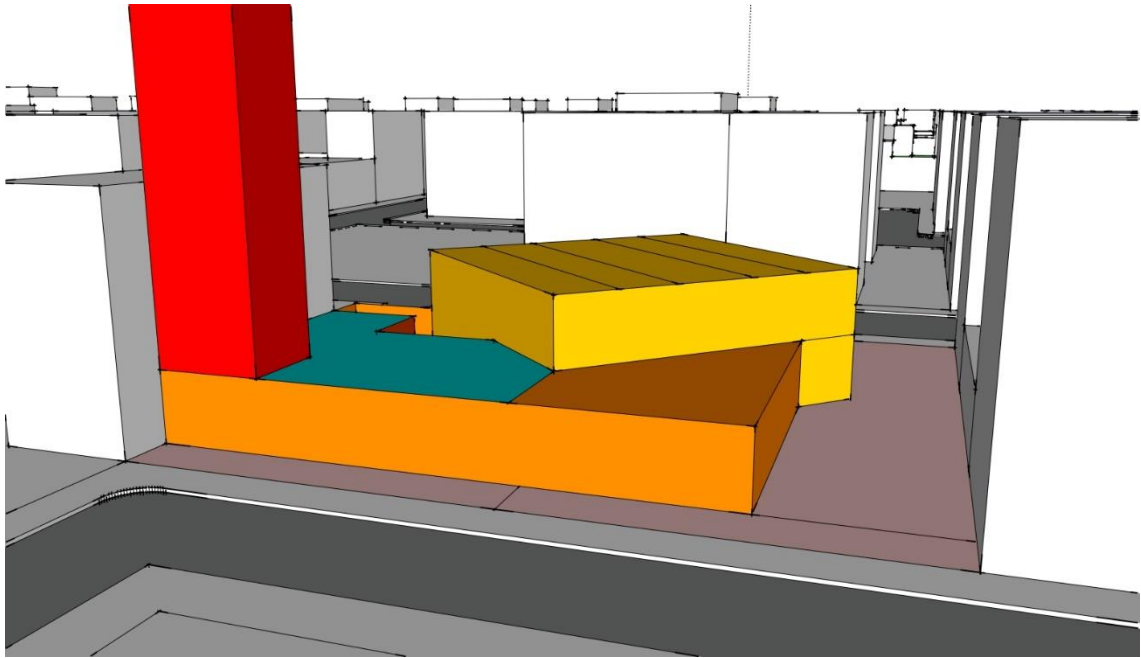


Figure 3.88 : phase 4

L'intégration de la mosquée se fait sur son assiette par rapport au passage urbain ci-dessus afin d'assurer la continuité visuelle et du flux.

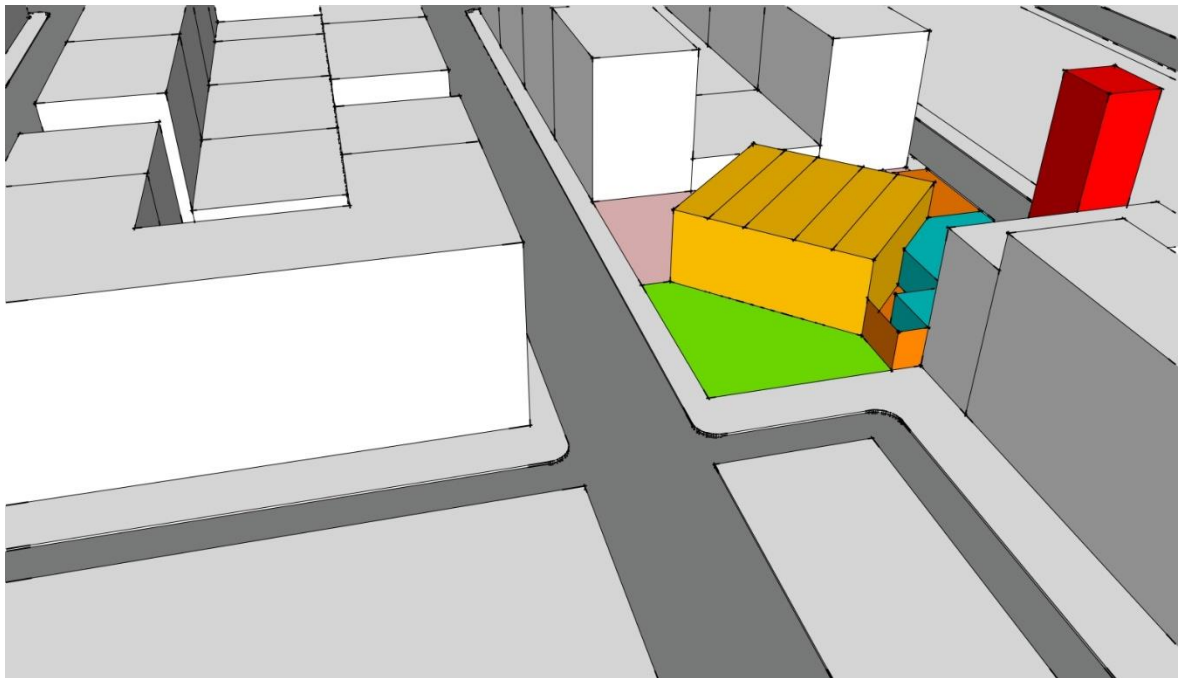


Figure 3.89 : phase 5

L'orientation de la salle de prière offre la possibilité de créer un parvis donnant sur la place centrale de la ville et fais ainsi communiquer directement l'entité culturelle avec son environnement par le biais du parvis et de l'alignement sur le passage urbain afin d'assurer la continuité.

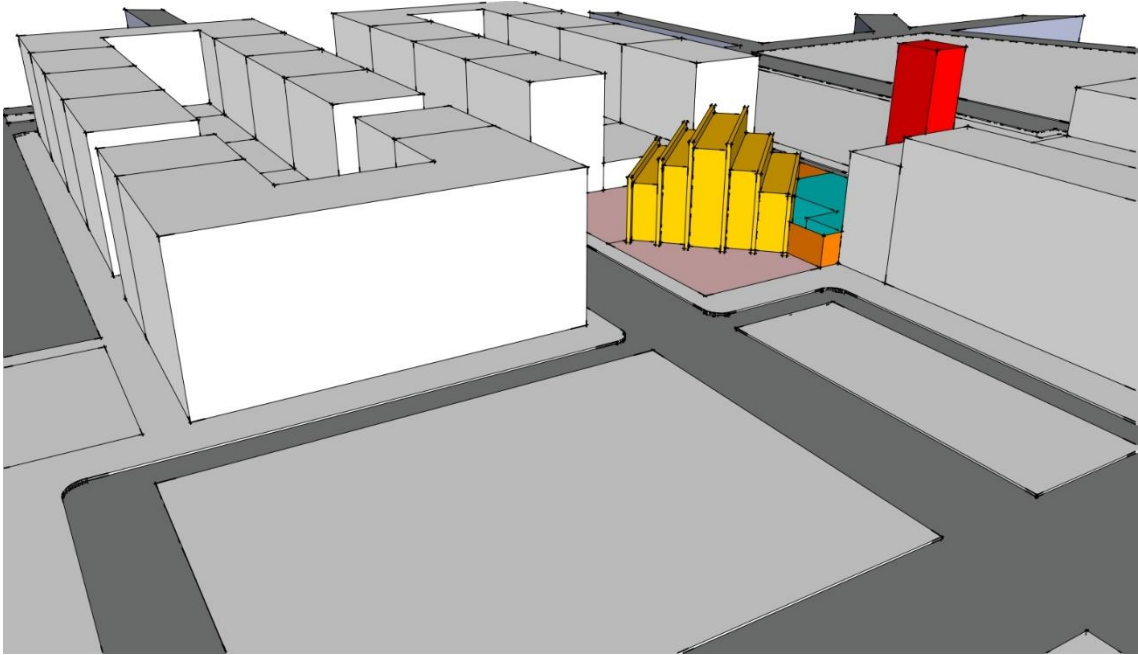
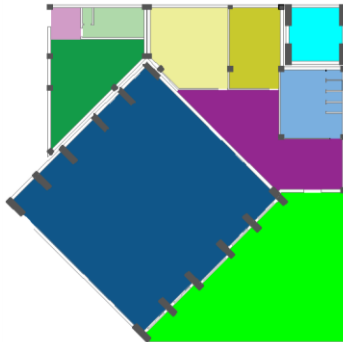


Figure 3.91 : phase 6

Traitement du volume de la mosquée de façon ç s'intégrer par sa hauteur (12.50m) afin de ne pas créer une trop grosse rupture de Skyline du boulevard.

6.3.2. Programme et organisation spatiale

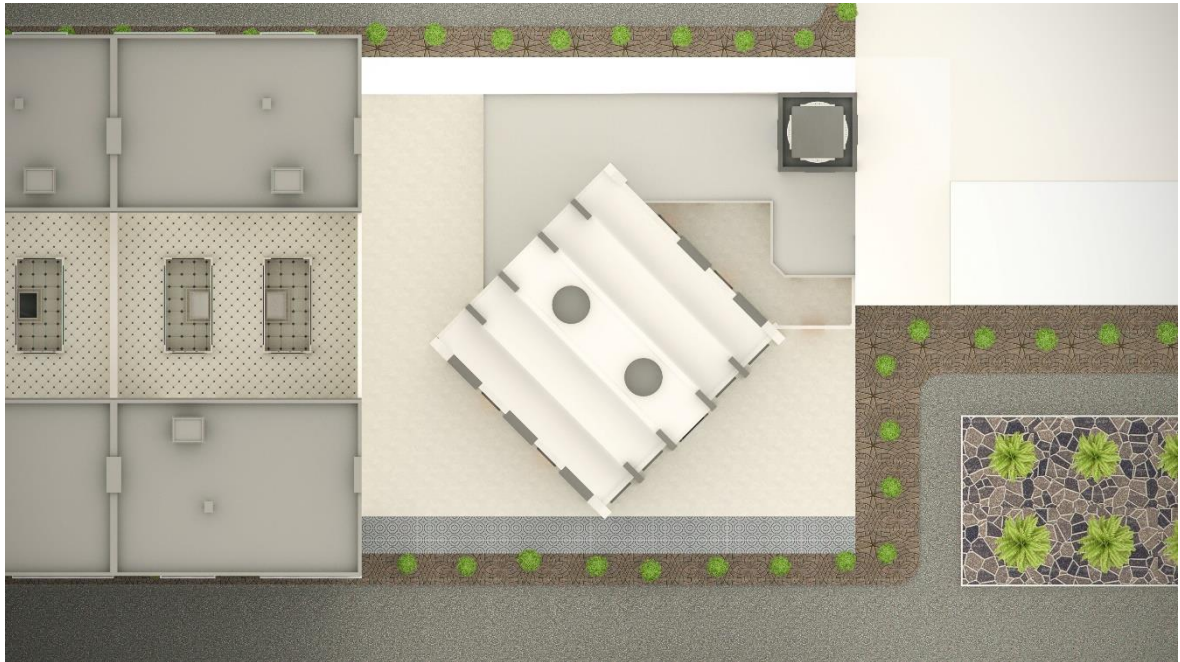


Espace	S (m ²)
Salle de prière hommes	358.3
Salle d'ablutions homme	42.2
Salle de prière femme	60.3
Salle d'ablutions femme	18.3
Dégagement entrée homme	9.6
Dégagement entrée femme	87.5
Bureau imam	41.6
minaret	27.8
Parvis	198.7
Bureau gestion waqf	59.5

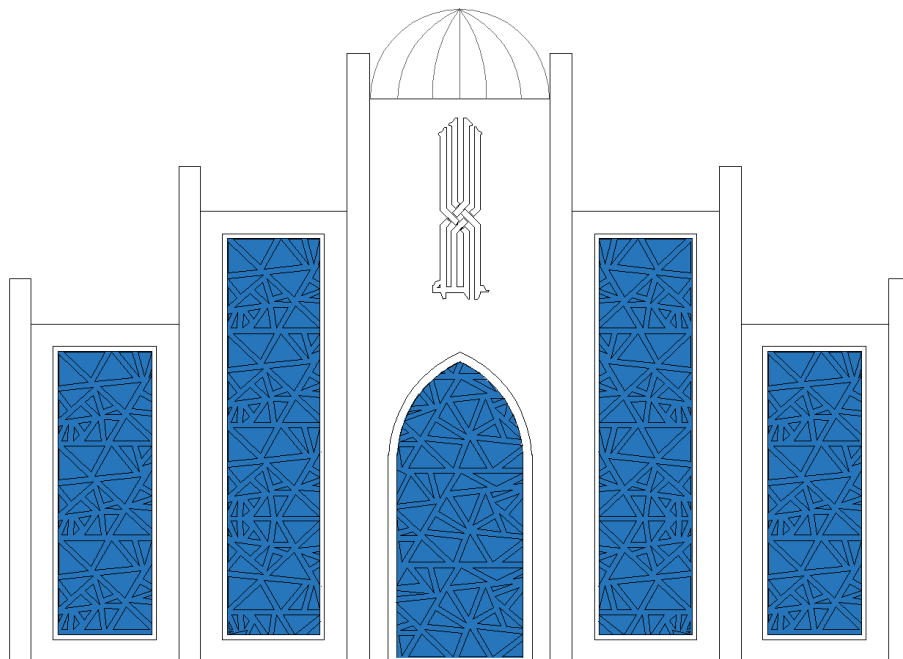
Figure 3.90: programme

6.3.3. Dossier graphique :

- Plan de masse :



- Façade :





• Simulation 3D :



(Plans et coupes et 3D en annexe II, projet 3)

7. Vues d'ensemble sur les projets :





CONCLUSION GENERALE.

Dans une époque où toute la communauté scientifique reproche à l'homme l'empreinte de ses activités sur l'environnement, la surconsommation des ressources naturelles non renouvelables cause chaque année un déficit considérable sur notre planète au point où l'humanité en est venue à vivre à crédit tant la terre n'arrive plus à suivre le rythme de notre consommation. Dans ce processus, la ville n'est pas en reste, l'homme et ses activités urbaines sont responsables de l'urbanisation de terrains agricoles et de zones naturelle. La crise que vivent les villes de nos jours ne font accentuer cette consommation repoussant l'investissement immobilier toujours plus loin des aires urbaines afin de fuir cette crise causant un étalement urbain.

L'étalement urbain est aujourd'hui une problématique d'actualité. Présent dans les discours d'urbaniste depuis la moitié du siècle dernier, il n'est que plus présent et plus fréquent dans les réflexions théoriques et les préoccupations urbaines. Ce phénomène touche toutes les villes, grandes ou petites, de ce côté et de l'autre de la méditerranée. Phénomène multidimensionnel, sa compréhension nécessite une approche qui traverse les cloisonnements disciplinaires. De plus l'étalement urbain peut être appréhendé à la fois comme un état et un processus. En tant qu'état, il renvoie à la question du degré d'étalement relatif de la ville, mesuré à partir d'une comparaison synchronique. En tant que processus, c'est une notion qui relève plutôt d'une appréciation diachronique de l'étalement, c'est-à-dire du rythme et de l'intensité de l'étalement dans le temps.

Durant les deux dernières années d'études nous avons été grandement sensibilisés quant à la nécessité de "refaire la ville sur la ville", de "reconstruire la ville sur elle-même". La reconstruction de la ville sur elle-même, une expression qui nous a laissés perplexes avant d'entamer ce travail de recherche, la ville a-t-elle besoin de se reconstruire ? Avons-nous besoin d'élaborer des stratégies afin de construire la ville ? La construction de la ville n'est-elle pas un processus relevant de ce qu'impose le territoire lui-même comme sens de développement ? Pourquoi cherchons-nous, à cette époque où l'homme est capable de domestiquer les conditions les plus extrêmes, de construire des hôtels sur la mer ou de produire des îles artificielles, à revenir sur nos pas alors que nous pouvons à présent conquérir des territoires encore jusque-là vierges de tout empreinte humaine ?

Entamer un tel sujet de recherche apporte des éclaircissements par rapport à ces questionnements, la ville étant en crise, le mal être urbain pèse sur chaque citoyen,

environnement insalubre, insécurité, perte de l'identité urbaine, marginalisation de classes sociales, autant de problèmes que cause cette crise urbaine. Crise résultante d'une stratégie d'urbanisation défailante qui consiste à tourner le dos aux problèmes et construire ailleurs. Et nous en sommes venus à nous demander, après quelques heures de lecture, pourquoi chercher à construire ailleurs alors que la ville se meurt sous nos pieds ? Pourquoi urbaniser de nouveaux territoires alors que la reconstruction de la ville supprimerait de multiples maux sociaux ?

Les mêmes questionnements ont motivé notre intervention sur le tissu urbain de la ville de Larbaa. La ville de Larbaa souffre d'un étalement urbain qui dure depuis l'indépendance, le centre-ville fut marginalisé au profit de l'urbanisation de la périphérie et surtout aux dépens du patrimoine foncier agricoles de la Mitidja. Depuis cette époque, l'écart entre la périphérie de la ville de Larbaa et son centre ne fait que se creuser tant l'investissement immobilier, qu'il soit privé ou public tend aux périphéries urbaines. Le renouvellement urbain revient plusieurs fois lors de la collecte documentaire comme potentielle solution à ces maux qui font des centres urbains des épouvantails faisant fuir les investissements vers d'autres cieux.

De cette façon, après un diagnostic de la ville de Larbaa et de son centre, nous avons étudié l'éventualité d'un renouvellement urbain du noyau colonial formant centralité urbaine. L'opération de renouvellement projeter intègre deux interventions, une rénovation urbaine sur un tissu dont la structure de conformation est présente, où la logique géométrique est claire et une restructuration sur un tissu dépourvu de structure viaires, dont la mobilité est problématique, où le manque d'accès aux ilots, de dimensions importantes, laisse des terrains vides au cœur de ces derniers. La difficulté de cette étude fut la contrainte de la propriété. Comment rénover un tissu où l'implication de plusieurs acteurs, privés et publics, et leurs accords sont indispensables au bon déroulement du scénario.

En effet, la projection effectuée lors de cette étude, aussi proche qu'elle cherche à l'être de la réalité reste trop optimiste, et se base sur non seulement, la bonne volonté (que nous considérons comme acquise lors de l'étude) des autorités à refaire la ville et s'impliquer dans des démarches pouvant causer l'insatisfaction des populations quant à certaines mesures qui peuvent être prises et menacer une stabilité précaire que les pouvoirs publics tentent à tout prix de préserver. Mais aussi sur l'implication, et l'envie de s'investir dans ce projet de ville, des citoyens propriétaires au sein des zones concernées.

Malgré la mise en place de projets financièrement rentables pour l'opération de rénovation urbaine, et la volonté d'une majorité à s'impliquer dans cette dynamique, l'implication des propriétaires par indivise (qui représentent une grande majorité des propriétaires) reste assujettie à l'entente entre ceux-ci malgré la mise en place d'une procédure de sortie d'indivise et le passage à la copropriété.

En résumé, l'opération se base sur des suppositions optimistes alors qu'en situation réelle peut s'avérer tout autre et mener le projet à son échec. Celui-ci reste donc qu'une hypothèse parmi d'autres pouvant potentiellement aboutir à une réussite si l'implication de tous les acteurs est garantie d'office.

Cette recherche ne peut constituer un aboutissement tant elle ouvre de multiples questionnements, qu'ils soient d'ordre urbain et architecturale, d'ordre socio-économique, ou concernant la démarche elle-même. Parmi ces questionnements :

- 900 villes algériennes sont de fondation coloniale, et dans des cas de crise similaires. Quelle est donc l'applicabilité de cette démarche sur certaines de ces villes ? cette opération peut-elle faire office de prototype à appliquer sur des villes souffrant de crise similaire ?
- Dans une situation où la crise de plus en plus urgente, comment garantir l'implication citoyenne dans des opérations de ce type ?
- Ou encore pour un économiste, on se demanderait, quel potentiel de rentabilité ce genre de projection peuvent-ils avoir sur l'économie locale, d'une part par la création d'emplois nécessaire à la réalisation du projet, et d'autre part par le potentiel d'accueil de nouvelles populations ?

BIBLIOGRAPHIE

- **Ouvrages :**

- DESJARDINS, M., « Renouvellement urbain, l'urbanisme au service du social », DIV, août 2002
- GILLHAM O., *The Limitless City: A Primer on the Urban Sprawl Debate*, 2002, Washington, Island Press.
- INGALLINA P. *Le projet urbain*, Presses universitaires de France, 2008, France
- BRUEGMANN R., *Sprawl: A Compact History*, Chicago, University of Chicago Press, 2005, USA.
- Dictionnaire LAROUSSE.
- LAUGIER R., « L'étalement urbain en France », Centre de Ressource Documentaire Aménagement Logement Nature (CRDALN)
- MALFROY S., *L'approche typo-morphologique de la ville et du territoire*.
- MERLIN P., CHOAY F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire*, PUF, 1998, Paris
- PIRON.O, *Renouvellement urbain, approche systémique*. Actes du colloque national du GRIDAUH, 2001.
- PUMAIN D., PAQUOT T., KLEINSCHMAGER R., *Dictionnaire: La ville et l'urbain*, Economica / Anthropos, 2006, Paris.
- SAIDI M., *Processus de structuration des paysages méditerranéens*, Cours 1 « Habitat et Paysages », Université Saad Dahleb, Blida.
- SOULE D. , *Urban Sprawl. A comprehensive reference guide*, Westport (CT), , 2005

- **Mémoires et thèses:**

- BANI B. & KAIBICHE I., *Etalement urbain en périphérie : VILLE DE L'ARBAA, Restructuration de l'entrée nord, mémoire de Master, Université Saad Dahleb, Blida*
- BENAMEUR A. H., « la résidentialisation : une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles », *Mémoire de magister, Université Mentouri de Constantine*. 2010
- BERBAR, A., « renouvellement urbain dans la ville d'Alger », *rapport de master*, janvier 2009

- BOUDRA M., Renouveau Du Centre Originel De La Ville De Guelma Par La Démarche Du Projet Urbain, Mémoire De Magister, Université Mentouri De Constantine.

- **Articles et périodiques :**

- BLAUDIN DE THÉ C. et autres, « Urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure », Collection « La Revue » du Service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Commissariat général au développement durable (CGDD), mars 2012, 106p.
- CHARMES E., 2010, "Entretien: Faut-il lutter contre l'étalement urbain?" La vie des idées: www.laviedesidees.fr, 29 juin; consulté le 19/8/2017, www.laviedesidees.fr/Faut-il-lutter-contre-l-etatement.html.)
- DEVILLERS, Christian, 1994 : Le projet urbain, Éditions du PAVILLON DE L'ARSENAL, Collection LES MINI PA, Paris., 1994, <http://www.mtaterre.fr/dossiers/le-developpement-durable/cest-quoi-le-developpement-durable> ; consulté le 20 aout 2017
- NÉDÉLEC P., « Saisir l'étalement urbain dans un contexte états-unien : réflexions méthodologiques », Cybergeog : European Journal of Geography [En ligne], Espace, Société, Territoire, document 762, mis en ligne le 16 janvier 2016, consulté le 14 août 2017. URL : <http://cybergeog.revues.org/27421> ; DOI : 10.4000/cybergeog.27421
- MAGHNOUS DRIS Z., Le projet urbain : Du dessein au dessin, publié dans "Penser la ville – approches comparatives, Khenchela : Algérie (2008) CHARMES E., 2010, "Entretien: Faut-il lutter contre l'étalement urbain?" La vie des idées: www.laviedesidees.fr, 29 juin; consulté le 19/8/2017, www.laviedesidees.fr/Faut-il-lutter-contre-l-etatement.html.)
- SAINTENY G. , l'étalement urbain , annales des Mines- responsabilité et environnement, numéro 49 , pages 7-15 , éditions ESKA, 2008, France
- VIARO A., *Bologne : une rénovation urbaine exemplaire*, in *Habitation : revue trimestrielle de la section romande pour l'Association Suisse pour l'Habitat*, 2016, Suisse

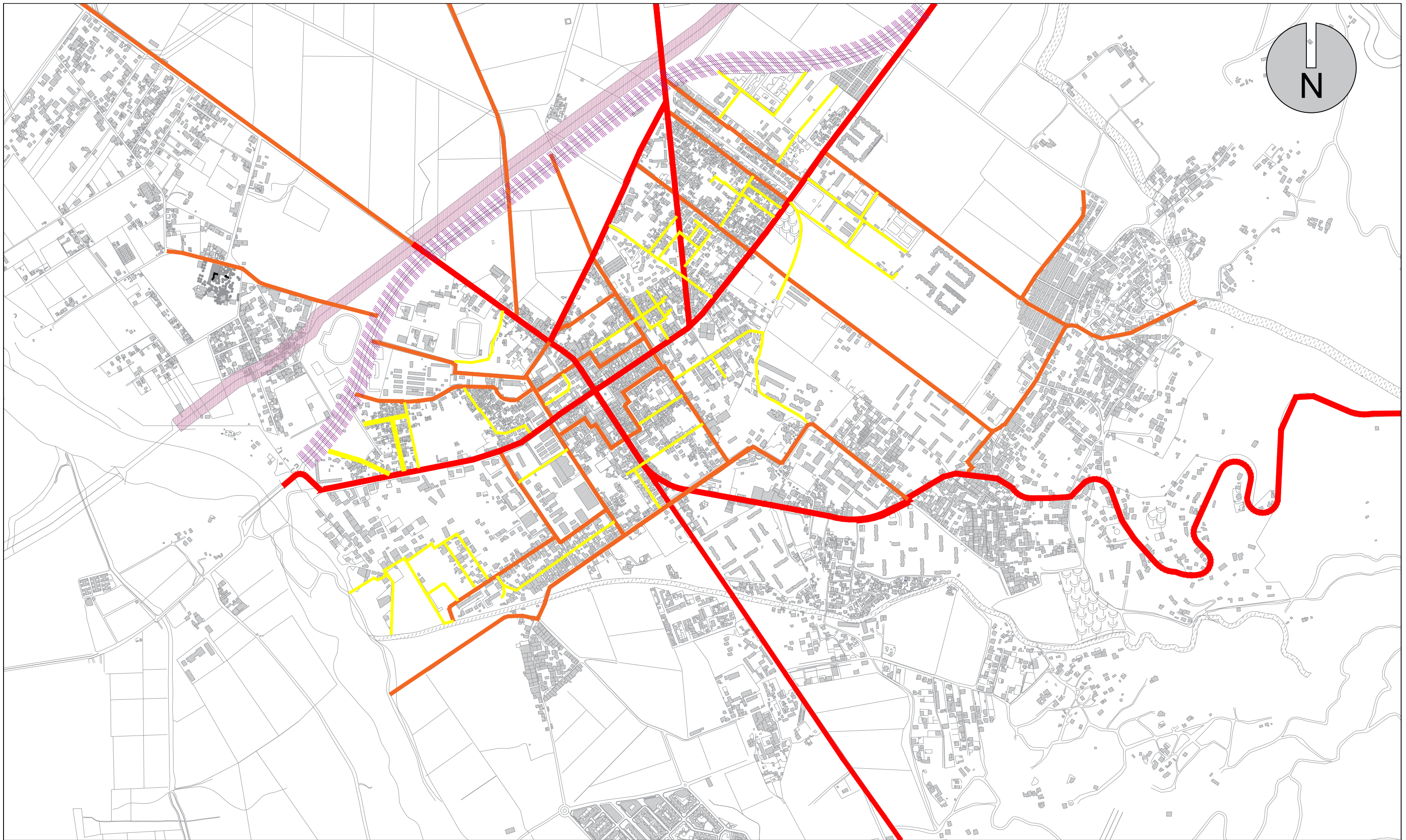
- **Lois et décrets:**

- Décret exécutif 97-154 du 10 Mai 1997, Art.2
- Journal Officiel de la République Algérienne n°14 du 16 Mars 2014, « décret exécutif n°14-99 du 4 Mars 2014 »
- Journal officiel de la République Algérienne n°49 du 18 novembre 1990
- Journal officiel n°52 du 2 décembre 1990
- Journal Officiel de la République Algérienne n°14 du 16 Mars 2014, « décret exécutif n°14-99 du 4 Mars 2014 »
- République Algérienne Démocratique et Populaire, code civil « Art.744. Art.745. », 2007 Jora
- République Algérienne Démocratique et Populaire, code civil, Art.713. 2007 Jora
- République Algérienne Démocratique et Populaire, code civil, Art.733 – Art.734. 2007 Jora
- République Algérienne Démocratique et Populaire, code civil, Art.724. 2007 Jora
- République Algérienne Démocratique et Populaire, code civil, Art.749. 2007 Jora.
- République Algérienne Démocratique et Populaire, code civil, Art.750. 2007 Jora
- République Algérienne Démocratique et Populaire, code civil, Art.756 bis 2. 2007 Jora
- République Algérienne Démocratique et Populaire, code civil, Art.764. 2007 Jora

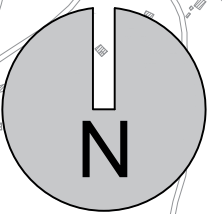
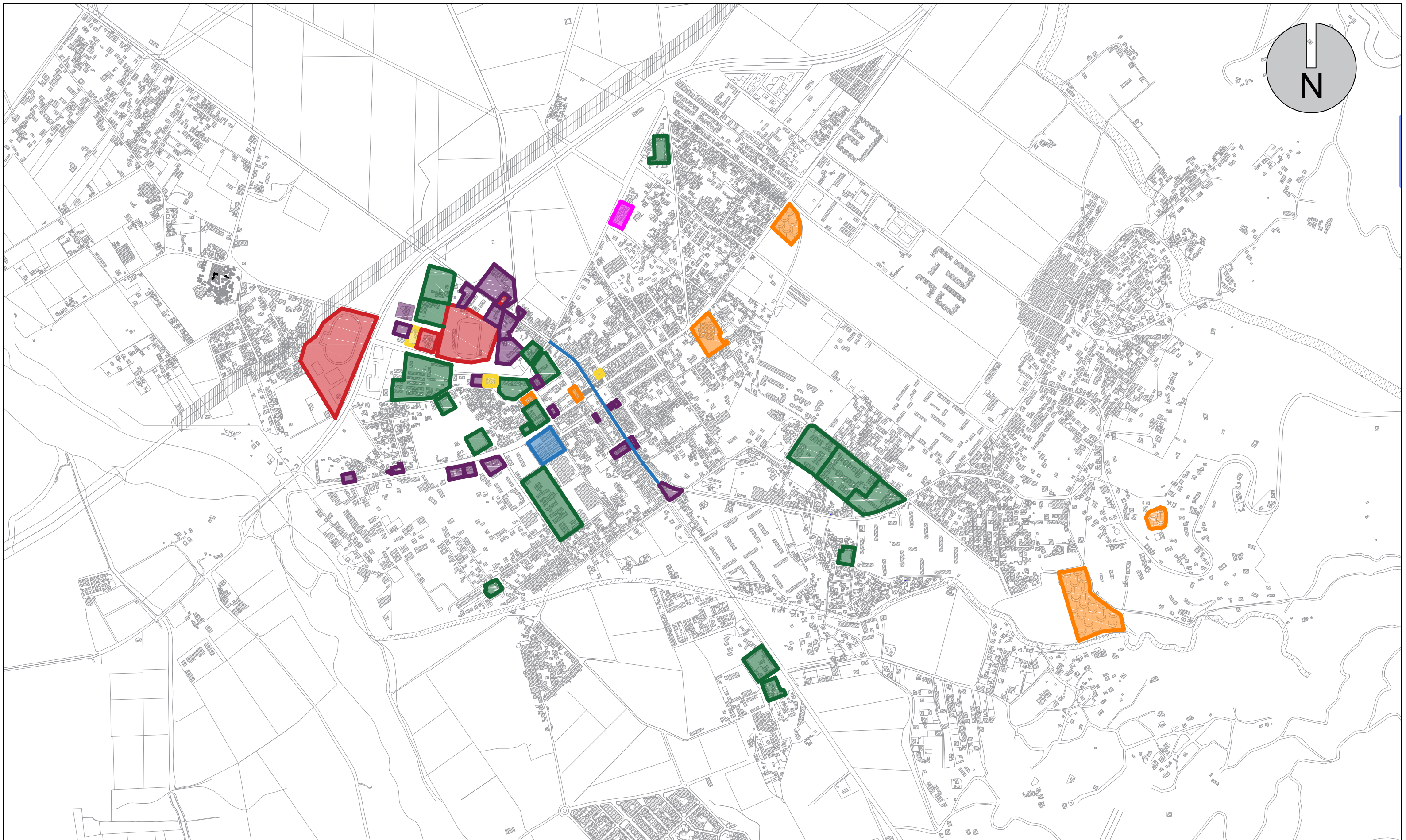
- **Sites Web:**

- <https://www.consortium-immobilier.fr/guide/achat-vente/1/3/7/55/15/>
- <http://pointdroit.com/definition-copropriete/>.
- <https://www.consortium-immobilier.fr/guide/achat-vente/1/3/7/55/15/>
- <http://www.liberte-algerie.com/contribution/gestion-immobiliere-en-algerie-que-faire-263706>
- <http://www.liberte-algerie.com/contribution/gestion-immobiliere-en-algerie-que-faire-263706>
- https://www.icomos.org/charters/venice_f.pdf
- European Environment Agency, Report n°10/2006
https://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_2006_10

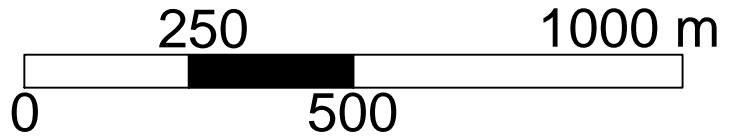
ANNEXES.



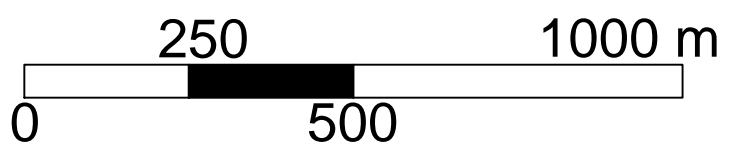
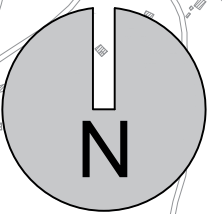
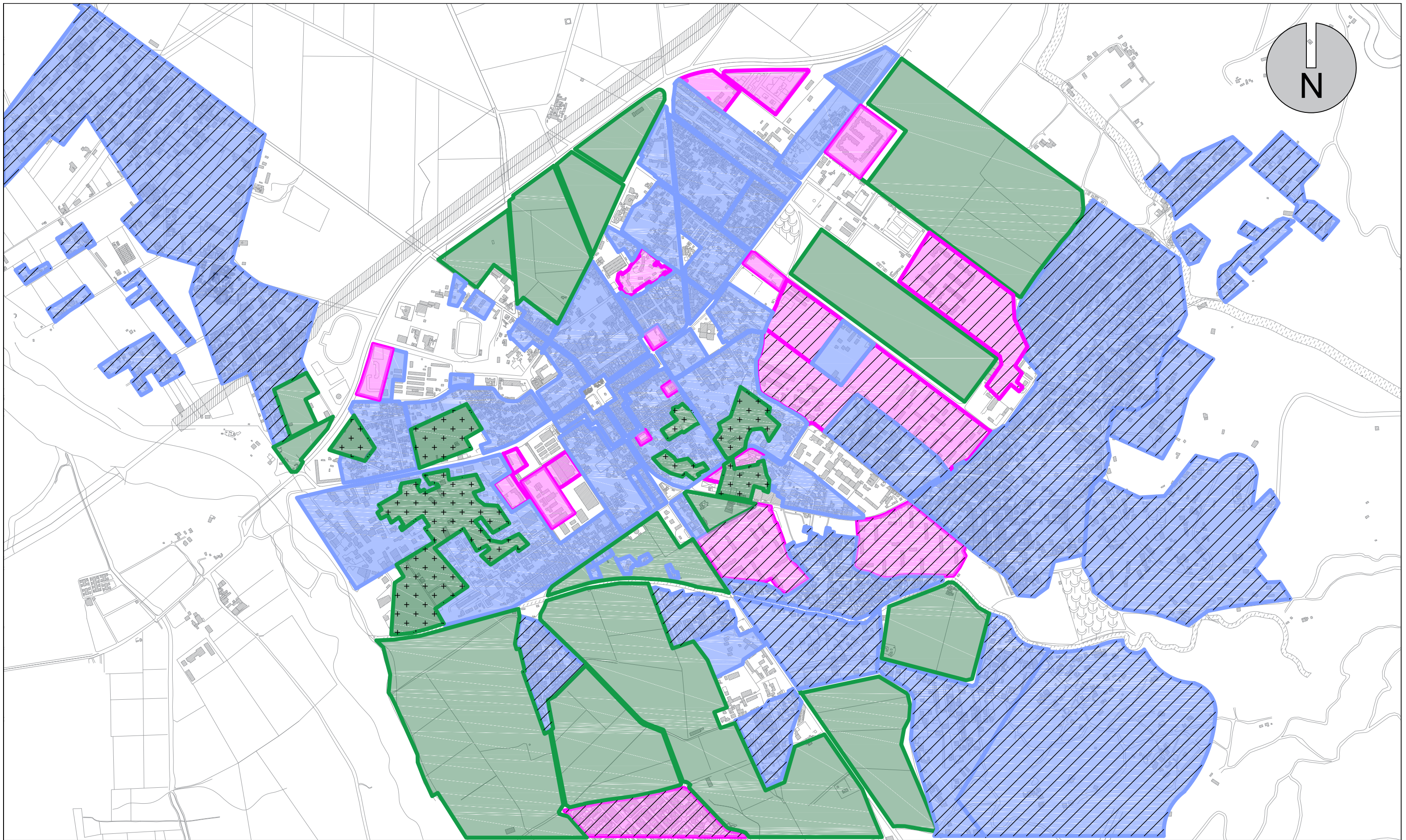
ANNEXE I | CARTE 1 : CARTE DE LA STRUCTURE VIAIRE DE LA VILLE DE LARBAA.



- Equipement administratif
- Equipement scolaire
- Equipement Culturel
- Equipement sanitaire
- Equipement culturel
- Equipement sportif
- Equipement commercial
- Vocation commerciale

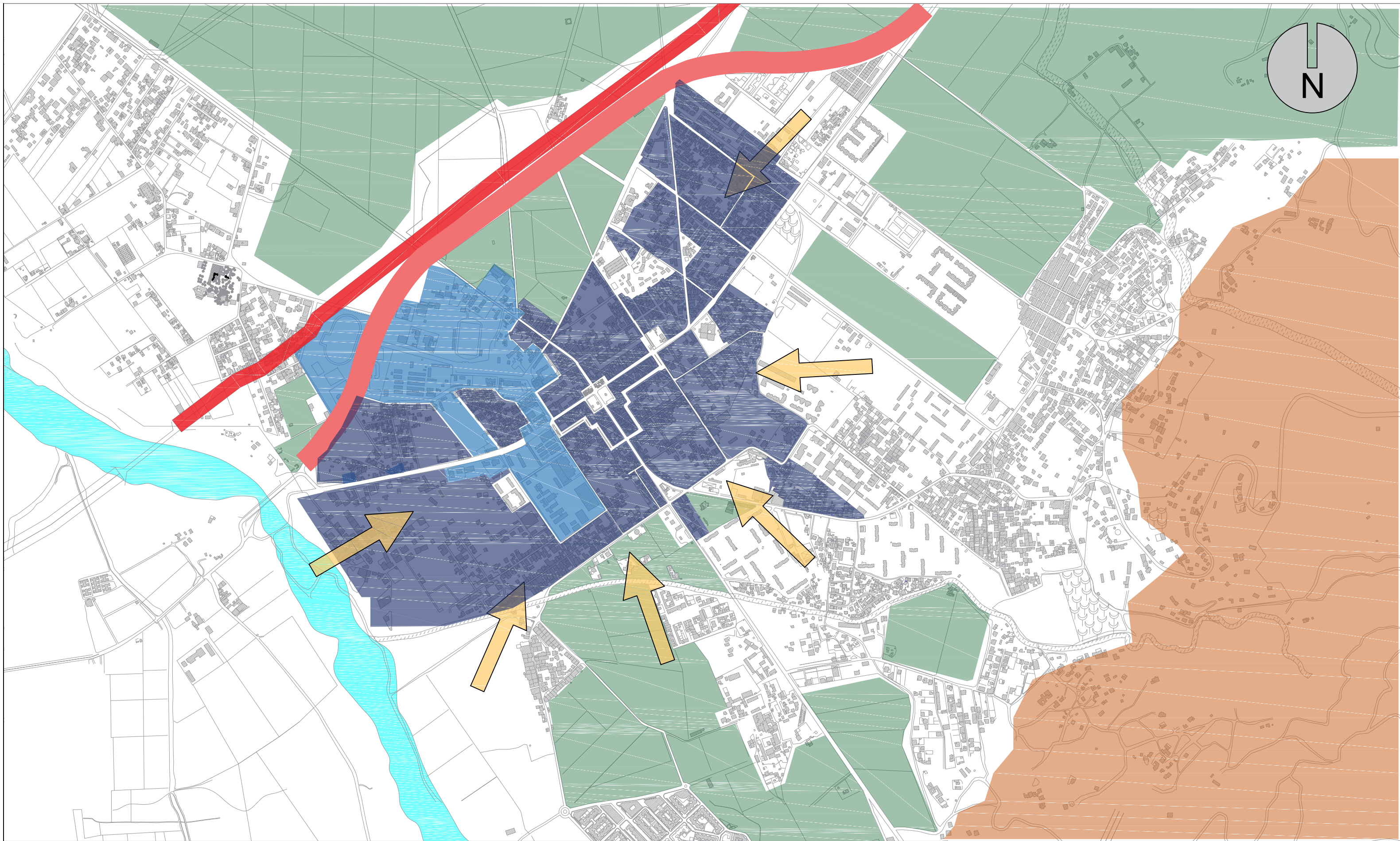


ANNEXE I | CARTE 2 : CARTE DES EQUIPEMENTS DE LA VILLE DE LARBAA.

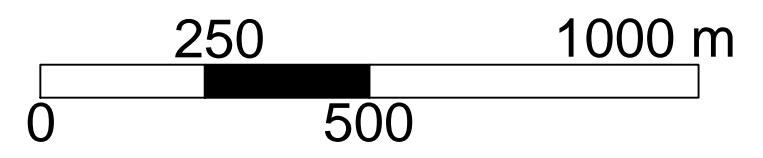


- Habitat individuel
- Habitat Collectif
- Terres agricoles
- Habitat Individuel péri-urbain
- Grands ensembles
- Foncier libre

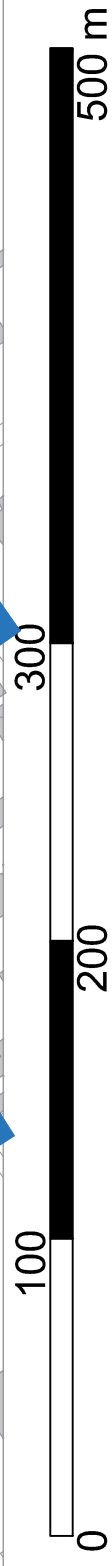
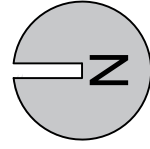
ANNEXE I | CARTE 3 : CARTE DES TYPOLOGIES DE L'HABITAT DE LA VILLE DE LARBAA.






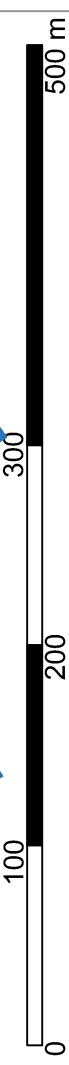
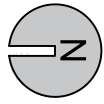
- Zone de concentration d'équipements
- Foncier sous-exploité
- Foncier à préserver
- Chemin de fer
- Route Nationale 29
- Montagne (Relief abrupt)
- Sens de développement urbain désiré










ANNEXE I | CARTE 4 : CARTE DE LA SYNTHÈSE DE L'ANALYSE SYNCHRONIQUE DE LA VILLE DE LARBAA.



-  Axes principaux
-  Limite du noyaux central (centre ville)
-  Aire d'étude



-  Axes principaux
-  Parcours périphérique
-  Parcours de liaison
-  Parcours de desserte
-  Noeud de 1er degré
-  Places et Jardins
-  Noeud de second degré



Equipement culturel

0

100

200

300

500 m

Equipement commercial

Equipement administratif

Equipement culturel

Equipement scolaire

Jardins

Place publique

Z.H.F. Vocation commerciale

1 Mairie

2 Algérie télécom

3 Caisse des impôts

4 Banque

5 Tribunal

6 Ecole Primaire

7 Mosquée

8 Mosquée

9 Mosquée

10 Ecole primaire

11 C.E.M

12 Daira

13 Crèche

14 Mosquée

15 Lycée

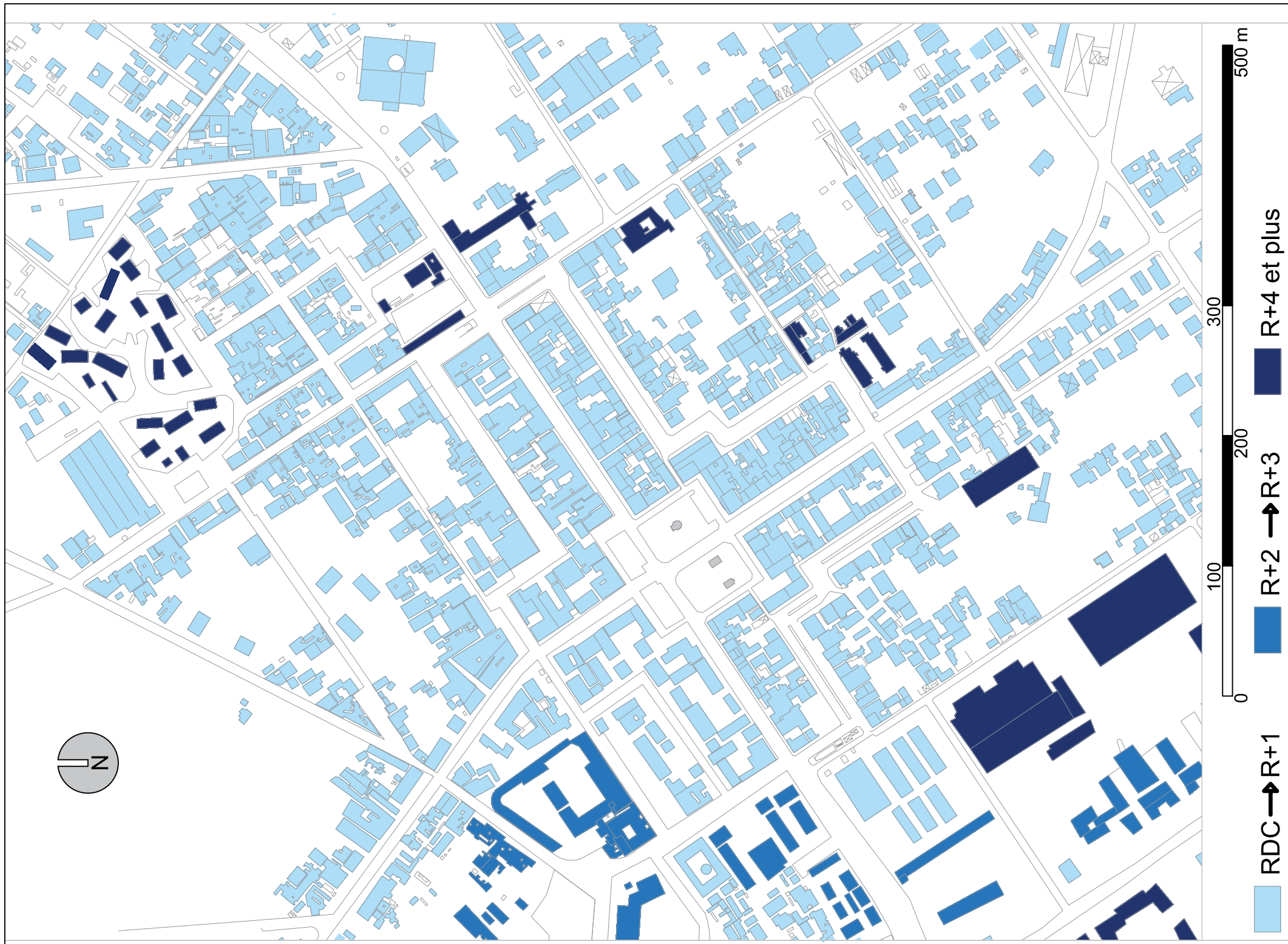
16 Cinéma

17 Marché

18 Place

19 Jardin

20 Place

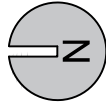


ANNEXE I | CARTE 8 : CARTE DES GABARITS DU NOYAU CENTRAL.

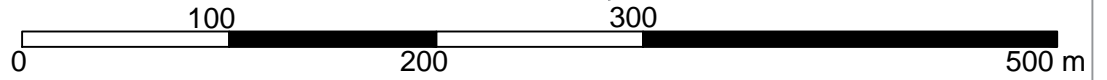
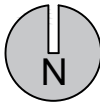








- C. Modernes
- C. Coloniales
- C. Précaires

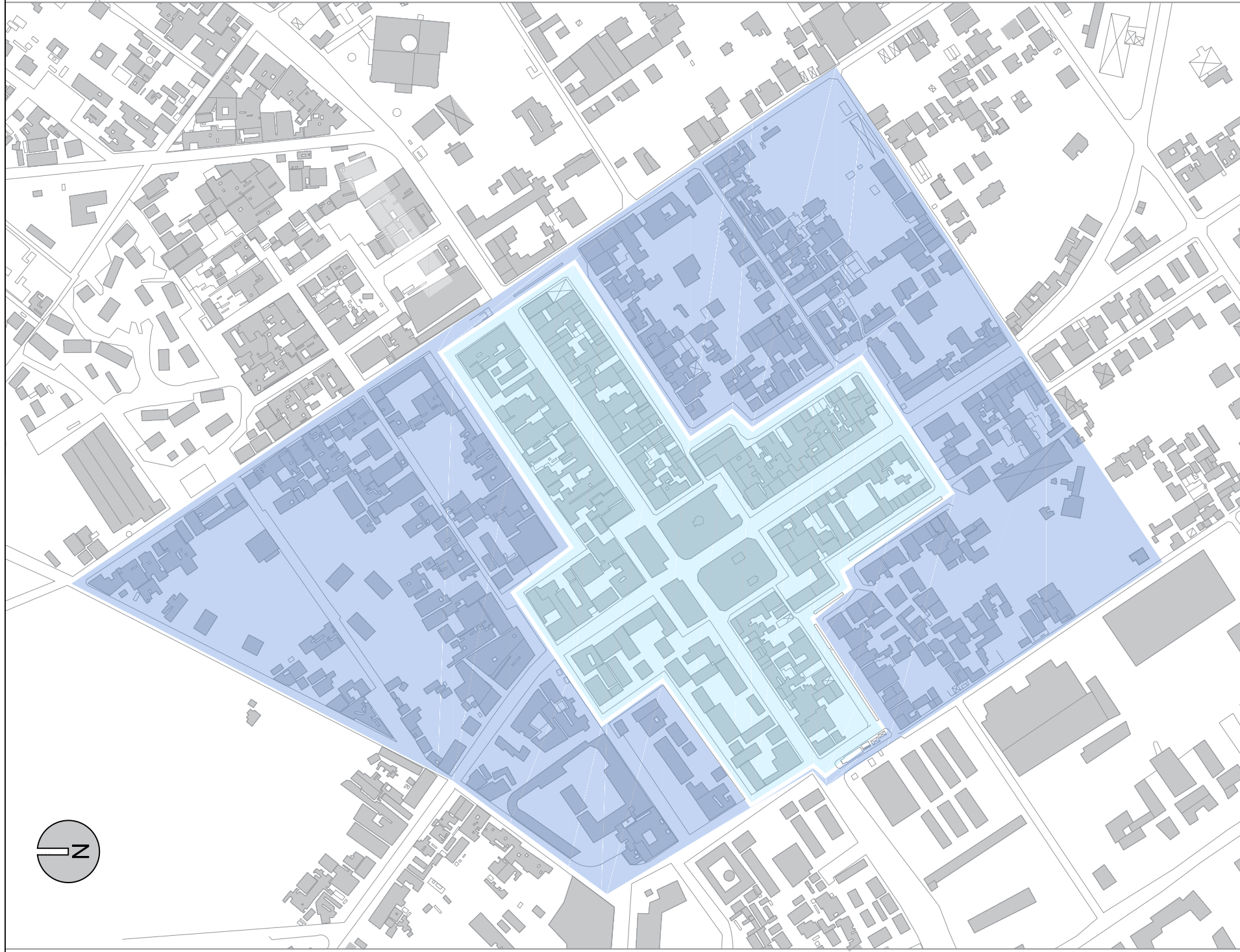
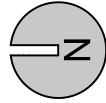
ANNEXE I | CARTE 9 : CARTE DE L'ETAT DU BATI DU NOYAU CENTRAL.



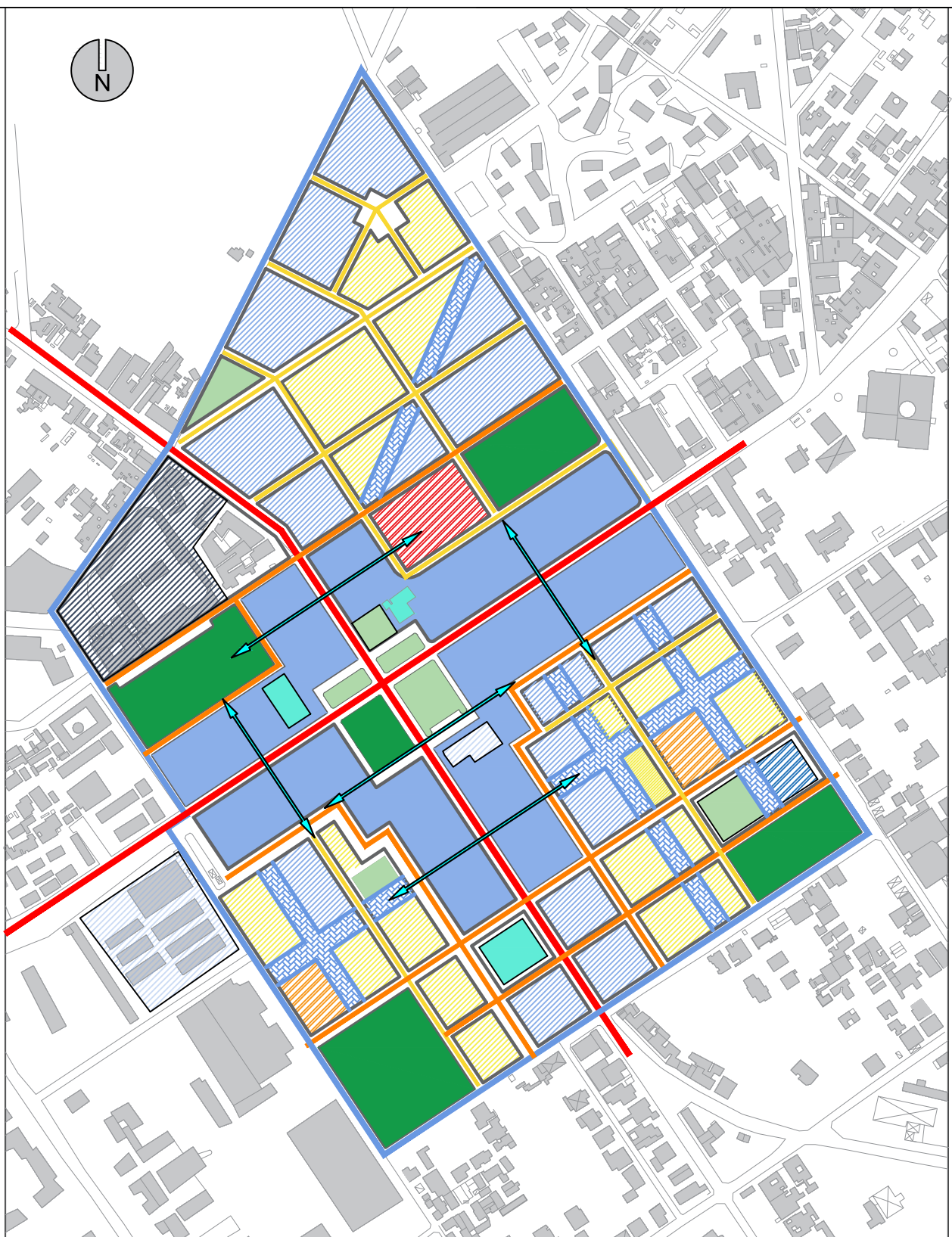
— Axes principaux **—** Tracé de délimitations des îlots et d'alignement du bâti



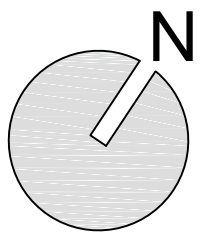
-  Axes principaux
-  Mairie
-  Mosquée El Islah
-  Placette centrale
-  Tribunal
-  Marché



Opération de rénovation urbaine Opération de restructuration urbaine



- Voies principales — Parcours périphérique Parcours piéton
- Voies de desserte primaire — Voie de desserte secondaire
- ↔ Passage urbain
- Ilots Equipement a garder Equipement a réhabiliter
- Equipement sanitaire Equipement de loisir (centre commercial)
- Bâtiments multifonctionnels Bâtiments d'habitat Habitat intégré
- Immeubles de bureaux Places jardins



L K J I H G F E D C B A

0.4 3.6 0.4 4.3 0.4 2.9 0.4 0.1 0.4 40 14.3 0.4 0.4 2.9 0.4 4.3 0.4 3.6 0.4
0.2 4 4.7 3.3 0.5 5 4.7 5 0.5 3.3 4.7 4 0.2

A

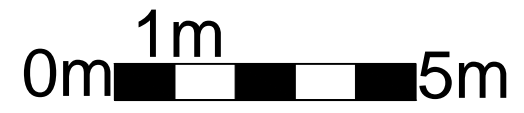
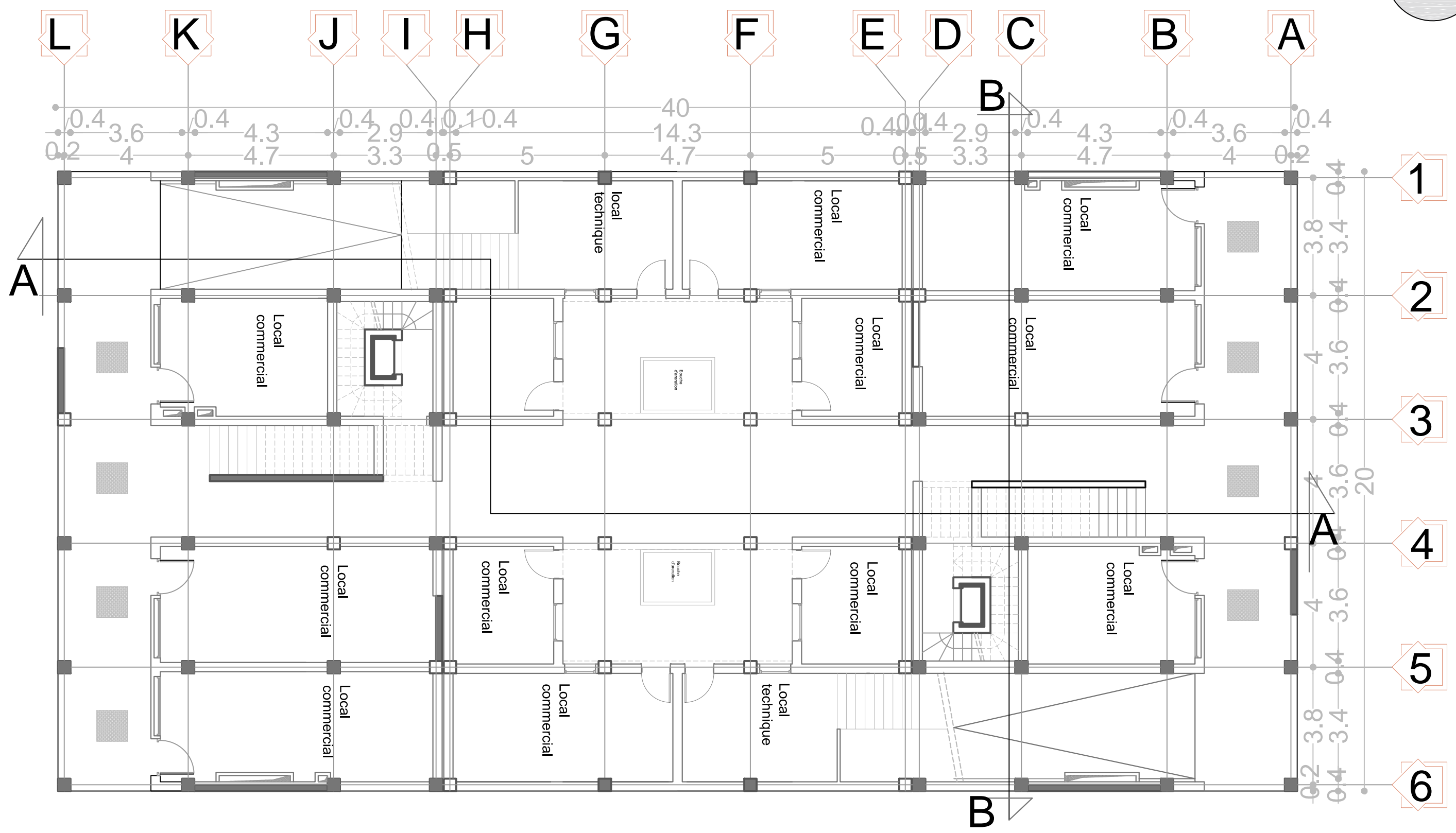
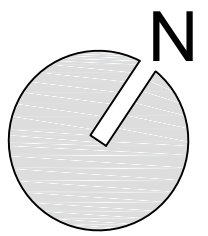
B

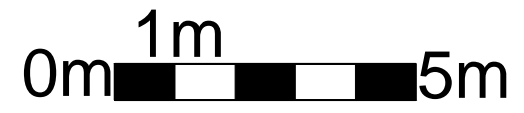
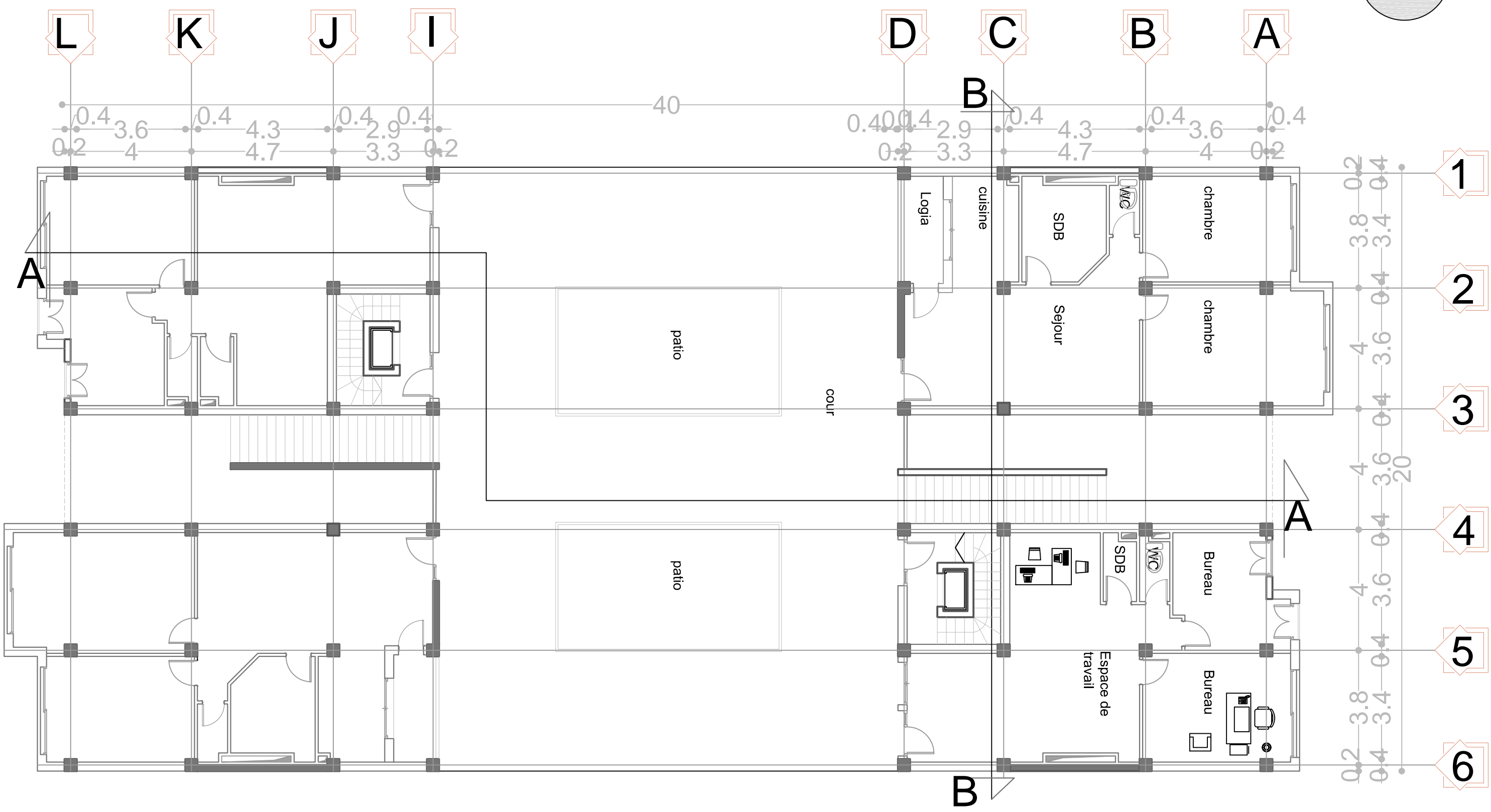
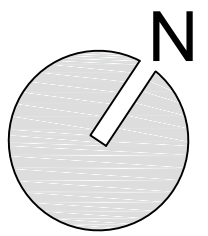
B

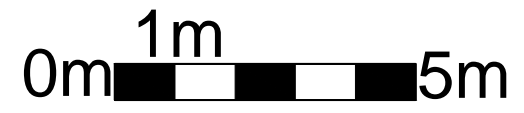
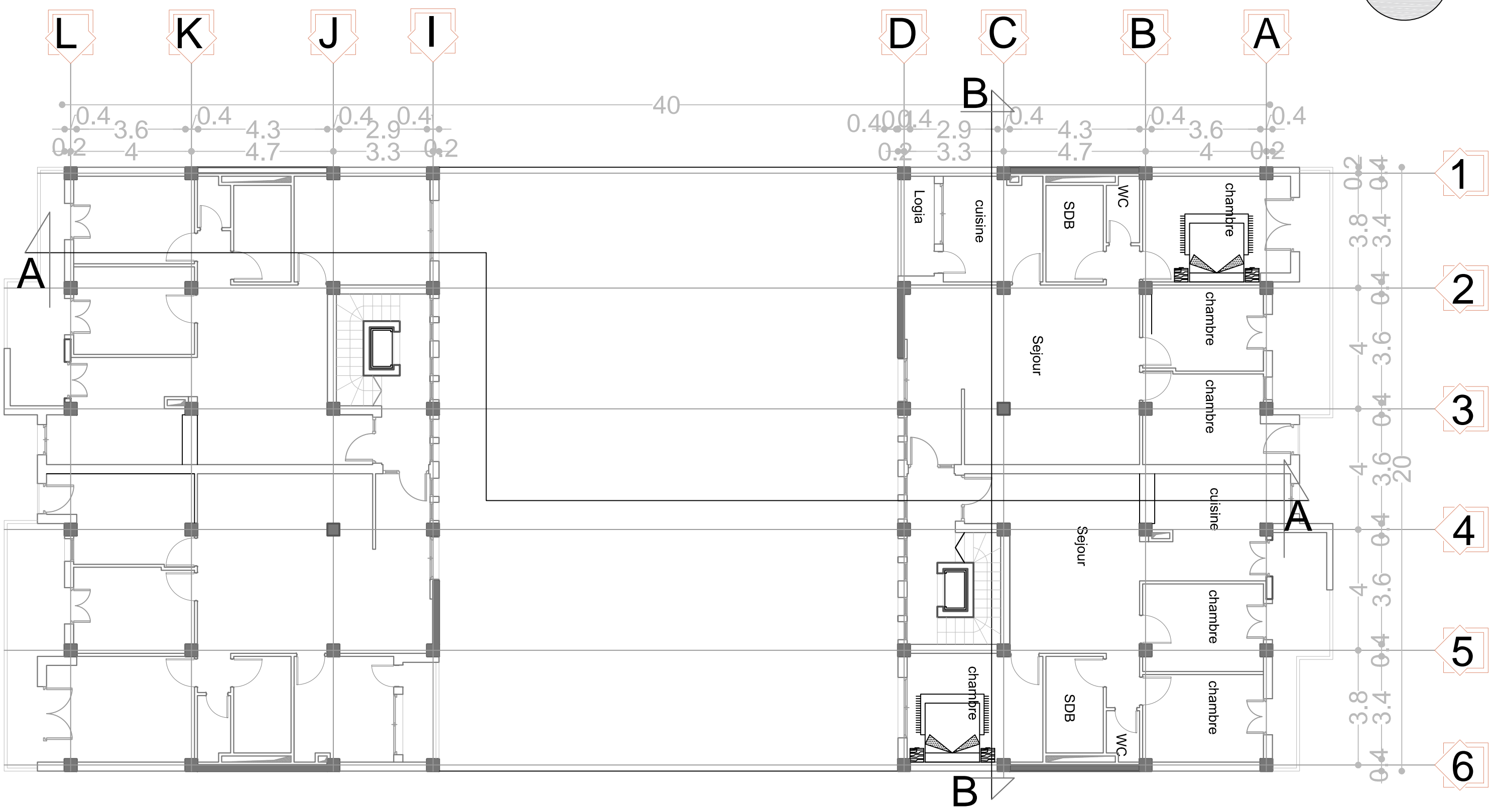
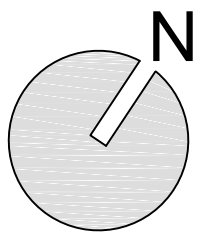
1
2
3
4
5
6

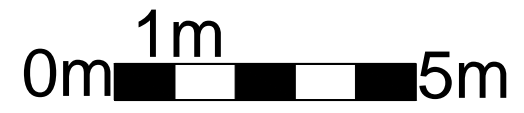
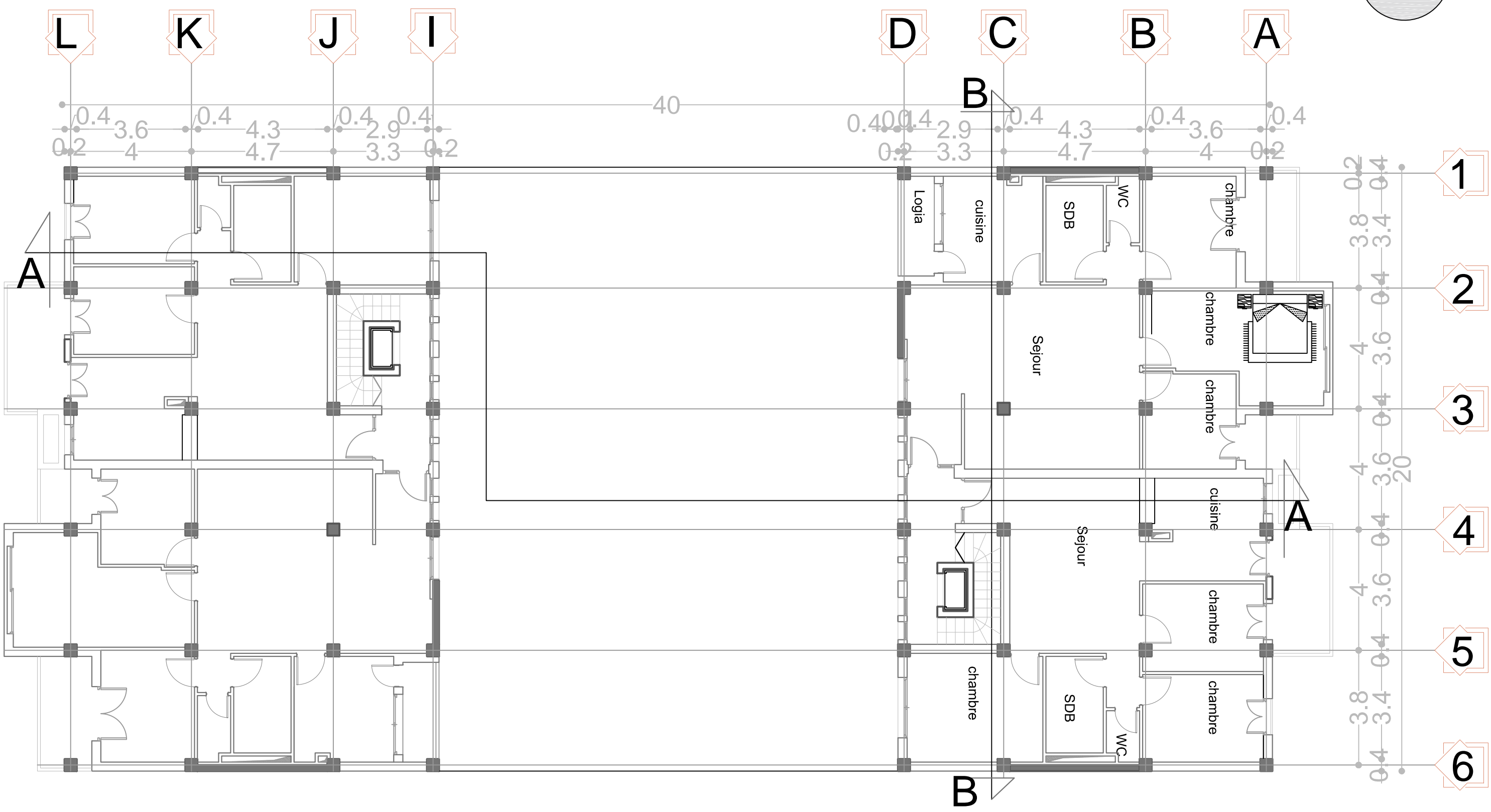
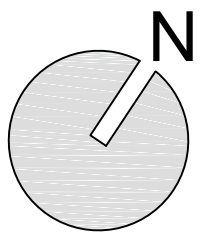
3.8 3.4 0.4 4 3.6 0.4 3.6 0.4 4 3.6 0.4 3.8 3.4 0.4

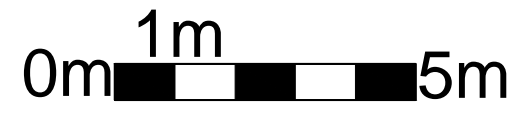
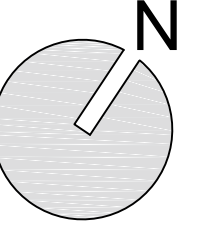
0m 1m 5m











Structure sur R+4

Structure sur RDC

Structure sur R+4

4 4,7 3,3

5 4,7 5

3,3 4,7 4

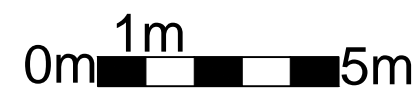
3,8

4

4

4

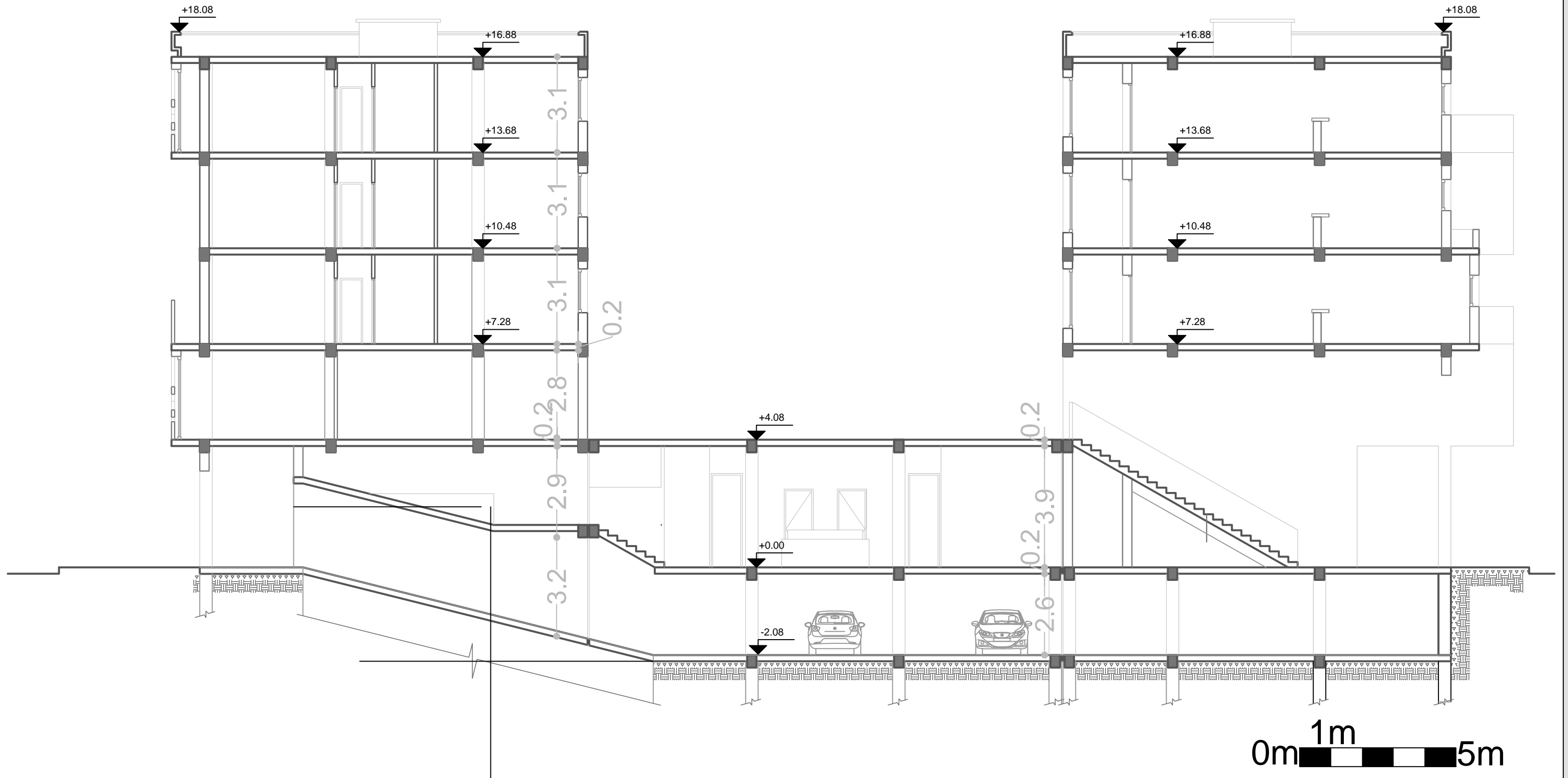
3,8

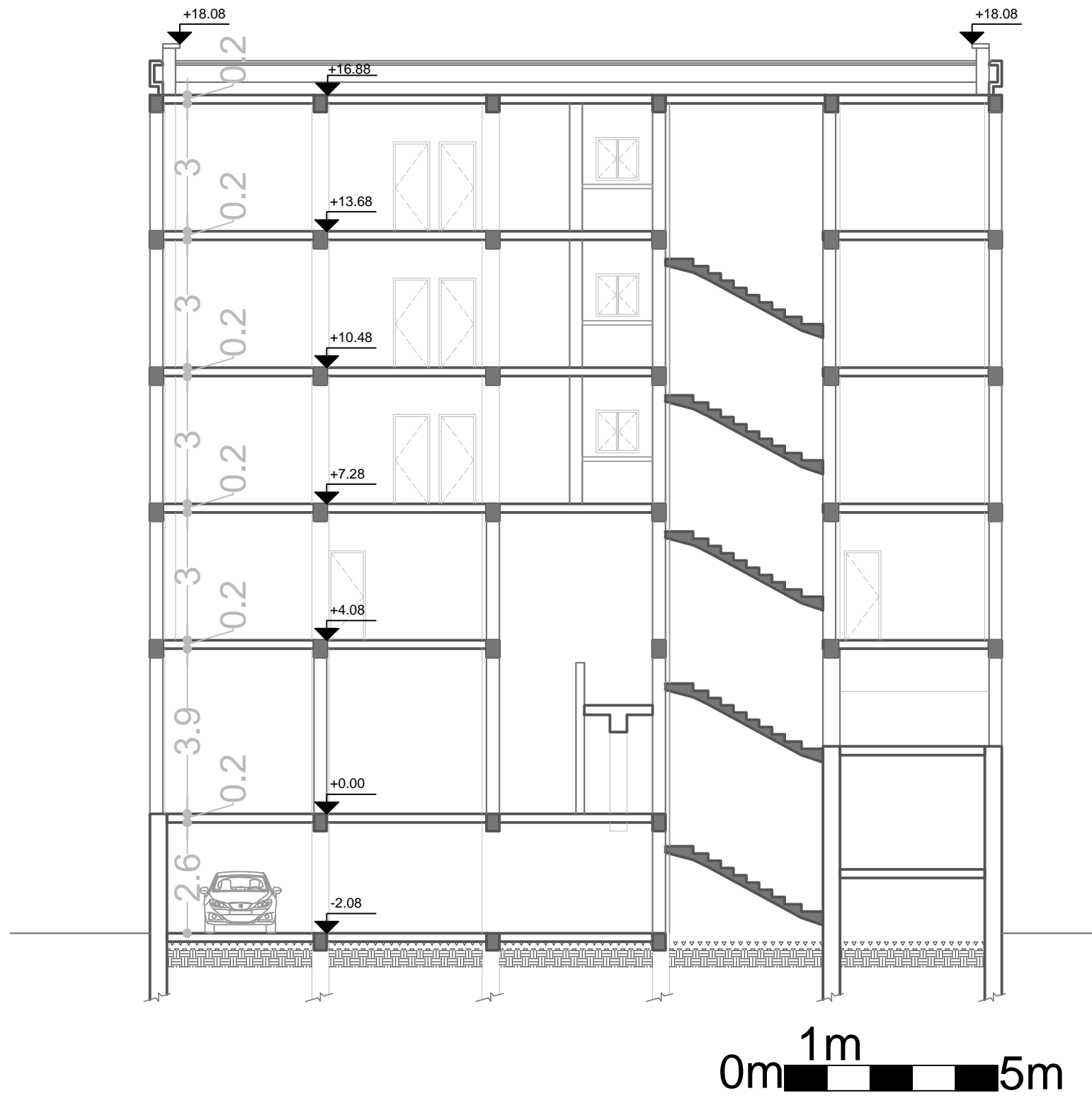


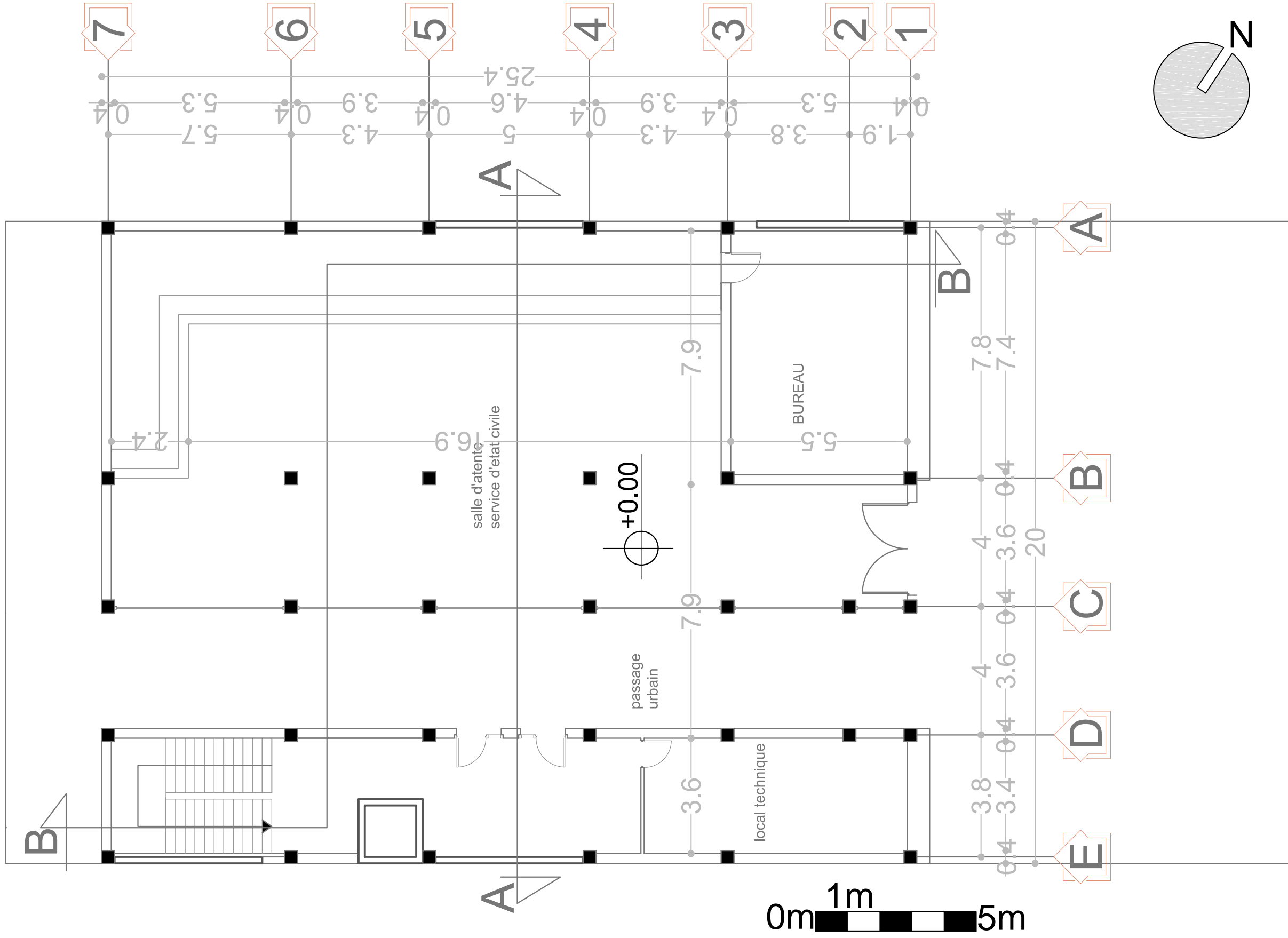
joint

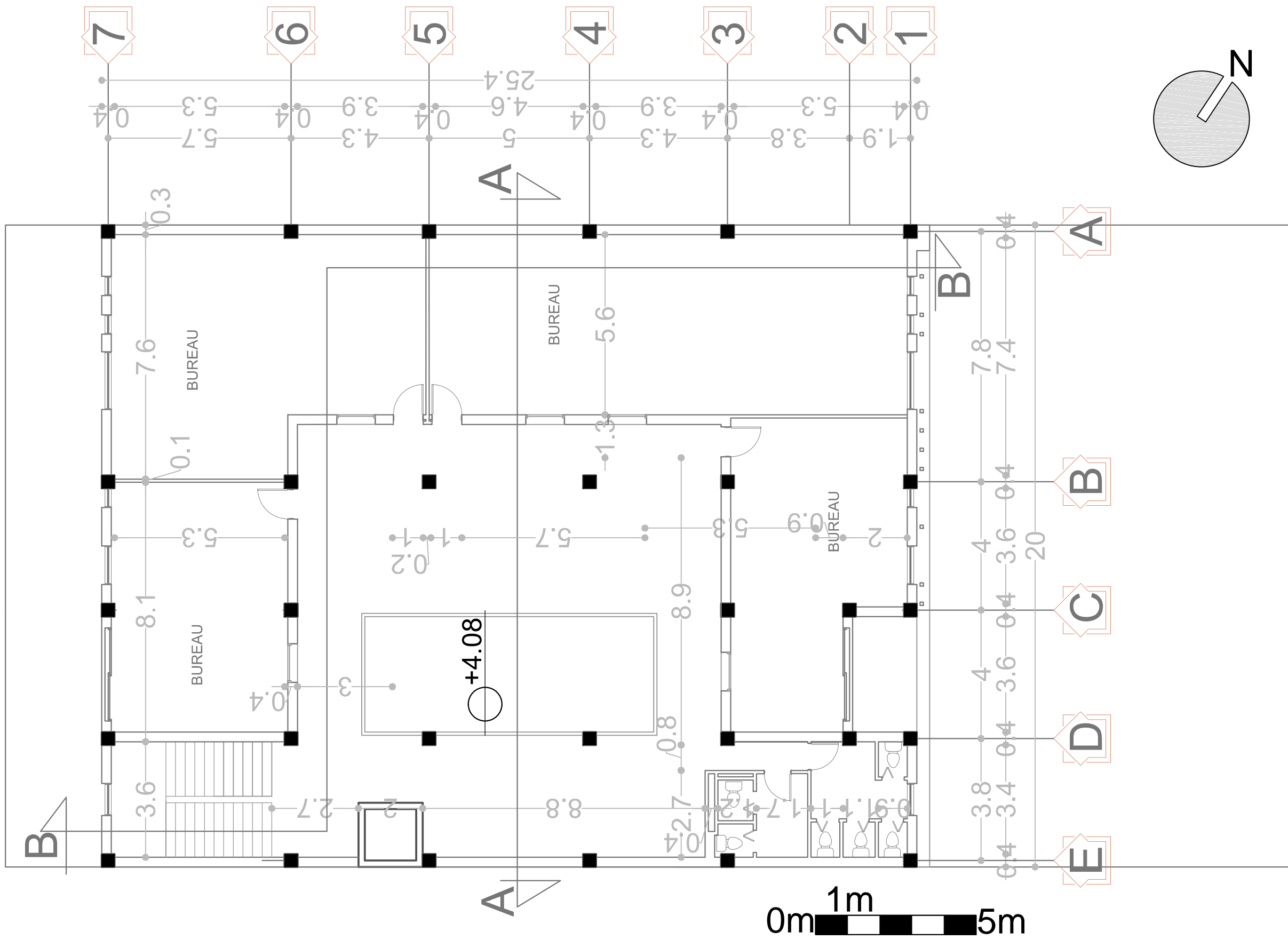
noyau d'ascenseur

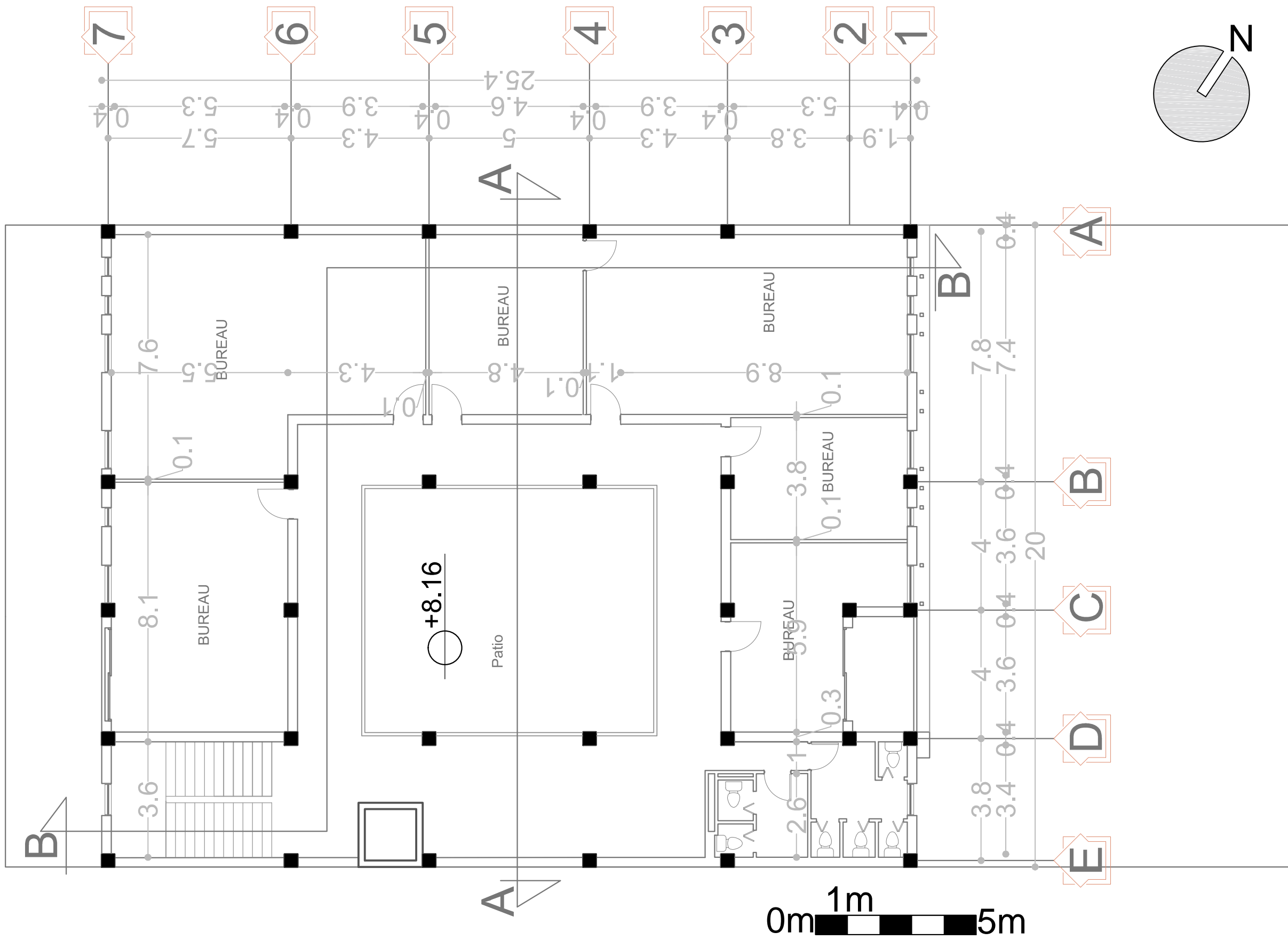
Voile de contreventement

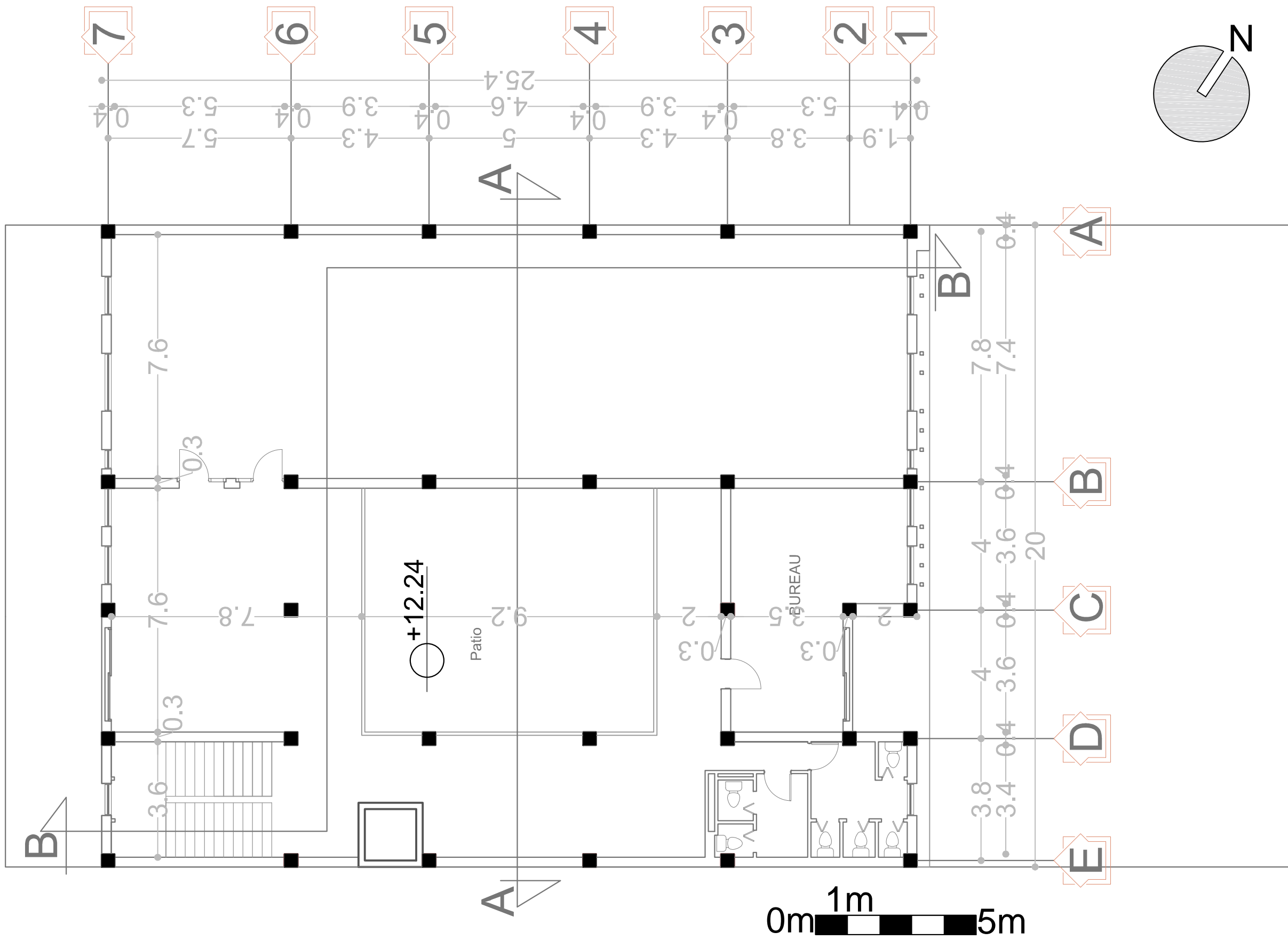


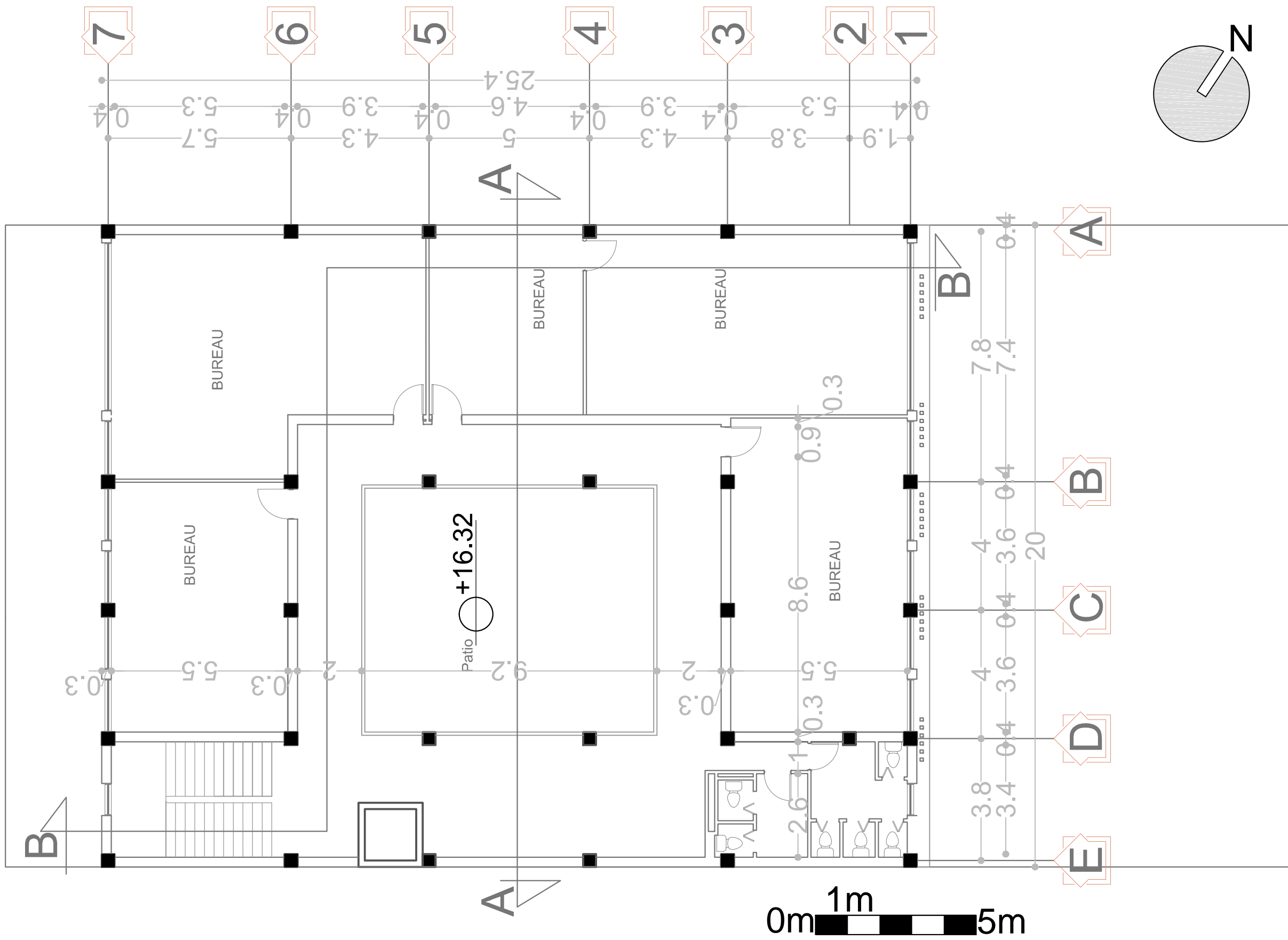


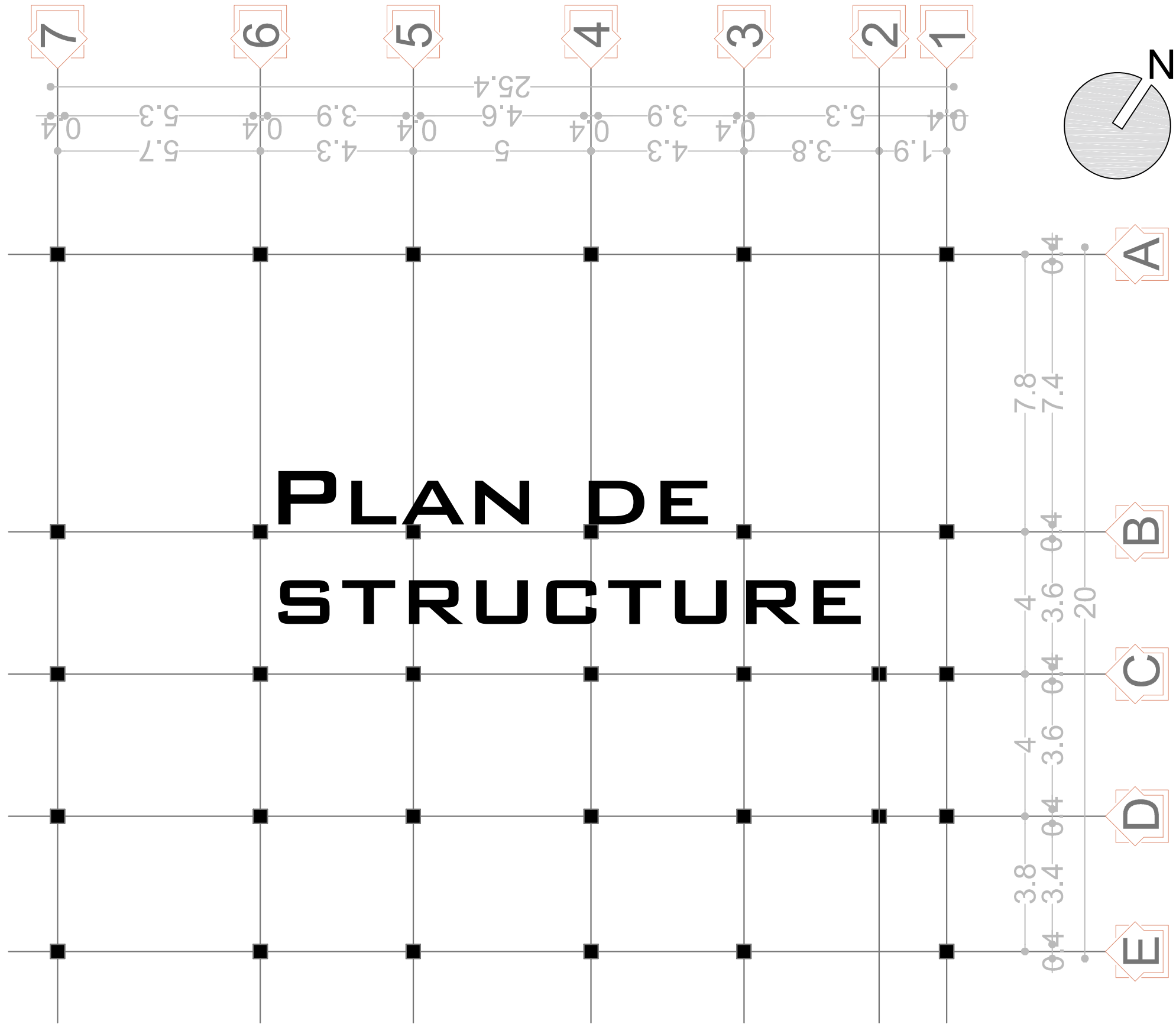






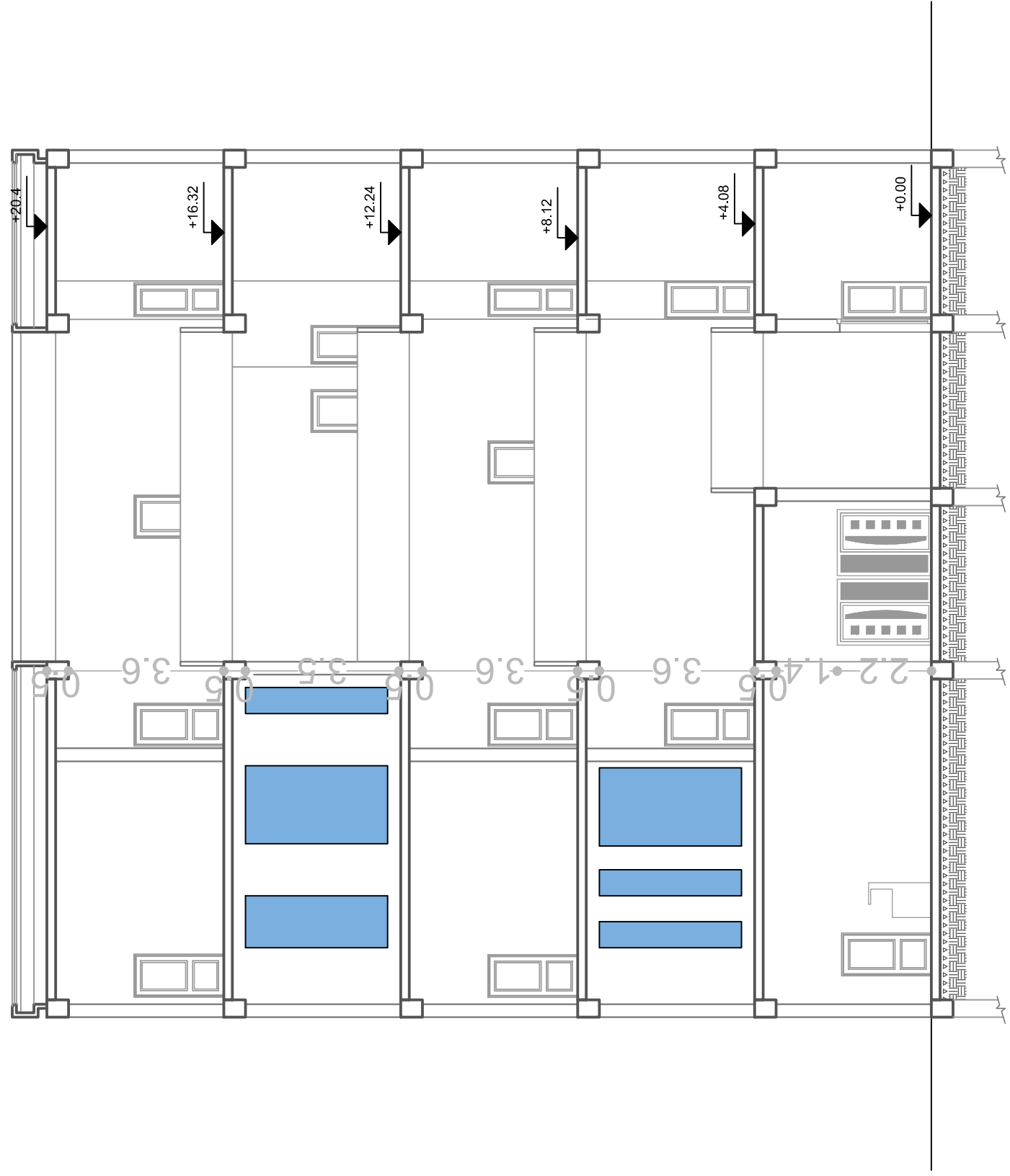




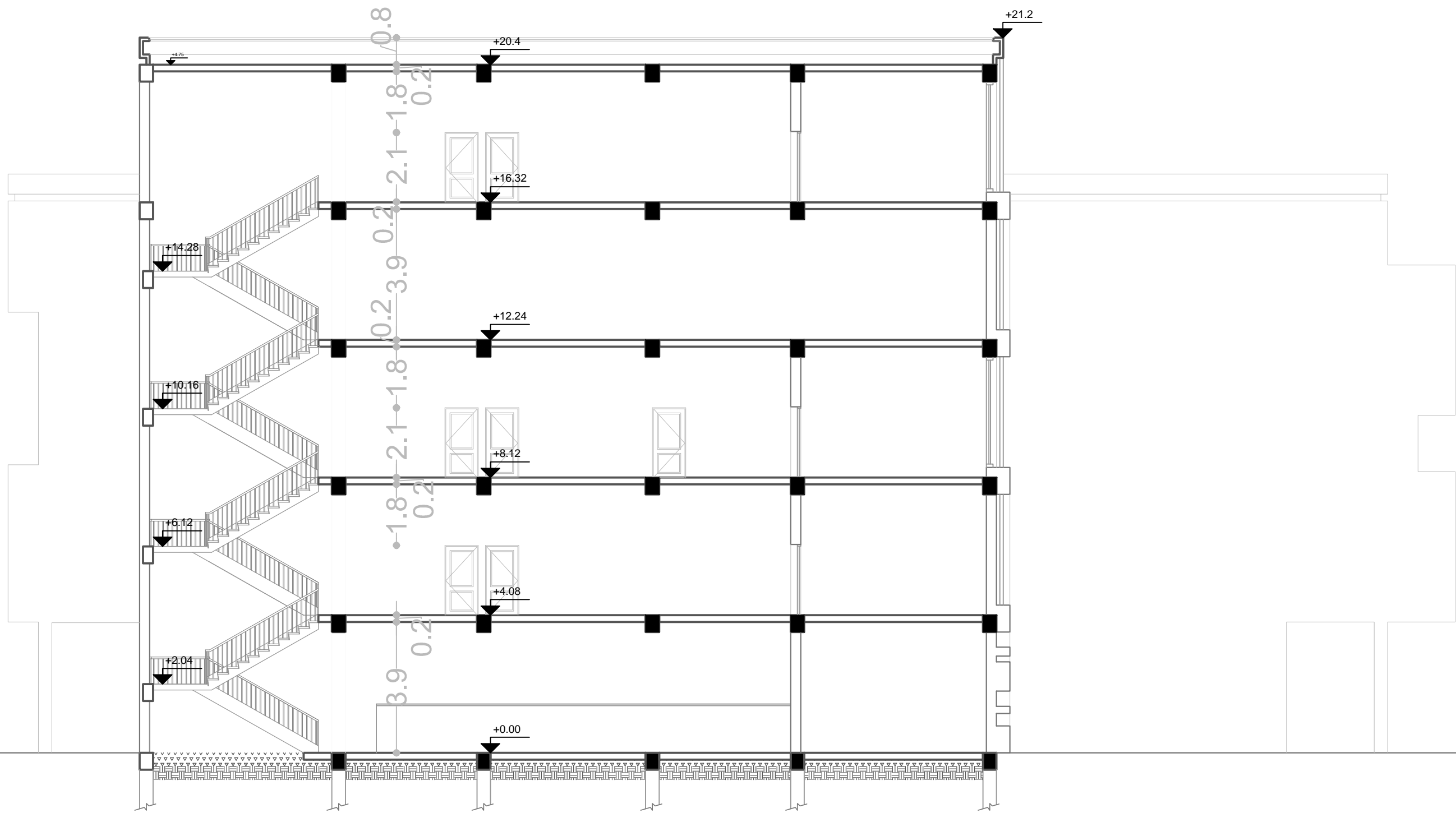


PLAN DE STRUCTURE





0m 1m 5m



0m 1m 5m

