

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE MENRTOURI –CONSTANTINE-
FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE, DE GEOGRAPHIE
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

N° d'ordre.....

Série.....

Mémoire

Pour l'obtention du diplôme de Magistère
Option : Urbanisme.

Présenté par : *Melle Boucherit Sihem*

THEME :

**L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des
grands ensembles.**

*(un passage d'une gestion traditionnelle vers une
gestion stratégique)*

Sous la direction du : *Dr Rouag. ep. Saffidine. Djamilia*

Jury d'Examen :

- Président : Pr. A.LEKEHAL
- Rapporteur : Dr. D.ROUAG
- Membres : Pr. R.BOUSSOUF
Dr. S.ABDOU

Prof. Université de Constantine
MCF. Université de Constantine
Prof. Université de Constantine
MCF. Université de Constantine

-Dédicaces-

Je dédie ce travail :

A la mémoire de ma grand mère, à qui ce modeste travail aurait fait beaucoup plaisir. Repose en paix "ma" et que dieu est pitié de ton âme.

A mes très chers parents Nourdine et Bariza, les premières personnes qui ont cru en moi, qui m'ont encouragée et soutenue le long de mon chemin. Merci pour vos sacrifices, dévouement et surtout de m'avoir fait autant de confiance, de n'avoir jamais douté de mes capacités et de m'avoir inculqué les valeurs justes de la vie, avec autant de sagesse.

Merci maman de m'avoir écoutée avec autant de patience, de m'avoir encouragée et merci pour ton soutien moral. Sans toi je ne serais jamais arrivée au bout du chemin.

A mes très chers frères Fethi, et Amine, mes amis, mes complices, mes confidents, qui m'entourent avec beaucoup de protection, d'affection et d'amour.

A mes cousines, mes véritables sœurs : Souad, Ilhem, Nadjet, Meriam et Doha. Pour tous nos délires.

A ma grand mère, toutes mes tantes, oncles, cousins et cousines que je ne saurais citer.

A ma belle famille, petits et grands, et à toi Kamel pour ta présence, ton soutien morale et tes encouragements.

A mes meilleures amies : Naouel, Fatima, Ouafia.. Et tous mes collègues et amis de la P.G 2002-2003. Pour tous les merveilleux souvenirs que nous avons partagés ensembles.

Merci à vous tous.

Sihem.

-Remerciements-

Je voudrais remercier avant tout, mon encadreur Madame Saffidine Djamila de m'avoir orientée, conseillée, et critiquée quand le besoin se faisait sentir, mais surtout pour sa disponibilité et d'avoir été tout simplement toujours là pour m'écouter et me redonner confiance.

Je remercie également l'ensemble du personnel de l'A.P.C, spécialement l'architecte Karima, pour son aide précieuse. Et l'ensemble du personnel U.R.B.A.C.O ; D.U.C.H ; A.N.A.T et Direction des Transports de la wilaya de Constantine.

Je remercie :messieurs Boucherit Amine et Boucherit Fethi pour leur contribution et leur soutien.

Mes remerciements les plus vifs, à tous mes enseignants qui mon encadrée, pendant toutes mes années d'études, et éclairée mon chemin de jeune étudiante, et spécialement à monsieur Bouchareb.

Et enfin, un grand merci à tous ceux et celles qui m'ont aidé de près ou de loin à l'élaboration de ce travail.

Sommaire

Sommaire.....	I
Index des tableaux, cartes, figures et photos.....	VII
Liste des abréviations.....	X
I. Introduction générale.....	1
I.1 Choix et actualité du thème.....	3
II. problématique.....	4
II.1 Hypothèses de travail.....	7
II.2. Objectifs et résultats attendus.....	8
III Méthodologie	8
III.1. Méthode d’approche.....	8
III.2. Structure de la thèse.....	9

Partie I : Le grand ensemble, transformation d’un modèle, selon une nouvelle approche urbaine.

Chapitre 1 : Le Grand ensemble, tentatives de compréhension

1.1 Introduction.....	14
1.2 La genèse des grands ensembles.....	15
12.1. Le chaos de la ville industrielle et la naissance des utopies urbaine.....	15
1.2.2. La Charte d’Athènes et la naissance des grands ensembles.....	18
1.3 Qu’est ce que le grand ensemble ?	21
1.3.1. Définition du concept.....	21
1.3.2. Caractéristiques formelles du “Grand Ensemble”.....	22
1.3.3. Le mode de production des grands ensembles, <i>rationalisation et socialisation de l’habitat</i>	26
1.4 Quelle est la place des grands ensembles aujourd’hui ?, <i>critiques et mutation</i>	28
1.4.1. Critiques, et remise en cause.....	28
1.4.2. Mutation des grands ensembles, (<i>cas de la France</i>).....	32
1.5 Conclusion.....	36

Chapitre 2 : Contexte de la genèse du Projet Urbain, Réalités d'aujourd'hui

2.1 Introduction.....	38
2.2 Globalisation et dynamique des territoires.....	39
2.2.1 Effet de la Globalisation sur la ville et l'urbanisme.....	40
2.3. La gestion stratégique des villes.....	46
2.3.1 Les différents acteurs d'une ville, à la définition de nouveaux rôles.....	47
2.3.2. Développement urbain durable et gouvernance urbaine.....	48
2.4 La recherche d'une nouvelle approche urbaine.....	54
2.4.1 Retrait de l'approche fonctionnaliste centralisée.....	54
2.4.2 La planification stratégique des villes.....	56
2.4.3 La recherche de nouveaux outils d'urbanisme : <i>le projet urbain</i>	57
2.5 Conclusion.....	61

Chapitre 3 : Le « Projet Urbain », comme une nouvelle alternative

d'intervention urbaine ?

3.1 Introduction.....	64
3.2 Réflexions autour du 'Projet Urbain'.....	65
3.2.1 Essai de définition.....	66
3.2.2 Les objectifs du Projet Urbain.....	68
3.3 Différentes échelles d'interventions du 'Projet Urbain'.....	70
3.3.1 Projet de requalification de renouvellement et de rénovation urbaine.....	71
3.3.2 Réutilisation des friches urbaines.....	72
3.3.3 La valorisation de l'espace paysager et naturel.....	72
3.3.4 Les villes nouvelles.....	72
3.3.5 Les villes satellites.....	73
3.4 Le Projet Urbain, quels enjeux ?.....	73
3.4.1 Les enjeux urbanistiques.....	74
3.4.2 Les enjeux décisionnels ou politiques.....	77
3.4.3 Les enjeux sociaux du Projet Urbain.....	79
3.4.4 Les enjeux culturels du Projet Urbain.....	80
3.5 Temps et dynamique du Projet Urbain.....	80
3.6 Conclusion.....	82

Chapitre4 : Approches et enjeux de la requalification des grands ensembles dans la démarche du Projet Urbain

4.1 Introduction.....	85
4.2. Développement social, ou intégration des populations.....	86
4.2.1 La participation à l'échelle du Projet Urbain.....	87
4.2.2. Les enjeux de la stratégie de communication.....	89
4.2.3 Les enjeux de la concertation.....	91
4.3 La recherche d'un partenariat Public/Privé et Citoyen.....	91
4.2.1 Le rôle des acteurs Publics/Privé, et citoyens.....	93
4.2.2. Les acteurs professionnel et ingénierie.....	94
4.4 Management ou gestion du Projet Urbain	95
4.4.1 Comité de suivi politique.....	95
4.4.2 Comité de suivi technique.....	96
4.4.3 Comité chargé du management du projet.....	96
4. 4.4 Comité consultatif.....	96
4.5 L'intégration des grands ensemble à l'ensemble de l'agglomération.....	96
4.5.1 Le désenclavement des quartiers.....	97
4.5.2 La reconquête spatiale, <i>renouvellement urbain des grands ensembles</i>	98
4.6 Conclusion.....	103

Partie II : Pistes étrangères d'application du Projet Urbain.

Chapitre 5 : La démarche du "Projet Urbain" a travers quelques expériences étrangères

5.1 Introduction.....	107
5.2 L'expérience Française.....	108
5.2.1 Genèse du "Projet Urbain" en France.....	109
5.2.2 Spécificités de la pratique du "Projet Urbain " en France.....	114
5.2.3 Panorama d'utilisation du "Projets Urbain" en France.....	115
5.3 L'expérience Espagnole.....	117
5.3.1 Les origines de la démarche du "Projet Urbain en Espagne".....	117
5.3.2 Projets urbains en Espagne.....	121
5.4 L'expérience Italienne.....	125

5.4.1 Evolution de la politique de la ville en Italie, et la naissance de la pratique du ‘Projet Urbain’.....	125
5.4.2 L’évolution continue des outils et des plans d’urbanisme, <i>l’éternel d’ébat théorique</i>	126
5.4.3 la dynamique du ‘Projet Urbain’ en Italie.....	131
5.4 Conclusion	133

Chapitre6 : Exemples d’utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles.

6.1 Introduction.....	137
6.2 Exemple du grand ensemble du quai du Rohan (Lorient), <i>un renouveau sans table rase</i>	137
6.3 Exemple du Projet Urbain de la Courneuve (Paris) , <i>un Projet humain contre la dégradation et l’injustice</i>	141
6.4 Exemple de la requalification du quartier de Décines (Lyon), <i>La recomposition de lieux d’urbanité</i>	144
6.5 Exemple du Projet Urbain des grands ensembles d’Amiens, <i>un Projet Urbain à l’échelle de toute une agglomération</i>	148
6.6 Exemple du Projet urbain de la ville de Strasbourg, <i>quand le tramway est utilisé comme outil de continuité urbaine, et moteur de requalification</i>	151
6.7 Conclusion.....	152

Partie III : Projet Urbain et gestion urbaine en Algérie

Chapitre7: Notions d’aménagement en Algérie, à la quête d’approche stratégique

(Projet Urbain et gestion urbaine en Algérie ?)

7.1 Introduction.....	156
7.2 Evolution de la politique d’aménagement et de production urbaine en Algérie.....	157
6.2.1 Politiques urbaines utilisées durant la période coloniale.....	157
6.2.2 Evolution de la politique d’aménagement et gestion urbaine durant la période post- indépendance.....	160
7.3 Mécanismes et instruments de l’aménagement urbain en Algérie.....	165
7.3.1. Les instruments d’aménagement du territoire.....	165

7.3.2. Les instruments d'aménagement urbain : (PDAU/POS).....	166
7.3.3 . La notion de participation au sein des outils d'aménagement urbain.....	168
7.3.4. Composition urbaine et dimension spatiale au seins des outils d'aménagement urbain	169
7.4 Projet urbain et gestion urbaine en Algérie.....	170
7.4.1 La gestion urbaine dans le contexte de la politique d'aménagement en Algérie, « la décentralisation entre les textes et la réalité ».....	170
7.4.2 Pour une nouvelle approche urbanistique.....	181
7.5 Prémices d'un « Projet Urbain » en Algérie.....	183
7.5. 1. l'Expérience du Grand Projet d'Alger.....	183
7.6 Conclusion.....	185

Chapitre8 : Etude des grands ensembles à Constantine, ou les ZHUN,

Quelle place pour les ZHUN aujourd'hui ?

8.1 Introduction	188
8.2 Genèse des grands ensembles à Constantine... ..	188
8.2.1 Période coloniale, <i>le début de l'urbanisation.</i>	189
8.2.2 Période post-indépendance.....	192
8.3 Caractéristiques générales de la procédure ZHUN.	199
8.3.1 La procédure ZHUN.....	199
8.3.2 Logique de production des ZHUN.....	200
8.4 Les limites de la procédure ZHUN.....	201
8.5 Quelle place pour les ZHUN à Constantine, aujourd'hui ?.....	203
8.5.1 Les ZHUN réalisées à Constantine.....	203
8.5.2 Transformation des ZHUN, à Constantine.....	203
8.5.3 Exemple de la transformation de la cité "5 juillet 1962"	205
8.6 L'opération de requalification en Algérie, <i>entre problèmes de terrains et difficultés financière</i>	209
8.6 Conclusion.....	209

Chapitre9 : Analyses et modèles de transformation d'un grand ensemble à

Constantine, cas de la ZHUN de Boussouf

(Entre l'intervention ponctuelle, et la dynamique d'un Projet Urbain).

9.1 Introduction.....	212
9.2 Présentation de la ZHUN de Boussouf à Constantine.....	213
9.2.1 Situation de la ZHUN.....	214
9.2.2 Caractéristiques générales de la ZHUN de Boussouf.....	214
9.3 Organisation spatiale de la ZHUN de Boussouf.....	218
9.3.1 Composition urbaine.....	218
9.3.2 La structure de l'espace.....	220
9.3.3 L'image urbaine de la ZHU de Boussouf.....	231
9.4 Analyse fonctionnelle.....	232
9.4.1 Analyse des équipements et des fonctions de la ZHUN.....	232
9.5 Transport et déserte de la ZHUN de Boussouf.....	236
9.6 La gestion dans la ZHUN de Boussouf.....	236
9.6.1 Le rôle ambigu des collectivités.....	236
9.6.2 Le rôle des habitants, <i>entre intervention efficaces et appropriation sauvage</i>	238
9.7 Bilan de la situation.....	240
9.8 Modèles de transformation du grand ensemble, <i>entre l'intervention ponctuelle</i> <i>et la dynamique d'un Projet Urbain</i>	242
9.8.1 Etudes des interventions.....	242
9.8.2 Etude comparative.....	247
9.9 Conclusion	253

Chapitre 10 : Conclusion et recommandations générales

(La possibilité d'intégrer le grand ensemble algérien dans une dynamique de Projet Urbain).

10.1 Recommandations de travail.....	255
10.1.1 Stratégie proposée du 'Projet Urbain' à l'échelle d'un grand ensemble.....	255
10.2 Conclusion générale.....	260
Bibliographie.....	263
Annexes.....	265
Résumé.....	270

Index des tableaux, cartes, figures et photos.

Liste des Tableaux :

Tableau 1: Evolution de la population urbaine durant la période coloniale.....	190
Tableau 2: Evolution de la population urbaine après l'indépendance.....	192
Tableau 3: répartition des logements par types d'habitat pour la population algérienne.....	195
Tableau 4: Caractéristiques générales des ZHUN à Constantine.....	216
Tableau 5: importance des différents types d'habitat existant dans la ZHUN de Boussouf.....	218
Tableau 6: Différents types et niveaux d'habitation dans la ZHUN de Boussouf.....	222
Tableau 7: taux d'occupation des logements dans la ZHUN de Boussouf.....	223
Tableau 8 : Les équipements existants dans la ZHUN de Boussouf.....	234
Tableau 9: Différentes lignes de transport collectif, de la ZHUN de Boussouf.....	236
Tableau 10: Quelques associations activant dans la wilaya de Constantine.....	238

.....

Liste des cartes :

Carte 01 : Les étapes d'extension de la ville de Constantine.....	193
Carte 02 : Type d'habitat existant a Constantine.....	196
Carte 03 : Plan de masse de la ZHUN de 5 Juillet 1962 avant intervention.....	211
Carte 04 : Différentes opérations d'embellissement effectuées sur la ZHUN 5Juillet 1962.....	212
Carte 05 : Plan de situation de la ZHUN de Boussouf.....	215
Carte 06 : carte géotechnique de la ZHUN de Boussouf.....	217
Carte 07 : Plan de masse de la ZHUN de Boussouf.....	219
Carte 08 : Le rapport plein vide dans la ZHUN de Boussouf.....	225
Carte 09 : Voie de circulation et espaces extérieurs dans la ZHUN de Boussouf.....	227
Carte 10 : Les équipements existants dans la ZHUN de Boussouf.....	233
Carte 11 : Présence d'activités dans la ZHUN de Boussouf.....	235
Carte 12 : Plan d'aménagement proposé par le POS de Boussouf.....	246

Listes des figures :

Figure01: la cité contemporaine 1922.....	19
Figure 02: unité d'habitation de Marseille en France.....	20
Figure 03: vue aérienne d'un grand ensemble : Gennevilliers/Le Luth, en France.....	21
Figure 04: Brasilia, quelques super quartiers réalisés selon les fondements fonctionnalistes...	24
Figure 05 : Vue aérienne du quartier, Démocratie//Venissieux en France.....	25
Figure06 : Objectifs d'une politique urbaine durable.....	49
Figure07 : Plan du Projet Urbain de la ville de Roubaix.....	116
Figure08 : Vue d'ensemble du quartier démocratie après transformation.....	116
Figure09 : Faubourg traditionnel de la ville de vitoria.....	121
Figure10 : vue aérienne du port de la ville de Badalone.....	122
Figure11 : Projet Urbain de Faubourgs Anciens, ville de Madrid.....	122
Figure12 : La place accordée aux espaces extérieurs dans la ville de Madrid.....	123
Figure13 : Place centrale dans la ville de Barcelone.....	124
Figure14 : Revalorisation d'espaces maritimes, dans la ville de Séville.....	125
Figure15 : Quai de Rohan, trois barres construites dans les années 60.....	140
Figure16 : La cité de Courneuve après sa transformation.....	142
Figure17 : Espaces extérieurs de la cité Décines.....	144
Figure18 : Aménagement d'aires et prairies, dans le quartiers Décines.....	146
Figure19 :Plan de référence préparatoire du POS, du grand ensemble d'Amiens.....	150
Figure 20: Evolution de l'espace du logement.....	224
Figure 21: Limites de la rue d'un grand ensemble.....	226
Figure22 : type 1 de disposition des unités du bâti.....	230
Figure 23: Type2 de disposition des unité du bâti.....	230

.....

Liste des photos :

Photo01 : Création d'une place dans la ZHUN 5 juillet 1962.....	203
Photo02 : Revêtement de chaussées et implantation d'arbres dans la ZHUN 5 juillet.....	205
Photo03 : Création de trottoirs et voies piétonnes dans la ZHUN 5 juillet.....	206
Photo04: Vue d'ensemble de la ZHUN de Boussouf.....	220
Photo05 : Entrée d'école, dans la ZHUN de Boussouf.....	221

Photo06 : Model de construction, réparti en différentes zones de la ZHUN.....	222
Photo07 : Axe central structurant la ZHUN de Boussouf.....	228
Photo08 : Place non aménagée dans la ZHUN de Boussouf.....	229
Photo09 : Espace de proximité, transformé en zone de stationnement.....	231
Photo10 : Disposition chaotique d'éléments standards.....	231
Photo11 : Terrains vides sans affectations précises, reflets d'une mauvaise gestion.....	237
Photo12 : Terrains libres dans la ZHUN de Boussouf.....	237
Photo13 : Appropriation spontanée de parcelles publics.....	239
Photo14: Revêtement de routes et de trottoirs.....	243
Photo15 : Création d'aires de jeux, dans la ZHUN de Boussouf.....	244
Photo16 : Chantier de construction d'une mosquée. Dans la ZHUN de Boussouf.....	244

Liste des abréviations :

1. ANAT : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire.
2. ASPI : Agence de Promotion et de Suivi de l'Investissement.
3. CADT : Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire.
4. CALPI : Comités d'Assistance, de Localisation et de Promotion de l'Investissement.
5. CAUE : Comités d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement.
6. CES : Coefficient Emprise des Sol.
7. CNERU : Centre National d'Etude et de Réalisation Urbaine
8. COS : Coefficient d'Occupation des Sol.
9. DUCH : Direction d'Urbanisme de la Construction et de l'Habitat.
10. H.B.M : Habitat Bon Marché
11. H.L.M : Habitat à Loyer Modéré.
12. PAC : Plan d'Aménagement des Communes.
13. PAW : Plan d'Aménagement de Wilaya.
14. PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.
15. PLU : Plan Local d'Urbanisme
16. PME : Plan de Modernisation et d'Equipement.
17. POS : Plan d'Occupation des Sols.
18. PUD : Plan d'Urbanisme Directeur.
19. PRU : Programme de Récupération Urbaine.
20. OPGI : Office de la Promotion et la Gestion Immobilière
21. SCT : Schéma de Cohérence Territoriale.
22. SNAT : Schéma National d'Aménagement du Territoire.
23. SRAT : Schéma régionale d'aménagement du territoire.
24. TOL : Taux d'Occupation du Logement.
25. ZAC: Zone d'Activité Commerciale.
26. ZHUN: Zone d'Habitation Urbaine Nouvelle.
27. ZUP: Zone à Urbanisé par Priori.

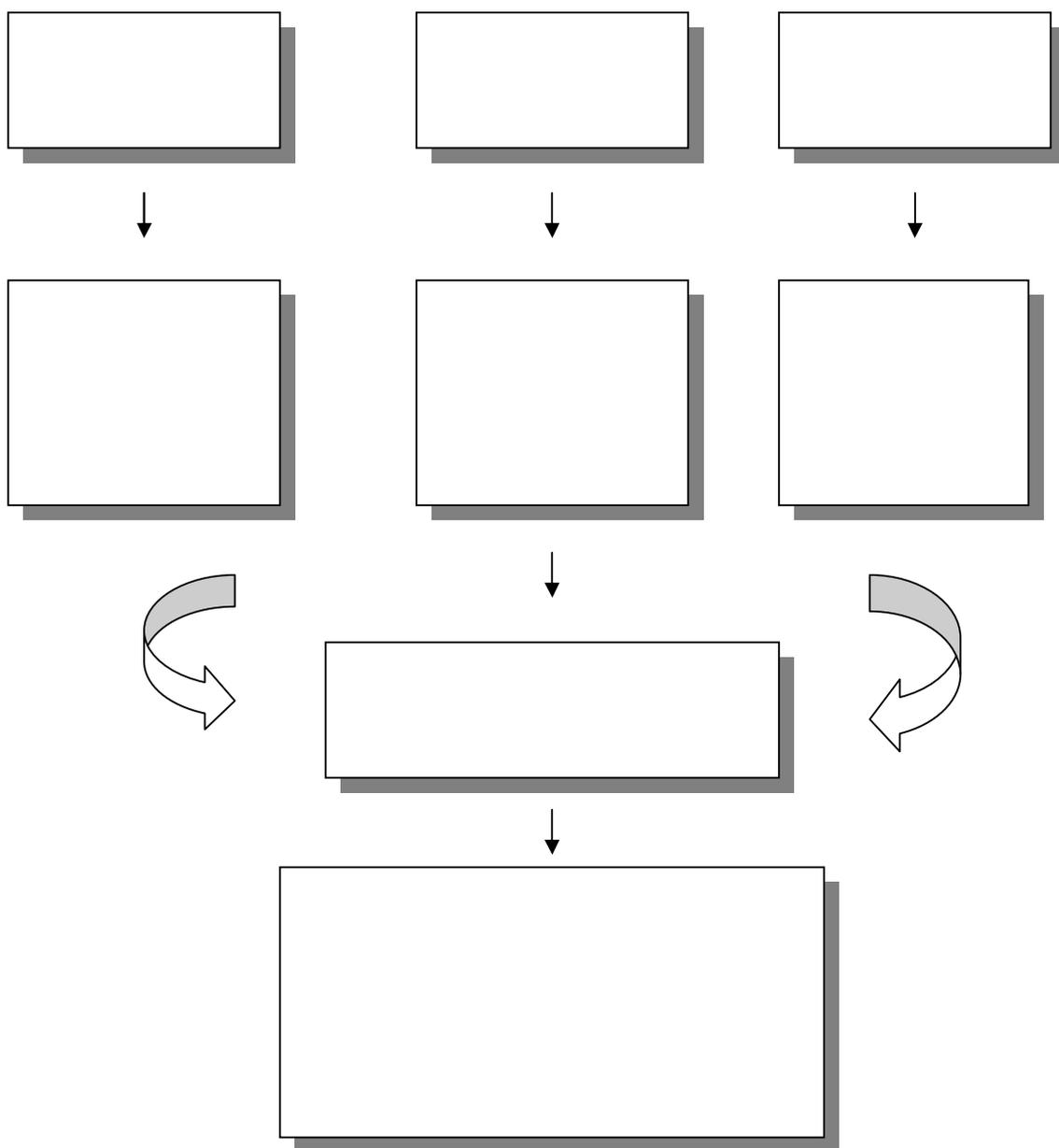


Schéma 2 : Contexte d'émergence de la nouvelle approche urbaine

Liste des abréviations :

1. ANAT : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire.
2. ASPI : Agence de Promotion et de Suivi de l'Investissement.
3. CADT : Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire.
4. CALPI : Comités d'Assistance, de Localisation et de Promotion de l'Investissement.
5. CAUE : Comités d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement.
6. CES : Coefficient Emprise des Sol.
7. CNERU : Centre National d'Etude et de Réalisation Urbaine
8. COS : Coefficient d'Occupation des Sol.
9. DUCH : Direction d'Urbanisme de la Construction et de l'Habitat.
10. H.B.M : Habitat Bon Marché
11. H.L.M : Habitat à Loyer Modéré.
12. PAC : Plan d'Aménagement des Communes.
13. PAW : Plan d'Aménagement de Wilaya.
14. PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.
15. PLU : Plan Local d'Urbanisme
16. PME : Plan de Modernisation et d'Equipement.
17. POS : Plan d'Occupation des Sols.
18. PUD : Plan d'Urbanisme Directeur.
19. PRU : Programme de Récupération Urbaine.
20. OPGI : Office de la Promotion et la Gestion Immobilière
21. SCT : Schéma de Cohérence Territoriale.
22. SNAT : Schéma National d'Aménagement du Territoire.
23. SRAT : Schéma régionale d'aménagement du territoire.
24. TOL : Taux d'Occupation du Logement.
25. ZAC: Zone d'Activité Commerciale.
26. ZHUN: Zone d'Habitation Urbaine Nouvelle.
27. ZUP: Zone à Urbanisé par Priori.

Chapitre introductif.

I. Introduction générale:

Soulever la question de la requalification des grands ensembles, tout en utilisant le Projet Urbain comme outil de planification et d'intervention spatiale, nous renvoie directement à la ville. A ses productions, à son héritage urbain, à son évolution et enfin aux différents âges qu'elle a connus .

Cette question nous renvoie également à l'évolution des modalités d'appréhension de la réalité urbaine qui doivent l'accompagner, au renouvellement continu et nécessaire de l'approche et la pensée urbaine, et enfin à la naissance de la troisième et la quatrième génération d'urbanisme et d'outils urbains comme réponse aux nouveaux défis posés par la ville de l'âge trois et la société contemporaine.

En effet, ces nouvelles générations d'urbanisme recherche avant tout à satisfaire la troisième ville, car après : "un âge I caractérisé par la lenteur, l'accumulation, la continuité urbaine autour des places, la ville industrielle a inventé la révolution de l'âge II, fascinée par la technique et l'idéale table rase ; l'âge III quant à lui prend compte ce double héritage contradictoire et essaye de le repenser avec *une nouvelle approche et une nouvelle philosophie urbaine*"¹.

Selon Mongin Olivier (1995, P :85), « l'âge III de la ville a pour ambition de succéder aux deux époques qui l'ont précédées : l'âge I qui a fabriqué la ville avec ses maisons, ses immeubles et ses places accolées ; l'âge II de la ville moderne, de l'automobile, et des bâtiments solitaires, universels indifférents aux sites et aux lieux. L'âge III hérité de ses deux modèles se devra de les transformer, de les réhabiliter »².

Cependant, cette transformation doit s'opérer à travers une approche spécifique, qui ne connaît pas de modèles idéaux, applicables partout. Elle doit chercher des solutions locales, inspirées par les particularismes régionaux, en s'appuyant essentiellement sur des instruments flexibles et ouverts, non rigides et non contraignants.

La forme physique de la ville, sa valeur structurante dans l'élaboration du plan d'urbanisme interroge désormais, la question de la requalification de la ville existante, les relations entre les quartiers, leurs vocations et leurs fonctions. Le plan se doit d'être flexible, proposant des solutions au « cas par cas », résolvant des problèmes ponctuels sur des lieux spécifiques.

¹ Christian de Portzamparc, Paris-rue nationale (remodeler par densification légère), in Projets Urbains en France, Ed le moniteur, Paris, 2002. P : 192.

² Mongin Olivier. Vers la troisième ville ? Ed hachette, Paris, 1995. P :85.

La problématique du renouvellement urbain (cf ; Annexe1), et de la construction de la ville sur elle même, ou la ville dans la ville n'a jamais été aussi pertinente. Ainsi les aménagements d'aujourd'hui portent d'avantage sur la restructuration et la régénération urbaine, que sur la création de nouveaux espaces.

Cette nouvelle vision se concrétise essentiellement par la réorganisation de la ville, à travers des opérations d'urbanisme opérationnel sur trois champs disposant des dysfonctionnements alarmants : centres ville, cités précaires et spontanées et enfin **grands ensembles**.

L'espace des grands ensembles est dans ce sens un espace privilégié dans ce processus de régénération urbaine, vu l'ampleur de son étendue spatiale et le nombres importants de problèmes dont il fait face. L'immeuble barre, représente l'élément principal qui constitue la périphérie des villes. Sa requalification et sa transformation est d'autant plus nécessaire.

A partir de ces espaces '‘négatifs’’ la ville va se redéfinir une nouvelle **identité urbaine**, grâce à une architecture de couture de liens et de liant.

La volonté d'un travail plus concerté sur la ville, introduit quand à elle, l'usager, l'habitant, l'élus, l'investisseur, l'industriel et l'aménageur dans le processus de production urbaine. Chaque acteur urbain revendique aujourd'hui son droit entier à la ville d'où la nécessité du **renouvellement de l'approche urbaine**.

La pratique traditionnelle s'avère dans ce sens insuffisante, cédant de plus en plus la place à de nouvelles pratiques urbaines, notamment celle du **Projet Urbain**. Ce dernier se définit : « *comme étant un cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ses habitants, c'est également, ... un guide de l'action pour adapter la ville à la demande sociétale et jouer comme levier économique et sociale* »³ . son souci majeur est de rendre l'espace à l'usager, dénonçant la logique des secteurs qui a créé l'espace éclaté.

Le Projet Urbain recherche également à retrouver une qualité meilleure de l'espace et des pratiques urbaine, il essaye ainsi de concilier gestion et réalisation, espace et forme les deux devant faire partie intégrante du plan d'urbanisme et du Projet.

Associer le Projet Urbain dans la requalification de l'espace des grands ensembles apparaît aujourd'hui comme une nécessité vu les multiples enjeux stratégiques qu'il porte en lui. C'est un message d'espoir pour humaniser la ville contemporaine et ses productions, se basent essentiellement sur la mise me place d'un Projet Urbain de Société, Durable, Collectif, Partagé et Protégé par tous.

³ François Delarue, préface Projets Urbains en France, op cit. P : 7.

I.1 Choix et actualité du thème :

La question de la requalification des grands ensembles n'est pas réellement une nouveauté de ce siècle. En effet peu de temps après leur mise en place, et après l'adoption des théories fonctionnalistes, dans le domaine de l'habitat, matérialisées par le modèle "grand ensemble", la société contemporaine a pris conscience de l'échec d'un tel cadre de vie.

Les études, les analyses urbaines et les propositions de requalification se sont succédées, essayant d'apporter à la fois, les réponses nécessaires, en terme de compréhension et d'études fondamentales, mais également à travers toutes une série de modalités et de politiques d'actions dans le but d'en atténuer les effets négatifs de ces espaces.

Aujourd'hui et après que ces politiques se soient essouffées on aspire à du renouveau, notamment à travers une nouvelle formulation du renouvellement urbain, et l'application d'une nouvelle politique de Projet Urbain.

La pertinence et la nouveauté recherchées dans notre étude, s'incarnent donc dans la proposition d'une nouvelle stratégie et démarche urbaine, pour requalifier le grand ensemble.

Une démarche globale et réfléchie, consciente à la fois de la complexité des problèmes, et de la singularité des situations rencontrées dans ces espaces, mais également des dynamiques territoriales, de globalisation, de développement durable, de gouvernance et de partenariat urbain qui conditionnent désormais toute approche urbaine.

Enfin, cinquante ans après la mise en place du modèle grands ensembles, la problématique de leur application et de leur régénération et renouvellement urbain est encore d'actualité. Ceci s'explique, à notre sens, à cause de l'inefficacité et de l'échec de la mise en place de toute stratégie capable de requalifier efficacement et durablement ces espaces, leur influence négative sur l'image urbaine des villes, en quête d'un bon positionnement, mais aussi à cause de leur importance spatiale, sociale et urbaine et le nombre important des problèmes présents, transformant les grands ensembles en espaces répulsifs et effrayants.

La thématique de l'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles, est très innovatrice dans ce sens. Vu les multiples enjeux stratégiques, durables et dynamiques portés en elle. C'est également une question d'actualité, et le nombre importants d'articles, de débats et de forums entourant la questions peuvent en témoigner.

II. Problématique :

Le produit le plus emblématique de la ville contemporaine est sans doute « *le Grand Ensemble* ». Répondu au cours des décennies : 50, 60 et 70, d'abord dans les pays développés et encore d'actualité, dans un grand nombre de pays sous développés, ces grands espaces d'habitat avaient pour but de résoudre la crise de logement qui sévit le monde durant la période de l'après guerre. « Il s'agissait de programmes d'urgence dans le cadre d'une politique officielle de construction visant à réduire cette grande crise »⁴.

Issu de *l'urbanisme fonctionnaliste*, qui a privilégié la production en masse (encouragée par l'industrialisation du bâtiment) soit l'aspect quantitatif au détriment de l'aspect qualitatif, ces espaces posent aujourd'hui un certain nombre de problèmes aux sociétés contemporaines. Ceci est souvent causé par :

- *L'émergence de dynamiques mondiales* qui mettent en concurrence les villes du monde, en cette fin de 20^{ème} siècle. De plus avec les nouvelles données mondiales de globalisation, de développements technologiques, et mutations sociétales, la conception de la ville, passe désormais par la conception d'une « *image à promouvoir* » (cf ; CH2, P :31). Dans ce sens la ville ne serait plus un dispositif de localisation fonctionnelle des activités, mais plutôt un dispositif spatial, dont l'image devrait être attrayante et non répulsive pour ses propres habitants et pour les différents visiteurs .

- *La remise en cause de l'urbanisme moderne et ses productions*, et le retour de notions d'embellissement urbain et mixité urbaine. Ceci implique simplement un retour aux échelles mineures de composition, à la notion de lieu et spécificités locales et un renouveau avec les styles et discours architecturaux du passé. En d'autres termes c'est la recherche d'une continuité avec les tissus existants, d'un retour à la notion de rue, place et boulevard, et du respect des silhouettes ainsi qu'une création morphologique avec le bâti et le non bâti. En somme c'est le retour à la « *contextualisation* » (voir annexe2), « *composition urbaine* » et à « *l'art Urbain* ».

Dans cette nouvelle logique les grands ensembles poseraient plusieurs problèmes. En effet, étant l'élément principal constituant la périphérie des villes, implantées souvent dans les portes des agglomérations urbaines, ces vastes espaces sont sujets à plusieurs critiques :

- *Sur le plan spatial* : ces espaces sont caractérisés par une pauvreté architecturale et urbanistique, le cadre bâti est le résultat de la production en série de bâtiments, de la standardisation et la préfabrication. C'est souvent une juxtaposition d'éléments uniformes,

⁴ Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, P.U.F, Paris, P : 320

monotones et standards, ne reflétant aucune identité ou valeurs culturelles et peu soucieux du contexte de leurs implantations.

Au sein de cette nouvelle composition les notions de rues, places, boulevards et impasses n'existent plus, faisant place à de vastes terrains vagues, mal définis et sans aucune fonction précise. Les grands ensembles souffrent aussi de vieillissement rapide de leurs cadres bâtis, et d'obsolescence, renforcés par une mauvaise gestion urbaine.

Issus du zonage moderne, les grands ensembles s'articulent mal aux faubourgs traditionnels, accentuant non seulement les formes de rupture et de morcellement urbain, mais également de dépendance fonctionnelle et psychologique, suite aux changements urbains et mutations subis par les habitants.

Par leur style architectural et urbanistique les grands ensembles incarnent la rupture avec les tissus traditionnels de la ville. Ce sont des tissus urbains discontinus et désarticulés présentant une rupture avec la ville existante et ne faisant aucune référence avec la ville du passé.

- **Sur le plan fonctionnel** : étant fonctionnellement destinés à l'habitat les grands ensembles renforcent la division de la ville en zones mono fonctionnelles. Sous équipées, ces derniers dépendent toujours du centre de l'agglomération imposant à leurs habitants des déplacements quotidiens vers ce dernier.

- **Sur le plan social** : les grands ensembles, sont des espaces imposés pour leurs habitants (qui n'ont pas participé aux différentes étapes de leurs productions) et ne présentent aucun attachement pour ces derniers. En fait le cadre social souffre de l'uniformité, des dimensions démesurées et du caractère impersonnel du cadre de vie.

Toujours sur le plan social, les grands ensembles, font aussi face, "à une paupérisation, voir une marginalisation de leur population pour laquelle il est difficile de s'identifier à un tel cadre bâti, d'où les risques d'explosion sociale tant redoutée"⁵.

Le bilan ainsi fait, impose une **requalification rapide** de ces espaces. Et nous pousse à soulever un nombre de questions. Une première série de questions concerne **l'outil opérationnel à utiliser dans l'intégration et la réhabilitation de ces espaces** :

Comment peut-on requalifier le grand ensemble ?, quels instruments utiliser?, quelle sera la gestion la plus adéquate ? et enfin quelle stratégie mettre en place ?.

Toutes ces questions s'effectuent en dépendamment des nouvelles données mondiales :

§ De limitation du rôle de l'état et des collectivités locales (rôle devenu essentiellement régulateur). (cf ;CH2. P :30).

⁵ Idem.

- § De raréfaction des deniers publics et la recherche de *partenariat* et d'investisseurs privés.
- § De *la décentralisation de la gestion* de la ville et le développement d'une gestion plus participative et ouverte (invitation des différents acteurs de la ville à une participation efficace). Cette dernière est inspirée des fondements du Développement Durable et de la Gouvernance Urbaine. Cela est essentiellement en opposition à la gestion technocratique centralisée, inadaptée aux réalités locales.
- § De contextes économiques difficiles qui favorisent la naissance d'un *urbanisme d'incitation* et mettent fin à *l'urbanisme de contrainte*.
- § Et enfin du recule des instruments traditionnels (PDAU, POS) face à l'apparition d'autres (plus opérationnels, flexibles et stratégiques, exemple SCOT et PLU et notamment le *Projet Urbain*).

Une nouvelle vision urbaine plus « *stratégique* », « *globale* » et « *cohérente* » matérialisée dans « *le Projet Urbain* », s'impose à son tour, afin de répondre à la complexité de la situation rencontrée.

La seconde séries de questions concerne, *la gestion stratégique* utilisée, et l'outil *Projet Urbain* à mettre en place :

- § comment se définit le Projet Urbain ? quelle stratégie va-il mettre en place ? et quelles sont ces différents enjeux, visions et approches, dans la requalification des grands ensembles?
- § comment définit- il les rôles des acteurs publics, sociaux et techniques dans la requalification des grands ensembles ? et quelle approche va-t-il utiliser pour les impliquer efficacement ?
- § Et enfin, *comment peut-on utiliser le Projet Urbain, comme outil de planification et d'intervention spatiale dans le processus de requalification des grands ensembles ?*

Pour répondre à ces questions et pour mieux cerner la problématique esquissée nous avons opté pour l'étude de grands ensembles de la ville de Constantine. Cette dernière possède un nombre important (constituant principalement sa périphérie) et qui souffrent de plusieurs problèmes.

Nous mettrons l'accent sur la possibilité d'utilisation d'une nouvelle stratégie urbaine pour les résoudre . Dans ce sens : *quelles formes architecturales et urbaines pour le grand ensemble Algérien ? quelle place pour l'habitant dans ce nouveau processus ? et comment peut-on intégrer l'intervention des collectivités locales dans une dynamique de Projet Urbain?*

II.1. Hypothèses de travail

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

1. L'inefficacité de la gestion urbaine actuelle utilisée, et la nécessité de son renouvellement.

Dans ce sens les faits inhérents à cette gestion sont :

- § Son *aspect linéaire et centrale*, qui n'implique pas assez les différents *acteurs urbains*, dans les différentes opérations urbaines qui concernent leur cadre de vie, notamment l'*acteur social*, autant qu'usager, habitant et citoyen.
- § La *rigidité des instruments d'urbanismes réglementaires*, et leur dépassement par les nouveaux enjeux de durabilité, de gouvernance urbaine, de concertation, de solidarité, de mixité, et des préoccupations de l'esthétique et de l'écologie urbaine.
- § *L'absence de gestion*, dans la confusion des multiples rôles et attributions aux collectivités locales, le manque de personnel qualifié, l'incapacité financière et le retrait du secteur public en matière de gestion urbaine, sans définition ou programmation d'une nouvelle gestion. En d'autre termes, l'absence d'un cadre normatif qui désigne le nouveau rôle de chaque acteur urbain : secteur public, mouvements associatif, investisseurs privés, ..etc.

2. Le mode de production des grands ensembles : les grands ensembles sont issus de l'urbanisme fonctionnel en application de la charte d'Athènes⁶. ce mode de production de l'espace présente plusieurs problèmes :

- § la rupture avec les références de la ville traditionnelle et les contextes locaux, en effet l'urbanisme fonctionnel s'appuie essentiellement sur des plans conçus sur un modèle *prévisionnel* et *standards* dans la majorité des cas ignorant ainsi toutes spécificités locales.
- § l'exclusion de la participation du cadre social dans les différentes phases d'élaboration et de production de son cadre de vie, en effet, l'urbanisme fonctionnaliste s'appuie sur un processus *linéaire* et *centralisé* de la planification, qui sépare entre la phase analyse et le projet et s'appuie sur une logique de production standard.

⁶ cette dernière correspond à un zonage rigide des fonctions de la ville (Habiter, Travailler, Circuler, se Recréer)

II.2. Objectifs et résultats attendus :

Cette étude peut se définir comme étant une analyse fondamentale, aspirant à :

1. Proposer une stratégie efficace et durable, dans la requalification des grands ensembles, à travers l'application du Projet Urbain comme outil d'intervention spatiale.
2. Comprendre et lever l'ambiguïté qui entoure le nouveau concept "Projet Urbain", et essayer de l'intégrer comme outil urbain dans la planification urbaine algérienne.
3. Participer dans le débats entourant la question du renouvellement de l'approche urbaine, en général, et celle appliquée en Algérie en particulier, notamment à travers la proposition d'une nouvelle pensée urbanistique (la planification stratégique) et de nouvelles pistes d'études urbaines futures.

III. Méthodologie :

III.1. Méthode d'approche :

Afin de répondre à la problématique et aux questions soulevées, de confirmer ou d'infirmer les hypothèses pré-définies, et concrétiser nos objectifs de travail, nous avons opter pour la méthodologie suivante.

D'abord nous allons entamer cette étude par *une étude théorique*. Cette dernière est nécessaire pour la compréhension des concepts utilisés, tel que : Grand Ensemble, Projet Urbain, Gestion Traditionnelle, Gestion Stratégique, Gouvernance Urbaine, Développement Urbain Durable, Globalisation ou Partenariat. Mais au-delà d'une simple définition, nous essaierons d'analyser et de situer chaque concept par rapport au contexte de son apparition, tout en mettant l'accent sur son évolution actuelle.

Cette analyse théorique sera suivie par *une étude analogique*. Cette dernière se manifeste à travers l'étude de quelques expériences internationales en matière de renouvellement de l'approche urbaine, et l'adoption de l'outil Projet Urbain, comme outil d'intervention spatiale.

Nous essayerons donc de mettre l'accent sur l'évolution de la pensée urbaine en Europe. Mais au-delà d'étude de projets à part, c'est l'étude du contexte, de la stratégie et des méthodes d'actions qui nous intéresserons.

L'approche analogique, nous permettra également d'analyser quelques expériences concrètes, utilisant le Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles.

L'évaluation des résultats de ces expériences réelles, constituera non seulement une source d'inspiration quand à d'éventuelles interventions sur l'espace des grands ensembles Algériens, mais également un support théorique fondamental, pour une *étude comparative*,

concernant les actions entreprises dans le cadre d'opérations d'amélioration urbaines locales et les enjeux portés par la stratégie du Projet Urbain, notamment à l'étranger.

Enfin, à travers une *approche analytique*, nous essaierons d'étudier la politique urbaine utilisée en Algérie et la possibilité d'une évolution future afin d'adopter une approche urbaine plus stratégique. En renouvelant ses outils, mécanismes et visions urbanistiques.

L'approche analytique, s'intéressera également à la réalité des grands ensembles Algériens, ou les ZHUN algériennes. Nous mettrons l'accent sur leur spécificités, la place qu'ils occupent aujourd'hui, mais surtout nous identifierons la stratégie mise en place pour leur requalification. et intégration dans l'ensemble de l'agglomération. Une étude de cas concrets, (cas des ZHUN de la ville de Constantine), est indispensable à ce stade.

Nous approfondirons notre étude par l'analyse d'une ZHUN concrète, celle de Boussouf, et des différentes opérations mises en place pour l'amélioration de son environnement. Cette analyse sera guidée par une série de questions qui concernent les actions locales entreprises sur la ZHUN. Dans ce sens répondent-elles à une stratégie planifiée et globale ? . recherchent-elles vraiment à résoudre les véritables problèmes de la ZHUN ? . et enfin peut-on parler d'une ébauche de Projet Urbain dans les ZHUN algériennes en générale, et celles de Constantine en particulier, ou non ? . afin de répondre à ces questions nous procéderons *par comparaison*, entre les actions locales et celles du modèle du Projet Urbain.

III.2. Structure de la thèse :

A partir de la méthodologie mise en place, cette étude s'organise essentiellement en trois grandes parties :

§ **Partie I :** qui s'intéresse à la transformation du modèle grand ensemble selon une nouvelle approche urbaine. Cette partie se compose de quatre chapitres :

Le chapitre 1, qui est consacré à l'étude des grands ensembles, leur genèse, logique de production, caractéristique urbaine, évolution et remise en cause et enfin la place qu'ils occupent désormais au sein de la ville contemporaine.

Le chapitre 2, est destiné quant à lui, à l'étude de quelques dynamiques territoriales sociales et globales qui ont marqué le contexte d'apparition d'une nouvelle approche urbaine et le renouvellement des instruments urbains, notamment à travers la pratique du 'Projet Urbain'.

Le chapitre 3, nous permettra de comprendre l'outil Projet Urbain, ses objectifs, ses échelles d'intervention, ses enjeux, et ses spécificités. A travers ce chapitre nous essaierons de lever l'ambiguïté qui entoure ce nouveau concept, en répondant à des questions simples, telles

que : comment se définit le concept Projet urbain ? quelles sont ses échelles d'interventions ? qu'apporterai-t-il de plus dans le processus d'amélioration de l'environnement urbain ? et quelles sont ses limites ?.

Le chapitre 4, a pour objectif principal, d'identifier les différentes approches et enjeux de la requalification des grands ensembles dans la démarche du Projet Urbain. Il nous permettra de définir et d'une manière claire les actions entreprises dans le processus de requalification, sur les différents domaines : urbanistique, sociale, économique, gestion et management des opérations.

§ **Partie II** : Cette dernière se consacre à l'étude de quelques pistes étrangères, d'application du Projet Urbain. Elle s'organise en deux chapitres :

Le chapitre 5 : qui identifie les stratégies de renouvellement de l'approche urbaine en Europe, et l'adoption de l'outil Projet Urbain, comme outil d'intervention spatiale.

Le chapitre 6 : ce dernier met l'accent sur l'étude d'exemples concrets, d'expériences variées utilisant le Projet Urbain, comme moteur de requalification urbaine. Les expériences étudiées s'exercent à différentes échelles de planification, et essaient d'entourer des problématiques diverses.

§ **Partie III** : Cette dernière partie, est consacrer à l'Algérie, et à l'étude de l'éventuelle introduction de l'outil Projet Urbain dans la gestion urbaine en Algérie. Elle se manifeste à travers trois chapitres :

Le chapitre 7 : qui étudie la politique urbaine utilisée en Algérie. Ses origines, ses défaillances, ses mécanismes et instruments, le rôle de chaque acteur urbain, et la possibilité d'une évolution future afin d'adopter une approche urbaine plus stratégique et l'introduction de l'outil Projet Urbain.

Le chapitre 8 : s'intéresse à l'étude de grands ensembles de la ville de Constantine, et à la stratégie mise en place pour leur requalification.

Le chapitre 9 : ce dernier met l'accent sur les problèmes vécus dans une ZHUN bien délimitée, celle de Boussouf, et essaye d'analyser et comparer les actions entreprises dans le cadre d'opérations d'amélioration urbaines locales et les enjeux portés par le Projet Urbain.

Enfin, et à travers nos synthèses et nos conclusions, nous espérons aider et participer dans l'évolution de l'approche urbaine Algérienne, notamment dans l'amélioration de la qualité de ses espaces de vie, les *grands ensembles*.

Par l'ouverture de nouveaux horizons d'interventions spatiales et l'introduction d'une approche plus humaine, plus ouverte aux réalités mondiales, et consciente des défis posés, nous espérons participer au débat entourant la question de la ville Algérienne, le devenir de son héritage urbain et ses politiques urbaines souhaitées.

Cette analyse théorique sera suivie par une étude de quelques expériences internationales en matière de renouvellement de l'approche urbaine, et l'adoption de l'outil Projet Urbain, comme outil d'intervention spatiale. à travers le chapitre5 nous essayerons donc de mettre l'accent sur l'évolution de la pensée urbaine en Europe. Au-delà d'étude de projets à part, c'est l'étude du contexte, de la stratégie et des méthodes d'actions qui nous intéresserons.

L'approche analogique, nous permettra également d'analyser quelques expériences concrètes, utilisant le Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles. Le chapitre 6 sera consacré à cette fin.

L'évaluation des résultats de ces expériences réelles, constituera non seulement une source d'inspiration quand à d'éventuelles interventions sur l'espace des grands ensembles Algérien, mais également un support théorique fondamental, pour une *étude comparative*, concernant les actions entreprises dans le cadre d'opérations d'amélioration urbaines locales et les enjeux portés par le Projet Urbain, notamment à l'étranger.

Enfin la dernière partie de notre étude sera consacrée à l'Algérie, à l'étude de l'éventuelle introduction de l'outil Projet Urbain dans la gestion urbaine en algérie. A travers une *approche analytique*, nous essaierons d'étudier la politique urbaine utilisée. Ses origines, ses défaillances, ses mécanismes et instruments, le rôle de chaque acteur urbain, et la possibilité d'une évolution future afin d'adopter une approche urbaine plus stratégique. Le chapitre 7 tentera de répondre à ces questions.

L'approche analytique, s'intéressera également à la réalité des grands ensembles Algérien, ou les ZHUN algériennes. Nous mettrons l'accent sur leur spécificités, la place qu'ils occupent aujourd'hui, mais surtout nous identifierons la stratégie mise en place pour leur requalification. et intégration dans l'ensemble de l'agglomération. Une étude de cas concrets, cas des ZHUN de la ville de Constantine, est indispensable à ce stade, et s'incarnera dans le chapitre8.

Nous approfondirons notre étude par l'analyse d'une ZHUN concrète, celle de Boussouf, et des différentes opérations mises en place pour l'amélioration de son environnement. Cette dernière sera guidée par une série de questions qui concernent les actions locales entreprises sur la ZHUN. Dans ce sens répondent-elles à une stratégie planifiée et globale ? . recherchent-elles vraiment à résoudre les véritables problèmes de la ZHUN, ou leurs objectifs sont plutôt restreints à des modèles standards applicables partout ?. et enfin peut-on parler d'une ébauche de Projet Urbain dans les ZHUN algériennes en générale, et celles de Constantine en particulier, ou

non ?. afin de répondre à ces questions nous procéderons *par comparaison*, entre les actions locales et celles du modèle du Projet Urbain.

Le chapitre 8 sera consacré quant à lui à l'étude des grands ensembles Algérien, à travers l'exemples des ZHUN de notre cas d'étude, c.a.d, la ville de Constantine. Nous

essaierons de comprendre le contexte de leur apparition, les spécificités des ZHUN Algériennes et enfin leur évolution et la place qu'il occupe aujourd'hui. A travers ce chapitre nous identifierons également la stratégie mise en place pour leur requalification et intégration dans l'ensemble de l'agglomération.

à travers ce chapitre nous essayerons donc de mettre l'accent sur l'évolution de la pensée urbaine en Europe. Au-delà d'étude de projets à part, c'est l'étude du contexte, de la stratégie et des méthodes d'actions qui nous intéresseront.

nous approfondirons notre analyse.

1. **Une approche théorique :** cette approche est nécessaire pour la compréhension des concepts et notions utilisés :grands ensembles, projet urbain, gestion traditionnelle, gestion stratégique,.....
2. **Une approche analytique :** cette approche est nécessaire pour confirmer ou infirmer les hypothèses pré-établi par rapport aux spécificités du cas d'étude c,à,d la ville de Constantine, elle s'appuie sur des outils méthodiques d'analyse à savoir : statistiques, questionnaires, prise de photo,.....
3. **Une approche analogique :** pour s'inspirer des expériences et tendances mondiales afin de pouvoir proposer des solutions adéquates pour le cas des grands ensembles de la ville de Constantine.

ainsi la définition du concept « Projet Urbain » est indissociable de la compréhension de plusieurs dynamiques et transformations dans la manière de pensée, de produire et de gérer la ville du 3^{ème} millénaire.

Chapitre 1 :

Le Grand ensemble, *tentatives de compréhension*

1.1 Introduction	2
1.2 La genèse des grands ensembles :	3
1.2.1. Le chaos de la ville industrielle et la naissance des utopies urbaine.	3
1.2.2. La Charte d'Athènes et la naissance des grands ensembles.	6
1.2.2.1 Principes et fondements.	6
1.2.2.2 "Le Grand Ensemble" naissance d'un concept.	8
1.3 Qu'est ce que le grand ensemble ? :	9
1.3.1. Définition du concept.	9
1.3.2. Caractéristiques formelles du "Grand Ensemble"	10
1.3.3. Le mode de production des grands ensembles, <i>rationalisation et socialisation de l'habitat.</i>	14
1.4 Quelle est la place des grands ensembles aujourd'hui ?, <i>critiques et mutation</i>	16
1.4.1. Critiques, et remise en cause	16
1.4.2. Mutation des grands ensembles, (<i>cas de la France</i>)	20
1.5 Conclusion	24

s'inscrit donc dans une logique de continuité et non de rupture. Une continuité du débat et des expériences urbaines entourant cette question.

**Partie I : Le grand ensemble,
transformation d'un modèle, selon une
nouvelle approche urbaine .**

*Chapitre 1 : Le grand ensemble, tentatives
de Compréhension.*

Chapitre1 : Le Grand ensemble, tentatives de compréhension

1.1 Introduction

1.2 La genèse des grands ensembles :

12.1. Le chaos de la ville industrielle et la naissance des utopies urbaine.

1.2.1.1 Mutations générales de la ville de l'âge industriel, et naissance de la ville moderne.

1.2.1.2 Naissance des utopies urbaines, et l'émergence de '*l'espace normatif*'.

1.2.2. La Charte d'Athènes et la naissance des grands ensembles.

1.2.2.1 Principes et fondements.

1.2.2.2 "Le Grand Ensemble" naissance d'un concept.

1.3 Qu'est ce que le grand ensemble ? :

1.3.1. Définition du concept.

1.3.2. Caractéristiques formelles du "Grand Ensemble"

1.3.2.1 Le grand ensemble un nouveau modèle d'habitation et d'urbanisation.

1.3.2.2 Formes urbaines et caractéristiques spatiales, des grands ensembles.

1.3.3. Le mode de production des grands ensembles, *rationalisation et socialisation de l'habitat*.

1.3.3.1 Rationalisation et Industrialisation de l'habitat.

1.3.3.2 La logique de production centralisée des grands ensembles.

1.4 Quelle est la place des grands ensembles aujourd'hui ?, *critiques et mutation*

1.4.1. Critiques, et remise en cause :

1.4.1.1 Sur le plan urbanistique, *monotonie et non-lieu*.

1.4.1.2 Sur le plan social, *le grand ensemble un cadre inapproprié d'habitat* .

1.4.1.3 Sur le plan fonctionnel, *l'absence de densité et diversité d'usage*.

1.4.2. Mutation des grands ensembles, (*cas de la France*)

1.4.2.1 HVS (Habitat et Vie Sociale).

1.4.2.2. DSQ (développement Social des Quartiers).

1.4.2.3 Banlieue 89.

1.5 Conclusion

Chapitre I : « Le Grand ensemble », *tentatives de compréhension*

1.1 Introduction :

Aujourd'hui, dans la nouvelle conjoncture mondiale, on ne peut appréhender correctement la situation des villes et des collectivités urbaines sans tenir compte de l'héritage résultant de l'urbanisation massive de l'après guerre.

En effet, cette période de l'histoire a été marquée par l'intensité des aménagements et des équipements, notamment la construction d'un grands nombres de logements sociaux sous la forme de « *Grands Ensembles* ».

Implantés souvent dans la périphérie des villes, ces espaces représentent encore le cadre de vie de plusieurs milliers d'habitants, et ils constituent, encore, un élément intégral des villes, influents sur leurs images.

Dans ce nouveau contexte, la reconquête de l'image des villes, ne peut se faire correctement, sans l'instauration d'une véritable stratégie globale qui prend en considération ces vastes quartiers périphériques.

Ces derniers sont le résultat de la pensée progressiste, qui s'appuie, essentiellement, sur les "*modèles urbains*" et "*les plans types*", valables dans tous lieux. Ces modèles sont conçus pour répondre aux besoins de l'homme « moderne » et faire son bonheur, poursuivant ainsi le rêve du courant progressiste d'instaurer une ville idéalisée, hors réalité.

Cependant entre les fondements de la doctrine fonctionnaliste, la théorie et la réalité, le fossé est très grand. En effet au sein de l'évolution de la ville du 3^{ème} millénaire, et de la pensée urbaine, le modèle du "Grand Ensemble" n'a plus de place. Critiqués et remis en cause, leurs devenir provoquent encore des polémiques, pour les aménageurs et les planificateurs urbains. Entre démolition, réhabilitation ou requalification, la question demeure toujours suspendue !.

Ce chapitre portera un intérêt particulier à la définition du concept « Grand Ensemble », à la compréhension des circonstances de sa genèse et enfin à la place qu'il occupe aujourd'hui ? Dans ce sens quelles nouvelles formes architecturales et urbaines faudra-t-il adopter pour le grands ensemble ? et quelle est la place de l'habitant ?

1.2 La genèse des grands ensembles :

L'apparition des grands ensembles a été l'aboutissement d'une longue évolution de la pensée urbaine, des modalités de production de la ville et des conditions d'utilisation du cadre habité.

Passant du modèle traditionnel, à la planification moderne, le 19^{ème} siècle a marqué donc une phase de transition significative dans l'histoire des villes en général et dans la manière de concevoir et produire le cadre d'habitation en particulier .

La période des deux guerres mondiales, a apporté quand à elle des transformations profondes des techniques, des mentalités et des conceptions urbaines. Ces changements, ont favorisé la rupture avec les styles et modèles du passé, au profit d'une nouvelle architecture et modèles urbains, sans précédent dans l'histoire, notamment les grands ensembles .

Selon Michel Jean Bertrand (1980, P :89) :'' *en cinquantaines d'années l'évolution fut plus radicale que durant les siècles antérieurs : l'architecture reproduit les mutations, sinon les interrogations de la société. une esthétique qualifiée, d'internationale, se substitue aux types traditionnels de production*''¹

Ainsi, le contexte d'apparition des grands ensembles, a été lié, et conditionné par les transformations notables qui ont touché, à la fois, la ville et la société moderne, et dont les origines peuvent remonter, aux mutations de la ville industrielle.

1.2.1 Le chaos de la ville industrielle et la naissance des utopies urbaine:

1.2.1.1 Mutations générales de la ville de l'âge industriel et naissance de la ville moderne :

De profondes mutations caractérisent la ville industrielle du 19^{ème} siècle. Villes et sociétés ont connu durant cette période d'importants changements. Effet direct de la révolution industrielle, la morphologie des villes, (petites et grandes), ont subi donc des bouleversements notables. Ces derniers s'exerçaient non seulement sur la structure de ces villes mais également sur la manière de les pensées et de les concevoir.

Désormais, la production du cadre bâti n'obéit plus aux lois de la composition urbaine et art urbain hérités de la ville classique, mais plutôt aux lois de l'industrialisation

¹ Michel Jean Bertrand, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville), Ed : Bordas, paris, 1980, P :89.

et de l'économie capitale, encouragées essentiellement par le développement de l'initiative privé.

La cité traditionnelle qui a prévalu pendant plus de cinq siècles va en quelques décennies se transformer en ville moderne. Les tissus souvent juxtaposés de la ville limitée, médiévale et baroque, vont éclater suite aux transformations des moyens de production et transport, entraînant un étalement des villes au delà de leurs fortifications. "la ville voit s'imposer une échelle vaste marquée par le gigantisme et l'expansion" ².

La transformation de la ville de l'âge industrielle, est également le reflet des changements qui ont affecté la structure sociale.

§ Caractéristiques générales de la société industrielle :

La physionomie des villes allait être bouleversée par l'interaction d'un ensemble de phénomènes propres à la société industrielle, pouvant se résumer dans les points suivants :

- 1. La transformation du rapport au temps,** Grâce au développement des moyens de transport.
- 2. L'explosion démographique,** Conséquence directe d'une diminution relative de la mortalité, grâce aux meilleures conditions de nutrition et les progrès de médecine.
- 3. Le développement technique,** Car, avant tout la révolution industrielle est une révolution technique, cause majeure de l'urbanisation. En effet, la mécanisation et l'industrialisation de la production ont permis une production en masse notamment dans le domaine de l'agriculture. Cette dernière a permis la libération du surplus de main d'œuvre qui s'est dirigé vers les villes, où se développent manufactures et usines en masse.
- 4. L'urbanisation,** La révolution industrielle a provoqué une poussée brutale de l'urbanisation. Ce phénomène a pris une dimension quantitative que la ville traditionnelle n'a jamais connue au cours des millénaires de son histoire. Ainsi les villes d'Europe de plus de 100 000 habitants qui rassemblaient 2% de la population, au début du 19^{ème} siècle, en rassemblent 15%, en 1910.³
- 5. La modification radicale des fonctions et de la conception des villes,** Elle est due à des facteurs nouveaux induit par l'industrialisation. Désormais la ville industrielle se développe autour des voies de communication, des lieux d'extraction et de production, de

² Idem.

³ Maouia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah Editions, Alger, 2000, P : 43

marchés, le long des voies ferrées et autour des gares qui remplacent les cathédrales et les carrefours d'échange de la ville traditionnelle.

6. Le changement dans la perception de l'espace : Ce dernier n'est plus un objet de composition (comme il était dans l'époque classique) il est plutôt un objet de lotissement et d'occupation. Il faut désormais construire : usines, fabriques et ouvrages liés à la production industrielle et minière en plus de création de cités ouvrières nécessaires pour loger les nouvelles masses de population urbaine

7. L'émergence de la société marchande : Cette dernière a atrophié les sentiments communautaires et a fait éclater les relations sociales. Les individus de la nouvelle société industrielle n'ont plus la cohérence globale qui unissait les membres de la communauté traditionnelle.

8. Autre facteur très important dans la ville industrielle est la place importante qu'y occupe le système de voirie et la circulation. L'envahissement de la voiture a conduit à la création d'agglomération conçue pour permettre ses déplacements rapides.

1.2.1.2 Naissance des utopies urbaine, et émergence de 'l'espace normatif' :

Les conséquences directes de l'interaction de ces différents facteurs sont : la dégradation des conditions sanitaires et d'hygiène, l'entassement des populations dans des taudis (l'exemple le plus sinistre est la construction des « Back to Back housing » ou « maisons dos à dos dans les villes industrielles d'Angleterre », la dégradation des tissus urbains (exemple les vieux quartiers de l'époque médiévale) et enfin la prolifération d'épidémie meurtrière de choléra qui se propagent et gagnaient même les quartiers bourgeois, d'où la nécessité d'intervenir.

L'apparition d'une périphérie formée essentiellement par des quartiers d'ouvriers qui côtoient usines et entrepôts, a été elle aussi l'une des conséquences directe de la révolution industrielle.

La ville de l'âge industrielle présente donc une *structure dichotomique*, car elle se compose de deux types de quartiers. D'une part le centre logeant la population bourgeoise et d'autre part les quartiers des ouvriers, les immeubles collectifs et les pavillons de banlieue, voir des bidonvilles souvent situés dans les périphéries des villes, souffrant des conditions difficiles de manque d'hygiène et de confort.

A cette dichotomie s'ajoute une désorganisation fonctionnelle et formelle générale, en comparaison à l'ordre imposé par l'art urbain de la ville classique. Renforcée par la libre entreprise et la propriété privée du sol urbain.

Dans ce contexte chaotique de mutations rapides de la ville industrielle, l'intervention devenait une nécessité et polarise l'attention des urbanistes et penseurs de l'époque, afin d'imaginer des solutions pour la désengorger. Dans ce sens on a pu assister à la naissance de différents courants et utopies.

C'est ainsi que, *la normalisation de l'espace*, le *contrôle de la ville* par le biais du *règlement urbain* deviennent une préoccupation du premier plan ressentie dans les œuvres de : Fourier, de Owen, de Cabet, de Godin qui rêvaient tous d'un espace normalisé, standardisé et d'une ville fortement réglementée, saine, contrôlée et maîtrisée⁴.

A travers les cités ouvrières apparaît déjà la notion de plan-type, fortement utilisée par les urbanistes modernes du 20^{ème} siècle. Ces plans répondaient d'une manière générale aux problèmes quantitatifs de la société industrielle, où il est impossible de les résoudre individuellement. Quand aux réalisations haussmanniennes elles ont donné naissance aux premiers logements collectifs et standards.

Le rêve utopique des urbanistes du 19^{ème} siècle, pour améliorer les conditions du logement et de l'habiter par une forte réglementation, a pu se réaliser avec les réalisations de la 2^{ème} génération des urbanistes progressistes, notamment les grandes cités pavillonnaires, les Habitat Bon Marcher (HBM), et Habitat à Loyer Modéré (HLM), fruit de la réglementation urbaine, et enfin les grands ensembles issus de la doctrine fonctionnaliste du 20^{ème} siècle dont les principes sont exprimés dans la charte d'Athènes.

Cette dernière élabore la notion normative du phénomène urbain, et met en avant les principes et les fondements du grand ensemble, comme solution ultime aux problèmes de logements. L'utilisation de modèle des grands ensembles trouvait sa légitimation, avec la grande crise de logement de l'après guerre.

1.2.2 La Charte d'Athènes et la naissance des grands ensembles :

1.2.2.1 Principes et fondements :

⁴ F Choay : l'Urbanisme : Utopies et réalités, Ed.Seuil, Paris, 1965.

la charte d'Athènes condamne d'une part et sans appel la ville contemporaine, incarnation du désordre et du mal et lieu des maladies, offrant l'image du chaos ou le mal est universel, « *le chaos est entrée dans les villes* »⁵.

Les critiques sont fondées sur un simple constat scientifique (sous le titre observation) concernant essentiellement l'absence d'hygiène, le désordre et l'inefficacité des villes contemporaines, étant donné qu'elles ne répondent plus à leurs destinées qui est la satisfaction aux besoins primordiaux biologiques et physiologique de leur population(art71)⁶.

D'autre part la charte d'Athènes expose et propose *la ville modèle*, en ordre, de l'urbanisme progressiste, dont les traits s'opposent complètement à ceux de ville traditionnelle (voir figure1).

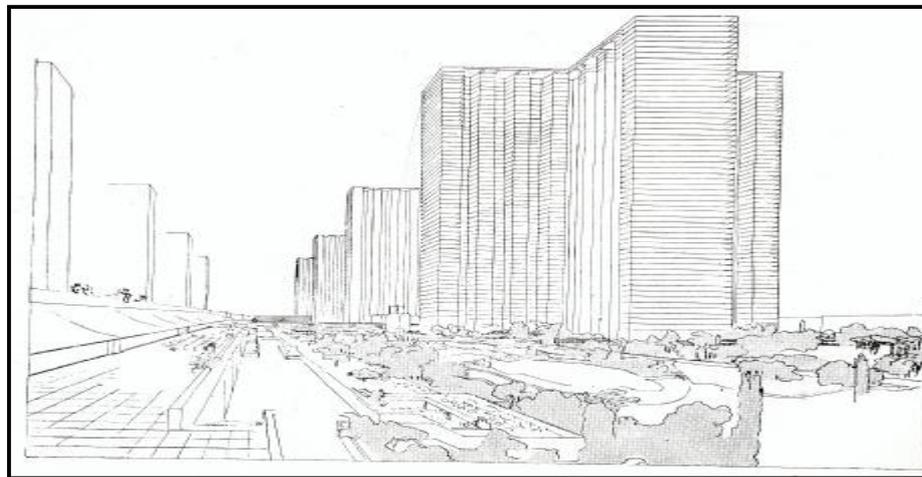


Figure 1: la cité contemporaine 1922, avec ses traits révolutionnaires et son architecture moderne

Les critiques et propositions s'illustrent en une introduction « généralité » et une conclusion (points de doctrine) et ils sont répartis en 4 chapitres respectivement consacrés aux 4 « fonctions quotidiennes » : habiter, travailler, se recréer et circuler (point 77)⁷, qui découlent de la simplification des activités humaines. Ces derniers sont surnommés *les clés de l'urbanisme*.

Au classement des 4 fonctions correspond un zonage spatial rigide (point 78)⁸, basé sur la discrimination nécessaire des diverses activités humaines ou chaque fonction réclame son espace particulier.

⁵ Le Corbusier : La charte d'Athènes, Paris 1957.Ed Minuit, P : 137. ⁶Idem, P :95.

⁶Idem, P :95.

⁷ Idem, P : 137

⁸ Idem, P : 137.

1.2.2.2 **‘Le Grand Ensemble’ naissance d’un concept :**

La fonction « *habiter* » à pris une place importante dans les préoccupations urbanistiques des architectes modernes, avec un privilège accordé à l’habitation en hauteur ou « Grands Ensembles » du Corbusier. Michel Ragon (1988, P :142) nous décrit cette situation : « *notons encore que l’habitation devient centre même des préoccupations urbanistiques, et que l’intérêt privé sera subordonné à l’intérêt collectif* »⁹.

C’est ainsi que la charte d’Athènes esquisse la structure des premiers grands ensembles en introduisant des concepts nouveaux dans la manière de concevoir l’espace d’habitat.

En effet elle détermine un élément initial de l’urbanisme qui est la *cellule d’habitation* qui devra se localiser dans un groupe, *une unité d’habitation* (point 78)¹. Il s’agit donc d’insérer le logis (noyau initial de l’urbanisme) dans une unité d’habitation (un ensemble complet comprenant commerces, services de santé, crèche,.....ext.) (voir figure2). Les immeubles sont construits en hauteur et séparés de la rue,

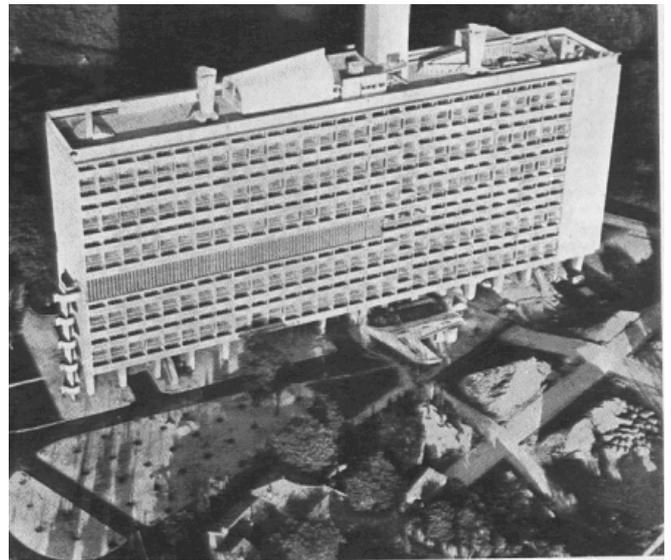


Figure 2: Exemple d'une unité d'habitation, celle de Marseille en France

abolissement de l’alignement le long des voies de communication (point 27)¹, libérant ainsi le sol a d’autre fin. L’implantation des différentes unités d’habitation devra se faire à une grande distance les unes par rapport aux autres sur un tapis de verdure (points29)¹⁰. Et enfin leur construction devra faire profit des techniques modernes (Figure3).

Par ce zonage rigide la ville moderne sera découpée en 4 zones monofonctionnelles indépendantes où chaque espace se caractérisera désormais par la fonction qu’on lui attribut. Règle systématique de l’urbanisme progressiste, qui trouve sa justification dans les bouleversements économiques et sociaux engendrés par la révolution industrielle.

⁹ Michel Ragon : Histoire mondiale de l’architecture et de l’urbanisme moderne pratique et méthodes : 1911-1985, Tome2, Op.Cit, P :142

¹⁰ Idem, P : 137

“ La ville traditionnelle a été donc oubliée au bénéfice d'une colonisation des territoires. Le mouvement moderne a généré « un véritable planisme », c'est à dire une volonté de gérer simultanément la moindre parcelle de territoire et le moindre souffle de vie”¹¹. Les critères d'organisation de la ville étaient chaque fois plus proches de la planification que de la composition urbaine, dont une des conséquences sera les grands ensembles.

Le planificateur envisage donc la ville comme un plan, et poursuit ainsi le rêve d'une ville idéalisée, qui ne peut être qu'utopique.

1.3. Qu'est ce que le grand ensemble ?

1.3.1 Définition du concept:

Le terme « *Grand Ensemble* » désigne : “ des groupes d'immeubles locatifs de grands dimensions, implantés dans des zones d'aménagement ou périmètre d'expansion urbaine spécialement délimités”¹¹.

Ce terme s'est répandu à partir des années 50. Mais son apparition remonte à l'année 1935 cité dans un article de Maurice Rotival dans la revue « *Architecture d'Aujourd'hui* » où elle le désignait comme : “ un des éléments structurant de l'urbanisme progressiste, qui trouve son organe de diffusion dans un mouvement international; le groupe des CIAM”¹².

Les immeubles des grands ensembles comportent toujours un minimum de 4 niveaux au dessus du rez-de-chaussée, allant jusqu'à plusieurs dizaines (figure 3). Conséquence d'un « urbanisme de chemin de grue » ces constructions sont souvent disposées en équerre, en quinconce, en étoile,....ext. de façon à ménager entre eux des prospects suffisants. Ils peuvent être constitués de blocs continus, (immeubles rideaux ou barres) ou de tours.



**Figure 3: vue aérienne d'un grand ensemble :
Gennevilliers/Le Luth, en France**

¹¹ Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, OP. CIT, P 320

¹² Revue AA n°6 1935 (cité dans la revue AA n° 208, 1980)

Répondus en Europe après la 2^{ème} guerre mondiale, les grands ensembles découlent d'un programme d'urgence dans le cadre d'une politique de construction visant à réduire la grande crise du logement apparue après cette guerre. Pouvant accueillir une population globale de 100 à plusieurs milliers d'habitants. Ils incarnaient la solution idéale contre cette grande crise, ou il fallait construire vite et à moindre coût.

Encouragée par la loi foncière de 1953 qui facilite l'expropriation de terrain nécessaire aux opérations urbaine¹³, la politique de construction des grands ensembles débute alors en France dès les années (54-55); guidée essentiellement par 2 préoccupations :

1. Fournir un cadre de vie près d'un nouveau centre d'activités.
2. ou réaliser des groupes d'immeubles locatifs et d'équipements intégrés dans une ancienne agglomération ou près de celle-ci.¹⁴

Construit dans un moment crucial de l'histoire de l'humanité ces grands ensembles devaient faire le bonheur de l'homme en rendant la cité habitable et harmonieuse. Mais leur uniformité, leur caractère impersonnel, leur monumentalité et leurs dimensions démesurées ont contribué à leur échec.

Implantés à la périphérie des villes, isolés et éloignés du tissu urbain existant, ces espaces se sont vite transformés en véritable ghettos défavorisés, souffrant de ségrégation social, puisqu'ils servaient à loger les population issues de milieu modeste, des familles dites lourdes, immigrés et chômeurs,.....ext.

Ce type d'habitat est appelé maintenant : « habitat social »¹⁵, habitat collectif, ZUP, HLM,....et fait l'objet de plusieurs opérations de réaménagement, de réhabilitation de requalification et parfois même de destruction comme solution ultime à leurs problèmes.

1.3.2 Caractéristiques formelles du grand ensemble :

1.3.2.1 « Le grand ensemble » un nouveau modèle d'habitation et d'urbanisation :

Les grands ensembles sont des modèles architecturaux de type nouveau, sans aucune référence historique. Ces derniers sont donc le résultat du processus de « *rationalisation* » mis en place. Ce processus rompt avec les techniques, matériaux et styles du passé, faisant table rase de l'épaisseur historique des villes.

¹³. Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, OP. CIT,P 507.

¹⁴ Maugin D, Panerai PH : Le temps de la ville l'économie résonnée des tracés urbains, OP.CIT, P139

¹⁵ Terme d'abord utilisé par les sociologues puis repris par les pouvoirs publics.

C'est ainsi et par soucis de fonctionnalité, d'hygiène et d'ordre, que les architectes progressistes ont essayé de définir leurs propres principes en matière d'architecture et d'urbanisme. Désormais la ville moderne repose sur :

1. les trois matériaux de l'urbanisme : le soleil, la verdure et l'espace.
2. les clefs de l'urbanisme qui sont les quatre fonctions : habiter, travailler, se recréer et circuler.

En matière d'architecture les nouvelles constructions, notamment les grands ensembles sont construits selon les principes de l'architecture moderne. Cette dernière est marquée par sa volonté d'innovation radicale qui s'exprime par :

1. La ***rupture radicale*** avec les styles et les traditions du passé.
2. La création d'un ***nouveau vocabulaire architecturale***, toits terrasses, murs rideaux, pilotis, pans de verre, toits autoportants,.....ext. Il sont induit par l'utilisation de nouveaux matériaux (béton, acier). Ces derniers ont permis d'atteindre de nouvelles possibilités structurales notamment la construction en hauteur.
3. L'utilisation des ***procédés et techniques industriels*** dans le bâtiment et l'importance donnée aux notions de ***préfabrication*** et le ***standard*** ainsi que l'introduction de la préfabrication partielle ou totale.
4. ***Le rejet de l'ornement*** et la recherche de ***la pureté***. L'architecture moderne se veut exclusivement productrice de volumes et de formes.
5. ***L'appropriation de nouveaux paradigmes*** symbole du monde nouveau (exemple la machine à habiter) de le Corbusier¹⁶.

Les règles essentielles concernent donc : la libération maximale du sol, l'élévation des bâtiments et la rationalisation des flux de circulation. Cette dernière a amenait à une séparation des voies rapides, des rues de desserte des quartiers, mais surtout à réserver des itinéraires spécialisés, souvent dénivelés aux piétons.

Les conséquences les plus directes de ces principes sont la suppression de l'îlot, la disparition du rapport entre façades et rues et la rationalisation des espaces. Les bâtiments deviennent plus hauts, n'occupent plus qu'une faible partie du sol (à peine 10%). Les piétons, quand à eux, perdent tout rapport d'échelle avec l'environnement construit.

La ville est alors un objet urbain dont les composants standardisés sont répartis dans l'espace selon un ordre fonctionnel et géométrique. Cette idéologie de la « table rase », où la ville fonctionnelle devant se substituer à l'ancienne et obsolète ville historique, a

¹⁶ Idem .P : 423

provoqué et stimulé une modernité urbaine inédite, fondée sur de nouveaux parcellaires collectifs puis sur des îlots constitués en grandes barres horizontales bâties en copropriété, et des séparations de circulations plus fonctionnelles et plus rigoureuses.

1.3.2.2 Formes urbaines et caractéristiques spatiales des grands ensembles :

L'application des nouvelles théories urbaines et architecturales en matière d'habitat ont permis donc de déterminer la forme et la structure urbaine des premiers grands ensembles.

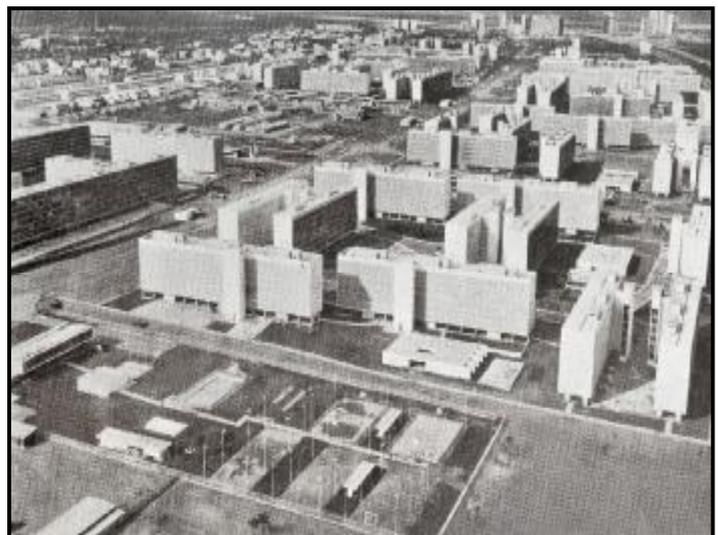
Ces derniers sont construits en hauteur, sur pilotis pour donner toute la valeur aux espaces extérieurs prévus autour d'eux, isolés les uns des autres et implantés sur un tapis de verdure, car désormais rien ne devait être relié à rien ; « *l'unité d'habitation n'a pas de sol, elle le refuse, elle s'en écarte, se penche sur pilotis, s'abstrait* »¹⁷. (voir figure4).

La recherche de la pureté formelle (ou la standardisation industrielle) a défini quant à elle des formes standards sans grande diversité, sous forme de masses rectangulaires (des tours et des barres) et des bâtiments bas pour les équipements. Ainsi « *tours de bureaux, barres de logements résultent de l'économie permise par la préfabrication au prix d'une grande monotonie ignorant le décor de la vie quotidienne au nom du rendement* »¹⁸.

L'architecture change de style et de conception avec une rapidité surprenante. La technique du béton et ensuite de l'acier permettent la réalisation de bâtiments hauts et de grande taille. L'évolution des langages architecturaux, particulièrement influés par les travaux du Bauhaus en Allemagne, ou les projets non réalisés, (celui du Corbusier pour Paris par exemple).

Les premiers grands ensembles construits dans ce sens, aboutissent à la réalisation d'unités d'habitations qui sont de grands bâtiments à l'échelle d'un quartier, intégrant les services de proximité. Le contraste est très fort entre la ville existante et les nouveaux projets.

Ces espaces sont démunis de tous symboles et de toutes références extérieures, là il n'existent plus de



îlots à la barre, Paris, Dunbd ed, 1980, P140.
at urbain (la maison, le quartier, la ville), OP.Cit, P :90.

**Figure 4: Brasilia, quelques super quartiers réalisés
selon les fondements fonctionnalistes, grande
monotonie**

hiérarchie, ni d'entrée d'axe ou élément don
grands ensembles sont constituées de fenêtr

l'infini. Ainsi « *la géométrie qui ordonne le modèle progressiste est très élémentaire. Elle consiste essentiellement à disposer des éléments cubiques ou parallélépipédiques selon des lignes droites qui se coupent à angle droits* ». ¹⁹

Les espaces engendrés selon ces principes, sont de faible variante, se basant sur la répétitivité, l'absence de composition urbaine, aboutissant à une extrême monotonie.

§ Les espaces urbains publics dans les grands ensembles :

Les espaces urbains publics dans les grands ensembles sont eux aussi caractérisés par le manque de diversité et la monotonie.

Les notions de rues et de places avec toutes leurs complexités n'existent plus. Désormais elles sont remplacées par « le corridor » et « les rues intérieures » ; « *la rue éclate en voiries différenciées et en rue intérieures, la rue ne devant plus être un corridor, le corridor devient la rue* » ²⁰.

En plus les grands ensembles étaient munis d'un système de voiries propre, externe au réseau ferroviaire de la commune, le plus souvent terminé en impasse dans des parkings à l'air libre, confirmant ainsi l'enclavement des espaces périphériques.

« Disloqués, émiettés » sans repères ni éléments d'orientation, ces espaces urbains ne peuvent plus accueillir les



¹⁹ F Choay : l'Urbanisme : Utopies et réalités, OP,Cit.

²⁰J Castex, J.Ch.Pnerai : Formes urbaines de l'îlots à la barre, OP, Cit, P :142

Figure 5 : vue aérienne du quartier, Démocratie/Venissieux en France. Une organisation chaotique, de tours et de barres.

fonctions communautaires essentielles à la vie collective. Leur rôle se résume maintenant aux stationnements et à la circulation des « rubans à circuler »²¹ ou comme espaces verts étendus sur de vastes fastidieuses dépouillées de toute singularité urbaine. (voir figure5).

Enfin le zonage rigide dont découlent les grands ensembles a induit une manière particulière de l'organisation de l'espace, fondé essentiellement sur la séparation fonctionnelle.

Leurs tissus urbains se caractérisent par une juxtaposition d'unité du bâti de réseau viaire et d'espaces publics, remplaçant ainsi l'imbrication des espaces publics, des parcelles et des bâtiments construits, de la ville traditionnelle

1.3.3 Le mode de production des grands ensembles, *rationalisation et socialisation de l'habitat* :

Le mode de production des grands ensembles répond à une logique *réglementaire, normative et rationnelle*. En effet, et en opposition à l'initiative privée s'est développée une réglementation urbaine très stricte qui devait organiser la ville moderne.

Cette dernière recherche l'ordonnancement urbain, supprime le désordre et l'anarchie et limite l'intérêt privé par rapport à l'intérêt public. Les grands ensembles découlent donc d'une politique d'aménagement alliant à la fois : *réglementation* et *procédés techniques industrialiser*. Cette politique est doublement marquée par *la rationalité technicienne* et par *le centralisme de l'Etat*.

Arriver à ce stade une question nous vient à l'esprit et mérite d'être soulevée : quel est le rôle du citoyen dans la production de son cadre de vie, au sein de ce processus central de production ? dans ce sens, l'habitant est considéré essentiellement comme une donnée numérique, devant subir les revers d'un cadre de vie anonyme, et sans aucune symbolique.

1.3.3.2 Rationalisation et Industrialisation de l'habitat collectif:

²¹ Expression de Sablet M de : des espaces urbains agréables à vivre, Ed. Moniteur, Paris, 1991.

Le contexte difficile de la crise de logement a encouragé la rationalisation de la production du bâtiment en adoptant *l'industrialisation* et *la standardisation* comme nouvelles solutions. Ces derniers ont apporté des solutions rapides, efficaces et à moindre coût répondant à une production simple et mécanique.

En effet le développement de technique de préfabrication a permis d'industrialiser le bâtiment. Ces derniers sont encouragés essentiellement par les théories fonctionnalistes qui voulaient moderniser la ville du 20^{ème} siècle.

Cette dernière doit accomplir à son tour sa révolution industrielle. Au-delà de l'application systématique des matériaux nouveaux (acier et béton) il faut désormais annexer les méthodes des standardisation et de mécanisation de l'industrie pour obtenir « *l'efficacité* » moderne.

Dans ce contexte ‘ le logement social a développer une standardisation très poussée. Dans certains cas elle était même imposait par les gouvernements. Qui allaient jusqu'à exiger les dimensions des fenêtres, des portes et même des serrures. Les exemples donnés par la ville de Francfort de Vienne et de Zurich, faisaient déjà craindre une militarisation de la construction’²².

La notion de « *l'homme type* » dont découlent des « *besoins types* » a favorisé, quant a elle, l'application de l'habitat standard et identique dans un ensemble de pays et régions « *a condition qu'il remplisse ses fonctions et soit efficace, les urbanistes adoptent le même plan de ville pour la France, le Japon, les Etats Unies et l'Afrique. Le Corbusier en arrive à proposer pratiquement le même schéma pour Rio et Alger* »²³.

Dans cette optique les grands ensembles sont construits selon la logique de *la répétition* et de *l'uniformité*. Leurs constructions découlent donc du « *plan type* » et de « *la forme standard* », qui favorisait la construction d'un nombre de logement et aussi d'équipement selon des variables peu nombreuses et peu soucieuses des différences et des particularismes locaux (topographiques ou culturelles), entraînant une homogénéisation et une uniformisation de l'espace et au delà des comportements .

« *tours de bureaux, barres de logements résultent de l'économie permise par la préfabrication au prix d'une grande monotonie ignorant le décor de la vie quotidienne au nom du rendement* »²⁴

²²Michel Jean Bertrand, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville), Op.Cit, P :90.

²³ Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, OP. CIT,P :

²⁴ Michel Jean Bertrand, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville), Op.Cit, P :90.

1.3.3.2 La logique centralisée de la production des grands ensembles :

Dans cette optique, c'est l'état central qui doit prendre en charge l'élaboration, la construction et l'entretien des espaces résidentiels collectifs, selon des modèles préalablement établis. Ainsi dans cette logique de production l'Etat fait figure : d'entrepreneur, de contrôleur, de programmeur, d'investisseur et de réalisateur.

Les grands ensembles découlent donc d'un processus linéaire et centralisé de la planification, qui sépare entre la phase analyse et le projet. Dans ce sens « *l'urbanisme est devenu une morale en ce qu'il privilégie les problèmes de la société par rapport à ceux de la composition urbaine.* »²⁵

Ces processus sont la conséquence directe de l'urbanisme fonctionnel, qui s'appuie essentiellement sur des plans conçus sur un modèle prévisionnel et standard dans la majorité des cas.

Dans cette même logique la participation des habitants dans l'élaboration de leurs cadre de vie est exclue. Ces derniers doivent désormais subir les conséquences de l'espace standard qui se soucie peu de leurs références traditionnelles ou historiques et ignore leurs particularismes et spécificités locales.

Aujourd'hui et partout dans le monde, on commence à se rendre compte des limites de l'urbanisme fonctionnel et de la planification totale et de leurs effets négatifs sur le plan spatial, social et politique.

Dans ce sens, on assiste au retour à la dimension morphologique de la composition, et la pratique de la composition urbaine, ainsi qu'au retour aux échelles mineurs de l'aménagement, à la réelle maîtrise de l'espace et enfin à la réappropriation d'identité collectives, locales et régionales et ce comme remèdes à la perte d'identité qui a caractérisé la ville moderne en générale et les espaces résidentiels matérialisés dans les grands ensembles en particulier.

Ces derniers, présentant plusieurs critiques, ont fait objet d'une remise en cause partout dans le monde suivie d'un ensembles d'interventions ainsi qu'une longue évolution.

1.4 Quelle place accordée aux grands ensembles aujourd'hui ?, *Evolution et remise en cause !*

²⁵ Idem, P :106.

1.4.1 Critiques et remise en cause :

L'évolution de l'espace des grands ensembles a été marquée par deux phases distinctes : la première incarne la réussite et l'application à l'infini de l'immeuble barre. la seconde est synonyme de remise en cause et de différentes opérations de réhabilitation, de requalification, de restructuration ou même de démolition, (exemple la démolition d'ensembles d'habitats collectifs à Saint Louis dans le Missouri, et la démolition de la cité Olivier de Seres à Villeurbanne et à Coureueuve 1986, et 2004 en France).

Ainsi, la schématisation extrême de leurs plans, la reproduction à l'infini de l'élément standard et la négation des spécificités locales et particularismes régionaux ont provoqué plusieurs problèmes, sur différents plans : urbanistiques, fonctionnels et sociaux. Ces problèmes ont polarisé l'attention des autorités publiques dans le monde, qui recherche les solutions les plus adéquates aux spécificités d'un tel cadre de vie, ayant comme objectif principal, de réintégrer le grand ensemble au sein de l'agglomération.

Les problèmes vécus dans les grands ensembles, se résument dans les points suivants :

1.4.1.1 Sur le plan urbanistique, monotonie et non -lieu :

Comme étant le fruit de la standardisation et de l'industrialisation du bâtiment, les grands ensembles ont apporté des solutions quantitatives aux problèmes de l'aménagement, niant les notions de qualité architecturale et urbanistique, et faisant table rase des richesses et des diversités locales. Là chaque lieu est unique et se démarque par la valeur culturelle et historique qu'il dégage.

Désormais, c'est l'uniformisation, la monotonie, le manque d'harmonie et l'unité, qui composent l'espace et le paysage urbain des grands ensembles. Dans ce contexte « *le paysage urbain est négligé, l'esthétisme même contestable de la belle apparence dont témoignait l'époque précédente, sont sacrifiés autant aux soucis de l'hygiène qu'à ceux de rendement* ». ²⁶

La typologie architecturale est conditionnée par les efforts de l'industrialisation, qui permettait de produire rapidement, à bon marché et avec une certaine qualité technique, des éléments structuraux et des panneaux de façades.

²⁶ Michel Jean Bertrand, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville), OP.Cit, , P : 93.

Dans ce sens: « *la banalité et la monotonie des réalisations sont souvent à imputer plutôt au manque d'imagination et de savoir faire des concepteurs, qu'aux contraintes des techniques de préfabrication elles-mêmes* »²⁷

La notion d'espace public support de l'urbanité est indispensable à la vie communautaire de la cité a elle aussi disparu. Désormais ces espaces sont disloqués mal définis et émiettés, démunis de tout symbole ou éléments d'orientations et sans aucun repaire, ne faisant aucune référence historique ou culturelle.

L'application des recommandations de la charte d'Athènes a conduit en effet à la perte de la notion de lieu, remplacée par l'espace standard et universel, par le « non-lieu » et « les nulles parts » mal acceptés par les populations. Ainsi le processus de « rationalisation » a laissé dans la ville, et dans les grands ensembles la trace physique de ses limites:

- Ø La mort de l'espace public.
- Ø La création d'un espace continu sans qualité, sans références historiques et monotones.
- Ø la prédominance d'une logique de secteurs.
- Ø La perte de la notion de lieu.

Désormais « *au lieu de l'inconvénient de la saleté et du désordre, nous avons maintenant l'ennui de l'hygiène. Le taudis matériel a disparu en Hollande par exemple, c'est fait ; mais qu'est ce qui l'a remplacé ? rien que des milliers de « nulle- part » organisés et personne ne sent qu'il est quelque'un habitant « quelque part »* Van Eyck²⁸.

Enfin, sur le plan spatial, l'espace du grand ensemble est également caractérisé par l'absence de densification. Bien que l'habitat collectif discontinu représente en général un fort pourcentage des surfaces bâties d'une ville. Le caractère morphologique des grands ensembles est caractérisé par sa faible densité. Dans ce sens, il est potentiellement favorable, pour profiter d'opérations de recomposition et de renouvellement urbains.

1.4.1.2 Sur le plan social, le grand ensemble un cadre inapproprié d'habitat :

²⁷ Giuseppe Bonacorsi, l'Analyse urbaine : morphologie et architecture, in ''les tissus urbains'' colloque international, Oran, décembre 1987, Ed : ENAG, Alger 1989. P : 286.

²⁸ Charles Jenks : Mouvements Modernes en Architecture. Edit.Op.Cit. P.463.

L'éloignement, la monotonie, le caractère impersonnel, le gigantisme et la monumentalité du cadre de vie, ont été mal ressentis par les habitants des grands ensembles, qui ne pouvaient s'identifier à un tel cadre de vie. Cette population souffrait également d'un complexe d'isolement d'où la naissance d'une délinquance juvénile relativement élevée.

Selon *Michel Jean Bertrand* (1980, P:93) : « *Le confinement dans une cellule impersonnelle juxtaposées à d'autres homothétiques à l'infini fait naître, dans le "grand ensemble", un sentiment de malaise, voire de révolte que l'habitant analyse mal en le subissant* »²⁹. Dans ce sens, ce milieu urbanistique **programmé**, réduit le rôle de l'habitant, à celui de consommateur programmé, qui subit les revers d'un urbanisme de contraintes. Ce dernier se soucie peu de ses désirs et souhaits. Cette situation a provoqué une appropriation non contrôlée des différents espaces.

Le contraste entre la ville existante et les nouveaux quartiers est également renforcé par l'éloignement physique des grands ensembles de la ville et par la fragilité sociale des habitants de ces nouveaux quartiers. "Ces nouveaux espaces ont engendré des modes de vies différents, et difficile à vivre pour des catégories sociales faibles, à problèmes ou depuis peu transférées en villes"³⁰.

1.4.1.4 Sur le plan fonctionnel, l'absence de densité et diversité d'usage:

Tout espace urbain est caractérisé par des éléments de nature diverse mais spécifiques qui constituent sa personnalité. Ces éléments sont perçus par leur nature propre, leur forme qui les identifie dans le tissu urbain et par leur répétition, leurs liens géographiques et fonctionnels qui assurent l'homogénéité du cadre de vie. Dans l'espace du grand ensemble cette relation est complètement rompue.

En effet, ils sont issus du découpage fonctionnel des activités de la ville. Ce dernier correspond à un zonage rigide des fonctions (Habiter, Travailler, Circuler, se Recréer), et a une simplification naïve de la complexité des mécanismes de la cité. Dans cette ordre d'esprit, il faut correspondre à chaque fonction son espace urbain.

Cette logique de schématisation extrême a provoqué donc une fragmentation de l'espace de la ville, qui se conçoit désormais par la juxtaposition de zone monofonctionnelle

²⁹ Michel Jean Bertrand, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville), OP.Cit, P : 93.

³⁰ Idem.

Dans ce contexte, les grands ensembles sont souvent coupés de la ville, ne présentant aucune diversité fonctionnelle, ni animations. Destinés uniquement à l'habitat, leurs espaces ne bénéficiaient que de quelques équipements d'accompagnements. Ces derniers sont souvent issus de programmes administratifs et grilles d'équipements.

Enfin, dans certains cas, les grands ensembles souffrent également d'une sous-utilisation, voire une sous exploitation de leurs espaces, notamment les espaces urbains publics. Mal définis, sans aucune fonction précise, ces derniers sont souvent désertés.

Par leur logique de production, d'organisation et degré d'équipement, les grands ensembles n'ont pas pu intégrer la notion de quartier. Cette dernière renvoie essentiellement à, la diversité de services proposés, qui lui procure une certaine autonomie par rapport au centre de l'agglomération, à la notion de proximité dans l'usage, et à la diversité fonctionnelle et formelle.

Dans ce sens : *« le véritable confort des logements, la richesse et la quantité des espaces libres, les facilités de déplacement à l'intérieur des nouveaux quartiers de la ville et surtout de ceux qui sont mieux équipés, plus animés, particulièrement au centre ville... »*³¹

A partir de ce constat négatif, les pouvoirs publics ont commencé à dresser un ensemble d'actions sur le cadre bâti en vue d'améliorer les conditions de vie des habitants et réinsérer ces quartiers périphériques dans leurs agglomérations.

Ces opérations ont débuté à partir des années 70 en France et se prolongent jusqu'à nos jours sous plusieurs formes. Dans ce sens l'expérience Française est très intéressante, de part la diversité et la richesse de ses actions.

1.4.2 Mutation des grands ensembles, l'exemple Français:

L'apparition des grands ensembles en France remonte dans les années 50. Cette période de l'histoire française a été marquée par un déficit dans le parc de logement urbain. Ce dernier été non seulement quantitativement insuffisant, mais aussi vétuste et parfois même insalubre. Il fallait alors construire beaucoup et vite pour loger des milliers d'habitants.

C'est dans cette logique que fut construit un nombre élevé de grands ensembles, le plus souvent en limites communales, loin des centres villes et implantés dans les banlieues en marge des secteurs d'habitat ancien.

³¹ Idem. P : 286.

Définies dans le décret n° 58-1464 du 31-12-1958 les Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) ont permis cette construction. Elles étaient caractérisées par leur modernité architecturale, en application des théories fonctionnalistes du mouvement moderne .

Les ZUP étaient ainsi dotées d'équipements collectifs commerciaux, sociaux et culturels, et on a même assisté à la construction de galeries marchandes couvertes et secteurs commerciaux modernes rivalant les centres anciens.

Pendant une dizaine d'années les grands ensembles de logements en bien fonctionner, et ce n'est que plus tard vers les années 70 que la situation s'est aggravée. En effet les groupes de logements collectifs présentaient plusieurs difficultés sur les plans : fonctionnel, architectural et urbanistique, mais surtout social.

Pour y remédier et rattraper leur déclin, les pouvoirs publics ont entrepris des actions sur le cadre bâti et ce à partir des années 70. Leurs interventions se sont focalisées sur une idée simple et mobilisatrice :

1. réduire l'enclavement des grands ensembles.
2. faire des quartiers (HLM) « Habitat Bon Marcher » des quartiers comme les autres afin de réduire le spectre des ghettos.

C'est ainsi et à partir de l'année 1977 les tentatives des pouvoirs publics français se sont matérialisées dans le dispositif « Habitat et Vie Sociale », suivie par les DSQ « Développement Social des Quartiers, et la Banlieue 89.

14.2.1. Habitat et Vie Sociale (HVS) :

Ce dispositif vise essentiellement à : réhabiliter les logements et immeubles et à améliorer les espaces publics des grands ensembles tout en faisant participer les habitants pour obtenir une meilleure insertion de ces derniers dans la vie urbaine, ainsi l'arrêté du 3 Mars 1977, institue le groupe interministériel « Habitat et Vie Sociale » qui a pour objet :

1. Etudier et proposer des réformes pour améliorer et satisfaire les besoins réels de la population en équipements et services collectifs de voisinage.
2. Etudier un éventuel transfert de responsabilités aux instances locales, par une coordination plus étroite des administrations, organismes et collectivités intéressées.
3. Conduire au sein des grands ensembles urbains des opérations d'amélioration du logement et des services collectifs.

En résumer cette démarche a été entreprise pour améliorer la vie sociale dans les grands ensembles, qui présentaient des signes de dégradation et de vieillissement rapide de leurs cadres bâtis ainsi qu'une pauvreté architecturale, culturelle et identitaire d'où le risque d'une transformation en ghettos et d'explosion sociale tant redoutée.

Les opérations de réhabilitation se sont manifestées essentiellement par des actions d'ensembles portants à la fois sur : les bâtiments, leurs environnement, les services collectifs et tout ce qui peut améliorer et favoriser la vie sociale. Ainsi les HVS essayaient de reconquérir les dimensions urbanistiques architecturales mais surtout sociales et identitaires des grands ensembles.

1.4.2.2. Le Développement social des Quartiers (DSQ) :

Avec l'arriver des années 80 les grands ensembles sont désignés de « *quartiers* », et font l'objet de politiques spécifiques. Pour cette occasion une commission nationale pour le développement social des quartiers (CNDSQ) fut crée en octobre 1981. cette commission avait pour objectifs :

1. Désenclaver les quartiers par un ensemble de traitement et d'opérations sur les plans sociaux et spatiaux.
2. Recréer les relations villes traditionnelles et quartiers
3. Requalifier et revaloriser l'image de ces quartiers souvent perçus de manière négative et répulsive, sources de problèmes et de conflits.

Les DSQ visent aussi la mise en valeur de ces quartiers périphériques par un ensemble d'interventions pertinentes. Ces opérations rêvaient de retrouver la notion d'urbanité au sein des grands ensembles.

En lançant le programme « mieux vivre la ville », lors du IX^e plan, l'état français prend de nouvelles initiatives à travers la mise en œuvre d'opérations de réhabilitation de logements existants, du développement social des quartiers et en fin la maîtrise de l'urbanisation. Ainsi les grands ensembles font objet de politiques spécifiques au cours de ce programme.

Le programme de Développement Social des Quartier « DSQ » fut remplacés par le programme de Développement Social et Urbain « DSU » dans l'année 1989. Ce dernier s'insère dans « *La politique globale de la ville* » .

Les DSU avaient pour objectif principal de réduire l'enclave et l'handicap des grands ensembles chose qui n'a pas pu se réaliser. En effet ce programme apparaît comme

une coquille vide, ou les élus locaux sont devenus des acteurs majeurs au dépens de la participation des habitants³².

1.4.2.3 3. **Banlieue 89 :**

A travers la mission Banlieue 89, les architectes urbanistes, Roland Castro et Michel Cantal- Dupart, tentent de faire participer les banlieues à la civilisation urbaine. Elle concerne essentiellement les lieux les plus délaissés des communes et banlieues, qui ont bénéficié de la réalisation de "**Projet Urbain**". Ainsi et des 1988 à mis en valeur la notion de projet urbain.

La Mission Banlieue 89 avait pour rôle :

1. Effectuer un diagnostic spatial des situations urbaines, car la Mission 89 jouait un rôle d'expert auprès des villes.
2. étudier les potentialités d'espaces délaissés ou difficiles
3. et en fin participer à l'élaboration de ces nouvelles actions qui devront toucher les quartiers périphériques délaissés.

Au cours du Xé plan, plus de 300 quartiers en Francs ont été concernés par ces actions urbaines. L'application des dispositifs DVS, DSQ, DSU et de Banlieue 89, a permis des avancés dans différents domaines. Leur application a permis de rehausser relativement la qualité de vie dans les grands ensembles, en améliorant les conditions économique, sociale et spatiale.

Ces dispositifs paraissent aujourd'hui limités et dépassés en raison de la dégradation continue du cadre de vie, de l'accroissement des difficultés sociales, de la paupérisation continue de la population des grands ensembles et de l'évolution du phénomène de *la vacance en effet*. Le taux de vacance dans les HLM est de 4% au plan national Français et il atteint à certains endroits les 15 ou 20%.

À partir de ces constats c'est programmes n'ont pas permis d'enrayer :

1. Les déficits sociaux, économiques et urbains de manière durable.
2. La spécialisation et l'exclusion générées par la mise en œuvre de ces processus, qui s'adressent uniquement aux quartiers jugés *difficiles*.
3. Et en fin de retrouver l'équilibre dans ces quartiers et l'intégration sociale et spatiales avec le reste des agglomérations.

Partant de ces constatations et en vue d'atteindre un développement global qui intègre à la fois les dimensions : social, économique et urbaine et qui vise à réinsérer

³²Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, OP. CIT,P 394.

efficacement ces quartiers périphériques dans leurs agglomérations et à assurer la cohésion sociale des habitants, une démarche plus ouverte et flexible a commencé à se développer à partir des années 90. cette démarche se manifeste essentiellement dans le cadre de **la politique de ville**. cette dernière se matérialisée sous la forme de : Contrats de Ville, les Grands Projets Urbains et en fin Solidarité et Renouveau Urbain.

Par l'application de ces opérations les pouvoirs publics espèrent revitaliser et revaloriser ces espaces périphériques, en essayant de redonner une valeur économique, de rehausser la qualité et le niveau de vie des habitants de les intégrer dans la vie urbaine de la ville et enfin de transformer et de manière durable l'image et la perception des grands ensembles.

Pour toutes ces raisons il faut développer et adopter une démarche globale et complexe de requalification, qui vise essentiellement à articuler les enjeux, sociaux, spatiaux, économiques et urbains des grands ensembles, n'occultant aucune dimension de la planification.

Cette démarche doit s'appuyer sur le renouvellement des modalités d'appréhension urbaine, notamment l'introduction des Projets Urbains.

1.5 Conclusion :

Les grands ensemble sont issus de la pensée fonctionnaliste en application de la charte d'Athènes. Cette dernière redéfinis les fondements et les principes de production urbaine, qui doivent désormais répondre aux besoins de l'homme moderne et faire son bonheur.

L'efficacité du système coexiste donc avec le bonheur des individus. L'espace y est même envisagé comme un recours pour éduquer la société et la ville réduite à un concept urbanistique et politique.

Les conceptions théoriques du mouvement moderne, définis l'architecture comme étant le résultat de leur urbanisme, marquant une dissociation entre les deux disciplines. Cependant les constructions réelles du 20^{ème} siècle démontrent le contraire, et confirme encore en fois le décalage entre théorisation et réalisation.

Dans ce sens l'échec du mouvement moderne a été accompagné par une remise en cause de ces productions, notamment les **Grands Ensembles**.

Conçus pour faire le bonheur de l'homme, ils se définissent aujourd'hui comme des véritables **ghettos sociaux**, mal perçus dans l'agglomération. Leurs espaces présentent

plusieurs problèmes de différents ordre : urbanistique, architectural et social, et font objet de plusieurs opérations de requalification.

A travers l'expérience Française on peut confirmer que le problème des grands ensembles est un problème global qui touchent plusieurs dimensions à la fois, et qu'il doit être pensé en terme de totalité pour garantir sa réussite .

Requalifier le grand ensemble c'est d'abord développer une stratégie globale qui n'occulte aucun aspect de la planification, répondant aux défis et enjeux de la ville du 3^{ème} millénaire. Cette dernière ne doit pas reproduire les même erreurs que celle produite lors de leurs conception ; agir dans l'urgence, privilégiant l'aspect qualitatif, au détriment de l'intervention durable.

Dans ce sens la requalification des grands ensembles n'est pas réellement une question en soit. Comment ? quel outil utilisé et quelle démarche adoptée ? tel est la question et tel est le véritable débat ?! .

Dès 1920 la scène européenne a été dominée par le modèle progressiste. Il n'a reçu d'application significative qu'après la seconde guerre mondiale et la reconstruction. « Cette notion normative du phénomène urbain se fonde sur une analyse critique de la ville

existante et élabore « a contrario » un modèle de ville constructible et reproductible « ex nihilo ». (4)

La ville est alors un objet urbain dont les composants standardisés sont répartis dans l'espace selon un ordre fonctionnel et géométrique. Cette idéologie de la « table rase » (la ville fonctionnelle devant se substituer à l'ancienne et obsolète ville historique) a provoqué et stimulé une modernité urbaine inédite, fondée sur de nouveaux parcellaires collectifs puis sur des îlots constitués en grandes barres horizontales bâties en copropriété, et des séparations de circulations plus fonctionnelles et plus rigoureuses. Ce schéma urbain est réputé valable en tout lieu car il est conçu pour répondre aux besoins de l'Homme « Moderne » tels que les définissait Le Corbusier. L'efficacité du système coexiste avec le bonheur des individus. L'espace y est même envisagé comme un recours pour éduquer la société et la ville réduite à un concept urbanistique et politique. Entérinée en 1933 par la charte d'Athènes (5) « cette ville » est aujourd'hui ressentie comme un objet totalitaire.

La ville traditionnelle a été oubliée au bénéfice d'une colonisation des territoires. Le mouvement moderne a généré « un véritable planisme » c'est à dire une volonté de gérer simultanément la moindre parcelle de territoire et le moindre souffle de vie. Les critères d'organisation de la ville étaient chaque fois plus proches de la planification que de la composition urbaine (dont une des conséquences sera les grands ensembles).

Le planificateur envisage la ville comme un plan, et ainsi poursuit le rêve d'une ville idéalisée, hors de la réalité.

Dans les années soixante, des architectes comme ceux de Team X (6) mettent en évidence le schématisme avec lequel le crayon de l'architecte conçoit les processus complexes de formation d'une ville.

Le processus de « rationalisation » a laissé dans la ville la trace physique de ses limites:

- mort de l'espace public,
- création d'un espace continu sans qualité,
- prédominance d'une logique de secteurs...

Référence bibliographique :

- (1) Michel Jean Bertrand, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville),
Ed : Bordas, paris, 1980, P :89.
- (2) Idem.
- (3) Maouia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah Editions, Alger,
2000, P : 43
- (4) Michel Ragon : Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme moderne pratique
et méthodes : 1911-1985, Tome2, P :142
- (5) Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, OP. CIT,P : 128
- (6) Le Corbusier : La charte d'Athènes, Paris 1957.Ed Minuit, P : 137.
- (7) Idem, P :95.
- (8) Idem, P : 137
- (9) Idem, P : 137.
- (10) Michel Ragon : Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme moderne
pratique et méthodes : 1911-1985, Tome2, OP. CIT, P :142

- (11) Le Corbusier : La charte d'Athènes, OP. CIT, P : 137.
- (12) Idem, P : 137
- (13) Idem, P : 137
- (14) recherche sur web,
- (15) Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, OP. CIT,P 320
- (16) Revue AA n°6 1935 (cité dans la revue AA n° 208, 1980)
- (17) Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, OP. CIT,P 507.
- (18) Maugin D, Panerai PH : Le temps de la ville l'économie résonnée des tracés urbains, OP.CIT, P139
- (19) Terme d'abord utilisé par les sociologues puis repris par les pouvoirs publics.
- (20) Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, OP. CIT,P 425.
- (21) Idem .P : 423
- (22) J Castex, J.Ch.Pnerai : Formes urbaines de l'îlots à la barre, Paris Dunbd 1980, P140.
- (23) Michel Jean Bertrand, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville), OP. CIT, P :90.
- (24) F Choay : l'Urbanisme : Utopies et réalités, Ed.Seuil, Paris, 1965.
- (25) J Castex, J.Ch.Pnerai : Formes urbaines de l'îlots à la barre, OP. CIT, P :142
- (26) Expression de Sablet M de : des espaces urbains agréables à vivre.
- (27) Michel Jean Bertrand, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville), OP. CIT, pas de page.

- (28) Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, OP. CIT,P
- (29) Michel Jean Bertrand, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville), OP. CIT, P :90.
- (30) Idem, P :106.
- (31) Michel Jean Bertrand, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville), OP. CIT, P : 93.
- (32) Charles Jenks : Mouvements Modernes en Architecture. Edit.Op.Cit. P.463.
- (33) Michel Jean Bertrand, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville), OP. CIT, P : 93.
- (34) Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de

***Chapitre2 : Contexte de la genèse du Projet
Urbain, réalités d'aujourd'hui.***

Chapitre 2 :

Contexte de la genèse du Projet Urbain, *Réalités d'aujourd'hui*

2.1 Introduction	38
2.2 Globalisation et dynamique des territoires.	39
2.2.1 Effet de la Globalisation sur la ville et l'urbanisme.	40
2.3. La gestion stratégique des villes.	46
2.3.1 Les différents acteurs d'une ville, à la <i>définition de nouveaux rôles</i> .	47
2.3.2. Développement urbain durable et gouvernance urbaine.	48
2.4 La recherche d'une nouvelle approche urbaine.	54
2.4.1 Retrait de l'approche fonctionnaliste centralisée.	54
2.4.2 La planification stratégique des villes.	56
2.4.2 La recherche de nouveaux outils d'urbanisme, <i>le projet urbain</i> .	57
2.5 Conclusion.	61

Chapitre 2 : Contexte de la genèse du Projet Urbain,

réalités d'aujourd'hui

2.1 Introduction

De nouvelles dynamiques caractérisent désormais le monde. Dans la plus part des pays (et spécialement ceux d'Europe), on remarque des transformations au niveau des démarches d'aménagements urbains, dues essentiellement à une remise en cause du « plan » fondé sur des démarches linaires et des modèles prévisionnels, hérités de la pensée sectorielle fonctionnaliste, et aussi par rapport à de nouvelles dynamiques du territoire.

Ces dernières sont marquées essentiellement par le phénomène de *la Globalisation*, qui se manifeste par une croissance de mobilité des personnes et de l'information et l'élimination des frontières, avec l'impossibilité de séparer la ville de son territoire.

Ce phénomène fût à l'origine de l'entraînement des villes dans une concurrence mondiale entre elles, où se développe la logique de la compétitivité et de *l'Urban – Marketing* .

La conjoncture mondiale est aussi marquée par un désengagement progressive de l'état et un retrait du secteur public face à de nouvelles gestions stratégique des villes, fondées sur la *démocratie locale* et *gestion sociale* renforcée par le développement rapide et croissant du rôle de la société civile. La chaque citoyen est invité à participer efficacement dans chaque action urbaine qui concerne son cadre de vie.

L'intervention urbaine est marquée désormais par de nouvelles notions de *développement durable*, *de gouvernance urbaine*, de *gestion sociale* et *démocratie locale* où l'habitant revendique son droit entier à la ville.

Dans ce sens, l'interrogation de Claire Héber Suffrin (1999, P :84) confirme la nécessité d'évolution de la pratique urbaine : « *comment peut-on imaginer trouver des solutions aux problèmes sociaux, faire des choix justes sans prendre en compte les savoirs et savoir-faire de tous ceux qui sont concernés plutôt qu'usager, sans s'appuyer sur leur imaginaire, leurs analyses, leurs projections, leurs capacités d'actions ?* » ¹.

Enfin "le dysfonctionnement des instruments d'urbanismes, dépassés par l'action en hâte, suscitée par les enjeux urbains et animée par les acteurs urbains"², qui échappant de plus en plus au contrôle institutionnel de l'urbanisme, a favorisé l'apparition de nouveaux instruments plus ouverts, flexibles qui privilégient l'intervention spatiale.

¹ Claire Héber Suffrin, in Revue Urbanisme, n°307, Octobre 1999, page 84

² Brahim Benyoucef, Globalisation et dynamique des territoires, séminaire international, Alger, Avril 2001.

Désormais : « *il faut repenser la ville et l'urbanisme du 21^{ème} siècle avec des nouveaux outils d'intervention susceptibles de contrecarrer les discriminations et les ségrégations sociales, spatiales, culturelles, qui organisent les inégalités, les cloisonnements, les repliements, les ghettos...ext.* »³.

Cette nouvelle approche se matérialise notamment dans la notion du « *Projet Urbain* » dont l'apparition a été marquée par plusieurs dynamiques et transformations dans la manière de la production urbaine et la gestion des villes .

Ainsi, la compréhension du projet urbain est indissociable de quelques dynamiques territoriales et sociales globales qui ont marqué le renouvellement des instruments urbains, et le contexte de son apparition .

2.2 Globalisation et dynamiques des territoires :

La Globalisation/Mondialisation en tant qu'appellation récente est apparue dans les années 70. c'est un processus qui essaye d'éliminer les frontières et barrières respectifs des pays, pour les rassembler en un monde, afin de rendre possible les échanges économiques, financières et culturelles.

Ce processus intervient principalement selon une double approche. D'une part économique, en étendant un processus économique libéral, d'une économie de marché à l'ensemble de la planète, marqué par une nouvelle donne mondiale (ONG, Banque Mondiale,...) ; et politique d'autre part, en s'appuyant sur un ordre politique commun, qui se manifeste essentiellement par l'imposition d'une autorité qui s'affranchit toute contraintes spatiale, et se matérialise par l'ensemble des institutions internationales, mais aussi législations, et concepts normatifs qui doivent désormais régir le monde.

Cependant, plus qu'un phénomène économique ou politique, le processus de globalisation a entraîné des mutations profondes sur l'espace, la ville et la manière de la production et gestion urbaine.

Désormais, l'espace est sans limites, sans frontières, sans délimitations, d'où l'impossibilité de séparer la ville de son territoire : « *la ville est morte, affirme Françoise Choay. Nous préférons dire que sa transformation complète -sa mutation- est très avancée* »⁴ .

Dans ce contexte les villes sont devenues les lieux privilégiés de concentration de personnes, d'activités humaines et de divers institutions et entreprises à caractères international.

³ Jean-Claude Gayssot, ministre de l'équipement, « Vivre la ville », in revue d'urbanisme, n°308, octobre 1999, p44.

⁴ Michel Bassanad et Dominique Joye, L'usager un acteur complexe, in revue urbanisme, n°307, juillet/août 1999, P56.

Ainsi marquées par la dynamique de la globalisations les villes sont devenues aujourd'hui de véritables acteurs politiques dont l'influence dépasse souvent les limites de leurs territoires, marquant la fin de « *l'état nation* » .

Sous l'effet de la globalisation les notions : d'identités locales, du territoire, de cohésion sociale et de citoyenneté sont de plus en plus fragilisées. En effet la cohésion sociale est ébranlée par ce phénomène, dont les échanges commerciaux et économiques creusent d'avantage les écarts entre riches et pauvres, individus ou nations.

Dans ce même contexte, dépassés par les multiples dynamiques territoriales, les états perdent de jour en jour leurs capacités à maîtriser le phénomène urbain, qui prend désormais des dimensions effrayantes. En effet, Elus et pouvoirs publics ont du mal à ce situer dans ces dynamiques, d'où la nécessité de développer de nouvelles approches dynamiques et flexibles à l'image du nouveau contexte mondial.

Ainsi, le phénomène de la globalisation a été accompagné par des changements multiples, s'exerçant à la fois sur la réalité urbaine, sociale et sur les modalités qui doivent les appréhender.

2.2.1 Effet de la globalisation sur la ville et l'urbanisme :

L'instauration de nouvelles dynamiques territoriale et socio-économique, a bouleversé l'organisation et la configuration de la ville. Cette dernière a subi une explosion et s'étale désormais sur de grands territoires défiant toutes limites.

Cette nouvelle forme urbaine correspond à l'apparition d'une société nouvelle. Cette dernière « *n'a plus rien à voir avec la société industrielle ni postindustrielle. Nous la qualifions d'informationnelle et programmée.* » ⁵

Cette nouvelle société se caractérise par cinq paramètres essentiels par⁶ :

§ 'L'étalement urbain :

Il implique l'éclatement et le redéploiement de la ville, l'étalement urbain se fait donc par des modalités multiples(la suburbanisation, la périurbanisation, la rurbanisation). De ces processus naissent l'agglomération urbaine, l'aire métropolitaine, la métropole.

§ La fragmentation urbaine :

Se produit essentiellement dans les métropoles ou les aires métropolitaines. La spécialisation fonctionnelle du sol et la ségrégation sociale les transforment en une vaste

⁵ Idem, P56.

⁶ Idem, P56.

mosaïque de zones, quartiers, communes désarticulés dans lesquels s'inscrivent dramatiquement les inégalités et l'exclusion.

§ **La centralité mondiale :**

Les meilleurs exemples en sont : Paris, New York, Londres et Tokyo, à des degrés divers.

§ **La métropolité :**

Cette notion intègre d'une part le multiculturalisme, qui amplifie la diversité urbaine, et d'autre part, elle intègre la notion du local et global, la « *glocalité* ».

§ **Et enfin la gouvernance métropolitaine :**

La forme « Métropole- Métropolisation », détruit la démocratie urbaine, qui se voit remplacée par cette gouvernance dont la structure du pouvoir n'est plus réglée par des institutions démocratiques.''

Ainsi dans ce nouveau contexte la globalisation entraîne une *urbanisation* et une *urbanité diffuse* de plus en plus complexe. Dans ces territoires se développent de nouvelles façons d'habiter et de nouvelles pratiques sociales difficiles à maîtriser et à gérer. Car la ville rassemble aujourd'hui des populations très diversifiées avec des intérêts différents entraînant une crise de gestion urbaine.

dans cette optique la définition des territorialités des individus et des groupes sociaux est devenue problématique, car il n'y a pas correspondance univoque entre types d'espaces et pratiques sociales, provoquant des dysfonctionnement dans l'outil urbain et dans la manière de production urbaine, héritée principalement de la pensée fonctionnaliste.

En effet «... *L'aménagement urbain se trouve par conséquent confronté à la difficulté d'attribuer une fonction spécifique à une portion d'espace, ainsi que de prévoir les pratiques qui pourront l'investir dans le temps.* »⁷

Dans ce contexte, l'aménagement urbain ne peut se définir comme une simple localisation de fonction - ce qui révèle d'un urbanisme fonctionnaliste- et se trouve face à la nécessité de **spatialiser la vie sociale.**

Désormais pour répondre à ces différentes mutations les politiques de gestion et de production urbaine doivent employer de nouvelles démarches, beaucoup plus soucieuses et ouvertes aux aspirations des populations.

Enfin avec la logique de la globalisation, qui neutralise les frontières et met fin aux limites, l'espace mondial est conçu à travers un réseau de nœuds, où les métropoles sont conçus

⁷www.Crad.ulaval.ca/seminaires-conférence.asp.htm. Le projet urbain aujourd'hui, université de Lausanne, 1997.

comme point nodal, dans ce réseau global. Cette nouvelle logique entraîne les villes du monde dans une concurrence entre elles, afin d'attirer les capitaux et investisseurs nécessaires pour leurs développement.

En effet le phénomène de la globalisation redéfinit les rôles des acteurs publics, privés et citoyens, en matière de production urbaine, selon de nouvelles approches flexibles et ouvertes aux différentes opportunités urbaines. Intervenir sur l'espace urbain c'est d'abord inventer des démarches spécifiques, en restaurant la notion de *projet urbain*, en fonction de ces nouveaux paramètres.

2.2.1.1. Retrait du secteur public.

La nouvelle conjoncture mondiale est aussi caractérisée par le *retrait et la transformation du rôle du secteur public* dans la définition et la réalisation des aménagements urbains.

Désormais le secteur privé est sollicité pour prendre en charge une part croissante, non seulement de la mise en oeuvre, mais aussi de la conception des projets d'aménagement.

Le retrait et le désinvestissement de l'état s'explique en partie à cause de la crise des finances publics, mais il correspond aussi à une délégitimation de l'Etat en matière de planification autant sociale que territoriale, qui traduit le développement de politiques néolibérales et la crise de l'Etat- Providence donnant naissance à une nouvelle gestion.

Ainsi pour mieux répondre aux défis de la globalisation, qui impose sa logique et définit ses règles, la définition de nouvelles approches urbaines s'impose, imposant avec elle l'adoption de nouveaux outils d'intervention urbaine.

En effet, « *au désengagement progressif de l'état se substituent de nouvelles structures de gestion urbaine fondées sur la démocratie locale* »⁸.

Dans cette nouvelle conjoncture, de nouvelles approches de la gestion et de la production urbaine sont nées, se faisant de plus en plus affirmées. Désormais, les politiques urbaines développées par les pouvoirs publics, nécessitent pour leur réalisation la mobilisation de capitaux privés plus importants, et les Projets Urbains procèdent ainsi d'une logique de l'image, du spectaculaire et de la séduction, à des degrés divers.

Selon Gérard Prévost, « *la conjoncture actuelle de dépression économique, la crise d'un modèle de développement s'accompagne d'une recomposition au gré de la politique de*

⁸Annik Osmont, Métropole Mondialisation, Mondialisation, Jouer la carte de L'urbain, in Revue Courrier de la planète, Paris, 2001, n°66, p10.

décentralisation de nouveaux rapports entre l'Etat, les communes et les différentes collectivités territoriales... »⁹

La nécessité de renouvelée l'approche urbaine pare donc d'une recherche d'une planification souple et stratégique, capable de répondre à la nouvelle logique de la globalisation. Ce nouveau besoin a mis en avant la pratique du Projet Urbain.

En somme et pour mieux répondre à l'ensembles de ces dynamiques, la notion de **projet urbain** doit intégrer la dimension de participation élargie, qui vise à "créer un consensus autour de ce dernier et tend à transformer les destinataires en "**clients**" à qui l'espace urbain est censé fournir une "**offre**" variée d'usages"¹⁰.

Par l'implication des différents acteurs de la ville (publics et privés), la « vrai coordination politique » va remplacer la « coordination marchande », et la conception du projet urbain sera caractérisée par la négociation et non par la procédure hiérarchique.

Désormais, la négociation du projet urbain se fera autour des acteurs publics, privés et techniques et ils auront à négocier leurs rôles respectifs et à assurer : rentabilité, efficacité et pertinence de ce dernier. Le nombre d'acteurs impliqués et la complexité des montages financiers imposent la création d'instances collectives de concertation.

Enfin, le retrait du secteur public, et l'intégration des différents acteurs privés dans la définition , l'élaboration et le développement des opérations du Projet Urbain, donnent ainsi naissance à une nouvelle dimension de politique urbaine intégrant les notions **de négociation**, **concertation** mais aussi **de compromis** entre les différents acteurs de la ville.

Dans ce sens on assiste à une substitution progressive de « **l'intérêt général** » par un « **intérêt collectif** », et le Projet Urbain peut devenir un « **projet de cité** » où il implique réellement ses destinataires et ne se résume pas à une simple opération de marketing urbain.

2.2.1.2. La logique de compétitivité urbaine :

« ...Mais la leçon est là : le dynamisme d'un pays passe par celui de ses villes. Pas de dynamisme sans compétition. Pas de compétition si le géant ne rencontre, autour de lui, que des nains. » Ricardo Bofill (1986, P :220)¹¹

⁹ Gérard Prévost, Transformation urbaine et de la régulation sociale nouveaux métiers de la ville et formation professionnelle, Séminaire international, Alger, Avril 2001, P : 284.

¹⁰ www. Crad.ulaval.ca/seminaires-conférence.asp, html ,Le projet urbain aujourd'hui, université de Lausanne,1997.

¹¹ Ricardo Bofill, Espaces d'une vie, Ed : Edile Jacob, Paris, 1986, P :220.

Devant la logique de la globalisation qui met fin aux limites et frontières et développe la libre mobilité des personnes, de l'information et des capitaux, les villes du monde sont appelées à avoir un positionnement confortable dans le réseau mondial, afin d'attirer les investissements et capitaux en circulation.

Cette démarche entraîne les villes dans une concurrence ou une compétition internationale entre elles, qui implique leur mise à prix selon la logique de marché et de l'*urban-marketing*.

Pour répondre mieux aux attentes des investissements mondiaux, chaque ville essaye désormais de valoir ses capacités et potentialités locales, en déployant de très forts moyens, et en mobilisant les institutions, les groupes sociaux, les acteurs publics, privés et citoyens à l'élaboration de projets collectifs, qui devront s'adapter aux mutations économiques et s'affirmer sur le marché international.

Dans cette optique lorsqu'une ville doit être choisie elle doit offrir une qualité et un cadre de vie exceptionnel, et elle doit :

- Ø Disposer de services adéquats : transport urbain, des équipements sociaux et sanitaires, des services culturels et éducatifs.
- Ø Disposer d'un niveau technologique élevé.
- Ø Renforcer son infrastructure économique.
- Ø Et enfin *cultiver son image*, dans l'habitation, l'environnement et les contacts sociaux.

Dans ce nouveau cadre de compétition interurbaine, l'architecture et l'image urbaine de la ville acquièrent un rôle très important, dans son développement, d'où la nécessité de les améliorer et de les revaloriser selon de nouvelles démarches conscientes de l'ensemble des dynamiques territoriales qui conditionnent désormais le processus de l'urbanisation. Et c'est là qu'intervient le rôle du Projet Urbain dans la requalification de l'environnement urbain des villes. Ce dernier sera destiné à fournir les conditions spatiales nécessaires pour un marché performant de services.

Un grand nombre de villes à travers le monde entreprend des Grands Projets Urbain pour rehausser la qualité urbaine de leurs espaces. Ces derniers visent «... *l'optimisation des conditions de fonctionnement spatial, d'un marché performant de service et de travail (conformément à la tendance de tertiarisation de l'économie mondiale)*¹².

¹² Brahim Benyoucef, Globalisation et dynamique des territoires, Op. Cit, P : 259

Le cas des villes Européennes est très illustrant, car dans le cadre de la compétition internationale ces dernières sont très captivées par la qualité de leurs images et utilisent les Projets Urbains comme outils de reconquête spatiale visant avant tout à attirer les capitaux mondiaux pour leurs développement.

« ...C'est là qu'intervient l'utilité des projets urbains, c'est là que l'architecture de la ville acquiert un rôle primordial, en ce qui concerne la fonctionnalité des réseaux et la requalification de l'espace. C'est là le grand secret derrière les travaux en tous genres qui sont entrepris dans les villes européennes. »¹³

L'approche compétitive, effet direct de la logique de la globalisation, joue également en faveur d'une intervention sélective et optionnelle du développement urbain, au dépend d'un développement global, social et environnemental, provoquant une menace d'exclusion socio-spatiale.

Le développement d'une démarche de Projet Urbain, afin d'assurer un développement cohérent, est donc indispensable dans ce nouveau contexte.

En fin, et à travers ce nouveau contexte de globalisation, qui impose à la fois sa logique et exige une nouvelle approche des instruments d'urbanisme, les villes pourront s'affirmer en tant qu'acteurs, dont les projets urbains pourront leur faire acquérir une identité locale nécessaire pour leur développement économique, social et urbain .

Le développement urbain, est ainsi conditionné par les enjeux des luttes politiques, marquées essentiellement par la croissance du rôle de la société civile.

Cette dernière se base essentiellement sur la recherche d'une citoyenneté participative, et un développement plus équitable, qui puise ses ressources dans les fondements d'équité, de conciliation , de compromis et de durabilité.

¹³www.Nancy.archi.Fr/consultation/bibliogr/confexpo/mardis/European.html. Yorgos Simeoforidis, thème European 4 : construire la ville sur la ville, transformation de sites urbains contemporains.

2.3 La gestion stratégique de la ville :

Ayant acquis un rôle politique, la ville du 3^{ème} millénaire doit rechercher désormais de nouvelles formes de gestion et de nouvelles stratégies de développement, lui permettant de relever les défis aux quels elle doit faire face, rompant essentiellement avec les modèles traditionnels où la responsabilité de la gestion relevée aux seules autorités publics.

Aujourd'hui on se pose des questions sur la place de l'état dans la production et la mise en œuvre de politique urbaine. Ces questions trouvent leur légitimité dans le désengagement progressif de l'état et la recherche de nouveaux partenaires en matière de développement urbain.

Dans ce contexte il faut renverser la perception classique des politiques publiques, qui dans une conception très traditionnelle attribue aux seuls acteurs institutionnels la compétence de produire des politiques urbaine. Désormais, l'ensemble des acteurs urbains doivent participer à la construction et aux traitements des problèmes collectifs, selon une approche ouverte, stratégique qui prend compte de la complexité de la société.

Cependant et au -delà de la participation dans la définition de politiques urbaines, la mobilisation des acteurs privés et citoyens, pourra apporter les fonds nécessaires au développement de leurs villes.

Ainsi pour plus d'efficacité et de réussite, le processus de production et de gestion urbaine doit intégrer les notions de partenariat urbain, de démocratie locale, de participation civique et de gouvernance urbaine .Ce processus doit essayer d'adapter les mécanismes d'intervention aux spécificités des sites, en adoptant des formes d'organisation locale et originale.

La notion de gestion stratégique renvoie ainsi **à la pluralité des modes de gouvernement** et des **acteurs de décision** dans l'approche urbaine, qui répondent à la logique de décentralisation, de coopération et de partenariat. Dans son développement , la ville s'appuie donc sur l'ensemble de ses acteurs, et essaye de concilier entre leurs intérêts conflictuels. Cette situation nous pousse à soulever un ensemble de questions.

Quels sont les différents acteurs d'une ville ? et comment la nouvelle politique redéfinit leurs rôles respectifs ? et enfin quelles est la place de l'habitant autant qu'usager et citoyen dans ce nouveau processus ?

2.3.1. Les différents acteurs d'une ville, à la définition de nouveaux rôles :

Répondant à la logique de la globalisation, les villes se constituent en une armature mondiale, et n'obéissent plus à un mécanisme inexorable, dans leur développement. Désormais elles deviennent le résultant d'un jeu de très nombreux acteurs urbains. Ces derniers défendent leurs intérêts et leurs valeurs respectifs.

2.3.1.1 Les acteurs économique :

Il s'agit des nombreuses entreprises, petites, moyennes et grandes, qui participent au développement de la ville, en fonction de leurs statut de propriétaires du sol. Dans son développement la ville s'appuie également sur la rentabilité. De part sa puissance financière, l'acteur économique, décide d'investire qu'en fonction d'une rentabilité potentielle.

2.3.1.2 Les acteurs politiques :

Ce n'est qu'à partir de la 2^{ème} moitié du 20^{ème} siècle, que l'intervention de l'état et des collectivités locales, est devenue indispensable dans toutes les actions urbaines qui concernent la ville. Partout dans le monde, l'état définit les règles et plans d'urbanisme et les différents équipements publics (infrastructures et équipements diverses).

Cependant et avec la logique de gouvernance métropolitaine, l'acteur politique, appartient à plusieurs niveaux, tant au niveau des instances nationales, régionales et locales. Ces derniers sont souvent en lutte pour restaurer une démocratie métropolitaine.

2.3.1.3 Les professionnel de l'espace :

L'acteur professionnel pilote l'organisation de l'espace dans tous ses aspects micro- et macrosociospatiaux. Il s'agit en faite, d'architectes, urbanistes, aménageurs ou ingénieurs... ext. Cet acteur dépend plus au moins des précédents acteurs.

2.3.1.4 Les acteurs du secteur privé :

§ Les acteurs collectifs de la vile :

Il s'agit des diverses associations collectives de citoyens, (association des propriétaires, d'habitants ou usagers, de protection de l'environnement, ext...). Elles constituent des groupes de pression et s'organisent pour atteindre des buts précis.

Ces associations naissent souvent pour permettre à la minorité de s'exprimer et de défendre leurs droits et désirs. Elles ont la capacité de s'opposer à certaines actions urbaines en mobilisant des mouvements de protection et d'opposition.

§ Les usagers :

Pendant longtemps l'*usager* n'a pas été considéré comme un véritable acteur urbain, capable d'influer et de modeler la réalité urbaine. Ce dernier a été tantôt considéré comme donnée démographique dans la réflexion programmatrice, et tantôt comme un simple figurant docile sans aucun droit.

Cependant et à la suite de nombreuses expériences qui l'intègre dans la participation dans le processus de gestion urbaine, l'usager affirme de plus en plus son rôle d'*acteur* de la ville. Cela est d'autant plus que l'usager est reconnu pour être en même temps l'*habitant* et le *citoyen*.

Chaque individu vivant dans la ville est donc un acteur tricéphale : Habitant, Usagers et Citoyen, à des degrés divers.

Dans ce sens " l'habitant est l'individu qui lutte pour s'approprier un espace (allant de sa chambre, son logement, son voisinage et son quartier, à sa métropole). Cette appropriation implique des phases d'implantation et d'occupation de l'espace, de prise de connaissance de son mode d'emploi, d'établissement de relation avec d'autres habitants, etc.

L'usager, lui, se distingue par le fait qu'il s'approprie spécifiquement des services métropolitains : transport, service de santé, enseignement, culture, etc. Quand au citoyen, son statut implique des luttes pour la reconnaissance de sa capacité de contrôle et de gestion des biens publics métropolitain. "14 .

Cette reconnaissance à l'habitant, usager et citoyen, du statut d'acteur urbain, implique la reconnaissance de son autonomie, et de la capacité de créativité, dont il dispose.

Cependant intégrer les différents acteurs : économique, politique, professionnel et privé, dans le même processus, implique des rapports conflictuels et complexes entre eux, d'où la nécessité d'une équité dans le partage de pouvoir, selon lequel tous les acteurs sont réunis autour du développement d'un *projet durable* et commun de la société .

2.3.2 Développement Urbain Durable et Gouvernance Urbaine :

La notion du Développement Urbain Durable découle donc du constat négatif des grands déséquilibre planétaire, et du refus de laisser agir les dynamiques de marché et les décisions technocratiques, centralisées, inadaptées aux réalités locales.

Guidée essentiellement par des principes d'actions renouvelées, le Développement Urbain Durable essaye d'apporter réponses aux nombreux défis , (économiques, sociaux et

¹⁴ Michel Bassanad et Dominique Joye, L'usager un acteur complexe, in revue urbanisme, n°307, juillet/août 1999.

urbanistiques), auxquels devront répondre les villes d'aujourd'hui. En les encourageant à se doter d'un nouveau *projet de société* qui essaye de faire face au mode de développement contemporain. Ces derniers se caractérisent par leurs insouciance des impératifs de durabilités, guidés essentiellement par des impératifs économiques.

La définition communément admise du DUD, est celle issue du rapport de la « Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement », en 1987, dite commission de Brundtland, qui le définit comme suit : « ...un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. » (voir figure6). Dès son émergence cette notion a permis de reconsidérer l'approche urbaine, selon une nouvelle lecture des mutations que connaissent les villes, et en offrant de nouvelles dynamiques et perspectives, *de gestion locale, de solidarité* et de conciliation entre le court et le long terme.

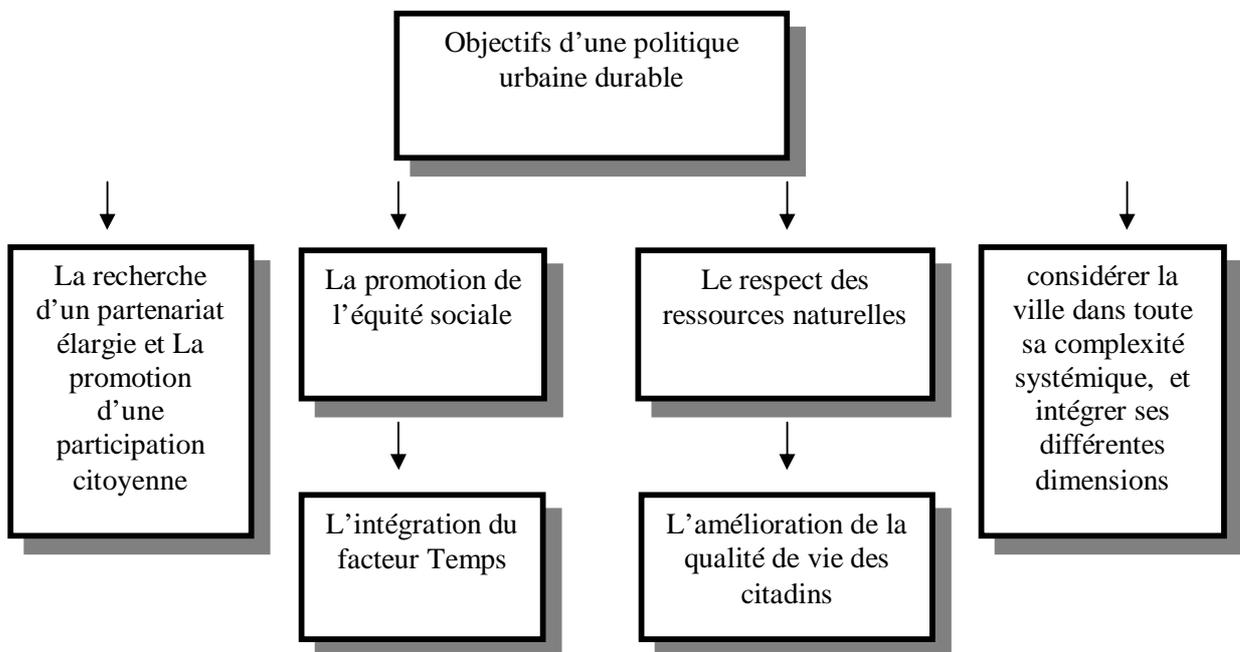


Figure6 : Objectifs d'une politique urbaine durable

Cette approche recherche des solutions concrètes aux problèmes locaux, et essaye de valoriser les potentialités et réalités locales . Pour son efficacité elle doit être guidée par les principes d'actions suivant :

- Le projet de développement durable, doit mettre en place une politique urbaine, qui considère la ville dans toute *sa complexité systémique*, en prenant compte à la fois les priorités sociales, économique, urbaine et écologique.

- Le projet devrait parvenir à combiner les perspectives *du court et du long terme*, en anticipant sur l'évolution de la société et ses besoins, et en adoptant des stratégies révisables en cours d'application, évitant toute action irréversible avec des retombés négatives sur les générations futures.
- *L'équité* entre les citoyens, doit être également présente dans tout projet durable, ce dernier doit assurer un « *doit à la ville* » pour tous, en assurant une bonne accessibilité aux services urbain et avantages de l'agglomération ou la ville. l'équité urbaine renvoie également à une lutte contre la ségrégation et l'éclatement autant social que spatial.
- Enfin tout projet durable, doit être défini *en partenariat* avec les différents acteurs de la vie publique et en concertation avec les habitants.

Enfin la notion de durabilité, avec toutes les dynamiques et changements quelle sous entend, appel à des modifications profondes dans la manière de gouverner la ville, et les mécanismes de prises de décision locale.

Concilier toutes les exigences de participation citoyenne, de partenariat, d'équité et de solidarité ne peut se réaliser sans l'instauration d'une nouvelle approche urbaine, qui ne peut être que démocratique.

2.3.2.1 La gouvernance urbaine comme enjeu de la durabilité :

Le principe de durabilité a émergé essentiellement avec la société contemporaine, qui essaye d'avoir une réflexion globale sur elle même et sur ses différents problèmes : économiques, environnementaux et sociaux, dans un contexte qui l'oblige à prendre compte de la complexité de la société, du long terme et de l'incertitude.

L'ambition de la durabilité ne peut se réaliser sans la recherche d'une bonne gouvernance qui essaye d'intégrer les intérêts conflictuels des différents acteurs de la ville et recherche à éviter les changements indésirables par un arbitrage démocratique des choix collectifs. Désormais : « *le succès des actions en faveur du développement durable, dépend toujours des capacités des pouvoirs publics de combiner des demandes émanant d'intérêt différents et également légitimes* »¹⁵

En effet, les décisions en matière de Développement Urbain Durable impliquent un grand nombre d'acteurs, ce qui favorise des enjeux de gouvernance qui facilitent la mise en œuvre d'arbitrage, car par définition, l'objectif de la durabilité suppose des conciliations entre des exigences de différents ordre « environnementales, économiques et sociales ». La mise en

¹⁵ Dossier : Gouvernance urbaine et durabilité, in vue sur la ville, N°3 Juin 2002, P :2.

place de la gouvernance, par les mécanismes de compromis qu'elle sous entend, permettra donc la réussite du projet de Développement Urbain Durable.

Dans cette optique les décisions relatives au Développement Durable, dépassent toutes approches techniques, elles sont plutôt d'essence politique, induisant des modifications des mécanismes de prise de décision locale, voire des transformations du mode de gestion des collectivités locales.

La notion de gouvernance qui vient d'émerger suscite donc des réflexions sur les bouleversements qui affectent le processus de décision et fait référence aux nouveaux mécanismes de gestion urbaine que les collectivités locales doivent mettre en place.

Ces dernières doivent prendre compte la ville dans toute sa complexité systémique, en privilégiant des relations de partenariat et de participation entre ses différents acteurs.

La notion de gouvernance *« permet de rendre compte du renforcement de l'organisation politique et sociale des villes. Elle permet d'analyser les transformations du pouvoir local, l'organisation des intérêts et des élites, les mécanismes de création d'identité collective, les formes d'action publique moderniste qui se développent en réponse aux défis qu'ont à relever les autorités politiques locales »*¹⁶

Désormais, la ville est synonyme de citoyenneté, et elle représente le territoire majeur de participation, de négociation et de concertation, car *« c'est dans l'exercice de la citoyenneté que se créent les conditions d'une légitimation de l'action politique en faveur d'un projet de développement urbain durable »*¹⁷.

Aujourd'hui, le quartier, la commune et la ville constituent des terrains d'interventions privilégiés de l'action participative citoyenne, et la gouvernance urbaine peut constituer une clef de la durabilité, de l'efficacité de la gestion urbaine, mais aussi du lien social.

2.3.2.2 Gouvernance urbaine, ou gestion sociale :

§ Pour une gestion locale :

Il n'existe pas de réponse absolue concernant l'aménagement. A Chaque ville - particulière- doivent correspondre des objectifs et des solutions adaptées, à définir avec l'ensemble des acteurs dont les habitants.

Dans cette logique les collectivités locales apparaissent comme les acteurs incontournables du développement urbain. Ces dernières connaissant leurs spécificités ainsi que

¹⁶ Geneviève Brunet, Défis pour la gouvernance urbaine, in revue LA GOUVERNANCE, Direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction, Octobre 1999.

¹⁷ Idem

leurs problèmes, et doivent développer leurs propres stratégies d'action en accord avec leurs préoccupations et objectifs.

Proches de leurs habitants , elles sont mieux placées pour mettre en œuvre des processus de démocratie locale, afin de permettre une réelles implication des citoyens à la prise en charge de leur ville.

L'échelle locale est donc bien adaptée à la résolution des problèmes globaux d'environnement, et autant sur le plan économique et social.

Les instigateurs du développement durable ont bien compris qu'il était essentiel de partir des réalités du terrains, bien connu des collectivités locales pour trouver des vies acceptables pour les actions entreprises.

Les chances de réussite d'un projet de développement durable sont fortement liées à son adaptabilité aux spécificités culturelles, historiques, sociales , économiques et dans l'implication active des acteurs de la ville dans sa définition et sa mise en œuvre . Le développement urbain durable a cette particularité de donner à chaque collectivité locale le soin de déterminer son propre Projet Urbain avec ses objectifs et sa stratégie d'action adaptée.

2.3.2.3 . La gouvernance, de la gestion urbaine à la participation citoyenne :

La gouvernance urbaine renvoie donc à la possibilité d'élaborer un projet collectif de société, en co-production avec les principaux acteurs de la ville.

Cela ne peut se réaliser sans l'instauration d'un cadre commun de prise de décision, qui s'appuie essentiellement sur des actions solidaire, des réflexions stratégiques et un partenariat, présent à chaque niveau du processus de production urbaine.

Supposant aussi le renouvellement des modalités de production urbaine selon une logique de démocratie locale participative.

Ainsi pour sa réussite le projet urbain doit être motivant et mobilisateur de toutes les parties concernées. Donnant naissance à une identité collective qui affirme l'existence du territoire, rompant avec la logique de la globalisation qui le considère uniquement comme espace de concurrence. Désormais l'action urbaine ne peut se réaliser sans les principaux intéressés « *les Habitants* ».

La notion de gouvernance véhicule avec elle la réconciliation de l'habitant avec la vie de la cité. Ce dernier doit participer pleinement à la production et gestion de son cadre bâti, en prenant part à toutes les étapes d'élaboration des projets : de la période de définition jusqu'à l'achèvement. La mobilisation et la participation de tous les acteurs de la société civile, met en avant une approche citoyenne, se basant sur la promotion de la démocratie participative.

La gouvernance urbaine suppose donc une réactivation de la citoyenneté dans la ville où chaque habitant est considéré comme un acteur active, qui peut réaliser des véritables projets, en coopération avec les collectivités locales.

§ **La coopération :**

Dans ce nouveau contexte la gouvernance suppose la mise en place de nouveaux principes de gestion publics, se basant essentiellement sur des modes de coopération, tant sur le plan horizontal que verticale. Ainsi une coopération entre communes est a développé par des stratégies entrepreneuriales.

La coopération verticale se manifeste également à travers les multiplication des relations contractuelles entre l'Etat et les collectivités locales, mais également avec les institutions internationales, affirment l'autonomie des collectivités locales

§ **Le partenariat :**

Un projet, un plan, un programme ne peut exister que s'il résulte d'un accord, tant sur les objectifs que sur les moyens, entre les partenaires publics et privés,. Or, leurs relations sont souvent empreintes d'une méfiance et d'une méconnaissance réciproques. La transversalité, notamment entre les institutions, doit permettre de bâtir les différentes coopérations d'objectifs.

Tout en prenant compte des complexités et de l'ampleur de l'action urbaine et des défis liés à la mondialisation (de positionnement, de concurrence et de l'accroissement du rôle du secteur privé), la production et gestion urbaine devront être définies en **Partenariat** avec les différents acteurs de la vie publique et en concertation avec les habitants, sur la base d'un diagnostic approuvé par tous.

Ce concept désigne : « *de nouvelles modalités d'organisation de l'action de développement urbain, favorables au principe d'une plus grande solidarité entre les acteurs, et d'une performante mobilisation des ressources, dans une logique de partenariat* »¹⁸

Il s'agit donc d'associer tous les acteurs concernés et d'engager toutes les ressources appropriées dans la réalisation des projets de développement urbain.

La notion de partenariat renvoie avant tout à une solidarité entres les différents acteurs publics, et citoyen, fondé sur le financement croisé, la participation, la concertation et le dialogue.

Dans cette logique de participation élargie la combinaison des points de vues des différents intervenants, serait capable de déclencher des dynamiques urbaines, loin de toute logique de profit ou de marché, dans un respect des rôle respectifs des différents partenaires.

¹⁸ Brahim Benyoucef, Globalisation et dynamiques urbaines, Op.Cit, P : 296

2.4. La recherche d'une nouvelle approche urbaine :

Pour répondre à la fois aux défis de gestion des systèmes urbains complexes et dynamiques, et surmonter la menace d'exclusion, engendrer par la logique de la globalisation, mais aussi répondre aux exigences de durabilité et de gestion stratégique. Les pouvoirs publics se trouvent face à la nécessité de rechercher une nouvelle stratégie globale de développement, qui s'appuie sur le renouvellement des modalités de production et gestion urbaine . pour sa réussite cette stratégie doit prévoir :

- Ø “La prévision de *mécanismes de solidarité territoriale*, nécessaire à combler les déficits d'une action sélective.
- Ø La prévision de *mécanismes de coordination et de cohérence* , appelés à assurer la cohérence entre les composantes du système d'une part, et la cohérence entre les actions et objectifs de la démarche de développement, d'autre part.
- Ø Mettre en place, *une démarche stratégique et globale* de développement urbain, qui considère l'espace urbain en terme de totalité cohérente composée d'espace et de société”.¹⁹

La mise en place de cette nouvelle approche, marque la fin de la pratique fonctionnaliste, centralisée, linéaire et rigide qui s'appuie sur des outils contraignants de développement, au profits, d'une nouvelle planification stratégique et ouvertes, conscientes des mutations spatiales et soucieuse des aspirations des usagers de la ville. Cette approche met en avant la gestion décentralisatrice de l'espace urbain, et instaure de nouvelles pratiques urbaines, qui se base sur la durabilité et sur la recherche d'une qualité de vie urbaine.

2.4.1 Retrait de l'approche fonctionnaliste centralisée :

L'échec du mouvement moderne a été accompagné par une remise en cause et un retrait de l'urbanisme fonctionnel et sa doctrine dans le monde.

Dans la logique fonctionnaliste la production du cadre urbain est fondée essentiellement sur un processus centralisé et linéaire, qui s'appuie sur des modèles prévisionnels et standards dans la majorité des cas, ignorant toute spécificité locale.

La participation des habitants dans la production de leur cadre bâti est écartée. ces derniers subissent les revers d'un urbanisme bureaucratique, qui démontre de plus en plus ses limites en matière de gestion et de prévisions des mutations spatiales.

¹⁹ Brahim Benyoucef, Globalisation et dynamique des territoires, séminaire international, Avril 2001.

En effet dans un nouveau contexte de retour aux valeurs du passé et aux pratiques urbaines, de conciliation entre art urbain et urbanisme, de retour aux échelles mineures de composition et spécificités locales, les fondements de l'urbanisme fonctionnel perdent de jour en jour de leurs importances face aux nouveaux principes de la « contextualisation » (voir annexe2)et aux nouveaux types d'instruments de planification. Désormais on essaye d'adapter les mécanismes d'interventions aux sites, en adoptant de nouvelles démarches et de nouveaux instruments d'intervention urbaine.

Ainsi « *Les politiques globales de développement urbain se voient remplacées par les grands projets urbains, qui tendent à privilégier le secteur des grands équipements et les interventions de régénération urbaine, en terme de réponse spatiales aux attentes des collectivités... »*²⁰.

C'est ainsi et en opposition à la planification linéaire, que s'est développée ces dernières années la pratique du « *projet urbain* » comme étant un « projet descriptif », fondé sur l'observation et l'écoute de l'existant , et plutôt de recourir à des schémas interprétatifs préexistants, il tant à répondre aux actions telle qu'elles sont vues ou entendues dans la pratique sociale²¹.

Les nouvelles dynamiques mondiales de globalisation, affirment le retrait de l'urbanisme de planification centralisé qui se manifeste aussi par le retrait du rôle de l'état, et l'intégration du secteur privé dans la nouvelle gestion des villes.

Une gestion qui se veut beaucoup plus proche et à l'écoute des habitants de la ville, qui auront désormais le droit de participer à la définition de leur cadre de vie, à affirmer leurs différences et spécificités et à jouir d'une qualité d'une vie urbaine, qui n'obéie plus à l'aspect quantitatif de la programmation . Longtemps ignoré dans la pratique urbaine moderne, l'habitant prend part à la planification et l'amélioration de son environnement, et participe pleinement aux décisions concernant son cadre de vie.

Dans cette optique on constate le développement et l'adoption de nouvelles formes d'organisation locales et originales qui s'écartent de l'approche centralisée, qui a plutôt tendance à homogénéiser les solutions.

La crise environnementale, sociale et urbaine que subissent les villes témoigne aujourd'hui de l'incapacité des pouvoirs centraux à gérer l'échelle locale. Cette situation a provoqué des mutations dans les centres de décisions, où le local se substitue progressivement au national.

²⁰ Idem.

²¹ www.Crad.ulaval.ca/seminaires-conférence.asp, ,Le projet urbain aujourd'hui, université de Lausanne,1997.

Enfin et en opposition à l'approche sectorielle, adoptée par l'urbanisme fonctionnaliste, qui a favorisé l'éclatement et la fragmentation de la ville, on assiste aujourd'hui au développement d'approche globale et cohérente, d'intégration et de recomposition, dont l'objectif principal serait la recherche d'un développement global intégrant les différents aspects d'un site : économique, urbanistique, social et culturel.

Ces approches, et en vue de pallier au processus d'éclatement, essaient d'intégrer les différents acteurs de la ville,(acteurs publics, privés et citoyen) dans le processus de production urbaine.

Ainsi dans ce contexte la pratique de l'urbanisme fonctionnaliste centralisé se voit de plus en plus dépassée, par l'adoption de nouvelles approches d'intervention locale, enquête d'identité collective et régionale, ignorée par la doctrine moderne. En effet « *avec la politique de décentralisation est née la perspective d'un renouvellement en profondeur du champ politique, ouvrant du même coup de nouvelles dimensions de l'identité locale* »²²

Ces approches essaient d'intégrer la notion de ville dans toute sa complexité systématique et développent de nouveaux instruments capables de relever les nouveaux défis de gestion urbaine dont font face les villes contemporaines.

2.4.2 La planification stratégique des villes :

Par opposition à la planification rigide, intervenant à l'aide de modèles finis et outils contraignants, se développe ces dernières années la pratique d'une gestion stratégique et prospective de production urbaine. Cette dernière peut se définir comme étant une gestion souple et dynamique, relevant d'une approche interactive des mécanismes de contrôle.

La gestion stratégique est fondée essentiellement sur une approche systémique, consciente de la complexité du système urbain et sa dynamique interactive, recherchant pour son contrôle et sa gestion, des modalités appropriés, souples et actives.

Ainsi dans ce contexte l'ensemble des acteurs urbains sont invités à participer dans la production et gestion urbaine. Il s'agit donc d'associer tous les acteurs concernés, dans une logique qui s'articule désormais autour d'un processus permanent et dynamique de la planification.

La planification stratégique intervient essentiellement grâce à :

§ 'La fonction du contrôle continu :

²² Gérard Prévost, Transformation urbaine et de la régulation sociale nouveaux métiers de la ville et formation professionnelle, Op.Cit, P : 283.

Désormais on procède périodiquement à la vérification de la trajectoire du système, afin d'évaluer le degré de déviation par rapport aux objectifs initiaux, pour procéder ensuite à la définition de nouvelles décisions, en vue de redresser la trajectoire.

§ **L'approche interactive :**

Dans cette approche on doit reconnaître les effets mutuels intervenant entre les différentes phases du processus de planification. Selon une logique qui exige un mouvement permanent de va et vient (*Feed-back*), entre les différentes étapes du système, de l'évaluation jusqu'à l'action.

§ **L'approche probabiliste :**

Cette approche se matérialise essentiellement par la prévision de plusieurs scénarios, en opposition à la planification déterministe et à l'intervention directe et contraignante. Ainsi l'approche probabiliste est fondée sur la pluralité d'hypothèses, à travers une démarche de simulation pour évaluer comparativement les effets des différents scénarios, afin de choisir les éventuelles options. ²³

Par son approche dynamique et flexible, la planification stratégique se substitue progressivement à l'approche programmatrice, par la mise en place d'un dispositif de mécanismes de régulation, qui auront à orienter et à maintenir les tendances du système conformément à la stratégie globale pré-établie. L'introduction de ces mécanismes se substituera progressivement à la pratique des outils contraignants de l'approche programmatrice, et met en avant la démarche de projet urbain.

Cette dernière intervient par l'inscription de l'intervention urbaine dans une logique d'approche globale, dynamique et interactive, qui essaye d'appréhender la réalité urbaine selon une approche systémique.

2.4.3 La recherche de nouveaux outils d'urbanisme : Le Projet Urbain

«... il se crée de nouveaux moyens d'approche de la ville existante, de nouvelles stratégies de planification et sûrement de nouveaux instruments de gestion urbaine, qui ont comme point commun le diagnostic de la crise du plan urbain traditionnel, et l'ouverture de la discussion en ce qui concerne l'importance et la portée du projet urbain »²⁴.

²³ Brahim Benyoucef, Globalisation et dynamique des territoires, OP.Cit.

²⁴ www.Nancy.archi.fr/consultation/bibliogr/confexpo/mardis/Europan.html. Yorgos Simeoforidis, thème Européen 4 : construire la ville sur la ville, transformation de sites urbains contemporains.

La ville du 3^{ème} millénaire est aussi marquée par un changement dans les démarches d'aménagement urbains. En effet états et pouvoirs publics ont pris conscience de la fin de la pratique de l'urbanisme bureaucratique, et essayent désormais de développer des nouvelles démarches et pratiques urbaines, plus ouverte à la participation des groupes sociaux et individus, plus flexible aux opportunités extérieures, et plus soucieux de la qualité architecturale et urbanistique.

pour mieux répondre aux impératifs du nouveau contexte mondial, qui impose sa logique, l'approche des instruments d'urbanisme est complètement renouvelée selon les nouvelles exigences mondiales.

Aujourd'hui, selon *Benyoucef.B* (2001, P :292): « *la problématique de la nouvelle approche des instruments d'urbanisme s'articule autour des modalités de conciliation entre les impératifs des politiques de développement socio-spatiales, ceux d'un développement durable et les exigences de compétitivité propres aux ambitions de positionnement dans le cadre de la globalisation* »²⁵

Dans ce sens on peut observer des transformations multiples au niveau des politiques urbaines des villes, qui essayent de plus en plus, de développer une politique de programmes spéciaux, au lieu d'adopter une politique générale et homogène de grands travaux sur l'ensemble de leur territoire. Dans ce contexte les instruments d'urbanisme approchés selon des logiques de développement global et homogène, propres aux politiques centralisée, se trouvent remis en cause.

Cette recherche de solutions particulières et spécifiques exige essentiellement :

1. **La révision du modèle du processus pyramidal** des interventions en faveur d'interventions et de projets efficaces, avec une force d'exécution capable de surmonter les obstacles de la bureaucratie mais aussi de promouvoir en même temps une stratégie générale,
2. **La redéfinition**, hautement élaborée, **de la forme urbaine**, suivant les exigences particulières de chaque région et de chaque projet, en insistant sur la collaboration des réseaux d'infrastructure/architecture et non sur leur séparation,
3. Un changement fondamental dans **les relations des secteurs public/privé** en ce qui concerne les travaux, et où l'on trouve souvent des conflits d'intérêts,
4. De nouvelles formes de gestion, et **de nouveaux instruments d'urbanisme**, qui se définissent dans la création de nouveaux organes mixtes.

²⁵ Benyoucef.B, Globalisation et dynamiques urbaines, Op.Cit, P : 292.

Ainsi, dans l'ensemble des pays Européens les démarches urbaines connaissent des transformations importantes, relevant en particulier d'une évolution globale de la dynamique et des usages des villes et de l'outil urbain qui doit les accompagner.

Les pays en voies de développement sont aussi concernés par ces changements, ces derniers sont souvent dépassés par l'action de l'urbanisation provoquant des dysfonctionnements des instruments et plans d'urbanisme. En effet les enjeux urbains dans ces pays sont animés par divers acteurs urbains qui échappent de plus en plus au contrôle institutionnel de l'urbanisme. Dans la plus part des cas le phénomène sociale ignore toute procédure officielle provoquant une urbanisation insouciante des normes d'intégration, de fonctionnement, d'esthétique, d'hygiène et d'environnement et enfin des conditions de durabilité.²⁶

Dans ce nouveau contexte l'outil urbain doit avant tout *régulariser* les rapports sociaux pour obtenir une cohérence et qualité spatiale souhaitées. Cette régulation doit se faire à deux niveaux :

- Ø Entre les groupes sociaux eux même.
- Ø Entre les différents groupes sociaux et institutions .

À partir de cette problématique et en vue d'obtenir un outil urbain plus soucieux de l'intégration sociale et des nouvelles donnes mondiales économiques, technologiques et politiques, des réformes importantes sont observées.

Aujourd'hui, tout en prenant conscience, des faiblesses du plan traditionnel, « le projet urbain » est largement mis en avant. Ainsi et depuis une quinzaine d'années, cette notion se retrouve dans la plupart des discours pour évoquer une transformation des raisonnements et des pratiques des professionnels de l'aménagement, des élus locaux et, plus récemment, des responsables politiques des Etats.

Désormais La notion de « projet urbain » se substitue progressivement a celle de d' « urbanisme » révélant un dépassement historique, politique et technique de l'urbanisme comme discipline. Cette substitution est symptomatique des bouleversements qui affectent les pratiques des acteurs de la ville tout comme les attentes des citoyens.

²⁶ Karima Anouche, pour une réforme de l'outil urbain et la construction d'une démarche de projet, Séminaire international, Alger, Avril 2001, P : 384.

L'idée du projet urbain englobe de nouvelles exigences comme : la prise en compte des différentes temporalités de la ville (temps longs de l'histoire de la ville, temps plus courts de la décision politique ou de la spéculation, temps de l'opération urbaine), le renforcement de l'espace commun, et enfin réactiver la citoyenneté locale et intégrer l'acteur sociale dans la vie de la cité.

La notion du projet urbain ne se limite donc pas à une stricte action sur l'espace, mais il lui incombe également une mission *de gestion sociale et communale*. Relevant, en définitive, plus d'un processus transactionnel que d'un résultat. La notion de projet urbain suppose donc l'action conjuguée d'acteurs multiples.

Ainsi les temps du projet ne sont plus déterminés par les différentes échelles d'intervention, mais sont contraints à épouser les figures plus complexes des hypothèses successives, de la concertation et de la négociation. Répandant à l'approche stratégique de la ville

La démarche du projet urbain est donc nécessaire à la construction *matérielle de la nouvelle configuration urbaine*, cet outil nous permet une bonne utilisation de l'espace, une intégration des différents acteurs de la ville dans le processus de l'urbanisation, et enfin il essaye d'établir des relations entre les différentes zones urbaines séparées de l'agglomération (exemple des espaces historiques et des espaces modernes mono fonctionnelles).

Enfin et dans le cadre d'orchestrer la multitude d'interventions urbaine, selon une approche globale et cohérente, des outils urbains opérationnels sont à développer. C'est dans une telle optique qu' a été introduit, le cas de la France, de nouveaux documents d'urbanisme matérialisés dans SCT : Schéma de Cohérence Territorial, et le PLU : Plans Locaux d'Urbanisme (voir annexe3). Qui apporteront des réformes considérables dans la politique de production urbaine. Ces outils de la 3^{ème} génération, incarnent la concrétisation de la volonté d'innovation de l'approche urbaine, en procédures et législations concrètes, dépassant l'étape de la théorisation et des débats urbains.

2.5 Conclusion :

Aujourd'hui les villes apparaissent en crise ou en mutation dans un contexte global de mondialisation et de redéfinition des appartenances locales, de mise en cause des modèles traditionnels de citoyenneté et de réévaluation des modèles de l'action publique. La nouvelle conjoncture est également marquée par le développement des nouvelles technologies qui entraînent les villes dans une concurrence mondiale, et recomposent les rapports des hommes à leur territoire.

Les dynamiques territoriales, les investissements en matière d'aménagement, de projet de développement ou d'équipement se posent de plus en plus à une échelle différente de celle des territoires communaux, en raison, notamment, de l'élargissement de la portée spatiale des interactions. Ceci soulève des interrogations sur les *modes de gouvernement, de planification et de gestion des villes*. Ces derniers ne correspondent plus à la réalité urbaine, dépassés par l'ensemble de ces mutations.

C'est dans cette logique, qu'apparaît la nécessité de renouvelée l'approche urbaine. Ce renouvellement est marqué par la fin de la pratique centralisée, sectorielle et contraignante, au profit d'une démarche ouverte, dynamique et flexible. Cette dernière répond essentiellement aux principes de *la gestion* et de *la planification stratégique*.

Cette nouvelle approche a pour enjeux majeurs de répondre au mieux aux aspirations de la société civile, qui revendique désormais son droit entier à la ville. Elle aspire également d'accompagner la ville dans ses éternelles mutations, en essayant d'appréhender la réalité urbaine, tout en prenant conscience des défis territoriaux et sociaux qui conditionnent désormais la gestion et la production urbaine.

La nouvelle approche doit s'écarter de la vision sectorielle, et doit intervenir à la fois sur le cadre spatial et social de la ville. Désormais elle doit considérer le territoire urbain en terme de totalité cohérente composé d'*espace* et de *société*.

Enfin, l'apparition de la logique de compétitivité urbaine, le Développement Urbain Durable, l'émergence du principe de qualité de vie urbaine, et le retour aux notions de contextualisation. Démontrent de plus en plus la fin de la pratique sectorielle, et l'importance de l'architecture et l'image urbaine dans le développement de la ville. C'est dans cette nouvelle logique que la pratique du *Projet urbain*, apparaît comme une *nouvelle alternative*.

Cette dernière essaye de concilier les exigences et les défis de la ville moderne. Se définissant ainsi comme un projet intermédiaire entre la planification et l'architecture, une

stratégie globale, qui vise avant tout à représenter les qualités réelles d'un espace, symbolique, sociale, et formel, et apporter une nouvelle dynamique dans le processus de planification.

L'apparition du projet urbain est donc le résultat de la conjugaison de l'ensemble de ces paramètres urbains, elle est aussi l'aboutissement de l'évolution de la pensée urbaine. Cette dernière doit désormais répondre aux besoins de la ville du 3^{ème} millénaire, une *ville mondiale*, une *ville durable*, une *ville virtuelle* et enfin *dynamique* que ni l'espace ni le temps n'a réussi à figer.

Le projet urbain est à l'image de cette dernière, c'est avant tout une tentative de compréhension et une tentative d'amélioration de la pensée et des modalités urbaines, dans ce sens il peut se présenter comme une nouvelle alternative de gestion urbaine et d'amélioration de la qualité urbaine.

Ainsi, au-delà d'une nouvelle démarche c'est une nouvelle philosophie urbaine qui se met en place, avec le Projet Urbain, se basent essentiellement sur la mise en place d'un Projet Urbain de société, durable, collectif, partagé et protégé par tous. Dans ce sens le Projet Urbain a de l'avenir !

Chapitre 3 :

Le « **Projet Urbain** », comme *une nouvelle alternative d'intervention urbaine* ?.

3.1 Introduction.	64
3.2 Réflexions autour du ‘‘Projet Urbain’’.	65
3.2.1 Essai de définition.	66
3.2.2 Les objectifs du Projet Urbain	68
3.3 Différentes échelles d'interventions du ‘‘Projet Urbain’’.	70
3.3.1 Projet de requalification de renouvellement et de rénovation urbaine.	71
3.3.2 Réutilisation des friches urbaines.	72
3.3.3 La valorisation de l'espace paysager et naturel.	72
3.3.4 Les villes nouvelles.	72
3.3.5 Les villes satellites.	73
3.4 Le Projet Urbain, quels enjeux ?	73
3.4.1 Les enjeux urbanistiques.	77
3.4.2 Les enjeux décisionnels ou politiques.	79
3.4.3 Les enjeux sociaux du Projet Urbain.	79
3.4.4 Les enjeux culturels du Projet Urbain.	80
3.5 Temps et dynamique du Projet Urbain.	80
3.6 Conclusion.	82

Chapitre 3 : Le « Projet Urbain », comme *une nouvelle alternative d'intervention urbaine* ?.

3.1 Introduction :

«Face à ce contexte le projet urbain est un message d'espoir. Il est l'expression de la volonté politique des élus de défendre les valeurs urbaines sans nostalgie ni passéisme, en prise sur la dynamique de leur époque, les progrès et les attentes sociales. »²⁷

La volonté de retrouver et de recréer la ville du 3^{ème} millénaire a donné lieu à plusieurs expériences urbaines dans le monde. Des interventions qui recherchaient avant tout de retrouver une qualité de l'espace et des pratiques urbaines, tout en suivant de nouvelles démarches, de nouvelles pratiques, de nouvelles modalités et processus urbains.

Ainsi, pour leur élaboration, réalisation et mise en œuvre, ces opérations, s'appuyaient essentiellement sur un processus *social* et *formel* de la planification qui s'écarte de la pensée progressiste et de sa logique fonctionnelle . Ce nouveau processus a pris forme dans la fin des années 70, début 80, en Europe, se manifestant essentiellement à travers l'adoption et l'application du concept de "Projets Urbains".

Ce dernier était le fruit de l'évolution de la pensée urbaine, qui essayait désormais d'intégrer de nouvelles notions de *qualité urbaine*, de *participation citoyenne*, de *partenariat* et de *développement durable*.

Dans cette optique le "Projet Urbain" était synonyme d'ouverture et d'efficacité. Il renvoyait également à la planification et à la gestion stratégique (voir chapitre 2). Cette dernière intègre à la fois plusieurs acteurs dans la production urbaine, et recherche des solutions spécifiques, s'écartant des modèles idéaux applicables dans tous contextes.

Dans ce sens le processus du "projet urbain" devait relever plusieurs défis. Des défis d'ordre conceptuel, pour renouveler les approches conceptuelles et projectuelles, en intégrant de nouvelles notions et d'autres champs disciplinaires, comme celui du paysage. Et des défis méthodologique pour inventer les méthodes et les outils du passage de l'intervention à la réalisation, notamment le partenariat.

²⁷ Ariella Masboungi, Projets Urbains en France, ED : Le Moniteur, Paris, 2002. P : 8.

Plus qu'un processus c'est une véritable stratégie qui est entrain de se mettre en place, se basant sur un savoir faire, sur des compétences et sur une nouvelle démarche urbaine qui intègre plusieurs disciplines .

Au-delà de textes utopiques, cette nouvelle stratégie essaye avant tout de forger un outil projectuel, pertinent et opératoire, pour la planification urbaine, portant en lui des valeurs stratégiques, capables de relever les défis et répondre aux attentes de la société et de la ville moderne.

3.2 Réflexions autour du Projet Urbain :

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

Au cour de notre recherche, on a pu constater une diversité de définitions et d'approches qui caractérisent le Projet Urbain. Ceci s'explique par l'appropriation de ce nouveau concept par les diverses groupes impliqués dans l'organisation de la ville.

C'est ainsi que le Projet Urbain chez les politiciens et les décideurs exprime « *une politique locale* », décentralisatrice, et chez les architectes-urbanistes il désigne « *la conception d'un fragment de ville circonscrit* », et enfin il renvoie « *aux différentes opérations d'urbanisme* » chez les organismes de réalisation.

Cependant le concept de "Projet Urbain " est resté longtemps un concept flou, et mal défini. Certains spécialistes de l'urbain n'hésitaient pas à le désigner "d'appellation à problèmes"²⁸.

Yannis Tsiomis (2002), a tenté d'expliquer cette situation, "du fait que Le projet urbain ne peut pas se définir de manière monosémique, c'est une notion polysémique qu'il faut à chaque fois redéfinir"²⁹.

Pour Ariella Masboungi (2002, P :23), "le Projet Urbain est flou parce qu'il y a confusions dans sa compréhension. En effet il y a une différence fondamentale entre son objet et celui du *projet architectural* ou *du projet d'édifice*"³⁰. Les deux notions sont parfois confondues à tort.

²⁸ Terme utilisé par Yannis Tsiomsi, apprendre à projeter la ville, le territoire le paysage, in Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA Paris.

²⁹ Idem.

³⁰ Ariella Masboungi, Projets Urbains en France, Op.Cit. P :23.

En effet, Le projet urbain vise avant tout la transformation d'un territoire et non la construction d'un édifice, aussi imposant soit-il, les connaissances qu'il permet, sont dans ce sens incomplètes et mal comprises.

Enfin, selon Frédéric Edelmann, (2002, P :53) "...l'expression (Projet Urbain) traîne derrière elle l'ambiguïté du mot « Projet », qui peut désigner tour à tour un rêve sans lendemain, un but à atteindre pour lequel des moyens précis peuvent ou non être déployés, enfin un objet achevé, une réalisation »³¹.

Mais malgré tout, un consensus est établi c'est dernières années, il s'agit d'un processus d'une démarche qui sont là pour exprimer ce nouveau concept.

Le concept de 'Projet Urbain' s'est raffiné et s'est précisé par la suite pour les professionnels de l'urbain, les élus et les techniciens de l'aménagement. C'est un terme qui a pris un sens précis portant en lui une valeur stratégique, des objectifs assez constants, des enjeux et des dimensions connues. Car selon Frédéric Edelmann, (2002, P :53) « *le Projet Urbain, quelle qu'en soit la fréquente complexité, a en tout cas un atout majeur : celui d'échapper à la vacuité des mots et d'offrir à l'inverse toutes les qualités du réel* »³²

3.2.1 Essai de Définition:

Le Projet Urbain est un projet qui renvoie avant tout à une nouvelle gestion de la ville, rompant avec la gestion traditionnelle, bureaucratique, linéaire, sectorielle et peu soucieuse des contextes locaux.

Et Il peut se définir également comme une nouvelle approche d'intervention spatiale, soucieuse d'intégrer les différentes dimensions de la planification et la ville, à savoir : la dimension urbanistique, sociale, économique, politique et culturelle.

Ariella Masboungi³³ (2002, P :23) a essayé de définir le Projet Urbain comme étant : « une stratégie pensée et dessinée de la ville. Selon elle, il est une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville qui porte des enjeux sociaux, économiques, urbains et territoriaux. »³⁴

³¹ Frédéric Edelmann, Le silence des agneaux, in projets urbains en France, op.cit. P : 53

³² Idem.

³³ Architecte urbaniste en chef de l'Etat français. Elle est chargée de la mission Projet Urbain auprès du directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (ministère de l'Equipement). Elle y est responsable des ateliers Projet Urbain, dont les débats donnent lieu à des ouvrages publiés sous sa direction : Saint-Nazaire, les faubourgs, laboratoires de villes, penser la ville par le paysage,...etc.

³⁴ Ariella Masboungi, Le Projet Urbain à la française, in projets urbains en France, op.cit. P : 23.

Cependant le Projet Urbain n'est pas une solution achevée mais une tentative d'amélioration, se distinguant de la planification, de la stratégie ou de la gestion qui appliquent à l'ensemble du territoire des catégories abstraites, programmatiques.

Dans ce sens, "le projet urbain traite de l'aménagement de l'espace en termes concrets, s'intéressant quelle que soit l'échelle de leur représentation, à la forme et à la dimension du lieu"³⁵.

Dans cette optique, le Projet Urbain tend à exprimer les diversités et richesses des lieux, en intégrant les notions de composition et de contrastes urbains, en terme de volumes, de couleurs, de textures, d'odeurs, et de jeux de lumières. En somme le retour aux ambiances changeantes et aux spécificités de la ville traditionnelle.

Ce retour aux valeurs et ambiances du passé, exprimé dans le Projet Urbain, est une forme de résistance à la gestion traditionnelle et l'urbanisme fonctionnaliste et sectoriel qui caractérisait la planification des villes, et qui réduisait l'architecture à une simple production d'éléments standards et uniformes peu soucieux du contexte de leurs implantations.

C'est en fait une proposition de recomposition des logiques sectorielles qui régissaient la production de la ville moderne à travers la division et la spécialisation des tâches.

C'est dans ce contexte que la notion de projet urbain a fait son apparition et a pris forme dans la fin des années 70, spécialement en Europe, comme alternative à « l'urbanisme sectoriel ». Ayant comme souci majeur de rendre l'espace à *l'usager*, dénonçant la logique des secteurs, qui a engendré l'espace éclaté, et essayant de retrouver une qualité meilleure de la vie urbaine.

Par son retour aux valeurs du passé, le Projet Urbain tend à retrouver une architecture plus communicative et symbolique, qui puise ses ressources dans la ville traditionnelle, et tend à humaniser la ville contemporaine.

Dans cette nouvelle vision la ville doit être le produit de ses utilisateurs, et l'élaboration de ses projets doit impliquer tous les acteurs de la ville, publics, privés, techniciens, décideurs et habitants.

Cependant le Projet Urbain n'est pas un retour à la ville ancienne, mais une proposition de modernisation de l'appareil de production de l'espace. Au-delà d'une vision passéiste c'est une tentative d'amélioration du présent avec des moyens, des idées et des concepts, en harmonie avec les enjeux de notre époque, (enjeux territoriaux, sociaux, économiques,...etc.).

³⁵ Christian Devillers, Le Projet Urbain, Ed : du Pavillon de l'Arsenal, Paris, 1994.

De nouvelles notions de *participation efficace*, de *négociation*, de *partenariat* et de *concertation* vont désormais caractériser cette élaboration. Ainsi la démarche du « Projet Urbain » est susceptible d'offrir un cadre d'action évolutif et d'autorégulation, *ouvert* et *efficace*.

Par son approche flexible, son processus ouvert et l'intégration de plusieurs acteurs à la fois, le Projet Urbain essaye de recréer les conditions nécessaires à une meilleure harmonisation des usages et la production de l'espace de la ville, et tend de retrouver une meilleure qualité de ses espaces. Ces derniers essayent désormais de s'approprier les usages et pratiques urbaines des habitants de la ville .

Enfin, il faut faire une distinction majeure entre le Projets Urbain, et le projet architectural ou d'édifice. Le projet urbain vise une amélioration urbaine et une transformation durable du territoire, en intégrant les différentes dimensions du site : urbanistique, social, économique et culturel. Le projet d'édifice quand à lui, se résume en une construction, à un édifice, sans enjeux majeurs, quelle que soit sa taille ou son échelle.

Cependant, cela n'occulte pas que le Projet Urbain fait appel à des projets architecturaux, à des infrastructures ou à des éléments urbains, comme les espaces extérieurs, les places et les jardins pour atteindre ses objectifs de départs.

Dans ce sens on peut citer l'exemple du *tramway a Strasbourg*, qui est utilisé comme outil de continuité urbaine. *Le stade de France dans la plaine de Saint- Denis*, qui a redonné vie à toute une région, ou le projet urbain *du Cours Mirabeau à Aix-en-Provence en France*. Ce dernier a essayé de retrouver l'esprit du lieu en revalorisant une artère centrale et principale de la ville.

3.2.2 Les objectifs du Projet Urbain :

« Le projet urbain doit devenir davantage une attitude qu'un savoir en soi. C'est une façon d'être ouvert sur le monde, de capter toutes les informations, d'être à l'affût de tout ce qui évolue dans la ville, dans le jeu des acteurs. Faire du projet urbain, c'est savoir prendre en considération cette évolution. »³⁶

Le Projet Urbain est une réponse aux dysfonctionnements multiples des villes. Par sa stratégie il vise simultanément à un développement social, spatial et économique d'un site. Ce développement doit être durable dans le temps, efficace et pertinent.

³⁶Amina Sellali , “ Apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage ”, Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA, Paris.

Pour atteindre ces objectifs le projet urbain se manifeste en différentes interventions et s'applique à différents échelles de la planification. Mais au-delà de cette diversité il y a des constantes. En effet le projet urbain réorganise un territoire afin :

1. D'améliorer *l'usage, la qualité, le fonctionnement, la dynamique économique et culturelle et les relations sociales*.
2. Il doit *assurer à tous l'accessibilité* à l'espace public, à l'habitat, aux équipements, aux transports. Selon une logique d'équité et de solidarité.
3. Il se préoccupe également *de la qualité des espaces* publics, de l'architecture, des paysages, de l'environnement naturel et de la mise en valeur du patrimoine. Dans ce sens il vise également la revalorisation urbaine, par l'intégration urbanistique.
4. Il vise également *les enjeux du développement durable*, avec une utilisation économe de l'espace tout en garantissant le fonctionnement des infrastructures, ainsi que des réseaux de transport et de distribution.
5. Il aspire à atteindre *la dynamisation de l'unité de la ville*. cette dernière ne peut se réaliser que grâce à un engagement politique fort, pour lutter contre le laisser faire et les coupures urbaines : physiques, fonctionnelles et sociales et en générant une dynamique urbaine et socio-économique.
6. Il essaye également de *renforcer les procédés de planification urbaine* et d'assurer le passage vers les grandes actions urbaines.
7. Enfin, il entreprend la reconquête de la ville par un *processus citoyen de concertation et d'engagement* qui essaye d'intégrer à la fois les différents acteurs de la ville.

Par cette multitude d'objectifs, on peut conclure que le Projet Urbain aspire continuellement à :

- Ø Rehausser d'avantage la qualité de la vie urbaine.
- Ø A s'ouvrir, de part ses objectifs aux multiples acteurs.
- Ø Et enfin à essayer de corriger les imperfections de la planification urbaine.

Cependant, au-delà des symptômes communs pour l'ensemble des villes, chaque Projet Urbain est un cas unique qui répond à une situation locale particulière, ayant ses propres objectifs spécifiques et s'inscrivant dans une temporalité propre, selon une démarche en continue évolution et selon une logique de débat.

3.3 Différentes échelles d'interventions du « Projet Urbain » :

Le Projet Urbain est un procédé d'intervention spatiale envisagé contre la dégradation continue de la qualité et du cadre de vie. Il peut aller donc d'une réelle action de planification urbaine circonscrite dans le temps et l'espace à un simple projet ponctuel, passant par les différents niveaux et échelles de la planification.

Le Projet Urbain tente essentiellement d'y remédier aux différents problèmes urbains et de générer une dynamique urbaine et socio-économique.

Cependant, il est toujours lié à un contexte, s'exprimant de manières variées : Schéma stratégique à grande échelle, politique d'espaces publics, nouveaux quartiers et nouvelles centralités, régénération de quartiers en difficultés ou préservation de centres anciens.

Dans ce sens le Projet Urbain peut être échelonné selon les cas de figures comme suit :

1. ***Projet urbain global*** : à l'échelle de l'agglomération (communautaire).
2. ***Projet urbain local*** : à l'échelle de la ville (de secteur).
3. ***Projet urbain ponctuel*** : à l'échelle du quartier (ou projet de proximité).³⁷

Il faut préciser que la portée d'un Projet Urbain ne peut se limiter aux seuls espaces désignés par la loi comme territoires urbains ou ceux régis par des dispositions urbanistiques mais il peut parfaitement concerner aussi bien les zones rurales, périphériques, les friches urbaines que les zones non couvertes par un document d'urbanisme.... ou conurbations d'établissements humains.

C'est ainsi, un Projet Urbain peut prendre différents aspects d'interventions : rénovation urbaine, renouvellement urbain, requalification urbaine, réhabilitation urbaine, réaménagement urbain, développement urbain et social,ext. et

Ce dernier peut englober également des thèmes différents et variés : allant de la constitution de nouvelles centralités, qui focalisent les pratiques urbaines et redonnent sens à la notion d'espace public, à une politique d'embellissement et de continuité de ces espaces, en passant par la création de villes nouvelles et leurs sédimentation.

Il faut citer aussi la mise en valeur des centres historiques patrimoniaux, la recomposition de voies rapides, en boulevards urbains, fabriquant la ville au lieu de la détruire, la création de nouveaux quartiers, généralement gagnés sur des friches urbaines rétablissant des liens avec les tissus périphériques et fabriquant la ville sur la ville, et enfin le renouvellement urbain de quartiers hérités du mouvement moderne.

³⁷Idem.

Ces projets composent des pièces majeures dans le puzzle des stratégies urbaines d'ensembles qui donnent sa véritable dimension au Projet Urbain étudié à la bonne échelle.

Dans ce sens la ville du 3^{ème} millénaire est une ville, qui recherche à se renouveler en se construisant sur elle-même, et en repensant et revalorisant son patrimoine urbain, hérité des âges anciens de la ville (l'âge I et l'âge II de la ville). et c'est dans cet ordre d'esprit qu'intervient la nécessité de la pratique du Projet Urbain.

Selon l'urbaniste italien, Cagnardi Augusto, le Projet Urbain, peut être lu en superposition de quatre couches :

- § ***“la ville à ne pas construire*** : interrompre le processus de croissance de la ville implique de redéfinir un bord, donner identité, différencier la ville du territoire non urbain. il s'agit de révéler les différences, de les rendre à nouveau lisibles, tout en minimisant la croissance physique. Aux questions d'ordre environnemental s'ajoutent des raisons d'identité, de définition du phénomène urbain.
- § ***la ville à sauvegarder*** : ne pas admettre qu'un âge de la ville n'efface les autres, ne pas effacer les témoignages du passé et laisser la modernité redécouvrir des principes significatifs, non répétitifs.
- § ***La ville à améliorer*** : c'est la partie la plus étendue de l'organisme urbain. il s'agit d'améliorer les lieux là où l'intervention est encore possible, intégrer des réalisations autonomes dans la forme de la ville. une vision historique et unitaire de l'espace urbain est indispensable au projet, à l'échelle générale du plan comme aux échelles plus ponctuelles. La qualité urbaine exige de reprojeter l'espace urbain, définir la nouvelle ville à construire, conformer de nouveaux espaces. La récupération de terrains grâce à la transformation permet d'augmenter le patrimoine disponible.
- § ***La ville à transformer*** : friches industrielles, ferroviairesoffrent de grandes opportunités de modifications, en terme de destination et de rôle. La planification d'aires comme les zones d'expansion est similaire, il s'agit en fait de transformer des sites pour améliorer la ville, en adoptant des principes innovants en terme de planification.”³⁸

A partir de Les différentes actions d'un projet urbain peuvent être identifiées comme suit :

3.3.1. Projet de requalification, de renouvellement et de rénovation urbains :

Il s'agit de délimiter une portion de la ville qui présente des signes de vieillissement, de délabrement ou de dysfonctionnement spatiaux et qui nécessitent une revalorisation, un

³⁸ www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/bibliographies/italie/italie/htm..

rajeunissement et éventuellement des reconversions de certaines de leurs fonctions afin de les réadapter aux réalités du site et à la conjoncture urbaine.

3.3. 2. Réutilisation des friches urbaines :

Cette action est développée essentiellement pour mettre en valeur certains espaces de la ville, délaissés et parfois abandonnés, ou tous simplement mal utilisés.

Ainsi elle concerne les terrains vagues non développés ou occupés temporairement par certaines activités nuisibles, les zones abritant des activités à déplacer : zones industrielles, plates formes aéroportuaires ou les bâtisses délaissées.

Le projet urbain s'intéresse également à la reconversion ou la réutilisation des friches portuaires, à la transformation des vides urbains, la reconquête de rives, quais et canaux.

Par la réutilisation et la reconstruction de ces friches urbaines permettrait leur réinsertion dans le tissu urbain.

3.3.3. La valorisation de l'espace paysager urbain et naturel :

Nécessaire à la vie urbaine et élément essentielle pour l'urbanité. Les places publics, les grands jardins, les avenues et boulevards, les espaces urbains publics vont être réaménagés, reconvertis et réappropriés par la population.

Par cette démarche la ville pourra rehausser la qualité et le cadre de la vie urbaine pour ses citoyens et améliorer son image urbaine.

Dans ce sens le travail sur l'espace public donne son armature au projet urbain, par l'introduction de l'art urbain, l'amélioration des relations entre les multiples usagers de l'espace urbain public, la mise en valeur de territoires naturels et parcs et enfin l'utilisation de l'espace vert dans le processus de renouvellement urbain.

3.3.4. Les villes nouvelles :

La définition de la ville nouvelle a toujours été accompagnée d'une connotation négative de ce type d'établissement humains, dépourvue de tout contenu économique permettant son autonomie, faisant d'elles une simple extension de la ville mère.

Dans ce sens, et dans le cadre d'une définition claire d'une politique de la ville, la ville nouvelle doit être le résultat d'une volonté et d'une réflexion mure et réfléchie permettant en complémentarité avec la ville mère, d'apporter des solutions rationnelles aux dysfonctionnements urbains, sans qu'elles soient vides de sens urbain ou incapables de créer des liens sociaux.

Cette vision globale et stratégique cadrant la politique de la ville permettra donc de construire des villes nouvelles indépendantes sur le plan économique et social tout en gardant des liens étroits et complémentaires avec la ville mère et ce dans le cadre d'une armature urbaine cohérente intégrant les exigences productives et techniques de l'espace bâti.

3.3.5. Les villes satellites :

Les villes satellites doivent être traitées comme problématique urbaine globale dans la mesure où il n'est plus permis de les considérer comme des grands villages à la lisière de la ville, il faudrait, par conséquent, réfléchir à les requalifier en diversifiant leur base économique et leurs activités touristiques, culturelles et de loisirs, tout en insistant sur leur intégration dans l'armature urbaine globale.

Enfin il faut préciser qu'un Grand Projet Urbain ne peut se définir par rapport à sa taille mais plutôt par rapport à l'intérêt qu'il suscite autour de lui et par les retombées positives qu'il peut générer.

Indépendamment de leurs tailles les Projets Urbains aspirent à rehausser le niveau social, économique et spatial des villes, en essayant de répondre au mieux aux attentes sociétales et de développer des approches conscientes de la complexité systémique des villes.

3.4 Le projet urbain, quels enjeux ?:

« ...le projet urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche. Il est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat,..., des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après. »³⁹

Au-delà d'une simple procédure urbaine, le Projet Urbain interpelle avec lui une multitude de dimensions. Dans cette optique il peut se définir comme une multitude de projets au cours d'un seul projet urbain.

Il est avant tout'' un **cadre de pensée** pour **régénérer la ville au profit de ses habitants**. Et il est aussi un guide de l'action pour adapter la ville à la demande sociétale et jouer comme **levier économique, social et urbain**''.⁴⁰

C'est ainsi qu'il se définit par rapport à plusieurs contextes, et intègre à la fois plusieurs dimensions. Le Projet Urbain renvoie d'une part à l'aspect morphologique de la ville, et d'autre

³⁹ Christian Devillers, le Projet Urbain, OP, cit, P : 83.

⁴⁰ François Delarue, projets urbains en France, op,cit. P : 7.

part il renvoie à son aspect politico-décisionnel et gestion urbaine, passant par l'aspect social et culturel de cette dernière.

De part sa finalité et sa conception un projet urbain quelque soit sa taille et son échelle interpelle essentiellement des dimensions et des enjeux de différents ordres :

3.4.1. Les enjeux urbanistiques du Projet Urbain:

Autant que projet de *composition des formes urbaines*, le Projet Urbain remet à l'honneur des notions empruntées à la ville traditionnelle, ignorées par l'urbanisme fonctionnaliste, qui a fait table rase de l'épaisseur historique des villes.

Dans ce sens, le Projet Urbain s'inspire de *l'approche projectuelle*, qui s'appuie sur l'histoire et la géographie du site. Cette dernière réinterprète librement des tracés existants, par la mise en valeur du patrimoine, par exemple ou par la recomposition de site "Flou", en s'appuyant sur des trames existantes.

Ainsi le Projet Urbain se fonde sur *le contexte* pour créer un nouvel espace, avec une grande qualité architecturale et urbanistique. Une connaissance approfondie de l'histoire du lieu est essentielle à l'élaboration du projet de la ville.

Désormais l'espace urbain, en plus de sa fonction socio- spatiale doit être le résultat d'une jonction de formes et de normes qui permettent d'assurer au projet un *attrait visuel*, véhiculant une image de la ville et du cadre de vie urbain et faisant du projet un repère incontournable dans la lecture de l'espace urbain.

Le Projet Urbain restaure donc une médiation constructive entre techniques conventionnelles et idées innovatrices.

Dans ce sens le projet urbain renvoie avant tout, à un soucis de retrouver une *qualité* des espaces urbains et des pratiques de la ville. il renoue également avec les fondements de l'urbanisme contextualiste, (voir annexe2), qui tendent d'exprimer les richesses et les diversités des discours architecturaux, où chaque lieu est unique et où la mission de l'architecte serait d'abord de s'inspirer du « *génie du lieu* », tout en gardant l'aspect de l'imaginaire.

Le Projet Urbain, permet donc *la maîtrise formelle* de l'espace urbain à créer ou à revaloriser, et la préservation des usages qu'il est susceptible d'induire. Ainsi :

- Ø Sa conception prend appui sur des *références culturelles et formelles*.
- Ø Il se fonde sur la *compréhension des lieux*, de *leur génie*, de *leur morphologie*, de l'évolution de leur conception et des usages qui s'y exercent.

Désormais les fonctions de composition urbaines, de mixité fonctionnelle, d'esthétique et d'embellissement urbain autrefois traités de « *dépassées* » sont à l'honneur. L'application de ces notions renvoie aussi au retour à « *l'art urbain* » délaissé pendant l'époque fonctionnaliste.

Le Projet Urbain est aussi synonyme de retour : aux parcours, à la place, à la rue, aux ambiances changeantes des lieux, aux contrastes visuels, auditives et sensoriel et à la promenade urbaine.

En somme, la ville selon ce nouveau concept doit retrouver son rôle de cadre agréable pour les rencontres, les échanges, et la vie sociale .En fait, l'image que la ville doit donner est aussi importante que les prestations qu'elle doit fournir.

Les orientations majeures de la démarche du projet urbain, peuvent se résumer dans les points suivants :

3.4.1.1. l'ordonnement des tracés urbains :

L'ordonnement des tracés urbains est possible grâce au recours à des dispositifs de **composition urbaine**, puisés dans la ville historique.

La composition est défini selon George Gromont dans son « Essai sur la théorie de l'architecture » comme : « composer c'est grouper des éléments choisis pour en faire un tout homogène et complet de telle sorte qu'aucune partie de ce tout ne puisse prétendre se suffire à elle même ». ⁴¹

Depuis les premiers tracés de villes, la composition urbaine a eu pour rôle de définir l'organisation de l'espace de la ville ou du quartier à aménager. Ses objectifs consistent essentiellement a :

- Fournir une *image globale*.
- *Fixer des règles* relatives à la localisation, l'implantation et à l'élaboration des projets successifs de construction.

C'est ainsi que J. P. Lacaze , dans son ouvrage : « *les méthodes de l'urbanisme* » définit la composition urbaine. Il ajoute que cette dernière s'intéresse pour l'essentiel à l'aménagement des espaces libres de la ville. Contrairement à l'architecture, la composition urbaine ne vise pas un objet fini; le changement est le propre de la ville, elle est inscrite dans le temps.

Pour avoir une meilleur harmonisation de l'espace, le projet urbain à besoin de loi de composition ou d'assemblage, et des principes d'ordonnement de l'espace urbain, ces

⁴¹ Cité par Maouia Saidouni dans : Eléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah Editions, Alger, 2000, P : 67

principes ont un caractère universel, se trouvant aussi bien dans les villes occidentales, que les médinas musulmanes, avec quelques différences selon les contextes culturels.

3.4.1.2. La hiérarchie des espaces publics :

C'est la combinaison des échelles de composition ainsi que l'articulation des édifices et des formes urbaines, par l'identification et l'application d'un mode d'intégration de l'édifice dans, l'îlots, le quartier et la ville.

3.4.1.3. La mixité fonctionnelle :

A l'opposé du zonage mono- fonctionnel, la mixité doit intégrer les différents types d'activités urbaines : habitat, commerce, espaces de circulation Sans la création de conflits majeurs ; la mixité fonctionnelle renvoie aussi au rejet de la déconnexion entre forme et fonction .Elle concerne aussi bien les zones d'habitat et les voiries urbaines.

3.4.1.4 la logique de production urbaine:

La production de la ville doit se faire par fragments cohérents morphologiquement, et maîtrisable par leurs échelles d'intervention. Ainsi l'introduction de la notion de zonage morphologique doit remplacer celle du zonage fonctionnel.

Le Projet Urbain travaille donc l'articulation de tissus hétérogènes, (centre historique, périphérie moderne, zones industrielles,..etc.), remaillant des isolats et des pièces urbaines.

Il s'agit en fait de relier les fragments par une logique spatiale, paysagère, géographique, voir artistique.

3.4.1.5. Les notions d'esthétique urbaine et d'embellissement :

Ce retour se traduit par la réconciliation entre urbanisme et embellissement, qui se traduit par une démarche qui place en premier lieu les *préoccupations visuelles*. Ces notions d'embellissement sont une sorte de retour à « *l'art urbain* ».La démarche d'embellissement se traduit essentiellement par

- Ø *Le souci de l'image de la ville* notamment par les gestionnaires, (dans un monde où la concurrence entre les villes et aussi une affaire d'image de marque)
- Ø La recherche d'un *impact visuel et médiatique*, par des objets architecturaux, et des espaces urbains dessinés sur la base de formes géométriques empruntés à l'histoire et transmettant un message perceptible par les usagers de la ville.

- Ø Le développement *d'un tourisme culturel*, qui impose aux acteurs de l'urbanisme des efforts d'embellissement du cadre de vie, dans lequel le patrimoine architectural et urbain et la qualité des espaces urbains ont un rôle déterminant.
- Ø *La préoccupation écologique* : la question écologique est très liée à la notion d'embellissement, au niveau urbain l'environnement doit être attractif, dans une réalité où la concurrence mondiale entre les villes passe d'abord par une image à promouvoir. Ainsi et pour satisfaire les exigences écologiques, une bonne intégration des édifices dans les paysages urbains et naturels est demandée, ainsi qu'une composition équilibrée du bâti et du végétal et un traitement paysager des espaces urbains, l'ensemble de ces actions peuvent se résumer dans ce qu'on appelle la *composition paysagère*.

3.4.2. Les enjeux politiques du projet urbain :

Le retrait du secteur public, ainsi que la remise en cause du « tout planifier » et de sa réglementation rigide, ont été accompagnés par un renouveau avec un libéralisme économique et surtout urbanistique.

Dans une nouvelle conjoncture, où la ville contemporaine est prise dans un environnement concurrentiel international. Désormais son développement, son fonctionnement dépendent de sa capacité à attirer les investissements et à produire, les biens, services et emplois demandés.

En effet et dès les années 80 la tendance d'un urbanisme qui favorise le laisser faire des forces du marché ou (notion de *market lead planning*), a déjà été observée dans la politique *Tatcharienne* au Royaume-Uni.⁴²

Ainsi avec l'adoption de la politique du néolibéralisme (cas des villes anglaises) une reprise réussie s'est accomplie dans les villes qui ont élaboré des politiques de planification polynucléaire (surtout grâce à la collaboration des secteurs public et privé, et avec la création de sociétés mixtes de renouvellement urbain).

Actuellement et avec les nouvelles données mondiales, de contexte économique difficile et de raréfaction des deniers publics, la tendance est à un « *urbanisme d'incitation* », qui limite le rôle de l'état à celui de régulateur et complémentaire aux différents acteurs de l'urbanisation, et rompt avec l'urbanisme de contrainte qui se base essentiellement sur le zonage rigide, la limitation stricte des droits de construction et la forte présence des collectivités locales.

⁴² Maouia Saidouni, *Eléments d'introduction à l'urbanisme*, Casbah Editions, 2000, P : 232

La dimension politique du projet urbain concerne donc les principes véhiculés par la nouvelle politique en matière d'urbanisme, notamment au sujet de *la solidarité*, de l'encouragement de *l'investissement*, de la recherche d'un *partenariat* et de la mise à niveau des territoires.

Le projet urbain renvoie également à un *système de décision non linéaire*, décentralisé et souple qui encourage :

1. Les aller-retour dans l'élaboration du projet et la correction des erreurs du passées.
2. La dérogation, quand il le faut, aux rigidités des instruments d'urbanisme réglementaire pour réaliser des activités non prévues par la planification urbaine *traditionnelle*.
3. L'accueil des opportunités diversifiées d'investissement des actions d'urbanisme.
4. La concertation, voir la participation, la plus large des acteurs d'urbanisation dans l'élaboration des différents projets

Par ses actions décentralisatrices, et par le développement d'actions d'urbanismes qui échappent de plus en plus aux documents de planification urbaine, mais aussi par l'adoption de mesures fiscales, foncières et de marketing plus flexibles.

L'urbanisme d'incitation tant à attirer les promoteurs immobiliers et les acteurs sociaux tant recherchés, et essaye ainsi d'intégrer la notion d'urbanisme d'opportunité qui saisit les occasions et les transforme en actions concrètes, rompant encore une fois avec l'approche classique, qui analyse et identifie les besoins et programmes avant le passage à l'action.

Dans son approche décentralisatrice, le Projet Urbain tant ainsi a adopté de nouvelles notions, *d'urbanisme d'incitation*, *d'opportunité urbaines*, et de *participation efficace*, qui essaye d'intégrer les différents acteurs (extérieurs et intérieurs) de la ville, dans la définition et la mise en œuvre des projets urbains.

Les collectivités locales sont désormais incitées à créer des instances de concertations, ou les acteurs publics, techniques et privés négocient leurs rôles respectifs pour une meilleure efficacité de ce dernier. Le projet urbain tend à apporter réponse aux transformations sociales et matérielles qui affectent la ville.

Désormais le Projet Urbain n'est plus censé fournir des solutions achevées, mais de mettre en place un processus de résolution des questions urbaines. Ainsi la dimension politique du Projet Urbain interpelle l'aspect relatif à la gestion du projet et les stratégies adéquates pour sa mise en œuvre, c'est l'aménagement du sens politique qui va permettre d'animer les cycles de vie du Projet Urbain et sa mise en œuvre.

Aussi l'élaboration de chaque opération urbaine , doit se faire dans une logique de *conception récursif*, qui recompose plusieurs variables a l'aide de scénarios, créant ainsi une

formes de coordination entre les acteurs, et permis de réajuster les objectifs au fur et à mesure de l'avancement des opérations.

Par l'adoption de ce principe de *récurrence* le projet urbain vise à prendre acte de l'évolution des usagers ,de leurs désirs et leurs besoins et par son approche flexible, son processus ouvert, et son évaluation continue il essaye d'accompagner les villes dans leurs éternelles mutations.

3.4.3. Les enjeux sociaux du Projet Urbain :

De part ses multiples finalités, le projet urbain doit sa raison d'être à la volonté de résoudre les problèmes sociaux et de concilier le citoyen avec son espace urbain. Dans ce sens le projet urbain doit être *pertinent*, et légitime, c'est-à-dire qu'il doit répondre aux problèmes posés et émaner de besoins réels des populations.

De ce fait, ce concept doit en premier lieu agir en prenant en compte la dimension sociale comme objectif principal.

Toute intégration spatiale doit implicitement conduire à une *intégration sociale* tout en cultivant chez tous les réels sentiments d'appartenance à la ville et de *citoyenneté*.

Ces derniers permettront de structurer le tissu urbain et d'assurer le lien social. Désormais chacun doit participer pleinement à la vie de la société.

Par l'adoption du concept de *la concertation* lors de la mise en œuvre des projets, le projet urbain essaye donc d'atteindre une participation très large des acteurs de l'urbanisation : élus, acteurs techniques et économiques, association et habitants. Pour en faire une oeuvre collective et sociale, non technique et non bureaucratique.

Des formes innovatrices de participation doivent être mises en œuvre à la plus petite échelle possible au niveau local pour renforcer l'implication active des citoyens favorisant ainsi leur participation à la vie civique.

La participation civique à l'échelon des espaces de résidences et des collectivités territoriales se trouve profondément renouvelée dans la démarche du projet urbain qui essaye de prendre en compte les intérêts et désirs de tous les acteurs urbains dans le processus de la prise de décision.

3.4.4 Les enjeux économiques et financières du Projet Urbain:

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

Aussi, cette dimension fait référence au montage de l'opération dans le sens ou la faille des actions urbaines réside dans leur mise en œuvre, notamment la maîtrise d'ouvrage, le mode de financement, le management du projet.....ext.

La ville pourrait être conçue dans ce sens, comme un atout d'intégration aux processus modernes de l'économie internationale. Ainsi dans cette nouvelle optique l'accueil des opportunités diversifiées d'investissements et des financements des actions d'urbanismes est à encourager. Désormais l'investissement des opérations urbaines ne doit plus se laisser enfermer dans les cadres stricts des schémas et instruments d'urbanismes de longue durée mais ils doivent répondre aux montages modernes de l'économie internationale et libérale.

3.4.5 Les enjeux culturelles du Projet Urbain :

Chaque espace urbain est implicitement chargé de valeurs culturelles que le projet urbain devrait reconduire, valoriser et exploiter comme levier de *démarcation* de cet espace et moyen de reconquérir le côté identitaire et authentique de la ville et de créer une identité collective partagée par tous.

Désormais *la charge sémantique* de l'espace est aussi déterminante que les contraintes techniques, économiques et sociologiques. Dans cette logique La culture est considérée comme ciment de la citoyenneté.

C'est dans cet ordre d'esprit que le projet urbain a comme modèle *le projet de paysage*, qui implique nécessairement l'interrelation. C'est donc une pensée de la fondation, de la solidarité, qui exclut d'imposer une logique unitaire qui serait étrangère au lieu, sans racines, et qui exclut aussi l'idée du chaos et de la fragmentation

Ainsi la ville aura pour tâche d'exprimer *la valeur historique* des sites, et de réaffirmer *l'identité* et la *fierté* des populations, bases essentielles de la citoyenneté.

L'abondance des valeurs sociales et culturelles dans lesquelles se reconnaissent tous les habitants de la ville, contribuera à élaborer une *image culturelle et esthétique* de cette dernière.

En effet la ville est le foyer de la civilisation dont l'environnement urbain a toujours joué un rôle éducatif et culturel dans la vie des citoyens ce rôle doit être renforcé afin de redonner à chaque région ou ville, son caractère identitaire particulier.

3.5 Temps et dynamique du projet urbain :

Pour désignait les transformation volontaires de la ville, partielles ou plus globales, la notion de "Projet Urbain" englobe maintenant des démarches très diverses, pour les quelles les contenus et les méthodes doivent encore évoluer en réponse aux données et aux problématiques particulières de multiples situations locales.

“Cependant, entre les perspectives initiales et le déroulement des aménagements, le rôle du temps demeure essentiel dans la conception et dans les avancées de tout projet de transformation urbaine significatif, par ses dimensions ou par ses effets sur le contexte de l'agglomération”⁴³

Dans un contexte d'intervention urbaine où la notion de développement durable est dominante, les acteurs du projet urbain doivent anticiper et avoir une vision globale de l'ensemble des paramètres en jeu (financiers, sociaux, techniques,...etc.).

Il leur est donc indispensable de trouver un équilibre entre moyens d'actions, coûts et délais qui rallie à la fois les objectifs sur *le court terme* et *le long terme*, chose difficile car la temporalité des enjeux du projet et la temporalité de l'action des opérateurs ne coïncident que rarement.

Au sujet du long terme, il s'agit de décrire les formes d'organisation capables d'assurer la continuité du projet urbain dans un environnement marqué par *l'incertitude* et *l'instabilité*, de montrer les visions du développement urbain projetées par les acteurs sur le long terme et de présenter les moyens d'intervention privilégiés pour maîtriser le temps.

Cependant quelle structure peut donc à la fois accorder de façon légitime les intérêts à long terme et ceux à court terme, autrement dit les intérêts de la collectivité et ceux du marché tout en restant le garant des principes de départ ?.

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

L'une des conditions de réussite d'un projet urbain consiste donc à passer par l'élaboration préalable d'une *charte fondatrice* comme repère qui donne un sens, une méthode et des outils de régulation à tous les acteurs, fixant des objectifs qu'il conviendra de décliner au fur et à mesure en moyens pour y parvenir.

A côté des difficultés dues à la dynamique du temps, la mise en place d'un Projet Urbain est susceptible de faire face à nombreux problèmes de différents ordres.

Economiques : face à la rareté des financements, et à la difficulté d'attirer les fonds nécessaires et de trouver les investisseurs privés. D'autant plus que la conciliation d'intérêts d'ordre public et privé est très délicate. Parfois même l'acteur social peut ne pas adhérer aux opérations proposées, et ne contribue pas aux financements de ces dernières.

⁴³ François Grether, Le Projet Urbain et ses règles aujourd'hui, in projets urbains en France, op,cit.

Sociales : à cause d'une mauvaise information, ou d'un manque d'intérêt portés aux problèmes d'environnement urbain, l'habitant refuse toute participation au processus du Projet Urbain. Dans ce sens les modalités actives restent à trouver, sachant qu'un modèle prés-défini n'existe pas.

L'organisation de la maîtrise d'ouvrage : en effet vu la pluralité des acteurs urbains impliqués dans l'élaboration, la réalisation et la gestion des Projets Urbains, des questions se posent : qui sont les véritables responsables dans ce nouveau processus ? et comment peut on éviter tout risque de confusions dans l'exercice des responsabilités.

Le partenariat : dans une action qui se veut globale, comment combiner les différentes interventions ? le problème de renouvellement des compétences est posé.

3.6 Conclusion :

Le concept de Projet Urbain, a ainsi pris forme et sens, en se définissant comme un processus dynamique, et globale, articulant à la fois stratégie et dessin, commande politique, acteurs privés et publics, usagers et habitants, professionnels de la conception et de la conduite d'opérations.

Intégrant à la fois plusieurs dimensions et véhiculant avec lui plusieurs enjeux, le Projet Urbain est née essentiellement du désir *de mieux faire la ville, pour mieux vivre ensemble demain*⁴⁴. Rompant avec la logique sectorielle, et avec le court terme.

Cependant, face à la complexité du dispositifs, beaucoup de difficultés sont ressentis. Elles sont à la fois politiques, culturelles, administratives et sociales, d'où la nécessité d'une simplification et de la mise en place de repères plus lisibles.

Pour *Jean Frébaut*, "la complexité est inéluctable, d'autant que le Projet Urbain se base sur l'évolution des modes de vie, dont les cadres géographiques changent rapidement. Il n' y a pas de réponses simples aux situations complexes produites par la société contemporaine"⁴⁵.

En effet, le Projet Urbain essaye avant tout de répondre à une situation particulière et à des problèmes concrets. Sa mise en œuvre doit émaner de désirs sociétaux réels, renforçant ainsi son caractère pertinent.

Ainsi pour chaque problématique urbaine, (centres anciens, quartiers nouveaux, reconquête des friches urbaines ou quartiers périphériques), le Projet Urbain propose des solutions spécifiques, n'occultant aucune partie de la ville.

⁴⁴ Froiçois Delarue, Projets Urbains en France, Op.Cit. P :188.

⁴⁵ Jean Frébault, Trois lois fondatrices d'un renouveau des démarches territoriales, in Projets Urbains en France,Op,cit. P : 48.

Dans ce sens plusieurs questions nous viennent à l'esprit. Elles concernent le devenir du grands ensemble dans la démarche du Projet Urbain.

Comment le Projet Urbain défini sa stratégie de requalification des quartiers périphériques ? quels sont ses enjeux et ses approches ? et enfin quelle démarches va t-il adopter et développer pour régénération le grand ensemble, et pour l'intégrer à l'ensemble de la ville ?. ces questions trouveront une tentative de réponse dans le chapitre suivant.

- 1) Claire Héber Suffrin, in Revue Urbanisme, n°307, Octobre 1999, page 84
- 2)
- 3) Jean-Claude Gayssot, ministre de l'équipement, « Vivre la ville », in revue d'urbanisme, n°308, octobre 1999, p44.
- 4) Michel Bassanad et Dominique Joye, L'utilisateur un acteur complexe, in revue urbanisme, n°307, juillet/août 1999,P56.
- 5) Idem, P56.
- 6) Idem, P56.
- 7) Université de Lausanne, le projet urbain aujourd'hui, 1997.
- 8) Revue Courrier de la planète, n°66, p10
- 9) Gérard Prévost, Transformation urbaine et de la régulation sociale nouveaux métiers de la ville et formation professionnelle, epau/ Séminaire international, Avril 2001, P : 284.
- 10) Recherche sur Web, université de Lausanne, Le projet urbain aujourd'hui, 1997.
- 11) Ricardo Bofill, espaces d'une vie, Ed : Edile Jacob, Paris, P :220.
- 12) Brahim Benyoucef, Globalisation et dynamique des territoires, séminaire international, Avril 2001, P : 259

- 13) Yorgos Simeoforidis, THÈME EUROPAN 4: CONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE
TRANSFORMATION DE SITES URBAINS CONTEMPORAINS
POINTS DE VUE

- 14) Michel Bassanad et Dominique Joye, L'utilisateur un acteur complexe, in revue urbanisme, n°307, juillet/août 1999.
- 15) Brahim Benyoucef, Globalisation et dynamique des territoires, séminaire international, Avril 2001.
- 16)
- 17) recherche sur Web, université de Lausanne, Le projet urbain aujourd'hui
- 18) Gérard Prévost, Transformation urbaine et de la régulation sociale nouveaux métiers de la ville et formation professionnelle, epau/ Séminaire international, Avril 2001, P : 283.
- 19) Brahim Benyoucef, Globalisation et dynamique des territoires, séminaire international, Avril 2001
- 20) Benyoucef.B, Globalisation et dynamiques urbaines, epau/ Séminaire international, Avril 2001, P : 292.
- 21) Idem

22) Karima Anouche, pour une réforme de l'outil urbain et la construction d'une démarche de projet, , epau/ Séminaire international, Avril 2001, P : 284.

23) Yorgos Simeoforidis, THÈME EUROPAN 4: CONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE
TRANSFORMATION DE SITES URBAINS CONTEMPORAINS
POINTS DE VUE

Glossaire :

Globalisation/ mondialisation
Contextualisation
Partenariat
Développement Urbain Durable

Chapitre 2 : Contexte de la genèse du Projet Urbain

Réalités d'aujourd'hui

2.1 Introduction

2.2 Globalisation et dynamique des territoires :

2.2.1 Effet de la Globalisation sur la ville et l'urbanisme :

2.2.1.1. Retrait du secteur public

2.2.1.2. La logique de compétitivité urbaine

2.3. La gestion stratégique des villes :

2.3.1 Les différents acteurs d'une ville, *à la définition de nouveaux rôles :*

2.3.1.1 Les acteurs économique.

2.3.1.2 Les acteurs politique.

2.3.1.3 Les professionnel de l'espace.

2.3.1.4 Les acteurs du secteur privé.

2.3.2. Développement urbain durable et gouvernance urbaine :

2.3.2.1 La gouvernance urbaine comme enjeu de la durabilité

2.3.2.2 Gouvernance urbaine, *ou gestion sociale*

2.3.2.3. La Gouvernance, *de la gestion urbaine a la participation*

citoyenne.

2.4 La recherche d'une nouvelle approche urbaine :

2.4.1 Retrait de l'approche fonctionnaliste centralisée.

2.4.2 La planification stratégique des villes.

2.4.2 La recherche de nouveaux outils d'urbanisme, *le projet urbain*.

2.5 Conclusion

2.5 Conclusion :

Aujourd'hui les villes apparaissent en crise ou en mutation dans un contexte global de mondialisation et de redéfinition des appartenances locales, de mise en cause des modèles traditionnels de citoyenneté et de réévaluation des modèles de l'action publique. La nouvelle conjoncture est également marquée par le développement des nouvelles technologies qui entraînent les villes dans une concurrence mondiale, et recomposent les rapports des hommes à leur territoire.

Les dynamiques territoriales, les investissements en matière d'aménagement, de projet de développement ou d'équipement se posent de plus en plus à une échelle différente de celle des territoires communaux, en raison, notamment, de l'élargissement de la portée spatiale des interactions. Ceci soulève des interrogations sur les *modes de gouvernement, de planification et de gestion des villes*. Ces derniers ne correspondent plus à la réalité urbaine, dépassés par l'ensemble de ces mutations.

C'est dans cette logique, qu'apparaît la nécessité de renouvelée l'approche urbaine. Ce renouvellement est marqué par la fin de la pratique centralisée, sectorielle et contraignante, au profit d'une démarche ouverte, dynamique et flexible. Cette dernière répond essentiellement aux principes de la gestion et de la planification stratégique.

Cette nouvelle approche a pour enjeux majeurs de répondre au mieux aux aspirations de la société civile, qui revendique désormais son droit entier à la ville. Elle aspire également d'accompagner la ville dans ses éternelles mutations, en essayant d'appréhender la réalité urbaine, tout en prenant conscience des défis territoriaux et sociaux qui conditionnent désormais la gestion et la production urbaine.

La nouvelle approche doit s'écarter de la vision sectorielle, et doit intervenir à la fois sur le cadre spatial et social de la ville. Désormais elle doit considérer le territoire urbain en terme de totalité cohérente composé d'*espace* et de *société*.

Enfin, l'apparition de la logique de compétitivité urbaine, le Développement Urbain Durable, l'émergence du principe de qualité de vie urbaine, et le retour aux notions de contextualisation. Démontrent de plus en plus la fin de la pratique sectorielle, et l'importance de l'architecture et l'image urbaine dans le développement de la ville. C'est dans cette nouvelle logique que la pratique du *Projet urbain*, apparaît comme une *nouvelle alternative*.

Cette dernière essaye de concilier les exigences et les défis de la ville moderne. Se définissant ainsi comme un projet intermédiaire entre la planification et l'architecture, une stratégie globale, qui vise avant tout à représenter les qualités réelles d'un espace, symbolique, sociale, et formelle, et apporter une nouvelle dynamique dans le processus de planification.

L'apparition du projet urbain est donc le résultat de la conjugaison de l'ensemble de ces paramètres urbains, elle est aussi l'aboutissement de l'évolution de la pensée urbaine. Cette dernière doit désormais répondre aux besoins de la ville du 3^{ème} millénaire, une ville mondiale, une ville durable, une ville virtuelle et enfin dynamique que ni l'espace ni le temps ne réussissent à figer.

Le projet urbain est à l'image de cette dernière, c'est avant tout une tentative de compréhension et une tentative d'amélioration de la pensée et des modalités urbaines, dans ce sens il peut se présenter comme une nouvelle alternative de gestion urbaine et d'amélioration de la qualité urbaine.

Ainsi, au-delà d'une nouvelle démarche c'est une nouvelle philosophie urbaine qui se met en place, avec le Projet Urbain, se basent essentiellement sur la mise en place d'un Projet Urbain de société, durable, collectif, partagé et protégé par tous. Dans ce sens le Projet Urbain a de l'avenir !

*Chapitre3 : Le « Projet Urbain », comme
une nouvelle alternative d'intervention
urbaine ?*

Chapitre 3 : Le « Projet Urbain », une alternative d'intervention

urbaine ?.

3.1 Introduction :

« ...Face à ce contexte le projet urbain est un message d'espoir. Il est l'expression de la volonté politique des élus de défendre les valeurs urbaines sans nostalgie ni passéisme, en prise sur la dynamique de leur époque, les progrès et les attentes sociales. »¹

La volonté de retrouver et de recréer la ville du 3^{ème} millénaire a donné lieu à plusieurs expériences urbaines dans le monde. Des interventions qui recherchaient avant tout de retrouver une qualité de l'espace et des pratiques urbaines, tout en suivant de nouvelles démarches, de nouvelles pratiques, de nouvelles modalités et processus urbains.

Ainsi, pour leur élaboration, réalisation et mise en œuvre, ces opérations, s'appuyaient essentiellement sur un processus *social* et *formel* de la planification qui s'écarte de la pensée progressiste et de sa logique fonctionnelle. Ce nouveau processus a pris forme dans la fin des années 70, début 80, en Europe, se manifestant essentiellement à travers l'adoption et l'application du concept de "Projets Urbains".

Ce dernier était le fruit de l'évolution de la pensée urbaine, qui essayait désormais d'intégrer de nouvelles notions de *qualité urbaine*, de *participation citoyenne*, de *partenariat* et de *développement durable*.

Dans cette optique le "Projet Urbain" était synonyme d'ouverture et d'efficacité. Il renvoyait également à la planification et à la gestion stratégique (voir chapitre 2). Cette dernière intègre à la fois plusieurs acteurs dans la production urbaine, et recherche des solutions spécifiques, s'écartant des modèles idéaux applicables dans tous contextes.

Dans ce sens le processus du "projet urbain" devait relever plusieurs défis. Des défis d'ordre conceptuel, pour renouveler les approches conceptuelles et projectuelles, en intégrant de nouvelles notions et d'autres champs disciplinaires, comme celui du paysage. Et des défis

¹ Ariella Masbounji, Projets Urbains en France, ED : Le Moniteur, Paris, 2002. P : 8.

méthodologique pour inventer les méthodes et les outils du passage de l'intervention à la réalisation, notamment le partenariat.

Plus qu'un processus c'est une véritable stratégie qui est entrain de se mettre en place, se basant sur un savoir faire, sur des compétences et sur une nouvelle démarche urbaine qui intègre plusieurs disciplines .

Au-delà de textes utopiques, cette nouvelle stratégie essaye avant tout de forger un outil projectuel, pertinent et opératoire, pour la planification urbaine, portant en lui des valeurs stratégiques, capables de relever les défis et répondre aux attentes de la société et de la ville moderne.

3.2 Réflexions autour du Projet Urbain :

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

Au cour de notre recherche, on a pu constater une diversité de définitions et d'approches qui caractérisent le Projet Urbain. Ceci s'explique par l'appropriation de ce nouveau concept par les diverses groupes impliqués dans l'organisation de la ville.

C'est ainsi que le Projet Urbain chez les politiciens et les décideurs exprime « *une politique locale* », décentralisatrice, et chez les architectes-urbanistes il désigne « *la conception d'un fragment de ville circonscrit* », et enfin il renvoie « *aux différentes opérations d'urbanisme* » chez les organismes de réalisation.

Cependant le concept de "Projet Urbain " est resté longtemps un concept flou, et mal défini. Certains spécialistes de l'urbain n'hésitaient pas à le désigner "d'appellation à problèmes"².

Yannis Tsiomis, a tenté d'expliquer cette situation, du fait que Le projet urbain ne peut pas se définir de manière monosémique, c'est une notion polysémique qu'il faut à chaque fois redéfinir.

²Terme utilisé par Yannis Tsiomsi, apprendre à projeter la ville, le territoire le paysage, in Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA. Recherche sur web.

Pour Ariella Masboungi, le Projet Urbain est flou parce qu'il y a confusions dans sa compréhension. En effet il y a une différence fondamentale entre son objet et celui du *projet architectural* ou *du projet d'édifice*. Les deux notions sont parfois confondues à tort.

En effet, Le projet urbain vise avant tout la transformation d'un territoire et non la construction d'un édifice, aussi imposant soit-il, les connaissances qu'il permet, sont dans ce sens incomplètes et mal comprises.

Enfin, selon Frédéric Edelmann, "...l'expression (Projet Urbain) traîne derrière elle l'ambiguïté du mot « Projet », qui peut désigner tour à tour un rêve sans lendemain, un but à atteindre pour lequel des moyens précis peuvent ou non être déployés, enfin un objet achevé, une réalisation »³

Mais malgré tout, un consensus est établi c'est dernières années, il s'agit d'un processus d'une démarche qui sont là pour exprimer ce nouveau concept.

Le concept de "Projet Urbain" s'est raffiné et s'est précisé par la suite pour les professionnels de l'urbain, les élus et les techniciens de l'aménagement. C'est un terme qui a pris un sens précis portant en lui une valeur stratégique, des objectifs assez constants, des enjeux et des dimensions connues. Car selon Frédéric Edelmann, « *le Projet Urbain, quelle qu'en soit la fréquente complexité, a en tout cas un atout majeur : celui d'échapper à la vacuité des mots et d'offrir à l'inverse toutes les qualités du réel* »⁴

3.2.1 Essai de Définition:

Le Projet Urbain est un projet qui renvoie avant tout à une nouvelle gestion de la ville, rompant avec la gestion traditionnelle, bureaucratique, linéaire, sectorielle et peu soucieuse des contextes locaux.

Et Il peut se définir également comme une nouvelle approche d'intervention spatiale, soucieuse d'intégrer les différentes dimensions de la planification et la ville, à savoir : la dimension urbanistique, sociale, économique, politique et culturelle.

*Ariella Masboungi*⁵ a essayé de définir le Projet Urbain comme étant : « *une stratégie pensée et dessinée de la ville. Selon elle, il est une expression architecturale et*

³ Frédéric Edelmann, Le silence des agneaux, in projets urbains en France, op,cit. P : 53

⁴ Idem.

⁵ Architecte urbaniste en chef de l'Etat français. Elle est chargée de la mission Projet Urbain auprès du directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (ministère de l'Equipement). Elle y est responsable des ateliers Projet Urbain, dont les débats donnent lieu à des ouvrages publiés sous sa direction : Saint-Nazaire, les faubourgs, laboratoires de villes, penser la ville par le paysage,...etc.

urbaine de mise en forme de la ville qui porte des enjeux sociaux, économiques, urbains et territoriaux. »⁶

Cependant le Projet Urbain n'est pas une solution achevée mais une tentative d'amélioration, se distinguant de la planification, de la stratégie ou de la gestion qui appliquent à l'ensemble du territoire des catégories abstraites, programmatiques.

Dans ce sens, "le projet urbain traite de l'aménagement de l'espace en termes concrets, s'intéressant quelle que soit l'échelle de leur représentation, à la forme et à la dimension du lieu"⁷

Dans cette optique, le Projet Urbain tend à exprimer les diversités et richesses des lieux, en intégrant les notions de composition et de contrastes urbains, en terme de volumes, de couleurs, de textures, d'odeurs, et de jeux de lumières. En somme le retour aux ambiances changeantes et aux spécificités de la ville traditionnelle.

Ce retour aux valeurs et ambiances du passé, exprimé dans le Projet Urbain, est une forme de résistance à la gestion traditionnelle et l'urbanisme fonctionnaliste et sectoriel qui caractérisait la planification des villes, et qui réduisait l'architecture à une simple production d'éléments standards et uniformes peu soucieux du contexte de leurs implantations.

C'est en fait une proposition de recomposition des logiques sectorielles qui régissaient la production de la ville moderne à travers la division et la spécialisation des tâches.

C'est dans ce contexte que la notion de projet urbain a fait son apparition et a pris forme dans la fin des années 70, spécialement en Europe, comme alternative à « l'urbanisme sectoriel ». Ayant comme souci majeur de rendre l'espace à *l'utilisateur*, dénonçant la logique des secteurs, qui a engendré l'espace éclaté, et essayant de retrouver une qualité meilleure de la vie urbaine.

Par son retour aux valeurs du passé, le Projet Urbain tend à retrouver une architecture plus communicative et symbolique, qui puise ses ressources dans la ville traditionnelle, et tend à humaniser la ville contemporaine.

Dans cette nouvelle vision la ville doit être le produit de ses utilisateurs, et l'élaboration de ses projets doit impliquer tous les acteurs de la ville, publics, privés, techniciens, décideurs et habitants.

⁶ Ariella Masbouni, Le Projet Urbain à la française, in projets urbains en France, op.cit. P : 23.

⁷ Christian Devillers, Le Projet Urbain, Ed : du Pavillon de l'Arsenal, Paris, 1994.

Cependant le Projet Urbain n'est pas un retour à la ville ancienne, mais une proposition de modernisation de l'appareil de production de l'espace. Au-delà d'une vision passéiste c'est une tentative d'amélioration du présent avec des moyens, des idées et des concepts, en harmonie avec les enjeux de notre époque, (enjeux territoriaux, sociaux, économiques,...etc.).

De nouvelles notions de *participation efficace*, de *négociation*, de *partenariat* et de *concertation* vont désormais caractériser cette élaboration. Ainsi la démarche du « Projet Urbain » est susceptible d'offrir un cadre d'action évolutif et d'autorégulation, *ouvert* et *efficace*.

Par son approche flexible, son processus ouvert et l'intégration de plusieurs acteurs à la fois, le Projet Urbain essaye de recréer les conditions nécessaires à une meilleure harmonisation des usages et la production de l'espace de la ville, et tend de retrouver une meilleure qualité de ses espaces. Ces derniers essayent désormais de s'approprier les usages et pratiques urbaines des habitants de la ville .

Enfin, il faut faire une distinction majeure entre le Projets Urbain, et le projet architectural ou d'édifice. Le projet urbain vise une amélioration urbaine et une transformation durable du territoire, en intégrant les différentes dimensions du site : urbanistique, social, économique et culturel. Le projet d'édifice quand à lui, se résume en une construction, à un édifice, sans enjeux majeurs, quelle que soit sa taille ou son échelle.

Cependant, cela n'occulte pas que le Projet Urbain fait appel à des projets architecturaux, à des infrastructures ou à des éléments urbains, comme les espaces extérieurs, les places et les jardins pour atteindre ses objectifs de départs.

Dans ce sens on peut citer l'exemple du *tramway a Strasbourg*, qui est utilisé comme outil de continuité urbaine. *Le stade de France* dans *la plaine de Saint- Denis*, qui a redonné vie à toute une région, ou le projet urbain *du Cours Mirabeau à Aix-en-Provence en France*. Ce dernier a essayé de retrouver l'esprit du lieu en revalorisant une artère centrale et principale de la ville.

3.2.2 Les objectifs du Projet Urbain :

« *Le projet urbain doit devenir davantage une attitude qu'un savoir en soi. C'est une façon d'être ouvert sur le monde, de capter toutes les informations, d'être à l'affût de tout ce qui évolue dans la ville, dans le jeu des acteurs. Faire du projet urbain, c'est savoir prendre en considération cette évolution.* »⁸

Le Projet Urbain est une réponse aux dysfonctionnements multiples des villes. Par sa stratégie il vise simultanément à un développement social, spatial et économique d'un site. Ce développement doit être durable dans le temps, efficace et pertinent.

Pour atteindre ces objectifs le projet urbain se manifeste en différentes interventions et s'applique à différents échelles de la planification. Mais au-delà de cette diversité il y a des constantes. En effet le projet urbain réorganise un territoire afin :

1. D'améliorer *l'usage, la qualité, le fonctionnement, la dynamique économique et culturelle et les relations sociales.*
2. Il doit *assurer à tous l'accessibilité* à l'espace public, à l'habitat, aux équipements, aux transports. Selon une logique d'équité et de solidarité.
3. Il se préoccupe également *de la qualité des espaces* publics, de l'architecture, des paysages, de l'environnement naturel et de la mise en valeur du patrimoine. Dans ce sens il vise également la revalorisation urbaine, par l'intégration urbanistique.
4. Il vise également *les enjeux du développement durable*, avec une utilisation économe de l'espace tout en garantissant le fonctionnement des infrastructures, ainsi que des réseaux de transport et de distribution.
5. Il aspire à atteindre *la dynamisation de l'unité de la ville*. cette dernière ne peut se réaliser que grâce à un engagement politique fort, pour lutter contre le laisser faire et les coupures urbaines : physiques, fonctionnelles et sociales et en générant une dynamique urbaine et socio-économique.
6. Il essaye également de *renforcer les procédés de planification urbaine* et d'assurer le passage vers les grandes actions urbaines.
7. Enfin, il entreprend la reconquête de la ville par un *processus citoyen de concertation et d'engagement* qui essaye d'intégrer à la fois les différents acteurs de la ville.⁹

⁸Amina Sellali , “ Apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage ”, Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA,

⁹ recherche sur Web, Le projet urbain : Quelles perspectives ?

Par cette multitude d'objectifs, on peut conclure que le Projet Urbain aspire continuellement à :

- Ø Rehausser d'avantage la qualité de la vie urbaine.
- Ø A s'ouvrir, de part ses objectifs aux multiples acteurs.
- Ø Et enfin à essayer de corriger les imperfections de la planification urbaine.

Cependant, au-delà des symptômes communs pour l'ensemble des villes, chaque Projet Urbain est un cas unique qui répond à une situation locale particulière, ayant ses propres objectifs spécifiques et s'inscrivant dans une temporalité propre, selon une démarche en continue évolution et selon une logique de débat.

3.3 Différentes échelles d'interventions du « Projet Urbain » :

Le Projet Urbain est un procédé d'intervention spatiale envisagé contre la dégradation continue de la qualité et du cadre de vie. Il peut aller donc d'une réelle action de planification urbaine circonscrite dans le temps et l'espace à un simple projet ponctuel, passant par les différents niveaux et échelles de la planification.

Le Projet Urbain tente essentiellement d'y remédier aux différents problèmes urbains et de générer une dynamique urbaine et socio-économique.

Cependant, il est toujours lié à un contexte, s'exprimant de manières variées : Schéma stratégique à grande échelle, politique d'espaces publics, nouveaux quartiers et nouvelles centralités, régénération de quartiers en difficultés ou préservation de centres anciens.

Dans ce sens le Projet Urbain peut être échelonné selon les cas de figures comme suit :

1. ***Projet urbain global*** : à l'échelle de l'agglomération (communautaire).
2. ***Projet urbain local*** : à l'échelle de la ville (de secteur).
3. ***Projet urbain ponctuel*** : à l'échelle du quartier (ou projet de proximité).¹⁰

Il faut préciser que la portée d'un Projet Urbain ne peut se limiter aux seuls espaces désignés par la loi comme territoires urbains ou ceux régis par des dispositions urbanistiques mais il peut parfaitement concerner aussi bien les zones rurales, périphériques, les friches urbaines que les zones non couvertes par un document d'urbanisme.... ou conurbations d'établissements humains.

C'est ainsi, un Projet Urbain peut prendre différents aspects d'interventions : rénovation urbaine, renouvellement urbain, requalification urbaine, réhabilitation urbaine, réaménagement urbain, développement urbain et social,ext. et

Ce dernier peut englober également des thèmes différents et variés : allant de la constitution de nouvelles centralités, qui focalisent les pratiques urbaines et redonnent sens à la notion d'espace public, à une politique d'embellissement et de continuité de ces espaces, en passant par la création de villes nouvelles et leurs sédimentation.

Il faut citer aussi la mise en valeur des centres historiques patrimoniaux, la recomposition de voies rapides, en boulevards urbains, fabriquant la ville au lieu de la détruire, la création de nouveaux quartiers, généralement gagnés sur des friches urbaines

¹⁰Idem.

rétablissant des liens avec les tissus périphériques et fabriquant la ville sur la ville, et enfin le renouvellement urbain de quartiers hérités du mouvement moderne.

Ces projets composent des pièces majeures dans le puzzle des stratégies urbaines d'ensembles qui donnent sa véritable dimension au Projet Urbain étudié à la bonne échelle.

Dans ce sens la ville du 3^{ème} millénaire est une ville, qui recherche à se renouveler en se construisant sur elle-même, et en repensant et revalorisant son patrimoine urbain, hérité des âges anciens de la ville (l'âge I et l'âge II de la ville). et c'est dans cet ordre d'esprit qu'intervient la nécessité de la pratique du Projet Urbain.

Selon Cagnardi, le Projet Urbain, peut être lu en superposition de quatre couches :

- § **“la ville à ne pas construire** : interrompre le processus de croissance de la ville implique de redéfinir un bord, donner identité, différencier la ville du territoire non urbain. il s'agit de révéler les différences, de les rendre à nouveau lisibles, tout en minimisant la croissance physique. Aux questions d'ordre environnemental s'ajoutent des raisons d'identité, de définition du phénomène urbain.
- § **la ville à sauvegarder** : ne pas admettre qu'un âge de la ville n'efface les autres, ne pas effacer les témoignages du passé et laisser la modernité redécouvrir des principes significatifs, non répétitifs.
- § **La ville à améliorer** : c'est la partie la plus étendue de l'organisme urbain. il s'agit d'améliorer les lieux là où l'intervention est encore possible, intégrer des réalisations autonomes dans la forme de la ville. une vision historique et unitaire de l'espace urbain est indispensable au projet, à l'échelle générale du plan comme aux échelles plus ponctuelles. La qualité urbaine exige de reprojeter l'espace urbain, définir la nouvelle ville à construire, conformer de nouveaux espaces. La récupération de terrains grâce à la transformation permet d'augmenter le patrimoine disponible.
- § **La ville à transformer** : friches industrielles, ferroviairesoffrent de grandes opportunités de modifications, en terme de destination et de rôle. La planification d'aires comme les zones d'expansion est similaire, il s'agit en fait de transformer des sites pour améliorer la ville, en adoptant des principes innovants en terme de planification.”¹¹

A partir de Les différentes actions d'un projet urbain peuvent être identifiées comme suit :

¹¹ Recherche sur web, Cagnardi Augusto, Un ciclo di esperienze. Op.Ci, P :95.

3.3.1. Projet de requalification, de renouvellement et de rénovation urbains :

Il s'agit de délimiter une portion de la ville qui présente des signes de vieillissement, de délabrement ou de dysfonctionnement spatiaux et qui nécessite une revalorisation, un rajeunissement et éventuellement des reconversions de certaines de leurs fonctions afin de les réadapter aux réalités du site et à la conjoncture urbaine.

3.3. 2. Réutilisation des friches urbaines :

Cette action est développée essentiellement pour mettre en valeur certains espaces de la ville, délaissés et parfois abandonnés, ou tous simplement mal utilisés.

Ainsi elle concerne les terrains vagues non développés ou occupés temporairement par certaines activités nuisibles, les zones abritants des activités à déplacer : zones industrielles, plates formes aéroportuaires ou les bâtisses délaissées.

Le projet urbain s'intéresse également à la reconversion ou la réutilisation des friches portuaires, à la transformation des vides urbains, la reconquête de rives, quais et canaux.

Par la réutilisation et la reconstruction de ces friches urbaines permettrait leur réinsertion dans le tissu urbain.

3.3.3. La valorisation de l'espace paysager urbain et naturel :

Nécessaire à la vie urbaine et élément essentielle pour l'urbanité. Les places publics, les grands jardins, les avenues et boulevards, les espaces urbains publics vont être réaménagés, reconvertis et réappropriés par la population.

Par cette démarche la ville pourra rehausser la qualité et le cadre de la vie urbaine pour ses citoyens et améliorer son image urbaine.

Dans ce sens le travail sur l'espace public donne son armature au projet urbain, par l'introduction de l'art urbain, l'amélioration des relations entre les multiples usagers de l'espace urbain public, la mise en valeur de territoire naturels et parcs et enfin l'utilisation de l'espace vert dans le processus de renouvellement urbain.

3.3.4. Les villes nouvelles :

La définition de la ville nouvelle a toujours été accompagnée d'une connotation négative de ce type d'établissement humains, dépourvue de tout contenu économique permettant son autonomie, faisant d'elles une simple extension de la ville mère.

Dans ce sens, et dans le cadre d'une définition claire d'une politique de la ville, la ville nouvelle doit être le résultat d'une volonté et d'une réflexion mure et réfléchie permettant en complémentarité avec la ville mère, d'apporter des solutions rationnelles aux dysfonctionnements urbains, sans qu'elles soient vides de sens urbain ou incapables de créer des liens sociaux.

Cette vision globale et stratégique cadrant la politique de la ville permettra donc de construire des villes nouvelles indépendantes sur le plan économique et social tout en gardant des liens étroits et complémentaires avec la ville mère et ce dans le cadre d'une armature urbaine cohérente intégrant les exigences productives et techniques de l'espace bâti.

3.3.5. Les villes satellites :

Les villes satellites doivent être traitées comme problématique urbaine globale dans la mesure où il n'est plus permis de les considérer comme des grands villages à la lisière de la ville, il faudrait, par conséquent, réfléchir à les requalifier en diversifiant leur base économique et leurs activités touristiques, culturelles et de loisirs, tout en insistant sur leur intégration dans l'armature urbaine globale.

Enfin il faut préciser qu'un Grand Projet Urbain ne peut se définir par rapport à sa taille mais plutôt par rapport à l'intérêt qu'il suscite autour de lui et par les retombées positives qu'il peut générer.

Indépendamment de leurs tailles les Projets Urbains aspirent à rehausser le niveau social, économique et spatial des villes, en essayant de répondre au mieux aux attentes sociétales et de développer des approches conscientes de la complexité systémique des villes.

3.4 Le projet urbain, quels enjeux ?:

« ...le projet urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche. Il est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat,..., des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après. »¹²

Au-delà d'une simple procédure urbaine, le Projet Urbain interpelle avec lui une multitudes de dimensions. Dans cette optique il peut se définir comme une multiple de projets au cours d'un seul projet urbain.

Il est avant tout'' un cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ses habitants. Et il est aussi un guide de l'action pour adapter la ville à la demande sociétale et jouer comme levier économique, social et urbain''.¹³

C'est ainsi qu'il se définit par rapport à plusieurs contextes, et intègre à la fois plusieurs dimensions.

Le Projet Urbain renvoie d'une part à l'aspect morphologique de la ville, et d'autre part il renvoie à son aspect politico-décisionnel et gestion urbaine, passant par l'aspect social et culturel de cette dernière.

De part sa finalité et sa conception un projet urbain quelque soit sa taille et son échelle interpelle essentiellement des dimensions et des enjeux de différents ordres :

3.4.1. Les enjeux urbanistiques du Projet Urbain:

Autant que projet de composition des formes urbaines, le Projet Urbain remet à l'honneur des notions empruntées à la ville traditionnelle, ignorées par l'urbanisme fonctionnaliste, qui a fait table rase de l'épaisseur historique des villes.

Dans ce sens, le Projet Urbain s'inspire de l'approche projectuelle, qui s'appuie sur l'histoire et la géographie du site. Cette dernière réinterprète librement des tracés existants, par la mise en valeur du patrimoine, par exemple ou par la recomposition de site ''Flou'', en s'appuyant sur des trames existantes.

¹² Christian Devillers, le Projet Urbain, OP, cit, P : 83.

¹³ Froiçois Delarue, projets urbains en France, op,cit. P : 7.

Ainsi le Projet Urbain se fonde sur le contexte pour créer un nouvel espace, avec une grande qualité architecturale et urbanistique. Une connaissance approfondie de l'histoire du lieu est essentielle à l'élaboration du projet de la ville.

Désormais l'espace urbain, en plus de sa fonction socio- spatiale doit être le résultat d'une jonction de formes et de normes qui permettent d'assurer au projet un *attrait visuel*, véhiculant une image de la ville et du cadre de vie urbain et faisant du projet un repère incontournable dans la lecture de l'espace urbain.

Le Projet Urbain restaure donc une médiation constructive entre techniques conventionnelles et idées innovatrices.

Dans ce sens le projet urbain renvoie avant tout, à un souci de retrouver une *qualité* des espaces urbains et des pratiques de la ville. Il renoue également avec les fondements de l'urbanisme contextualiste, (voir annexe), qui tendent d'exprimer les richesses et les diversités des discours architecturaux, où chaque lieu est unique et où la mission de l'architecte serait d'abord de s'inspirer du « génie du lieu », tout en gardant l'aspect de l'imaginaire.

Le Projet Urbain, permet donc la maîtrise formelle de l'espace urbain à créer ou à revaloriser, et la préservation des usages qu'il est susceptible d'induire. Ainsi :

- Ø Sa conception prend appui sur des références culturelles et formelles.
- Ø Il se fonde sur la compréhension des lieux, de leur génie, de leur morphologie, de l'évolution de leur conception et des usages qui s'y exercent.

Désormais les fonctions de composition urbaines, de mixité fonctionnelle, d'esthétique et d'embellissement urbain autrefois traités de « *dépassées* » sont à l'honneur. L'application de ces notions renvoie aussi au retour à « *l'art urbain* » délaissé pendant l'époque fonctionnaliste.

Le Projet Urbain est aussi synonyme de retour : aux parcours, à la place, à la rue, aux ambiances changeantes des lieux, aux contrastes visuels, auditives et sensoriel et à la promenade urbaine.

En somme, la ville selon ce nouveau concept doit retrouver son rôle de cadre agréable pour les rencontres, les échanges, et la vie sociale. En fait, l'image que la ville doit donner est aussi importante que les prestations qu'elle doit fournir.

Les orientations majeures de la démarche du projet urbain, peuvent se résumer dans les points suivants :

3.4.1.1. L'ordonnement des tracés urbains :

L'ordonnement des tracés urbains est possible grâce au recours à des dispositifs de **composition urbaine**, puisés dans la ville historique.

La composition est définie selon George Gromont dans son « Essai sur la théorie de l'architecture » comme : « composer c'est grouper des éléments choisis pour en faire un tout homogène et complet de telle sorte qu'aucune partie de ce tout ne puisse prétendre se suffire à elle-même ». ¹⁴

Depuis les premiers tracés de villes, la composition urbaine a eu pour rôle de définir l'organisation de l'espace de la ville ou du quartier à aménager. Ses objectifs consistent essentiellement à :

- Fournir une *image globale*.
- *Fixer des règles* relatives à la localisation, l'implantation et à l'élaboration des projets successifs de construction.

C'est ainsi que J. P. Lacaze, dans son ouvrage : « *les méthodes de l'urbanisme* » définit la composition urbaine. Il ajoute que cette dernière s'intéresse pour l'essentiel à l'aménagement des espaces libres de la ville. Contrairement à l'architecture, la composition urbaine ne vise pas un objet fini; le changement est le propre de la ville, elle est inscrite dans le temps.

Pour avoir une meilleure harmonisation de l'espace, le projet urbain a besoin de loi de composition ou d'assemblage, et des principes d'ordonnement de l'espace urbain, ces principes ont un caractère universel, se trouvant aussi bien dans les villes occidentales, que les médinas musulmanes, avec quelques différences selon les contextes culturels.

3.4.1.2. La hiérarchie des espaces publics :

C'est la combinaison des échelles de composition ainsi que l'articulation des édifices et des formes urbaines, par l'identification et l'application d'un mode d'intégration de l'édifice dans, l'îlots, le quartier et la ville.

3.4.1.3. La mixité fonctionnelle :

À l'opposé du zonage mono-fonctionnel, la mixité doit intégrer les différents types d'activités urbaines : habitat, commerce, espaces de circulation Sans la création de conflits

¹⁴ Cité par Maouia Saidouni dans : Eléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah Editions, 2000, P : 67

majeurs ; la mixité fonctionnelle renvoie aussi au rejet de la déconnexion entre forme et fonction .Elle concerne aussi bien les zones d'habitat et les voiries urbaines.

3.4.1.4 la logique de production urbaine:

La production de la ville doit se faire par fragments cohérents morphologiquement, et maîtrisable par leurs échelles d'intervention. Ainsi l'introduction de la notion de zonage morphologique doit remplacer celle du zonage fonctionnel.

Le Projet Urbain travail donc l'articulation de tissus hétérogènes, (centre historique, périphérie moderne, zones industrielles,...etc.), remaillant des isolats et des pièces urbaines.

Il s'agit en faite de relier les fragments par une logique spatiale, paysagère, géographique, voir artistique.

3.4.1.5. Les notions d'esthétique urbaine et d'embellissement :

Ce retour se traduit par la réconciliation entre urbanisme et embellissement, qui se traduit par une démarche qui place en premier lieu les *préoccupations visuelles*. Ces notions d'embellissement sont une sorte de retour à « *l'art urbain* ».La démarche d'embellissement se traduit essentiellement par

- Ø *Le souci de l'image de la ville* notamment par les gestionnaires, (dans un monde ou la concurrence entre les villes et aussi une affaire d'image de marque)
- Ø La recherche d'un *impact visuel et médiatique*, par des objets architecturaux, et des espaces urbains dessinés sur la base de formes géométriques empruntés a l'histoire et transmettant un message perceptible par les usagers de la ville.
- Ø Le développement *d'un tourisme culturel*, qui impose aux acteurs de l'urbanisme des efforts d'embellissement du cadre de vie, dans le qui le patrimoine architectural et urbain et la qualité des espaces urbains ont un rôle déterminant.
- Ø *La préoccupation écologique* : la question écologique est très liée à la notion d'embellissement, au niveau urbain l'environnement doit être attractif, dans une réalité où la concurrence mondiale entre les villes passe d'abord par une image à promouvoir. Ainsi et pour satisfaire les exigences écologiques, une bonne intégration des édifices dans les paysages urbains et naturels est demandée, ainsi qu'une composition équilibrée du bâti et du végétal et un traitement paysager des espaces urbains, l'ensemble de ces actions peuvent se résumer dans ce qu'on appelle la *composition paysagère*.

3.4.2. Les enjeux politiques du projet urbain :

Le retrait du secteur public, ainsi que la remise en cause du « tout planifier » et de sa réglementation rigide, ont été accompagnés par un renouveau avec un libéralisme économique et surtout urbanistique.

Dans une nouvelle conjoncture, où la ville contemporaine est prise dans un environnement concurrentiel international. Désormais son développement, son fonctionnement dépendent de sa capacité à attirer les investissements et à produire, les biens, services et emplois demandés.

En effet et dès les années 80 la tendance d'un urbanisme qui favorise le laisser faire des forces du marché ou (notion de *market lead planning*), a déjà été observée dans la politique *Tatcharienne* au Royaume-Uni.¹⁵

Ainsi avec l'adoption de la politique du néolibéralisme (cas des villes anglaises) une reprise réussie s'est accomplie dans les villes qui ont élaboré des politiques de planification polynucléaire (surtout grâce à la collaboration des secteurs public et privé, et avec la création de sociétés mixtes de renouvellement urbain).

Actuellement et avec les nouvelles données mondiales, de contexte économique difficile et de raréfaction des deniers publics, la tendance est à un « *urbanisme d'incitation* », qui limite le rôle de l'état à celui de régulateur et complémentaire aux différents acteurs de l'urbanisation, et rompt avec l'urbanisme de contrainte qui se base essentiellement sur le zonage rigide, la limitation stricte des droits de construction et la forte présence des collectivités locales.

La dimension politique du projet urbain concerne donc les principes véhiculés par la nouvelle politique en matière d'urbanisme, notamment au sujet de la solidarité, de la mixité urbaine, de l'encouragement de l'investissement, de la recherche d'un partenariat et de la mise à niveau des territoires.

Le projet urbain renvoie également à un système de décision non linéaire, décentralisé et souple qui encourage :

1. Les aller-retour dans l'élaboration du projet et la correction des erreurs du passées.
2. La dérogation, quand il le faut, aux rigidités des instruments d'urbanisme réglementaire pour réaliser des activités non prévues par la planification urbaine *traditionnelle*.

¹⁵ Maouia Saidouni, *Eléments d'introduction à l'urbanisme*, Casbah Editions, 2000, P : 232

3. L'accueil des opportunités diversifiées d'investissement des actions d'urbanisme.
4. La concertation, voir la participation, la plus large des acteurs d'urbanisation dans l'élaboration des différents projets

Par ses actions décentralisatrices, et par le développement d'actions d'urbanismes qui échappent de plus en plus aux documents de planification urbaine, mais aussi par l'adoption de mesures fiscales, foncières et de marketing plus flexibles.

L'urbanisme d'incitation tant à attirer les promoteurs immobiliers et les acteurs sociaux tant recherchés, et essaye ainsi d'intégrer la notion d'urbanisme d'opportunité qui saisit les occasions et les transforme en actions concrètes, rompant encore une fois avec l'approche classique, qui analyse et identifie les besoins et programmes avant le passage à l'action.

Dans son approche décentralisatrice, le Projet Urbain tant ainsi a adopté de nouvelles notions, *d'urbanisme d'incitation*, *d'opportunité urbaines*, et de *participation efficace*, qui essaye d'intégrer les différents acteurs (extérieurs et intérieurs) de la ville, dans la définition et la mise en œuvre des projets urbains.

Les collectivités locales sont désormais incitées à créer des instances de concertations, ou les acteurs publics, techniques et privés négocient leurs rôles respectifs pour une meilleure efficacité de ce dernier. Le projet urbain tend à apporter réponse aux transformations sociales et matérielles qui affectent la ville.

Désormais le Projet Urbain n'est plus censé fournir des solutions achevées, mais de mettre en place un processus de résolution des questions urbaines. Ainsi la dimension politique du Projet Urbain interpelle l'aspect relatif à la gestion du projet et les stratégies adéquates pour sa mise en œuvre, c'est l'aménagement du sens politique qui va permettre d'animer les cycles de vie du Projet Urbain et sa mise en œuvre.

Aussi l'élaboration de chaque opération urbaine, doit se faire dans une logique de *conception récursif*, qui recompose plusieurs variables à l'aide de scénarios, créant ainsi une formes de coordination entre les acteurs, et permis de réajuster les objectifs au fur et à mesure de l'avancement des opérations.

Par l'adoption de ce principe de *récurrence* le projet urbain vise à prendre acte de l'évolution des usagers, de leurs désirs et leurs besoins et par son approche flexible, son processus ouvert, et son évaluation continue il essaye d'accompagner les villes dans leurs éternelles mutations.

3.4.3. Les enjeux sociaux du Projet Urbain :

De part ses multiples finalités, le projet urbain doit sa raison d'être à la volonté de résoudre les problèmes sociaux et de concilier le citoyen avec son espace urbain. Dans ce sens le projet urbain doit être pertinent, et légitime, c'est-à-dire qu'il doit répondre aux problèmes posés et émaner de besoins réels des populations.

De ce fait, ce concept doit en premier lieu agir en prenant en compte la dimension sociale comme objectif principal.

Toute intégration spatiale doit implicitement conduire à une intégration sociale tout en cultivant chez tous les réels sentiments d'appartenance à la ville et de citoyenneté.

Ces derniers permettront de structurer le tissu urbain et d'assurer le lien social. Désormais chacun doit participer pleinement à la vie de la société.

Par l'adoption du concept de *la concertation* lors de la mise en œuvre des projets, le projet urbain essaye donc d'atteindre une participation très large des acteurs de l'urbanisation : élus, acteurs techniques et économiques, association et habitants. Pour en faire une oeuvre collective et sociale, non technique et non bureaucratique.

Des formes innovatrices de participation doivent être mises en œuvre à la plus petite échelle possible au niveau local pour renforcer l'implication active des citoyens favorisant ainsi leur participation à la vie civique.

Ainsi la participation civique à l'échelon des espaces de résidences et des collectivités territoriales se trouve profondément renouvelée dans la démarche du projet urbain qui essaye de prendre en compte les intérêts et désirs de tous les acteurs urbains dans le processus de la prise de décision.

3.4.4 Les enjeux économiques et financières du Projet Urbain:

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

Aussi, cette dimension fait référence au montage de l'opération dans le sens où la faille des actions urbaines réside dans leur mise en œuvre, notamment la maîtrise d'ouvrage, le mode de financement, le management du projet....ext.

La ville pourrait être conçue dans ce sens, comme un atout d'intégration aux processus modernes de l'économie internationale. Ainsi dans cette nouvelle optique l'accueil

des opportunités diversifiées d'investissements et des financements des actions d'urbanismes est à encourager.

Désormais l'investissement des opérations urbaines ne doit plus se laisser enfermer dans les cadres stricts des schémas et instruments d'urbanismes de longue durée mais ils doivent répondre aux montages modernes de l'économie internationale.

3.4.5 Les enjeux culturelles du Projet Urbain :

Chaque espace urbain est implicitement chargé de valeurs culturelles que le projet urbain devrait reconduire, valoriser et exploiter comme levier de *démarcation* de cet espace et moyen de reconquérir le côté identitaire et authentique de la ville et de créer une identité collective partagée par tous.

Désormais la charge sémantique de l'espace est aussi déterminante que les contraintes techniques, économiques et sociologiques. Dans cette logique La culture est considérée comme ciment de la citoyenneté.

C'est dans cet ordre d'esprit que le projet urbain a comme modèle le projet de paysage, qui implique nécessairement l'interrelation. C'est donc une pensée de la fondation, de la solidarité, qui exclut d'imposer une logique unitaire qui serait étrangère au lieu, sans racines, et qui exclut aussi l'idée du chaos et de la fragmentation

Ainsi la ville aura pour tâche d'exprimer la valeur historique des sites, et de réaffirmer l'identité et la fierté des populations, bases essentielles de la citoyenneté.

L'abondance des valeurs sociales et culturelles dans lesquelles se reconnaissent tous les habitants de la ville, contribuera à élaborer une image culturelle et esthétique de cette dernière.

En effet la ville est le foyer de la civilisation dont l'environnement urbain a toujours joué un rôle éducatif et culturel dans la vie des citoyens ce rôle doit être renforcé afin de redonner à chaque région ou ville, son caractère identitaire particulier.

3.5 Temps et dynamique du projet urbain :

Pour désigner les transformations volontaires de la ville, partielles ou plus globales, la notion de "Projet Urbain" englobe maintenant des démarches très diverses, pour les quelles les contenus et les méthodes doivent encore évoluer en réponse aux données et aux problématiques particulières de multiples situations locales.

"Cependant, entre les perspectives initiales et le déroulement des aménagements, le rôle du temps demeure essentiel dans la conception et dans les avancées de tout projet de transformation urbaine significatif, par ses dimensions ou par ses effets sur le contexte de l'agglomération",¹⁶

Dans un contexte d'intervention urbaine où la notion de développement durable est dominante, les acteurs du projet urbain doivent anticiper et avoir une vision globale de l'ensemble des paramètres en jeu (financiers, sociaux, techniques,...etc.).

Il leur est donc indispensable de trouver un équilibre entre moyens d'actions, coûts et délais qui rallie à la fois les objectifs sur le court terme et le long terme, chose difficile car la temporalité des enjeux du projet et la temporalité de l'action des opérateurs ne coïncident que rarement.

Au sujet du long terme, il s'agit de décrire les formes d'organisation capables d'assurer la continuité du projet urbain dans un environnement marqué par l'incertitude et l'instabilité, de montrer les visions du développement urbain projetées par les acteurs sur le long terme et de présenter les moyens d'intervention privilégiés pour maîtriser le temps.

Cependant quelle structure peut donc à la fois accorder de façon légitime les intérêts à long terme et ceux à court terme, autrement dit les intérêts de la collectivité et ceux du marché tout en restant le garant des principes de départ ?.

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

L'une des conditions de réussite d'un projet urbain consiste donc à passer par l'élaboration préalable d'une charte fondatrice comme repère qui donne un sens, une méthode et des outils de régulation à tous les acteurs, fixant des objectifs qu'il conviendra de décliner au fur et à mesure en moyens pour y parvenir.

¹⁶ François Grether, Le Projet Urbain et ses règles aujourd'hui, in projets urbains en France, op.cit.

A côté des difficultés dues à la dynamique du temps, la mise en place d'un Projet Urbain est susceptible de faire face à nombreux problèmes de différents ordres.

Economiques : face à la rareté des financements, et à la difficulté d'attirer les fonds nécessaires et de trouver les investisseurs privés. D'autant plus que la conciliation d'intérêts d'ordre public et privé est très délicate. Parfois même l'acteur social peut ne pas adhérer aux opérations proposées, et ne contribue pas aux financements de ces dernières.

Sociales : à cause d'une mauvaise information, ou d'un manque d'intérêt porté aux problèmes d'environnement urbain, l'habitant refuse toute participation au processus du Projet Urbain.

3.6 Conclusion :

Le concept de Projet Urbain, a ainsi pris forme et sens, en se définissant comme un processus dynamique, et globale, articulant à la fois stratégie et dessin, commande politique, acteurs privés et publics, usagers et habitants, professionnels de la conception et de la conduite d'opérations.

Intégrant à la fois plusieurs dimensions et véhiculant avec lui plusieurs enjeux, le Projet Urbain est née essentiellement du désir *de mieux faire la ville, pour mieux vivre ensemble demain*¹⁷. Rompant avec la logique sectorielle, et avec le court terme.

Cependant, face à la complexité du dispositifs, beaucoup de difficultés sont ressentis. Elles sont à la fois politiques, culturelles, administratives et sociales, d'où la nécessité d'une simplification et de la mise en place de repères plus lisibles.

Pour *Jean Frébaut*, "la complexité est inéluctable, d'autant que le Projet Urbain se base sur l'évolution des modes de vie, dont les cadres géographiques changent rapidement. Il n'y a pas de réponses simples aux situations complexes produites par la société contemporaine"¹⁸.

En effet, le Projet Urbain essaye avant tout de répondre à une situation particulière et à des problèmes concrets. Sa mise en œuvre doit émaner de désirs sociétaux réels, renforçant ainsi son caractère pertinent.

Ainsi pour chaque problématique urbaine, (centres anciens, quartiers nouveaux, reconquête des friches urbaines ou quartiers périphériques), le Projet Urbain propose des solutions spécifiques, n'occultant aucune partie de la ville.

Dans ce sens plusieurs questions nous viennent à l'esprit. Elles concernent le devenir du grands ensemble dans la démarche du Projet Urbain.

Comment le Projet Urbain défini sa stratégie de requalification des quartiers périphériques ? quels sont ses enjeux et ses approches ? et enfin quelle démarches va t-il adopter et développer pour régénération le grand ensemble, et pour l'intégrer à l'ensemble de la ville ?. ces questions trouveront une tentative de réponse dans le prochain chapitre.

¹⁷ Froiçois Delarue, Projets Urbains en France, ed : le Moniteur, Paris, 2002. P :188.

¹⁸ Jean Frébault, Trois lois fondatrices d'un renouveau des démarches territoriales, in Projets Urbains en France, Op,cit. P : 48.

Chapitre 3 : Le « Projet Urbain », *une alternative d'intervention urbaine.*

3.1 Introduction.

3.2 Réflexions autour du "Projet Urbain" :

3.2.1 Essai de définition.

3.2.2 Les objectifs du "Projet Urbain".

3.3 Différentes échelles d'interventions du « Projet Urbain » :

3.3.1 Projet de requalification de renouvellement et de rénovation urbaine

3.3.2 Réutilisation des friches urbaines.

3.3.3 La valorisation de l'espace paysager et naturel.

3.3.4 Les villes nouvelles.

3.3.5 Les villes satellites.

3.4 Le Projet Urbain, quels enjeux ?

3.4.1 Les enjeux urbanistiques :

3.4.1.1. L'ordonnancement des tracés urbains :

3.4.1.2 La hiérarchie des espaces publics :

3.4.1.3 La mixité fonctionnelle :

3.4.1.4 La logique de production :

3.4.2 Les enjeux décisionnels ou politiques.

3.4.3 Les enjeux sociaux du Projet Urbain.

3.4.4 Les enjeux culturels du Projet Urbain.

3.5 Temps et dynamique du Projet Urbain.

3.6 Conclusion.

III. le projet urbain, quels enjeux ?:

L'apparition du projet Urbain comme outil de planification urbaine a été renforcé par un contexte mondial qui renoue avec l'architecture et l'urbanisme contextualiste (voir annexe). Ce dernier tend à retrouver la tradition ancienne des villes, en réinventant le tissu urbain, et en retrouvant la notion d'espace urbain matérialisée dans la place, la rue, et le boulevard.

Conclusion :

En France, le projet urbain a comme modèle le projet de paysage, qui implique nécessairement l'interrelation. C'est donc une pensée de la fondation, de la solidarité, qui exclut d'imposer une logique unitaire qui serait étrangère au lieu, sans racines, et qui exclut aussi l'idée à la mode du chaos et de la fragmentation. Selon Ch. Devillers, suivant les thèses de M. Corajoud sur le projet de paysage, le projet urbain est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, de la fondation, une reconnaissance du mouvement et du flux sur lesquels on s'appuie, des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après. Faire du projet, c'est parler de la relation plutôt que des objets, dans le temps autant que dans l'espace.. (Le projet urbain, conférence au Pavillon de l'Arsenal, 5 mai 1994). Pour lui, le projet urbain n'est pas une solution mais une amélioration... c'est rendre l'espace à l'usage... La représentation du projet doit donc affronter cette double difficulté de représenter des temporalités et des spatialités différentes et de représenter quelque chose qui n'est pas identique au résultat final..

*Chapitre4 : Approches et enjeux de la
requalification des grands ensembles dans
la démarche du Projet Urbain.*

Chapitre4 :

Approches et enjeux de la requalification des grands ensembles dans la démarche du Projet Urbain

4.1 Introduction	87
4.2. Développement social, ou intégration des populations.	88
4.2.1 La participation à l'échelle du projet urbain.	89
4.2.2. Les enjeux de la communication.	91
4.2.3 Les enjeux de la communication.	93
4.3 La recherche d'un partenariat Public/Privé et Citoyen .	93
4.3.1 Le rôle des acteurs Publics/Privé, et citoyens.	95
4.3.2. Les acteurs professionnel et ingénierie.	96
4.4. Management ou gestion du Projet Urbain .	97
4.4.1 Comité de suivi politique.	97
4.4.2 Comité de suivi technique.	98
4.4.3 Comité chargé du management du projet.	98
4.4.4 Comité consultatif.	98
4.5 L'intégration des grands ensemble à l'ensemble de l'agglomération .	98
4.5.1 Le désenclavement des quartiers.	99
4.5.2 La reconquête spatiale.	100
4.6 Conclusion	105

Chapitre4 : Approches et enjeux de la requalification des grands ensembles dans la démarche du projet urbain

4.1 Introduction :

Défini comme étant un projet global de développement, intégrant à la fois les dimensions : social, économique et urbaine. Le « *Projet Urbain* » essaye de réinsérer les quartiers périphériques dans leurs agglomérations par la mise en œuvre d'opérations de requalification, revalorisation et reconquête spatiale. Ces opérations visent essentiellement à améliorer les conditions de vie des habitants et essayent d'apporter en profondeur et de manière durable une transformation de l'image et de la perception du quartier.

Pour sa réussite la stratégie de requalification doit être définie dans le temps, selon une durée précise, et elle doit avoir des objectifs précis à atteindre. Cette opération a une approche globale, qui s'articule autour de plusieurs thèmes:

- La reconquête de l'esprit du quartier.
- L'aménagement urbain.
- Le paysage et l'architecture.
- La revalorisation des espaces public.
- La redynamisation économique du quartier.
- Et enfin l'intégration sociale des habitants à la ville.

A travers l'application d'actions de revitalisation et de revalorisation sociale le projet urbain essaye d'abord de redonner une valeur économique à ces territoires afin de rehausser la qualité et le niveau de vie des habitants.

Cependant l'ensemble des opérations qui peuvent être menées sur les grands ensembles sont aussi variées que différentes, selon chaque situation, mais elles essayent, de manière générale, de concilier les actions urgentes à court terme avec les transformations à long terme nécessaires à la mutation du quartier.

En plus la politique du projet urbain ponctuel, spécifique pour un quartier ou un ensemble de quartiers, doit s'intégrer aux objectifs globaux définis pour l'ensemble de l'agglomération dans une logique de continuation et de cohérence échelonnée sur plusieurs échelles.

Enfin après avoir fixé les objectifs de départ, et la direction à suivre, il faut concevoir un véritable « Projet Urbain », voir « *un projet humain* » qui intègre l'ensemble des usagers de la ville. Car les politiques d'aménagement urbaines ne peuvent à elles seules refaire la ville,

diverse, animée, équilibrée et paisible. Il faut lier indissociablement : aménagement urbain et développement social, selon une logique de partenariat élargi entre les différents acteurs.

4.2 Développement social, ou intégration des populations :

Dans son but de reconquérir la ville en général et les espaces périphériques en particulier, le Projet Urbain doit en premier lieu agir en prenant en compte la dimension sociale comme objectif principal.

Dans ce sens, le Projet Urbain est avant tout un *projet social* : les habitants ainsi que les différents acteurs de la ville doivent être intégrés et impliqués dans la prise de décisions, par les quelles ils sont les premiers concernés.

La participation est un élément qui a son importance majeur dans tout processus d'urbanisation et essentiellement dans l'amélioration de cadres existants, comme serait le cas pour le tissu des grands ensembles.

Ainsi, le Projet Urbain vise à réintégrer et à réinsérer les habitants de ces quartiers dans les différents processus de l'urbanisation inhérentes à leur cadre de vie.

Cette reconquête passera désormais par un processus citoyen de *concertation* et *d'engagement*, qui favorise la gestion démocratique et met en avant la démocratie locale. Cette dernière doit avoir pour enjeux majeurs *une gestion sociale* de la ville.

Désormais : « *l'architecture ne devrait plus concevoir son projet en chambre. Son rôle d'expert, processeur d'un savoir exclusif et mystérieux, doit être abandonné au profit d'une attitude qui fait des habitants les co-auteurs du projet* »¹

Par sa démarche flexible et stratégique le projet urbain encourage et favorise la participation des usagers à *la conception, la réalisation et la gestion* de leur espace de vie. Ainsi la recherche d'un partenariat (Public/Privé) ne peut se réaliser sans une *participation* à la fois efficace et pratique, non pas, théorique de la population.

Le projet urbain essaye donc de s'insérer dans une logique souple et participative, qui dégage des priori, qui définit des stratégies et enfin qui recentre autour de lui l'adhésion de tous les acteurs : planificateurs, gestionnaires, investisseurs et surtout citoyens.

Par ses différentes finalités il nous permet donc de passer d'un projet d'*Auteur* à un projet de *Consensus*, qui regroupe autour de lui les différents acteurs de la ville. Par cette adhésion le projet urbain pourra atteindre l'intégration réelle des populations, dans la vie urbaine de la cité.

¹ Bruno Queysanne, *l'Architecture de participation*, in *Construire en participation*, CCI/Edition, Paris, 1985, 16.

Le développement social des espaces périphériques passera donc par la participation efficace des populations résidentes.

4.2.1 La participation à l'échelle du Projet Urbain :

*«La participation ou metixis, désigne le rapport des choses sensibles aux idées, qui sont le fondement de leur être et de leur intelligibilité, et des idées entre elles »
Platon.²*

“La participation est l'action de prendre part. Ce terme est surtout utilisé par la réflexion politique pour différencier, selon les régimes, les niveaux d'implication des citoyens dans la décision politique, en matière de gestion urbaine. La notion de participation a connu une vogue considérable dans les années 60, ou elle est apparue dans le double contexte des études et des luttes urbaines, répondant à la critique des modes de production urbaine ainsi qu'à leurs effets sur l'environnement.”³

La participation des individus ou des groupes à la production et gestion de leur cadre de vie apparaît comme une nouvelle approche des réalités urbaines, qui apporte plusieurs solutions à différents niveaux. Ainsi elle peut être à la fois :

- Ø *instrument d'intégration psychologique*, notamment des minorités ethniques et des catégories sociales défavorisées, ou d'habitants de quartiers marginalisés.
- Ø et *un outil économique* pouvant contribuer à résoudre les problèmes concernant le cadre de vie des populations.

Désormais les relations entre les individus, les groupes sociaux, les associations, les institutions officielles et les pouvoirs publics doivent être renouvelées, selon de nouveaux principes qui attachent une importance centrale aux valeurs d'usage et à l'appropriation des espaces par l'usager. En effet, comme le confirme Bruno Queysanne « *la participation fût bien cette prise en compte de la particularité des gens et de leur cadre de vie* »⁴.

L'introduction de la participation dans le processus d'élaboration des projets urbains, favorise la mise en place de modes de gestion, souples et décentralisatrices, qui ne se laissent pas enfermer dans un cadre contraignant et défini.

Toute décision urbanistique doit faire référence aux valeurs des habitants concernés afin de reconquérir l'identité locale des population, . « *les gens dépossédés de leur droit de contrôle*

² Encyclopédie Hachette Multimédia, 2001.

³ Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, Paris, 1988, P.U.F.

⁴ Bruno Queysanne, l'Architecture de participation, in Construire en participation, Op.Cit, 1985, P :16.

sur leurs conditions de vie, retrouvent par le moyen de la participation la maîtrise de leur existence »⁵.

Mais s'agit-il d'une participation technique des usagers habitants à un simple dispositif ? S'agit-il d'un investissement social dans une action ? ou d'une simple participation financière ?

Pour la réussite du Projet Urbain, les habitants doivent prendre part à l'ensemble des décisions qui concernent **la production, la gestion et l'amélioration** de leur cadre de vie.

Il s'agirait en fait, d'une **co-décision**, voir une **co-production** intégrant à la fois plusieurs acteurs urbains. L'acteur civil participe dans **la définition, la mise en œuvre, le suivi et le financement** des différentes opérations urbaines.

Dans la démarche du Projet Urbain la participation des populations pour l'amélioration de leur cadre de vie est donc indispensable et nécessaire et doit être présente aux différents niveaux et étapes du projet, cette action vise essentiellement à :

- Ø **Eviter l'exclusion** et la disqualification sociale des populations résidente.
- Ø **Insuffler un mouvement de modernisation** des administrations pour mieux les adapter aux situations rencontrées, en changeant les logiques de fonctionnement interne, leurs modes de régulation et les rapports avec la société civile.
- Ø Mettre en jeu dans la définition des modalités d'action et selon les choix nationaux, des éléments **d'ordre éthique** comme **la référence aux valeurs socio-culturelles**, à **la citoyenneté** et au développement de nouvelles **solidarités sociales**.
- Ø enfin **Mettre en œuvre les techniques de marketing et de communication** pour intégrer les populations au projet urbain et les sensibiliser aux objectifs de développement économique, selon la démarche **de maîtrise d'œuvre sociale**, là l'acteur social serait présent dans toutes les étapes du projet urbain.

La participation à l'échelle du projet urbain renvoie avant tout à une rencontre des différents acteurs de la ville : techniciens d'aménagement, architecte et paysagistes privés, des agents communaux, des services techniques, des habitants, des associations préoccupées par la question urbaine,...ext. Dans le cadre d'un partage de compétence et d'une recherche d'une démocratie locale.

La sensibilisation des services municipaux et des élus à l'égard de cette participation est donc indispensable, d'où la recherche d'une évolution du « Service Public Municipal », qui doit s'organiser, à l'image du processus de participation, en transversalité et en transparence entre les différentes directions et différents acteurs de la ville.

⁵ Idem, P : 16.

Ces derniers doivent utiliser des *Ateliers de travail* comme des lieux de la socialisation et d'apprentissage de la citoyenneté. Au sein de ces ateliers il faut trouver un langage commun entre les différents participants, techniciens ou non spécialistes.

Ainsi il faut constituer un mode d'échange entre les différents acteurs, il ne s'agit pas de gommer les différences de cultures et de points de vue, mais de tenter de constituer, sur le principe de formation réciproque, un langage spécifique au groupe.

Les ateliers de Travail mis en place dans les espaces périphériques, devront faire office *d'espaces publics de débat* où chaque acteur se forme et invente une nouvelle forme de démocratie, qui confirme à chacun des participants leurs rôles de citoyens et d'acteurs efficaces dans le processus de démocratie participative.

4.2.2 Les enjeux de la stratégie de communication :

La communication est une prestation de plus en plus remarquée dans le processus de production de la ville, la définition de la commande du projet ou la manière de son élaboration ne se conçoit plus sans une stratégie de communication qui emploie pour cette fin des formes variées.

Au sein de la démarche du projet urbain concernant l'intégration des populations, la communication est nécessaire. En effet cette dernière est la source d'information et d'incitation au dialogue et à la participation, elle est conçue comme une stratégie d'ensemble depuis les prémices du projet, période de définition et de sensibilisation, jusqu'à l'achèvement de ce dernier.

La réussite du projet urbain dépend en grande partie de la qualité de la communication entre ses différents acteurs, cette dernière doit être présente aux différents moments de l'avancement des opérations sans aucune rupture.

Pour sa réussite elle doit reposer sur : *La clarté*, *La simplicité* et *La fréquence* de l'information. Ainsi pour garantir son efficacité auprès des habitants il faut, d'une manière plus pratique :

- Ø "Mettre en place une démarche de communication simple, qui permettra de gagner la confiance des habitants et facilitera ainsi leur participation.
- Ø Mettre à disposition des lieux de rencontre, permanence- accueil.
- Ø Prévoir d'organiser des réunions périodiques d'information avec les associations et l'ensemble des habitants".⁶

⁶ Raffestin.Y, Dreidemie.F, Lèger.D, Réhabiliter en site occupé, Ed. Le Moniteur, Paris, 1996, P :188.

Pour être riche d'enseignement et dépasser le stade de l'information la communication doit fonctionner à double sens, entre « Pouvoirs publics et populations », « Populations et Pouvoirs publics ».

Ainsi par son entrée dans l'ère de la communication le Projet Urbain devient donc significatif. Son déroulement, sa méthode et sa philosophie deviennent des objets de communication au même titre que son contenu. Dans ce sens on peut citer l'exemple des Projets Urbains Espagnoles, et spécialement à Barcelone, où toute une « *pédagogie du projet* » semble être pratiquée à travers la diffusion de l'information et sa promotion en utilisant les canaux de la presse et de la publicité.

4.2.2.1 Les objectifs de la communication : Les objectifs de la communication se résument dans les points suivants :

- Ø “*Expliquer* le projet envisagé, dans de bonnes conditions, afin d'emporter l'adhésion des habitants.
- Ø Tenir compte des *souhais, besoins* et différentes *remarques* des habitants.
- Ø *Inform*er de façon continue les habitants du déroulement des différentes opérations.
- Ø *Susciter un dialogue* et inciter le plus grand nombre des habitants à participer à la concertation’’⁷.

Dans son but d'informer et de faire participer le plus grand nombre des habitants, la communication doit s'articuler sur des idées simples et concrètes, immédiatement perceptibles par les habitants. Pour atteindre ses objectifs celle ci s'appuie donc sur des moyens et des outils qui doivent être mis en œuvre dont :

- Ø Le dialogue direct ou individuel : contact, visite, permanence- accueil.
- Ø Les réunions publiques avec les associations des habitants, ou les groupes de concertation ou avec les habitants eux même.
- Ø Des manifestations publiques, comme, par exemple, des journées portes ouvertes.
- Ø L'écrit : des lettres d'annonce des réunions, compte rendus des réunions, diffusion de documents particuliers....
- Ø L'image et l'objet : montage audiovisuel, panneaux de présentation, affichages, plans, maquettes, création de logo propre au projet,...ext.⁸

⁷ Idem. P :188.

⁸ Idem. P :189.

Enfin l'introduction de la communication dans la démarche du Projet Urbain vise avant tout à créer un consensus autour de ce dernier, afin de ne pas exposer l'opération financière à des risques excessifs, transformant ainsi les destinataires du projet « en Clients ».

4.2.3. Les enjeux de la concertation :

Pour le bon déroulement du projet, et afin de concilier les intérêts antagonistes des différents acteurs, la mise en place de structures de concertation est obligatoire. Cette dernière doit être définie en amont de tout Projet Urbain.

Fondée sur la souplesse et l'évolution, la concertation doit d'abord assurer et faciliter le dialogue entre les différents partenaires du projet : (Elus, habitants, aménageurs et urbanistes, services techniques, promoteurs public et privé, associations,...). Elle peut se définir donc comme une méthode d'échange et de dialogue entre acteurs, nécessitant une transparence de l'information.

Dans sa démarche la concertation essaye de redéfinir l'aménagement urbain dans le sens d'un plus grand souci de la qualité urbaine, mais aussi, de participation active. Elle se déroule au sein d'un cadre préalablement défini, en accord avec l'ensemble des partenaires.

Dans cette structure souple, il faut définir dès le départ, le rôle de chacun des participants, et les limites d'actions, car : les responsables de la maîtrise d'ouvrage et d'œuvre ne peuvent pas tout faire et tout promettre.

L'amélioration du cadre de vie des habitants devra se traduire par la définition d'une stratégie partagée par l'ensemble des acteurs avec des objectifs d'actions et des responsabilités clairement identifiés et délimités.

Dans ce sens la concertation doit avoir plusieurs objectifs :

- Ø Inciter les habitants à participer au dialogue.
- Ø Intégrer, en amont, le plus possible des désirs des différents acteurs du projet.
- Ø Respecter les différents enjeux du projet : économique, social et urbanistiques.
- Ø Et enfin définir les limites d'action de chacun des partenaires.

4.3. La recherche d'un partenariat Public/Privé et Citoyen:

Dans la nouvelle politique publique de gestion et de production urbaine, le partenariat : Public/Privé est de plus en plus nécessaire. En effet dans cette nouvelle démarche les rôles des acteurs publics et privés sont redéfinis selon une logique *d'incitation, d'opportunités* et de *partenariat*.

Marquée essentiellement par le contexte économique difficile, le désengagement progressif de l'état et le recul de l'investissement public ; cette politique sollicite donc l'investissement privé, qui devient un instrument incontournable pour le développement urbain.

Désormais, la politique publique de la ville à mettre en œuvre de production urbaine, doit se faire par des montages d'opérations qui reposent sur ce partenariat.

Dans cette optique, l'état et les pouvoirs locaux doivent se partager et négocier leurs compétences et leurs rôles respectifs sur les différents projets urbains qui concernent la ville en général et les espaces périphériques en particulier.

Ainsi, la condition nécessaire pour réussir à établir et à commencer un projet urbain est la réussite de la mise œuvre d'un consensus culturel entre les divers facteurs qui contribuent à sa matérialisation (organismes publics, représentants et élus des villes, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, entreprises de construction, communautés d'intérêt, les sociétés locales) ⁹

Par sa logique décentralisatrice, et sa démarche flexible et ouverte aux différentes opportunités urbaines, et pour plus d'efficacité, le Projet Urbain essaye donc de développer un partenariat très large, qui devra intégrer l'ensemble des acteurs publics, privés et citoyens de la ville. Ces derniers doivent travailler selon une logique de concertation et négociation pour concilier les exigences de rentabilité, d'efficacité et pertinence des différents projets urbains.

Ainsi l'amélioration du cadre urbain des grands ensembles ne pourra se faire sans un réel développement économique local de ces espaces, qui dépendra de leurs potentialités à attirer les investissements privés. En effet *« les facteurs locaux jouent un rôle décisif, particulièrement par leur capacité à développer des stratégies coopératives, à mobiliser des ressources locales qui passaient inaperçues, à attirer des investissements extérieurs, à insérer leurs villes dans un réseau et à dessiner leur développement »*¹⁰

L'efficacité de ce développement local est très liée à la qualité d'adhésion entre les différents acteurs publics, privés et citoyen. ces acteurs peuvent se matérialiser en :

1. Les administrations de l'état.
2. Les collectivités locales.
3. Les milieux économiques.
4. Les organismes para- publics et les acteurs privés.

⁹ www.Nancy.archi.Fr/consultation/bibliogr/confexpo/mardis/European.html. Yorgos Simeoforidis, thème European 4 : construire la ville sur la ville, transformation de sites urbains contemporains.

¹⁰ Idem.

5. les habitants

Ce nouveau partenariat dépasse donc toutes les approches centralisées qui ne sauront intégrées de tels montages. En effet la complexité des relations à établir entre tous les partenaires, la densité des réseaux à mobiliser, l'obligation d'adapter les mécanismes d'interventions aux particularismes des sites poussent les différents partenaires Publics et Privés à développer et à adopter des formes d'organisations locale et originale.

Ces approches locales, s'écartent de plus en plus des approches centralisées, qui ont plutôt tendance à homogénéiser les solutions.

Dans cette nouvelle logique de gestion stratégique de la ville, le partenariat Public/Privé peut se mettre en place dans tous les domaines du champ urbain ; passant par le cas des projets urbains mettant en place une complémentarité entre les ressources publics et privés, pour reconvertir des activités économiques déclinantes, jusqu'au projets urbains de revalorisation et de requalification des quartiers périphériques en crise.

Dans cette dernière situation, les entreprises privés vendent leur savoir faire aux autorités locales et partagent avec le secteur public une part du risque financier.

L'adoption de nouveaux mécanismes d'interventions et de nouvelles relations de partenariat entre puissances publiques et acteurs privés conduisent ainsi à *une redéfinition* et une *redécouverte* des enjeux politiques et sociaux de l'action urbaine.

4.3.1 Le rôle des acteurs Publics/Privé, et citoyens :

La mise en place de cette structure partenariale, qui essaye d'intégrer à la fois les différents acteurs de la ville dans le processus de gestion et de production urbaine, redéfinit les rôles respectif du secteur public et privé.

Désormais dans le dispositif du projet urbain, le secteur public doit accomplir essentiellement des fonctions d'assistance technique et réglementaire, confirmant ainsi son rôle d'élément de référence des populations publics en matière de prévisions, et nécessaire à la programmation d'équipements d'intérêt général, d'infrastructures et de servitudes, que les acteurs et capitaux privés ne pourront prendre en charge.

Dans ce nouveau contexte, le rôle de l'état est aussi nécessaire pour le financement de certains grands projets urbains, qui nécessitent la mise en place de convention entre l'état et le secteur privé.

Dans certains cas de quartiers en difficultés, la politique de la ville doit s'appuyer sur un partenariat essentiellement public, regroupant plusieurs échelons politico- administratif , avec l'objectif principal de remettre à niveau les populations écartées de la croissance économique.

En effet les investissements publics restent indispensables pour la réalisation, de logements pour les populations non solvables, et les équipements et infrastructures d'intérêt générale, et assure donc le bon fonctionnement de la ville par la prise en charge des différentes opérations urbaines, que les investisseurs privés n'ont ni la capacité conceptuelle et/ou financière, ni la volonté d'assurer.

Dans cette nouvelle optique le rôle de l'état ne se résume pas seulement au financement mais aussi dans la coordination des différentes actions ponctuelles dans une logique globale « *penser globalement et agir localement* », ou la planification urbaine serait le cadre rationnel commun à la multitude d'interventions particulières.

En effet les investisseurs eux même, sont demandeurs de réglementations urbaines qui garantissent un environnement cohérent pour leurs réalisations. Ainsi le rôle de l'état consiste essentiellement à créer les conditions de développement économiques et sociales, nécessaires au redémarrage d'un quartier ou d'une cité.

Dans cette même logique, les municipalités locales doivent être encouragées par l'état pour chercher à s'associer avec le secteur privé selon un modèle complexe de partenariat ou se mélangent voire se confondent les intérêts privés et publics. La mise en place de ces structures partenariales est dévolue aux autorités locales.

Les fonctions de ces structures consistent essentiellement à travailler avec les investissements potentiels publics et privés. Le nombre d'acteur impliqué et la complexité des montages financiers imposent la création d'instances collectives de concertation et de négociation, capables de rassembler l'ensemble des acteurs autour du Projet Urbain.

4.3.2 Les acteurs professionnels et ingénierie :

Dans ce nouveau contexte de recherche de partenariat et de développement de gestion stratégique, la production des projets urbains est complètement renouvelée. Aujourd'hui ces derniers sont confrontés à un problème global, liant a la fois plusieurs dimensions : économique, social, politique et urbanistique, qui imposeraient l'intégration de nouveaux acteurs professionnels dans la gestion du cadre urbain.

Désormais dans la nouvelle politique publique de gestion et de production urbaine, les acteurs urbains essayent de traiter, sur les différents sites et spécialement les espaces périphériques, un *développement* global et cohérent et non pas seulement un problème de réaménagement urbain.

La complexité de la production urbaine incite donc à adopter des transformations dans le processus de la mise en œuvre des projets, matérialisées essentiellement par le passage d'une

fonction technique unique, (prise en charge par les architectes ou les ingénieurs urbanistes), a *une pluralité de fonction* : (stratégique, urbanistique et technique, de communication et d'évaluation), occupées par une diversité de professionnels.

Leur fonction principale serait donc de s'assurer de la pertinence politique de l'action entreprise, tout en essayant de promouvoir et d'organiser des laboratoires d'idées, nécessaires pour la compréhension des besoins réels des populations, pour agir, pour piloter et enfin pour légitimiser toute action urbaine nécessitant la création d'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

4.4 'Management' ou gestion du projet urbain :

Pour mieux cerner les objectifs des projets, mieux répondre à leur problématique de départ et concilier davantage les intérêts antagonistes des différents acteurs participant à leurs mise en œuvre, les projets urbains doivent faire profit d'une organisation particulière, d'un management moderne, répondant à leurs image de processus stratégique et ouvert.

Ainsi toute réflexion sur le management du projet urbain, doit se centrer principalement sur la mise en place de dispositifs de coopération particuliers. Ce dernier recherche en particulier une organisation complémentaire entre les différents acteurs du projet urbain.

Il s'agit donc d'instaurer des structures intermédiaires à plusieurs finalités : politique ou technique, dont le but serait de s'assurer du bon déroulement des opérations et du suivi du projet urbain. Ces structures peuvent se concrétiser par la création de comités ou groupe de pilotage, agences exécutives, groupes de projets,...ext.

Ainsi dans le processus du projet urbain les comites ou les groupes de pilotage ont un rôle crucial pour le suivi et le bon déroulement des différentes opérations, dans toutes les étapes. Ces derniers et pour plus d'efficacité s'organisent en plusieurs niveaux :

4.4.1 Comité de suivi politique :

Constitué des décideurs, il tranche des grandes décisions afin de garantir la réussite du projet. Ce comité décide de la nature et des objectifs de la commande publique. Il assure également le suivi politique, institutionnel, réglementaire et juridique du projet, en veillant au respect des objectifs de départ ainsi que les principes de la charte fondatrice du projet urbain.

Ce comité se réunit de manière périodique en amont et en aval de chaque étape du déroulement du projet, basé sur une méthode d'évaluation ouverte au niveau de toutes les étapes.

4.4.2 Comité de suivi technique :

Ce comité intervient le long du déroulement du projet, veille à coordonner les différents points de vue des divers acteurs et à préparer les conditions nécessaires pour la réussite du projet. Il se compose des différents départements ministériels concernés, d'acteurs potentiels relevant du secteur privé ainsi que des représentants des citoyens.

4.4.3 Comité chargé du management du projet :

Ce comité se constitue principalement de managers, de stratèges et d'experts mandatés. Il est chargé de coordonner les différentes interventions des acteurs concernés et d'assurer le respect de l'application des conventions établies entre l'Etat et l'Aménageur. Ce comité rédige des rapports périodiques retraçant l'état d'avancement du projet urbain en question afin d'en définir la stratégie globale qui doit respecter les objectifs de départ.

4.4.4 Le comité consultatif :

Cela est possible par le biais d'un comité consultatif constitué de consultants pluridisciplinaires, il y a lieu de mettre en exergue les aspirations, les attentes et les propositions des citoyens et d'assurer par le biais de la communication la promotion du projet urbain, en vue d'assurer l'adhésion de tous les acteurs concernés.

C'est ainsi que le management des projets urbains doit être abordé de façon conceptuelle à travers la notion de « gouvernance urbaine ». La mise en place de dispositifs institutionnels pourra dégager des *intérêts consensuels* collectifs, qui satisferont l'ensemble des partenaires urbains. Il s'agit donc de définir des structures destinées à établir un consensus entre les différentes parties prenantes du projet urbain.

4.5 L'intégration des grands ensembles à l'ensemble de l'agglomération :

Face à l'approche fonctionnaliste, qui s'appuie essentiellement sur le zonage fonctionnel, la logique sectorielle et les réseaux. Le Projet Urbain est une proposition de recomposition et de réinsertion de ces espaces dans la ville. Ainsi il se fixe comme objectif principal, d'améliorer la qualité de vie dans ces espaces, soit, offrir aux habitants des '*cités*' un cadre de vie de qualité équivalente à celle du centre.

Cependant la question qui se pose aujourd'hui est de savoir :comment insérer les espaces périphériques dans le tissu de la ville ? ou en d'autres termes, comment les grands ensembles vont-ils réintégrer l'ensemble de l'agglomération par le biais du Projet Urbain ?

Car, « *si beaucoup de grands ensembles, sont de véritables zones de relégation social et d'exclusion, c'est souvent qu'ils sont coupés de la ville* »¹¹.

Par sa démarche le projet urbain essaye donc d'établir des relations entre les différentes zones urbaines séparées de l'agglomération, les espaces historiques, les espaces modernes monofonctionnels,...ext.

Selon Quilici la nécessité du projet urbain est créée par "l'existence des pièces inutilisées, sous-utilisées ou faibles de la ville, et de leur manque d'intégration dans le reste du système. C'est un outil répondant aux vides urbains et les interruptions temporelles du processus de la croissance urbaine, par les opérations qui visent à favoriser la correspondance entre les différentes pièces." ¹²

Rétablir les relations entre les grands ensembles et les autres partie de la ville, passe d'abord par une amélioration et une revalorisation : économique, urbaine et social de ces quartiers, qui se traduit par un ensemble d'actions :

- Ø La restructuration du bâti : l'amélioration des logements, traiter du problème du bruit et de la dégradation rapide des construction,...ext.
- Ø L'amélioration de l'environnement et de la qualité des espaces extérieures et du paysage : la reconquête de tous les espaces d'usage public.
- Ø L'implantation de services publics de quartier et la restructuration des équipements commerciaux de proximité.
- Ø La densification et la diversification du quartier.
- Ø Et enfin, le désenclavement et l'humanisation des quartiers .

4.5.1 Le désenclavement des quartiers :

Réussir l'intégration c'est d'abord désenclaver le grand ensemble. En effet « *revaloriser un territoire c'est le désenclaver, le remettre dans le cycle de la vie urbaine "normale", lui faire retrouver une valeur foncière, afin de pouvoir y attirer des investisseurs privés, condition d'une*

¹¹Jacques Lucan, Projets Urbains pour les grands ensembles, in revue Architecture, Ed : Le Moniteur, N°41, Mai, 1993, P : 19.

¹² www.Nancy.archi.fr/consultation/bibliogr/confexpo/mardis/Europan.html. Yorgos Simeoforidis, thème Europen 4 : construire la ville sur la ville, transformation de sites urbains contemporains.

véritable mixité »¹³. Dans ce sens le grand ensemble doit faire profit d'opération de recomposition urbaine. Cette dernière doit essayer de réinsérer les grands dans la trame de la ville.

Le désenclavement des quartiers périphériques n'est possible qu'à travers :

- **Le raccordement du quartier** : par la création de liaisons physiques, ou la recherche de développement de liaisons internes entre le grand ensemble et le centre ville. ces dernières faciliteront la desserte de ces espaces.
- **La desserte** : par l'introduction de moyens de transports et la mise en œuvre d'infrastructures, qui assureront les grands flux. " la transformation des grands ensembles est donc liée à leur desserte par des moyens de transports collectifs efficaces, condition primordiale pour combattre l'exclusion, condition sur laquelle tout projet urbain devrait se fonder pour avoir une chance de réussite " ¹⁴
- **La centralité** : par l'introduction de fonctions et d'équipements publics, dont le rayonnement peut dépasser le rayon du quartier.

Ces opérations visent essentiellement à rendre les quartiers périphériques, plus attractifs, ouverts ,vivants et humains. Désenclaver c'est aussi revaloriser et changer l'image des grands ensembles souvent perçus de manière négative et répulsive.

4.5.2 La reconquête spatiale :

Le projet urbain est un moyen efficace pour améliorer l'image urbaine des grands ensembles. Par son approche il tend à réinsérer et faire connaître ces espaces, en dépassant leur image négative, vers la quête d'image positive.

Le concept de projet urbain, interpelle donc un renouveau de la politique urbaine. Cette dernière aspire désormais à rehausser la qualité urbaine des espaces périphériques par la mise en chantier d'actions concrètes, qui visent essentiellement à requalifier l'espace urbain et à permettre à la ville de se doter de projets structurants qui assureront le reconquête de la qualité de la vie urbaine . Désormais la nouvelle politique urbaine mise en œuvre dans l'approche des grands ensembles doit être plus soucieuse :

- Ø De **la qualité** des espaces urbains extérieurs.
- Ø De **la fonctionnalité** des espaces.

¹³ Jacques Lucan, Projets Urbains pour les grands ensembles, in revue Architecture, Ed : Le Moniteur, N°41, Mai, 1993, P : 19.

¹⁴ Jacques Lucan, Pour en finir avec le zonage , in revue Architecture, Ed : Le Moniteur, N°41, Mai, 1993, P : 27.

- Ø De *la mise en valeur* des atouts des sites
- Ø De *la revalorisation foncière* de ces territoires.

La reconquête spatiale est aussi synonyme d'humanisation du tissu du grands ensembles. la nouvelle architecture utiliser dans leur recomposition, doit désormais être symbolique et attractifs, avec une grande qualité. Humaniser le grand ensemble c'est avant tout :

- Ø Retrouver une échelle humaine, de relation, de contraste.
- Ø Revenir aux principes de composition urbaine comme alternative a la rupture provoqué par l'adoption de l'urbanisme fonctionnel.
- Ø Renouer avec la ville traditionnelle et prendre les tissus anciens comme contexte et références à la fois.
- Ø Renforcer le cadre physique et urbain des périphéries ainsi que leurs identités.

Mais cela ne veut pas dire adhérer a une vision passéiste occultant les aspects de modernisations et ouvertures bien au contraire c'est en quelque sorte établir ses repères au sein d'une nouvelle conjoncture.

L'ensemble de ces opérations visent a acquérir une qualité de vie, une bonne fonctionnalité et un cadre adéquat pour des tissus en plein mutation, comme c'est le cas pour le grand ensemble.

4.5.2.1 La reconquête des espaces urbains :

L'amélioration du cadre de vie urbain des grands ensembles passe essentiellement par la reconquête des espaces urbains extérieurs. En effet l'espace public constitue un élément central et essentiel dans la conception des projets urbains qui concernent la ville en générale et les espaces périphériques en particulier. Désormais : « *les espaces publics seront la colonne véritable pour structurer les nouveaux programmes à venir* »¹⁵.

Longtemps ignorés et délaissés dans la pensée fonctionnalistes, les espaces urbains retrouvent, dès les années 80, une place importante dans l'aménagement urbain des villes. (exemple de la ville de Barcelone, dont la municipalité a été la première à relancer une politique d'aménagement des espaces publics sur l'ensemble de la ville. Cette expérience a été très suivie par plusieurs villes européennes) .

Support de l'urbanité et de la cohésion sociale, les espaces urbains publics devront désormais réaffirmer leurs rôles et l'identité locale des villes, en exposant *les spécificités* et les *particularismes régionaux*, tout en recherchant une image forte et médiatique. Les espaces

¹⁵ www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/accueil/bibliographies/Espagne/Espagne.htm. L'espace public pilier de l'aménagement urbain.

urbains sont porteurs de l'image de la ville, et d'une identité singulière aux quartiers aux allures anonyme et standards, garantissant également une qualité de vie exceptionnelle, longtemps oubliés dans les quartiers périphériques..

La revalorisation de ces espaces en tant qu'espaces de la communauté, facilitera donc l'instauration d'une démocratie locale pour le quartier. « *Les rues et les places, perçues dans les décennies passées comme les endroits de la peur, deviendront la scène privilégiée pour célébrer la démocratie retrouvée* ». ¹⁶

Désormais les nouveaux projets vont se nourrir de l'histoire et des traditions culturelles locales, pour donner un caractère particulier aux quartiers périphériques.

Cependant les opérations d'amélioration des espaces extérieurs des grands ensembles, ne doivent pas se limiter à des opérations d'accompagnement, ou d'embellissement, mais elles doivent plutôt faire profit d'une politique ambitieuse de développement, voire d'une véritable stratégie de reconquête. Cette dernière doit considérer chaque Projet Urbain, comme un projet de part entière destiné à reconquérir l'image urbaine de ces espaces.

Cette stratégie doit s'exercer à deux niveaux :

- “ **à un niveau global** : sur la structure urbaine, qui générale les conditions externes d'émergence du nouvel espace public, indispensable pour désenclaver ces ensembles et réinsérer leur réseau viaire dans le maillage général de la ville.
- **à un niveau local** : d'action sur le tissu urbain qui détermine les conditions d'émergences du nouvel espace public”¹⁷

Enfin, la reconquête du savoir urbain, c'est aussi la diversification dans l'offre d'usage et le renouveau avec l'espace public. Ce dernier doit être diversifié, par l'introduction de nouvelles fonctions, de nouvelles ambiances et de nouvelles formes, choisies en harmonie avec les valeurs d'usage des habitants du quartier.

Réinventer l'espace urbain met en avant le retour aux ambiances changeantes des lieux, et aux spécificités locales. Considéré par la pensée fonctionnaliste comme solution technique aux problèmes fonctionnels, l'espace urbain des grands ensembles doit croiser désormais des dimensions multiples :

- **de l'environnement** : son, lumière, visibilité... objets saisis au niveau sensoriel et physique.
- **du milieu** : interactions, échanges, sociaux.
- **et du paysage** : formes saisis au plan esthétique.

¹⁶ Idem.

¹⁷ Laisney François, Espaces publics et réurbanisation des grands ensembles, Ed moniteur, Paris, 1993.

Cependant la politique urbaine envisagée pour ces espaces peut se situer aussi bien en continuité qu'en rupture avec les pratiques urbaines anciennes et ce, en renforçant certaines et occultant d'autres, au profit d'autres pratiques contemporaines. « *Ce que nous devons faire, c'est inventer de nouveaux espaces et de nouveaux usages. Ou, plutôt que de les inventer, les accepter... répondre aux demandes secrètes de ce lieu et rehausser sa condition spécifique, son échelle, ses dimensions, et les convertir en quelque chose d'amusant qui devient l'allié de l'usager... Le nouvel espace conçu est une structure de lois fermées et de formes ouvertes.* »¹⁸

4.5.2.2 Densification et diversification du quartier : la problématique du renouvellement urbain :

Réinsérer les grands ensembles dans l'agglomération, c'est également les réinsérer dans un marché immobilier et foncier qui n'a pas un statut d'exception. Destinés souvent au secteur d'habitat et au logement social, ces derniers devront désormais introduire des fonctions diverses selon une logique de *Mixité* , de *densification*, de *diversité* et de *renouvellement urbain*.

Ces opérations viseront à assurer, non seulement, la continuité et la diversité du milieu urbain périphérique, mais elles aspirent également à rehausser la valeur économique et foncière de ces espaces et à attirer des investisseurs potentiels .

La référence à la notion de renouvellement urbain répond à l'objectif de diversifier les fonctions urbaines, en adoptant un ensemble d'actions visant à reconstruire la ville sur ses différentes dimensions là où elle existe déjà, soit sur elle même . (voir annexe1).

Pour le secrétaire d'Etat au logement français, "l'enjeu du renouvellement urbain se trouve concentré dans deux questions fondamentales : Comment favoriser une recomposition des équilibres urbains au service d'une ville moins éclatée ? et Comment redonner *une qualité urbaine* et *une attractivité à des quartiers en marge* du développement de la ville ?"¹⁹ . le concept de renouvellement urbain est donc étroitement lié aux grands ensembles

Ainsi et afin de pallier les problèmes de ségrégation et fragmentation sociale, et de retrouver un équilibre de la vie de cité, qui a été rompu. L'espace des grands ensembles, doit désormais faire profit d'une politique de renouvellement et Mixité Urbaine. Ces opérations

¹⁸ www.Nancy.archi.fr/consultation/bibliogr/confexpo/mardis/Europan.html. Yorgos Simeoforidis, thème Europan 4 : construire la ville sur la ville, transformation de sites urbains contemporains.

¹⁹ Louis Besson, Pour une ville plus équilibrée et plus solidaire, in revue Urbanisme, hors série n°13, Mars 2000, P : 65.

viseront avant tous à *humaniser le grand ensemble* par la remise en cause de l'approche sectorielle et l'adoption de réformes efficaces dont le renouvellement urbain.

Pour sa réussite cette dernière ne doit pas se résumer au changement des formes urbaines, souvent nécessaire mais jamais suffisante, et doit s'exercer à la fois sur le plan : urbain, fonctionnel et social. Impliquant donc une action globale. Ainsi le grand ensemble doit regrouper à la fois plusieurs, formes et fonctions urbaines mais également, catégories sociales.

- **La mixité fonctionnel** : Renvoie essentiellement à la mise au point de programmes diversifiés à travers la retour à la notion d'usages mixtes, qui allient le logement, les espaces verts, les services, les bureaux, les activités artisanales à petite échelle, des commerces et des activités culturelles - en un mot la quintessence de la ville. "diversifier les fonctions permettra de créer des emplois là où la fonction "dortoir" est déséquilibrante de retisser des liens sociaux, de garantir à tous une égale équité des services publics"²⁰. La notion de mixité passe également par la diversité de l'habitat au sein d'un même espace (logements sociaux et non sociaux)

- **La mixité urbaine** : C'est l'introduction de nouvelles formes urbaines, de nouveaux matériaux et de nouvelles ambiances, notamment par la revalorisation et la diversification des espaces urbains. Dans ce sens la mixité urbaine essaye de rompre avec la logique sectorielle, et la classification des voies, héritées de la pensée fonctionnelle. Cela sous entend une recomposition du réseau viaire des grands ensembles en substituant "la notion d'accessibilité à celle de mobilité, et la notion de parcours à celle de déplacement ou de circulation"²¹.

Cela signifie donc la valorisation de la qualité des espaces urbains par l'introduction nouveaux usages. La notion de densité urbaine, est entendue, quand a elle, comme intensité d'usage de l'espace urbain.

- **La mixité sociale** : C'est l'accord pour le mélange des classes sociales sur le même territoire. Cette mixité fait référence à une sorte d'utopie sociale qui fait de la co-présence rapprochés des différentes catégories de revenus et de mode vie un principe essentiel de la cohésion d'une société. Cela n'occulte pas d'autres facteurs possibles de mixité sociale : comme les classes d'âge, origines ethniques et taille de ménage. "La notion de mixité sociale, témoigne à la fois

²⁰ Louis Besson, renouveler l'Urbain, in Projet urbain, N°18, Septembre 1999, P : 3

²¹ Antoine Brés et Béatrice Mariolle, Changement de voies, in revue Urbanisme, N° 308, Septembre/Octobre, P : 80.

d'un objectif de lutte contre l'exclusion et du souci urgent de stabiliser de nouvelles couches de population, notamment les couches moyennes, afin de diversifier les populations locales.''²²

Enfin, dans la plupart des cas, le territoire des grands ensembles souffre également du phénomène de la vacance. Désertés depuis plusieurs années ces derniers doivent faire profit d'opérations de rénovation et profiter de stratégies de *recyclage urbain*.

Car dans certains cas il ne faut pas hésiter à démolir et à réutiliser le potentiel foncier existant. '' les avantages de la réutilisation des terrains urbains sont bien connus. Elle contribue à réduire l'étalement urbain, à renforcer l'usage des transports en commun et à diminuer les coûts de mise en place et d'entretien des infrastructures à l'échelle de l'agglomération ''²³.

L'opération de rénovation entreprise doit s'inscrire dans le cadre d'opération de requalification globale et cohérente, et de renouvellement du tissu urbain existant. Ces opérations ont pour objectif principal de retrouver l'équilibre urbain du quartier . Ce dernier pourra contenir donc de nouvelles fonctions et usages, on s'appuyant sur les potentialités des grands ensembles en matière de terrains libres souvent sans fonctions précises .

Les opérations de densification et de diversification, s'exercent à la fois sur l'espace intérieur des grands ensembles, mais également sur les espaces extérieurs, souvent de dimensions démesurées, mal définies sans repaires ni fonctions précises.

En introduisant de nouveaux usages, le projet urbain doit chercher d'abord à apporter des solutions permettant de valoriser tous les atouts des tissus existants. Dans cette logique il faut promouvoir les combinaisons d'usage du sol, afin d'introduire plus de variétés et de vitalité dans le tissu des grands ensembles.

4.6 Conclusion :

Par ces opérations : de reconquête sociale, spatiale et économique, le Projet Urbain vise d'abord à reconquérir et revaloriser l'image des zones résidentielles périphériques, souvent perçues de manière négative et répulsive, en essayant de réintégrer la notion de « *quartier* » dans toute sa complexité. C'est, essentiellement, une tentative d'humanisation de ces zones périphérique en quête d'identité et de qualité urbaine meilleure.

En effet, la notion de quartier a l'avantage d'introduire des concepts clefs, d'identité, d'autonomie, de mixité fonctionnelle et de peuplement, qui sont indispensables à une vie urbaine équilibrée.

²² M.Bacque, S Fol, J Levy, Mixité sociale et banlieue ouvrière : enjeux et représentations, in la ville éclatée Quartier et peuplement, ed : L'Harmattan, 1998, n P 261

²³ Gary Sands, les obstacles à la réutilisation des sites urbains, in reconstruire la ville sur la ville, ADEF , Paris, P : 45.

Dans ce sens, la qualité de vie urbaine dans les grands ensembles doit augmenter, et elle doit être aussi diverse, animé et harmonieuse que celle du centre ville. En plus les grands ensembles doivent être intégrés et raccordés aux différentes parties de la villes.

Désormais les lieux d'habitation et les lieux de travail, et toutes les zones ayant des fonctions compatibles doivent être étroitement relier entre eux, dans le temps et dans l'espace, afin de réduire les besoins de déplacement des populations.

La ville doit également permettre le brassage des hommes et des idées, source d'enrichissement et de progrès. Il convient donc de lutter contre la spécialisation des fonctions des territoires et le repli de l'habitant dans des lieux ou des trajets contraints. Les enjeux du renouvellement urbain pourront apporter dans ce sens une meilleur diversité et équité sociale pour les quartiers périphériques.

Dans cette nouvelle vision les habitants exclus lors de l'élaboration des grands ensembles, sont eux aussi invités à participer efficacement aux différentes opérations de requalification qui concerne leur cadre de vie.

Une réelle intégration sociale pourra se créer dans ces espaces résidentiels, tout en cultivant chez tout un chacun le réel sentiment d'appartenance à la ville et de citoyenneté qui permettra de structurer le tissu urbain et d'assurer le lien social

Par sa démarche le projet urbain essaye donc de réconcilier le citoyen avec son environnement en réintégrant les habitants à la vie de la cité, créant ainsi une image plus attractive de la ville dans le cadre de sa promotion.

Aujourd'hui les autorités locales, les habitants et les techniciens de la ville, doivent composer, voire inventer des systèmes originaux permettant de retrouver et de préserver, l'équilibre indispensable à la cohésion du tissu urbain périphérique.

Enfin, on peut conclure, que tel qu'il s'est développé dans la réflexion et le débat architectural et urbain, le projet urbain vise à une requalification concrète des espaces périphériques, en se définissant comme une étape dans un processus *projectuel, de partenariat, d'intégration et de participation continue.*

Articulé à la planification urbaine et à la production architecturale, il apparaît comme la possibilité offerte à l'ensemble des opérateurs de construire un cadre commun d'intervention et d'inscrire leur travail dans la durée.

La pratique du Projet Urbain en tant que nouveau outil d'intervention spatiale, s'est répondeue c'est dernières années en Europe. Plusieurs payas ont été séduit par les enjeux : de durabilité d'équité et de reconquête de la qualité urbaine, ainsi que les multiples dimensions qu'il véhicule avec lui.

**Chapitre4 : Approches et enjeux de la requalification des grands ensembles dans la
démarche du projet urbain :**

4.1 Introduction

4.2. Développement social, ou intégration des populations.

4.2.1 La participation à l'échelle du projet urbain.

4.2.2. Les enjeux de la communication.

4.2.2.1 Objectif de la communication.

4.2.3 Les enjeux de la communication.

4.3 La recherche d'un partenariat Public/Privé et Citoyen :

4.2.1 Le rôle des acteurs Publics/Privé, et citoyens.

4.2.2. Les acteurs professionnel et ingénierie.

4.2.3 Management ou gestion du projet urbain .

4.2.1 Comité de suivi politique.

4.2.2 Comité de suivi technique.

4.2.3 Comité chargé du management du projet.

4. 2.4 La redynamisation du rôle du citoyen.

4.4 L'intégration des grands ensemble à l'ensemble de l'agglomération :

4.4.1 Le désenclavement des quartiers.

4.4.2 La reconquête spatiale.

4.4.2.1. La reconquête des espaces urbains.

4.2.2.2. Densification et diversification du quartier : *la problématique du
renouvellement urbain.*

4.5 Conclusion

**Partie II : Pistes étrangères d'application
du Projet Urbain.**

*Chapitre5 : La démarche du ‘’Projet
Urbain’’ à travers quelques expériences
étrangères.*

Chapitre 5 :

La démarche du ‘Projet Urbain’ a travers quelques expériences étrangères.

5.1 Introduction.	107
5.2 L’expérience Française.	108
5.2.1 Genèse du ‘Projet Urbain’ en France.	109
5.2.2 Spécificités de la pratique du ‘Projet Urbain ‘ en France.	114
5.2.3 Panorama d’utilisation du ‘Projets Urbain’ en France.	115
5.3 L’expérience Espagnole.	117
5.3.1 Les origines de la démarche du ‘Projet Urbain en Espagne’.	117
5.3.2 Projets urbains en Espagne.	121
5.4 L’expérience Italienne.	125
5.4.1 Evolution de la politique de la ville en Italie, et la naissance de la pratique du ‘Projet Urbain’.	125
5.4.2 L’évolution continue des outils et des plans d’urbanisme, <i>l’éternel d’ébat</i> <i>théorique.</i>	126
5.4.3 la dynamique du ‘Projet Urbain’ en Italie.	131
5.4 Conclusion .	133

Chapitre 5 : La démarche du “Projet Urbain” à travers quelques expériences étrangères.

5.1 Introduction :

La pratique du “Projet Urbain” en tant qu’outil de planification et d’intervention urbaine a commencé à se développer durant la fin des années soixante dix, début quatre vingt en Europe.

Ce dernier était le symbole d’intervention d’embellissement, de revalorisation urbaine, de régénération et/ou même de requalification.

Mais au-delà d’interventions ponctuelles, de pratiques isolées ou d’exemples à part, c’est tout une politique urbaine qui a vu le jour. Cette dernière a entraîné des changements et des mutations profondes dans la manière de produire, de gérer et de penser l’espace urbain et la ville.

Rappelons encore que les années 80, étaient les années de la prise de conscience, des luttes urbaines, de l’action collective et de la naissance d’un ensemble de concepts portants sur la préservation de l’environnement et de la reconquête de la qualité de la vie urbaine.

La ville devenait donc le centre de préoccupation et d’intérêt, pour les politiciens les spécialistes de l’urbain et l’habitant. Chacun essayait de confirmer son rôle autant qu’acteur urbain actif.

Cette même décennie marquaient également la remise en question de la pratique fonctionnaliste, sectorielle et programmatrice héritée de la pensée moderne des années 50. Désormais la qualité de l’espace produit est aussi importante que son fonctionnement.

Dans ce sens les villes Européennes s’étaient trouvées devant l’obligation de restructurer des centres anciens et de reconquérir de vastes territoires construits durant la période de l’après guerre, selon la logique progressiste, notamment les grands ensembles d’habitation. L’utilisation des projets urbains avait donc évolué pour répondre mieux aux défis posés.

Cependant et au-delà d’une intervention normative, la pratique du “Projet urbain” a su s’intégrer aux particularismes régionaux, essayant d’apporter des réponses spécifiques aux problématiques rencontrées.

C’est ainsi que chaque pays a développé sa propre stratégie. Cette dernière s’exerce en harmonie avec les références culturelles et avec les traditions urbaines de chaque région.

Enfin, à travers les expériences Française, Espagnole et Italienne, notre étude retracera la naissance et l’évolution du concept “Projet Urbain” et tentera de comprendre et d’analyser quelques projets afin de déduire les spécificités et les particularismes de chaque région. et approfondira, de ce fait notre étude et compréhension de ce nouveau concept .

à travers ce chapitre, notre étude mettra l'accent sur l'évolution de la pensée urbaine en Europe. Au-delà d'étude de projets à part, c'est l'étude du contexte, de la stratégie et des méthodes d'actions qui nous intéresseront.

Notre choix s'est porté sur l'étude de ces pays par rapport à la richesse et la diversification de leurs interventions en matière d'application de Projets Urbains.

La France, l'Italie tout comme l'Espagne représentent des pays pionniers en matière de "renouvellement de l'approche urbaine" et des terres d'innovation en matière d'intervention et planification urbaine nouvelle.

5.2 L'expérience Française :

« l'urbanisme français a souvent suscité un intérêt international tant par la vitalité du débat conceptuel, les acquis d'une recherche publique dynamique que par des réalisations expérimentales »¹.

Le Projet Urbain est une notion qui a pris une part grandissante en France depuis une dizaine d'années, se précisant et se complexifiant tout à la fois. Mais au-delà d'un simple concept le Projet Urbain en France s'est traduit par des actions concrètes visibles et lisibles sur la ville, support d'usages et d'activités pour les citoyens.

Dans ce sens, nombreuses sont les villes en France qui peuvent témoigner de leur approche du projet urbain et montrer leurs réalisations.

Ces dernières englobent des thèmes aussi variés que diverses, se situant à différents niveaux de la planification et répondant à des problématiques différentes : embellissement de l'espace public, renforcement de la centralité commerciale et ludique, nouveaux quartiers de qualité ou régénération de quartiers existants.

Mais au-delà d'actions, pratiques et interventions sur terrain, la pratique du projet urbain en France illustre l'évolution de la pensée urbaine, et la logique de production du cadre urbain.

En effet la législation française, le dispositif administratif et institutionnel tout comme les modalités d'appréhensions urbaines et les méthodes conceptuelles et opérationnelles ont évolué en France afin de permettre la genèse et l'exercice de nouvelles pratiques urbanistiques, notamment le "Projet Urbain".

¹ Ariella Masbouni, Projets Urbains en France, Ed : le moniteur, Paris 2002, P : 11.

5.2.1 Genèse du “Projet Urbain” en France :

5.2.1.1 Evolution de la politique de la ville en France durant les années 90, l’introduction du Projet Urbain:

“La pensée urbaine en France a été toujours en dialogue avec les mouvements d’idées novatrices et nouvelles, dans le monde”². En effet la politique urbaine française est en permanence renouvelée, notamment aujourd’hui avec l’articulation des trois lois : Solidarité et renouvellement urbain, Voynet et Chevènement.

Ces dernières dessinent un nouveau paysage de l’urbanisme en France, en introduisant la pratique du projet urbain autant que levier de la planification .

Cependant les origines du projet urbain en France sont liés avec l’évolution de la politique de la ville. Cette dernière a connu plusieurs changements et transformations au fil des années. Ces modifications essayaient de pallier tout manque ou dysfonctionnement, en vue d’améliorer les fondements conceptuels et les méthodes de conception, d’élaboration et de gestion des projets.

Allant du projet l’Habitat et Vie Sociale des années 70 à la Solidarité et renouvellement urbain des années 90, passant par le Développement Social des Quartiers et la Banlieues 89 (voir Chapitre1), la politique de la ville a beaucoup évolué, essayant d’apporter à chaque fois les réponses adéquates aux problèmes posés.

Rappelons encore que la politique de la ville en France, s’est fondée essentiellement sur la problématique des quartiers défavorisés désignés de “difficiles”.

L’introduction de nouveaux programmes essayait avant tout de “renforcer” la politique de la ville qui a montré ses limites. Ainsi les Grands Projets de Villes, par exemple, se substituaient aux Grands Projets Urbains, eux même introduis pour remplacer le dispositif du Développement Social de Quartier (DSQ).

Enfin, on peut conclure que la genèse du projet urbain en France est liée à l’affinement et au renouvellement constant de la pensée urbaine et de la politique de la ville. Cette évolution se base essentiellement sur les débats publics et la critique urbaine, une critique porteuse d’une meilleure démocratie pour reconquérir une qualité de vie urbaine.

Au cours de sa transformation, la politique de la ville en France a connu plusieurs tendances et outils d’application. Ces derniers se manifestent en :

² Thierry Paquot, jalon pour l’histoire de l’urbanisme en France, in Projets Urbains en France, op, cit.

○ **La loi d'Orientation pour la Ville (LOV) :**

La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, s'inscrit dans le dispositif urbanisme, en le complétant par de nombreux outils relevant d'autres champs disciplinaire : habitat, financement foncier, programmation,...etc.

La LOV définit la politique de la ville comme un élément de la politique d'aménagement du territoire. elle propose des modes d'actions qui se développent dans la durée avec une volonté opérationnelle.

Son principe général est de garantir sur le long terme les équilibres fondamentaux par : la diversité urbaine, le partage du pouvoir par l'Etat et les collectivités et enfin l'association des habitants et des professionnels aux projets entrepris pour plus d'efficacité.

Concernant les grands ensembles, la LOV supprime les ZUP(Zones a Urbaniser par Priorité) et les considère désormais comme les autres quartiers. Pour les reconquérir cette loi mise sur la diversification par l'introduction d'autres types de logements et d'activités, par la reconsidération des espaces et le modes de transports et par la désaffectation des logements, en somme la reconquête de l'esprit du quartier.

○ **Le pacte de relance pour la ville :**

Elle concerne essentiellement les quartiers périphériques ou les grands ensembles. ainsi la loi du 4 Février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire précise la loi d'orientation pour la ville, et à l'intérieur les zones urbaines sensibles (ZUS), présentant des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradés, et elles comporte également les zones de redynamisation urbaines (ZRU), qui sont des quartiers en difficulté situés dans des communes éligibles à la dotation de solidarité urbaine.

Les fondements de ce pacte est de donner aux quartiers des moyens spécifiques susceptibles d'avoir un impact déterminant positif. Cette loi se fixe comme objectifs :'' de développer l'activité et l'emploi dans les quartiers en difficultés, de désenclaver les quartiers en favorisant une plus grande mixité et mobilité et enfin en améliorant la sécurité urbaine et restaurer le cadre de vie des habitants''³.

○ **Le contrat de ville :**

''C'est dans le cadre contractuel à la politique de la ville, que le contrat de ville a été créer lors du IXème plan (1994-1998). Le contrat de ville est défini comme un engagement pluriannuel (5 ans) entre l'Etat et une collectivité locale décidant de mettre en œuvre

³ loi relative a la mise en œuvre du Pacte de Relance pour la ville n°96/187 du 14 Novembre 1996.

conjointement une action de développement social et urbaine à l'échelle de l'agglomération ou de la commune destinée au traitement prioritaire des quartiers les plus difficiles''⁴.

La participation des habitants et la lutte contre la ségrégation sociale ont été les principaux thèmes, prônant pour une réintégration des habitants à la vie de quartier.

○ **Les Grands Projets Urbains :**

Les GPU se fixaient comme objectif majeur la réinsertion urbaine de sites importants de plus de 20.000habitants, particulièrement en difficulté.

Initiés par le gouvernement de 1993. les grands projets urbains devaient répondre aux lacunes présentes dans le dispositif des contrats de ville, et les DSQ, à savoir la prise en considération de l'aspect urbain. Or la critique qui sera faite au GPU, est d'avoir privilégié l'aspect urbanistique et d'occulter les autres aspects de la planification à savoir l'aspect social économique et culturelle.

○ **Le Grand Projet des Villes.**

«Les Grands Projets de Villes s'inscrivent dans la continuité des actions menées par le gouvernement français. Ces actions entrent dans le dispositif de la politique de la ville.

Ainsi dans le cadre du programme gouvernemental inscrit dans une « *politique urbaine durable* », 50 «Grands Projets de villes et 30 opérations de renouvellement urbain sont prévues. Le Grand Projet de Ville est présenté comme un projet global de développement social et urbain qui vise à réinsérer un ou plusieurs quartiers dans leurs agglomérations. Il s'agit d'une revalorisation économique urbaine et sociale des quartiers.

Les Grands projets de Ville se présentent ainsi comme réconciliateurs des différents aspects de la planification, en accordant une place importante à la participation des habitants, mais également au développement économique et urbain des quartiers. ''⁵

5.2.1.2 Cadre législatif de la genèse :

Le nouveau cadre législatif sur l'organisation et le développement des territoires qui viennent d'être adoptés en France marquent une véritable rupture. En effet les trois lois votées en 1999 et 2000, (loi Chevènement, loi Voynet et la loi solidarité et renouvellement Urbain) remettent en cause la planification urbaine et territoriale mise en place par l'état avant la décentralisation dans les années 1960 considérée aujourd'hui comme technocratique.

⁴ « Les contrats de ville-dossiers ressources », Délégation Interministérielle à la ville-mai 1993.

⁵ Karima Anouche, pour une réforme de l'outil urbain et la construction d'une démarche de projet, Séminaire international/Alger/ Avril 2001.

Ces lois et leurs nouveaux outils composent un dispositif cohérent. Même si elles ont été écrites séparément, avec des soucis spécifiques, elles ont été pensées dans une logique commune. C'est dans cet ordre d'esprit que :

§ **“La loi Chevènement :** elle simplifie et généralise les structures intercommunales en trois types de regroupements à compétences fortes ; communautés urbaines, d'agglomérations, de communes ; définis en fonction du nombre d'habitants.

§ **Da loi Voynet :** elle donne corps au concept « projet de territoire », préparé à l'échelle des agglomérations ou à celle des pays, débouchant sur une contractualisation avec l'état qui mobilise des financements.’’⁶

§ **La loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) :** approuvée au mois de décembre 2000, faisant suite à la loi sur l'intercommunalité et la loi d'orientation pour l'aménagement durable. Cette loi vise une approche globale et cohérente de la réalité urbaine, en y remédiant à une vision sectorielle antérieure de l'espace urbain.

Ce projet s'inscrit dans la continuité d'autres textes adoptés par le parlement. Notamment la loi contre l'exclusion, votée en juillet 1998 et les deux lois précédemment citées. Ainsi la loi SRU apporte des réformes importantes dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports .

Dans sa partie qui concerne la planification urbaine, elle réforme les documents d'urbanisme, les rendant stratégiques et non pas seulement réglementaires. Ainsi elle met en place de nouveaux instruments de planification dont l'essentiels : le schéma de Cohérence territoriale SCT et les Plans Local d'Urbanisme PLU ; (voir annexe3).

Ces plans auront à définir un ‘plan d'aménagement et de développement durable de la commune’. Le PLU autant que le SCT se fondent sur les mêmes objectifs et principes de la loi solidarité et renouvellement urbain, c.a.d, **la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale dans l'habitat**, et le **respect de l'environnement** à travers la maîtrise de l'expansion urbaine.

Dans ce sens les communes sont invitées à construire un véritable « **projet d'urbanisme** » allant plus loin que la seule utilisation des sols et portant sur la totalité de leur territoire.

C'est dans cet ordre d'esprit que se met en place une réforme rigoureuse de l'outil urbain en France, permettant le passage d'une notion ambiguë de renouvellement urbain à une opération concrète de Projet d'Aménagement Urbain.

Dans ce sens les trois lois introduisent une révolution qui tient en quelques mots : projet, cohérence, cohésion social, développement durable.

⁶ Jean Frébault, Trois lois fondatrices d'un nouveau des démarches territoriales, in projets urbains en France, op,cit.

L'application de cette nouvelle législation urbaine a introduit plusieurs changements, facilitant également la mise en œuvre des "Projets Urbains". Les transformations observées sont de différents ordres dont :

- § ***“Le projet doit précéder la procédure*** : la démarche du projet urbain est renforcée, d'autant que l'intercommunalité donne les moyens politiques d'une action opérationnelle à bonne échelle. Les projets peuvent se faire là où ils sont nécessaires et non seulement là où les moyens le permettent. Par sa capacité d'arbitrage l'intercommunalité peut définir les priorités et éviter les projets concurrents.
- § ***L'apparition du concept de projet global*** : déplacements, cohésion sociale, protection de l'environnement, organisation urbaine, patrimoine,... l'interdépendance des problèmes conduit à croiser les logiques sectorielles. Exemple limiter l'étalement urbain, lié à la mobilité individuelle, demande de renforcer l'offre de transport en commun ; et le renouvellement urbain y propose une alternative en terme de logement. De même *la politique de la ville* ne se limite pas à une assistance aux quartiers défavorisés, mais englobe des thèmes variés : de mixité sociale et urbaine en tous lieux de la ville, d'intervention sur le transport et logement,...etc.
- § ***La cohésion sociale*** : l'enjeu de la planification sera de redistribuer la mixité dans les agglomérations. La place du citoyen grandit, la loi Voynet introduit les conseils de développement, où la société civile est partenaire du pouvoir politique ; la loi SRU organise la participation systémique des habitants, avec l'obligation des conseils de quartiers.
- § ***Le développement durable*** : des préoccupations jusque là sectorisées, comme la pollution de l'air et de l'eau ou la protection du patrimoine et des paysages, trouvent leur place dans les SCOT' ⁷

C'est ainsi et à travers l'ensemble de ces actions, et de cette réglementation que la politique du renouvellement urbain portée par une politique de projet a commencé à prendre forme en France. Au-delà du discours politique c'est une véritable stratégie qui a vu le jour.

Cette stratégie a été nourrie par des problèmes et des réalités de terrain, qui ont permis aux pouvoirs publics de tirer des enseignements quand aux modalités d'appréhension de la réalité urbaine, qui s'est traduite par une réforme de la pratique urbaine, et l'élaboration d'une démarche de Projet Urbain.

⁷ Idem.

5.2.2 Spécificités de la pratique du ‘Projet Urbain ‘ en France :

Malgré la diversité des actions entreprises en France, des constantes sont repérables dans cette somme de Projets Urbains :

§ **Les sites d'interventions :** ils concernent fréquemment des friches, notamment portuaires, industrielles et ferroviaires, les délaissés, les restructurations routières qui génèrent des terrains à bâtir.

§ **Les programmes :** ils s'orientent le plus souvent autour de l'habitat et l'espace public avec des accents variés sur les équipements, les activités, sur les grandes actions phares. On notera le rôle du programme de ‘prestige’, tel la Bibliothèque de France ou le grand Stade à Saint-Denis. Ces programmes servent de levier, donnant un ton et sa vitalité à l'opération. Le programme levier est parfois moins important mais presque toujours culturel, la culture étant aujourd'hui l'une des caractéristiques majeure du projet urbain.

§ **Les conditions de l'existence et de la réalisation des projets :** elle est très liée avec la qualité des hommes, en premier lieu celle des élus, entreprenant et visionnaires, et celle de concepteurs de talents impliqués dans la durée. La qualité de la ‘maîtrise d'ouvrage’ est essentielle pour la conduite efficace des projets et la gestion des partenaires.

§ **La concertations :** c'est le point de passage obligé de la mise en œuvre des projets, voire de leurs existences. La prise de conscience sociale du rôle de l'habitant devient réelle.

§ **La durée :** elle est inhérente par nature au projet urbain : de dix à vingt ans, rarement moins ; la création de la Défense aux portes de Paris, la revitalisation de l'Est de Paris, ou l'île de Nantes peuvent compter sur plusieurs décennies.

§ **Le rôle prééminent des infrastructures de transport :** considérés comme levier, notamment des politiques de tramway, qui montre une capacité à dépasser les logiques sectorielles autour de la notion de projet, une ambition, à la fois politique et conceptuelle.

§ **La place de l'architecture contemporaine :** et la réinvention de la notion d'ordonnement dans un regard moderne. Dans ce sens le rapport au patrimoine a beaucoup évolué en une génération, moins conflictuel car mieux pris en compte par les aménageurs.

§ **L'importance du paysage :** notamment dans revalorisation et le traitement d'espaces extérieurs. Ces derniers témoignent d'une qualité de vie urbaine recherchée, par l'introduction de nouveaux usages, de nouvelles formes ou ambiances.

§ **Les échanges internationaux :** ils se confirment avec la présence de nombreux concepteurs étrangers comme Rem Koolhaas, Manuel de Solà-Morales ou Renzo Piano.

§ **Le partenariat :** l'urbanisme français et le projet urbain sont choses éminemment publiques, en France même si le partenariat Public avec le privé est la règle.

5.2.3 Panorama d'utilisation du 'Projets Urbain' en France :

L'expérience française se distingue du nombres importants de projets urbains réalisés ou en cour de réalisation. Ces projets englobent des thématiques différentes, interviennent sur des sites variés et s'exercent à différents niveaux et échelles de la planification.

Allant de la mise en place du tramway comme outil de continuité urbaine, à Strasbourg ; au projet du Boulevard Sud de Saint-Denis de la réunion, ou le projet urbain se manifeste en une simple infrastructure. Jusqu'au projet urbain de l'agglomération Rennaise, d'Euraille ou Roubaix, où il englobe l'échelle de la région urbaine. (voir figure7)

Dans ce sens on peut citer comme exemples : Le projet urbain d'Amiens, qui intervient a l'échelle de la ville essayant de recomposer une nouvelle cohérence urbaine ; et également celui du Vaulx-En-Velin où l'outil projet urbain essaye de recomposer une ville à part entière. La création de nouveaux projets ou quartiers a aussi sa place, comme en témoignent la création du quartier de la Défense a Paris, ou le stade de France implanté dans la pleine de Saint-Denis

La mise en valeur du patrimoine ainsi que la réutilisation des friches urbaine, représente également des thématiques essentiel dans le processus du projet urbain en France. Dans ce sens on peut citer l'exemple de Bayonne, où on a du démolir pour préserver le patrimoine, ou celui du Viaduc et faubourg Saint-antoine à Paris, l'objectif essentiel du Projet Urbain est de réparer le patrimoine pour dynamiser l'économie.

Enfin le revalorisation par l'espace publics est très présente, ainsi le projet urbain de la pleine Saint-Denis peut en témoigner, la renaissance de ce quartier est fondée par un ordre nouveau d'une ville verte et plurielle, se basant sur un l'espace public pour la transformation d'un site rongé par les friches industrielles.

Enfin la régénération urbaine de quartiers ou sites existants et la création de nouvelles centralités, témoignent également de la diversité des thèmes abordés.(voir figure8).

Exemple du quartier Amandiers a Paris, où le projet urbain a entamé une rénovation douce d'un faubourg des années 50 ; ou celui de Marne-la-valée-val d'Europe, entamé pour créer de nouveaux pôles urbains, afin de créer de nouvelles centralités dans la région.

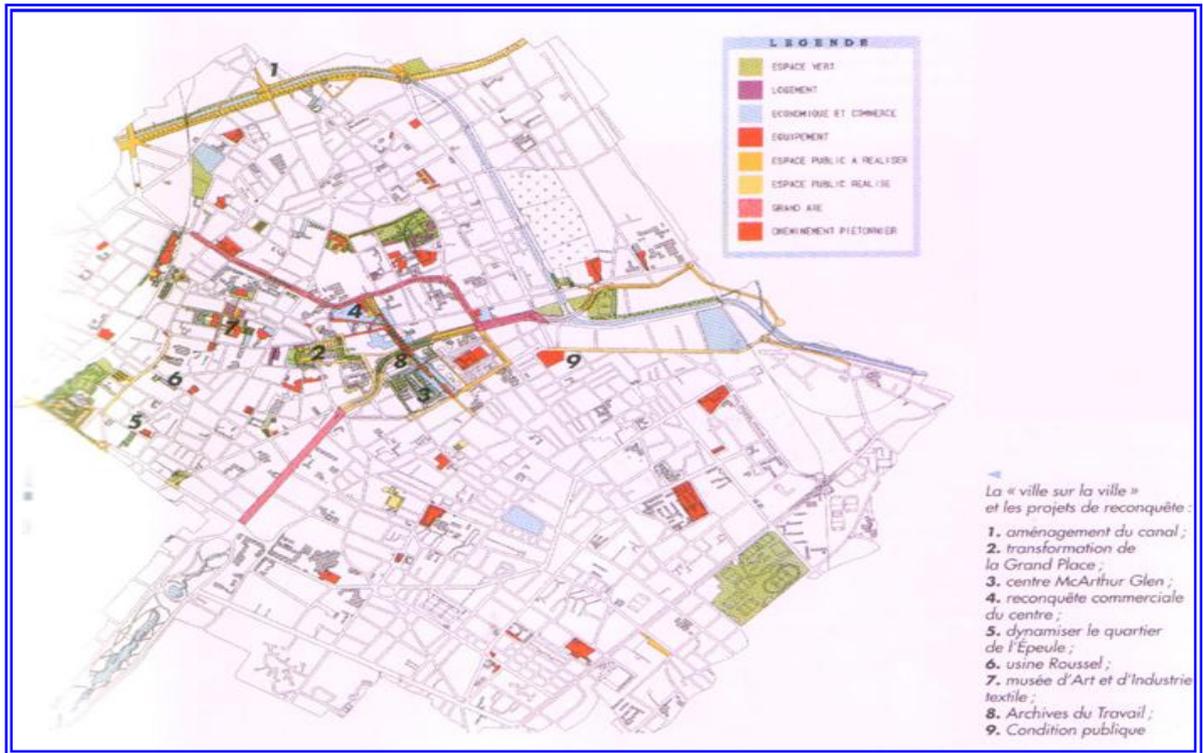


Figure7 : Plan du Projet Urbain d'ensemble de la ville de Roubaix

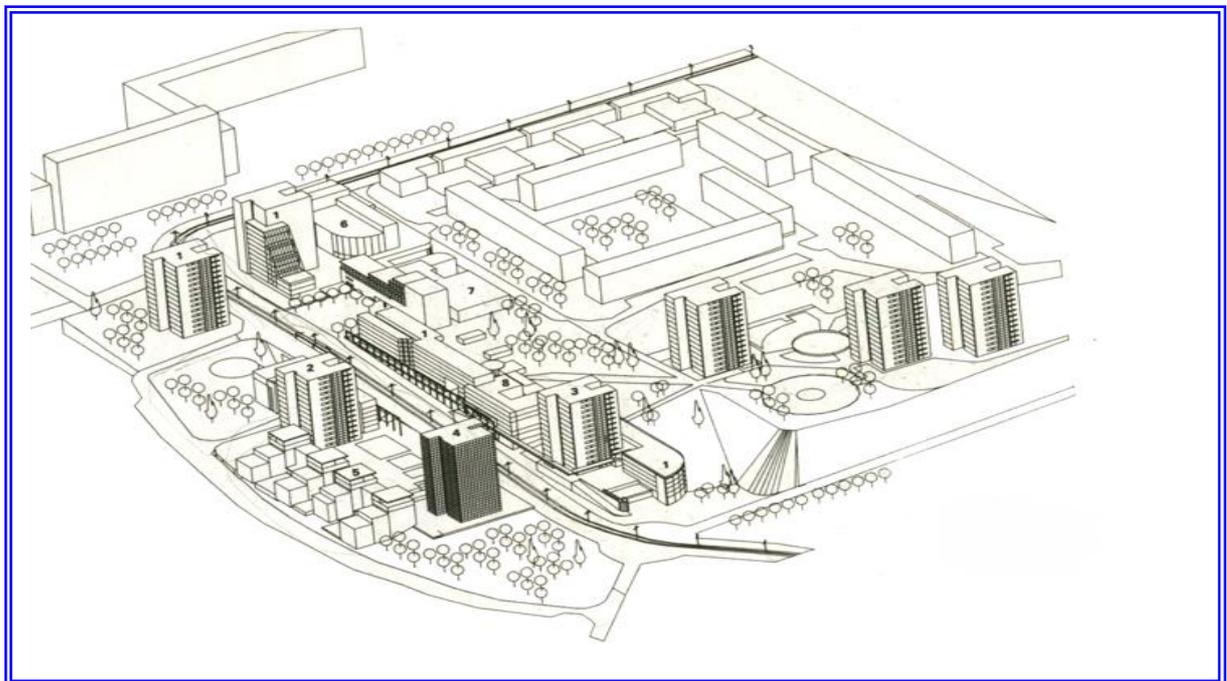


Figure8 : vue d'ensemble du quartier démocratie transformé selon un projet urbain conçu par Jean-Patrik Fortin et Pierre rapin. la nouvelle avenue bi-centenaire traverse le nouveau quartier dans lequel 5 tours sont conservées et transformées.⁸

⁸ Source : Jacques Lucan, Projets Urbains pour les grands ensembles, in revue Architecture, Ed : Le Moniteur, N°41, Mai, 1993, P : 24..

5.3 L'expérience Espagnole :

5.3.1 Les origines de la démarche du 'Projet Urbain en Espagne' :

La pratique du projet urbain autant que processus de planification urbaine en Espagne est l'aboutissement d'une longue évolution de la pensée urbanistique. Cette dernière se matérialise par de profondes mutations et changements dans la substantielle du panorama urbanistique espagnole.

En effet c'est à partir des années 80, que le projet urbain présente les modalités d'aménagement des villes, notamment, le contexte politique et juridique, l'orientation des projets, les choix d'utilisation de l'espace et l'évolution du tissu urbain. Cette pratique marque la remise en question et la fin des outils d'urbanisme utilisés à l'époque.

5.3.1.1 La remise en question des outils d'urbanisme, *cadre historique et législatif de la transformation :*

La moitié des années 70, marquait le début des réformes urbanistiques en Espagne. Cette dernière a été déclenchée par un double phénomène :

- Ø La réforme de la loi du sol (la législation sur l'aménagement territorial et urbain) qui prend forme à la fin du régime franquiste, d'une part.
- Ø Les premières élections municipales en 1979 dans le cadre du retour à la démocratie, d'autre part.

Rappelons encore que l'aménagement de l'espace était encadré par une loi datant de 1956, visant à articuler la croissance des villes avec le développement économique des "Trente glorieuses".

Cette loi est d'esprit très centralisé, elle stipulait :'' pour les villes de plus de 50.000 habitants, l'obligation de préparer un plan général d'aménagement. Pourtant, faute de moyens, seulement 600 communes sur un total de plus de 8.000, parviendront à l'élaborer, contrastant avec la forte pression d'urbaniser due à l'arrivée massive de populations rurales vers les villes.''⁹

De ce fait, des opérations qui, normalement, auraient dû être entamées après l'approbation de plans généraux, vont être réalisées en le précédant, généralement avec des systèmes de promotion privée, générant un peu partout des quartiers dépourvus d'infrastructures ou d'équipements de bases nécessaires.

⁹ www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/acceuil/bibliographies/Espagne/Espagne.htm , réforme de l'outil urbain en Espagne.

Les plans d'urbanisme de cette époque, s'inspirant par ailleurs des modèles anglo-saxons. Ces derniers étaient conçus comme des outils prospectifs, fixant un zonage élémentaire en fonction de coefficients de croissance prévus pour les différentes fonctions (habitat, activités, tertiaire, etc.) sans déterminer une structuration spatiale bien précise. Celle-ci était reportée à la phase des projets partiels, conçus, s'alignant sur la tendance générale à privilégier l'urbanisme de tours et de barres dérivés d'une interprétation simpliste des principes du mouvement moderne.

La loi de 1976 était donc une réponse aux nombreuses défaillances et manques de la planification d'époque. Cette loi a restructuré la pensée urbaine par une multitudes de changements notamment :

- Ø Le développement de l'aménagement urbain par l'articulation et l'équipement de différents secteurs des villes. Ce dernier devenait une priorité.
- Ø L'introduction de mécanismes très variés de programmation et de gestion, ainsi que de fabrication et de contrôle des opérations d'urbanisme, situant finalement les plans généraux des villes espagnoles à un point intermédiaire entre les SDAU et les POS.
- Ø La définition d'éléments structurants (systèmes de communications, espaces verts, équipements communautaires). leur réalisation est programmée sur deux périodes de quatre ans afin de permettre de coordonner les investissements publics (correspondant notamment aux prévisions ministérielles) et privées.
- Ø Pour les secteurs constitués, en dehors des normes pour les nouvelles constructions dans le diffus, des plans spéciaux pourraient être définis pour leur protection ou leur restructuration.
- Ø En ce qui concerne les nouvelles opérations à prévoir, les plans d'aménagements introduisent deux nouveaux cas de figure : les sols urbanisables programmés et les sols urbanisables non programmés. Les premiers devraient être l'objet d'élaboration des plans partiels fixant leur structuration, programme, planning, le bilan financier des équipements, les charges et bénéfices des propriétaires, ainsi que les systèmes d'expropriation en cas de non respect des délais d'urbanisation fixés. Des études de détail\$ pourraient les compléter, au besoin, dans la définition plus précise des projets. Les deuxièmes constitueraient une réserve dont on fixerait les lignes générales.

La mise à disposition de tout cet arsenal opérationnel va coïncider avec la reprise en charge par les municipalités de leurs politiques d'urbanisme, suite aux élections locales de 1979 et la naissance de la pratique du projet urbain.

5.3.1.2 La naissance du projet urbain, entre plan et projet ? :

Les années 80 vont marquer une période décisive pour l'apparition de la pratique du projet urbain en Espagne. En effet au sein de cette période, les changements et les réformes vont s'accroître. Ces réformes concernent d'une part les structures municipales et d'autre part les plans d'aménagement.

Dans un premier temps les changements concernaient l'amélioration de la gestion des projets urbains entamés. Cette dernière représentait l'une des préoccupations constantes de ces années.

Dans ce sens les communes devaient rassembler dans une même structure deux structures autonomes et souvent en concurrence. Ces dernières étaient impliquées dans la réalisation des programmes d'urbanisme municipaux.

Ainsi les services chargés des études et de la rédaction des plans d'urbanisme, et les services responsables des travaux publics vont être rassemblés pour plus d'efficacité, et de cohérence. Les communes vont désormais gérer les différentes opérations qui concernent les projets urbains, de la période de leur conception jusqu'à leur exécution.

C'est ainsi et avec une volonté d'unifier et de diriger les procédures administratives vers des objectifs explicites d'interventions physiques dans la ville, que tout le "Service d'Urbanisme et d'Infrastructure" s'est réorganisé en Espagne.

En ce qui concerne l'évolution de la pensée urbaine et des outils d'urbanisme durant cette période, on peut remarquer la précision de deux écoles de pensée :

- Ø "la première privilégie *une vision globale*, celle *des plans généraux* dans lesquels devaient s'emboîter toutes les actions successives,
- Ø la deuxième prône pour des interventions par *projets partiels*, se méfiant des inerties administratives des plans généraux pour la résolution efficace de problèmes concrets."¹⁰

Face à ces deux visions, une nouvelle génération de plans d'aménagement et un ensemble de projets vont voir le jour répondant à deux logiques différentes :

Les premiers, sont ceux des *plans d'aménagement*. Ces derniers vont être entamés en 1979 par les municipalités de nombreuses villes qui prenaient le pouvoir. Ils avaient comme dénominateur commun la préoccupation d'une définition de la forme urbaine, tournant la page de l'approche fonctionnaliste des décennies précédentes.

Le point de départ est une perception de la ville comme un ensemble disloqué, avec des périphéries séparées des centres ainsi que des quartiers très déstructurés par la spéculation

¹⁰ Idem.

récente. Les plans d'urbanisme doivent avoir donc comme finalité essentielle de réparer ces ensembles, de les " coudre " et de les compléter avec des espaces bien calibrés. Pour atteindre cet objectif, ces plans reposaient sur un ensemble de principes :

- Ø L'échelle préférentielle pour atteindre cet objectif est celle *des éléments structurants* : des rues, des carrefours et d'autres dispositifs routiers à concevoir comme des protagonistes de l'espace public et non uniquement comme des infrastructures de circulation étrangère aux tissus urbains ; des places, parcs et jardins qui constitueront des espaces à part entière et non des aires résiduelles de verdure autour des constructions
- Ø Pour casser l'homogénéité des aires résidentiels il fallait *créer des équipements* et des services, afin de développer une certaine diversité dans ces espaces.
- Ø *Améliorer le processus de décision*, en effet la programmation des éléments structurants par les municipalités se faisait sur des bases concrètes, permettant de communiquer simultanément aux habitants les choix adoptés.
- Ø L'instauration d'une *approche intégrative* qui va mettre en place de nouvelles pratiques de maîtrise d'ouvrage urbaine. Dans cette logique Les éléments structurants seront conçus pour répondre à plusieurs sollicitations et non pas suivant une vision par thèmes séparés agissant chacun selon ses propres logiques. La résolution d'un nœud de circulation, par exemple, pourra concerner à la fois les services chargés des routes, des espaces verts et des équipements, le plan permettant de prévoir dès le départ une action conjointe de ces services.
- Ø Donner de l'importance à *la dimension temporelle*, car si les plans d'aménagement partent d'une approche globale, ils ne considèrent pas le territoire comme un tout homogène où il faut agir partout de la même manière. Ainsi Pour restructurer l'ensemble urbain, il est proposé de choisir des cibles stratégiques qui puissent avoir un impact dans la transformation et la recomposition à terme des aires environnantes.
- Ø Enfin il faut donner de l'importance aux *friches obsolètes et interstices*, C'est à partir de ceux-ci, perçus au début comme éléments négatifs, que pourra se focaliser l'action publique avec une double volonté de requalification spatiale et de création d'équipements. Le Plan de Madrid est le plus représentatif de cette démarche.

La deuxième tendance, *celle des projets*, s'aligne quand à elle sur les principes suivis par Barcelone¹¹. Ces principes peuvent se résumer dans les points suivants :

¹¹ Idem.

- Ø Le refus d' une démarche pyramidale partant du plan général pour arriver aux actions ponctuelles. Ainsi face au plan général d'aménagement apparaissent les projets d'urbanisation, les études des alignements et des gabarits, les règles d'occupation du sol et des volumes, seuls instruments pour une configuration réelle de la ville.
- Ø Privilégier la reconquête de la ville par une multitude d'interventions locales agissant en premier lieu sur les espaces publics. Celles-ci prendront plus d'envergure au fur et à mesure les programmes vont devenir plus complexes (nouvelles centralités, création de voies rapides périphériques, réhabilitation de la vieille ville).
- Ø Enfin si ces programmes ne sont pas intégrés dans une structure d'intervention hiérarchique, ils sont cependant conçus en termes d'une réflexion globale sur la ville. ainsi la ville de Barcelone même si elle suivait une stratégie par programmes autonomes, disposait d'un plan général métropolitain approuvé, constituant un cadre de référence.

5.3.2 Projets urbains en Espagne :

Les projets urbains en Espagne vont connaître une grande utilisation dans les années 80, notamment dans les plus grandes villes du pays. Ces dernières avaient le plus souffert des pratiques urbanistiques des époques précédentes spécialement celle de la programmation fonctionnaliste.

Cependant leur réalisation n'était pas une exclusivité des grandes villes. Elle deviendra également une pratique répandue dans les villes moyennes et petites. A **Vitoria** par exemple (voir figure9), on reformulera l'urbanisation d'un grand secteur prévu dans les années 70



Figure9 : Faubourg traditionnel de la ville de vitoria. le choix de la reconquête des espaces Publics afin de retrouver une qualité urbaine meilleure.

pour proposer des espaces publics et des formes urbaines mieux calibrés ; à **Badalone**, on envisagera la création d'un port urbain développant des thèmes du passé (voir figure10). à **Sabadell**, on proposera la création d'un axe métropolitain de nouvelles centralités pour valoriser cette ville de la deuxième couronne barcelonaise. .

Les nouveaux projets vont se nourrir de l'histoire et des traditions culturelles locales, vont revaloriser des tracés urbains sous-jacents

et vont, finalement, redécouvrir les potentialités de leurs sites. Ceux-ci seront recomposés en

imposant à plusieurs reprises la destruction et le remplacement de lourdes infrastructures qui les dénaturaient.

Ainsi plusieurs villes ont bénéficié de plusieurs interventions urbaines, sous forme de projets urbains. Ces derniers étaient à chaque fois spécifiques aux sites d'interventions, répondants à une situation unique et à une problématique particulière



Figure10 : vue aérienne du port de la ville de Badalone, après Sa requalification.

5.3.2.1 Exemple de la ville de Madrid :

La ville de Madrid va être un théâtre préférentiel d'application des projets urbains en Espagne. Ainsi et dès le départ (dans la phase d'élaboration du plan général), la formalisation de Projets Urbains apparaissait comme un outil de vérification spatiale des grands principes étudiés :

1. achèvement des sites clés,
2. création de centres de quartier intégrant des espaces publics, des activités et des équipements, etc.



Figure11 : Projet Urbain pour la requalification de Faubourgs Anciens, dans la ville de Madrid.

Dans ce sens les municipalités ont désigné une cinquantaine de sites "à problèmes". Ces derniers devaient bénéficier d'un ensemble d'opérations, s'inscrivent dans la démarche de projets urbains (voir figure 11). Dans sa quête de diversification, et afin d'avoir des réponses variées et d'associer les milieux professionnels, la municipalité de Madrid avait même demandé à plusieurs

architectes d'apporter des idées, adoptant une démarche similaire à celle des concours Européens. Les premiers projets qui seront entamés sont ceux figurant *au plan général* comme des opérations structurantes. Les plus significatives sont celles issues de concours, visant à

réaménager des quartiers au sud de Madrid : le nœud d'Atocha et l'ensemble San Francisco el Grande.

La première propose un dispositif moderne à échelle métropolitaine qui articule à la fois un ancien espace public reconstruit et de lourds équipements de transports : une nouvelle gare ferroviaire adossée à l'ancienne halle transformée en promenade couverte, une gare d'autobus et un grand parking.



Figure12 : la place accordée aux espaces extérieurs a induit une amélioration remarquable dans la qualité Et l'image urbaine de la ville de Madrid.

Dans le cas de la deuxième, il s'agit de recomposer un site emblématique, avec des équipements de quartier, réinterprétant avec des critères actuels les modalités d'implantation autour d'une ancienne porte de la ville.

Enfin à Madrid, où l'intervention publique est très active on insiste dans un premier temps, sur la définition bien détaillée des équipements. En revanche, l'architecture résidentielle, à venir dans

un deuxième temps, fait l'objet d'une définition volumétrique plus abstraite. Cependant les espaces urbains prenaient une place très importante dans les différents projets urbains (voir figure 12). Dans ce sens la ville privilégiera le travail sur les vides intra-urbains et à "échelle intermédiaire", en développant une stratégie portant sur l'adoption de modèle d'aménagement qui part d'une structure hiérarchique encadrant la réalisation progressive et échelonnée de projets urbains.

5.3.2.2 Exemple de la ville de Barcelone :

A Barcelone, après la première phase de travail sur les espaces publics de proximité, sera entamé un programme ambitieux de création de nouvelles centralités. Il aura pour objectif :

- Ø de requalifier quelques secteurs clés disloqués, proches du centre-ville.
- Ø de contribuer à la décongestion de ce dernier par la création de nouveaux ensembles tertiaires.

Ce programme, lancé par la ville s'articulait avec celui lancé par la corporation métropolitaine visant à récupérer l'ensemble du front méditerranéen, envahi alors par de lourdes infrastructures.

Les projets adoptés par ces programmes seront formalisés à partir d'un travail sur la transformation de larges pans de la ville existante (le vieux port, les parties inachevées du tracé de Cerdà, des friches urbaines) ainsi que sur les nouveaux dispositifs à implanter en dialogue avec les tissus urbains à régénérer (promenade maritime, infrastructures routières). (voir figure13). Dans sa démarche la ville de Barcelone va également donner beaucoup d'importance aux espaces



Figure13 : Place centrale dans la ville de Barcelone. Projets urbains choisis pour leur capacité à émerger les qualités de chaque lieu.

extérieurs, comme c'est le cas pour la ville de Madrid. Cependant elle s'inscrit dans démarche plus pragmatique, qui relie les opérations de transformation de la ville à de grands événements permettant leur mise en place rapide. Le programme des Jeux Olympiques constitue le meilleur exemple. Cette façon d'opérer a permis de développer des méthodes d'interventions spécifiques qui se basent essentiellement sur l'opportunité et l'efficacité.

Ainsi au Village olympique de Barcelone, les brefs délais d'exécution imposés ont amené à établir une méthode assez originale et serrée de concertation / définition entre différents acteurs par phases successives :

1. L'élaboration d'un avant-projet indicatif précisant les éléments à ne pas modifier (par leur signification ou par leur contribution à créer des espaces publics) ainsi que les masses bâties qui peuvent évoluer ;
2. La concertation avec la maîtrise d'ouvrage et les administrations et services divers ;
3. La subdivision du projet en super-unités à développer par des équipes d'architectes diverses, avec une coordination unique ;
4. la subdivision des super-unités en unités de projet et réalisation d'avant-projets par la même équipe de coordination ;
5. L'approbation officielle après concertation ; préparation des projets d'exécution .

5.3.2.3 Exemple de la ville de Séville :

Séville, qui s'était lancée dans la préparation d'un nouveau plan d'aménagement, se trouvera à l'opposé de la situation barcelonaise. Ici, le choix de réaliser *l'Exposition universelle* forcera les autorités locales à réviser le Plan dans des délais assez courts.

L'idée de base étant la réalisation des nouveaux projets urbains. Ces derniers concernent essentiellement :

- Ø Le remodelage des aires centrales.
- Ø La création de nouveaux tracés et équipements ferroviaires.
- Ø La mise en œuvre d'actions en bordure du fleuve. (voir figure14)

L'ensemble de ces actions est prévu de manière qui se base sur *l'opportunité* et la *rapidité*. Ainsi leurs stratégies de réalisation essayent de tirer parti au maximum de la synergie des interventions liées au projet de l'Exposition universelle.



Figure14 : par la revalorisation de ses espaces maritimes, la ville de Séville essaie de retrouver une identité locale, en renouant le contact à la mère.

5.4 L'expérience Italienne.

5.4.1 Evolution de la politique de la ville en Italie, la naissance de la pratique du 'Projet Urbain'.

La pratique du "Projet Urbain" en Italie est le fruit de la remise en question de la planification urbaine traditionnelle. En effet, cette dernière a montré ses limites en terme de concrétisation, d'application des règles et de mode de gestion.

Cette remise en cause a suscité un débat théorique, entre des urbanistes remarquables et des théoriciens novateurs, qui ont réussi à mettre en application leurs réflexions à l'intérieur du cadre législatif, influant ainsi sur toute une politique et une pensée urbaine.

Cette dernière était marquée par les théories du mouvements modernes et la chartes d'Athènes, qui prônaient la séparation entre urbanisme et architecture. le rapport entre ces deux disciplines a occupé donc une grande importance dans le débat Italien.

Désormais, la fracture entre planification et projet, qui a engendré de très grandes difficultés de gestion et d'évolution de la ville, ainsi que le conflit interdisciplinaire, s'est atténué considérablement en Italie.

Cette évolution marquait la fin de la pratique traditionnelle au profit d'une démarche consciente de l'interrelation entre le Projet et la Planification, s'exprimant essentiellement en terme architectural, urbain, mais aussi institutionnel, économique et social.

Et c'est dans cette logique d'esprit, que de nombreux professionnels et théoriciens de l'urbanisme en Italie, portent une attention particulière aux problèmes d'insertion urbaine des projets d'architectures, et les documents d'urbanismes intègrent de leur côté les éléments d'une réflexion architecturale.

C'est ainsi qu'en Italie la dynamique du Projet Urbain a été fortement intégré à la planification urbaine, notamment dans certaines expériences affirmées à partir des années 80. Ce nouveau regard sur l'urbanisme comme discipline, et sur le caractère de la ville Italienne a déterminé progressivement une nouvelle forme de plan d'urbanisme, notamment : les *plans de la troisième génération*, les *programmes urbains* et les *programmes de requalification et de récupération urbaine*.

Ces derniers se caractérisent essentiellement par leur aspect stratégique, la recherche d'un partenariat Public/Privé, mais également la reconquête et la "récupération" d'espaces hérités de la pensée progressiste de l'époque, et spécialement les grands ensembles.

Ainsi l'approche urbaine Italienne est marquée par son évolution permanente, selon une logique de débat et d'évaluation continue.

5.4.2 L'évolution continue des outils et des plans d'urbanisme, l'éternel débat théorique Italien :

5.4.2.1 Les plans de la troisième génération :

L'interprétation par générations a permis d'explicitier les différentes phases de la planification urbaine en Italie. Cette dernière a considérablement évolué, passant par différentes phases distinctes. A chaque période correspond un outil de planification, qui répond d'une manière générale aux aspirations de la pensée urbaine de l'époque.

C'est ainsi que *la première génération* des plans d'urbanisme, concerne essentiellement la reconstruction et l'expansion urbaine et métropolitaine, de l'après guerre.

Ces plans essayaient donc de régler l'expansion urbaine de la ville Italienne, selon les principes de la charte d'Athènes. Cependant leur application a engendré de graves distorsions dans la répartition des ressources sur le territoire.

Pour tenter de résoudre ces problèmes, *les plans de la deuxième génération*, interviennent sur l'offre de services et d'équipements et sur la distribution de la propriété de manière fort rationaliste (zonage, standards, calcul de la demande...). 'Ces deux génération ont respectivement construit la ville « par addition » et la ville « démocratique »'¹². Dans ce sens ils n'ont pu répondre aux situations particulières et aux problèmes spécifiques de la ville Italienne. Seuls *les plans de la troisième génération* sont arrivés à modifier les situations existantes et spécifiques, selon une logique de *renouvellement* et *récupération urbaine*.

Ces derniers sont composés d'une liste impressionnante de documents qui témoignent de leur diversité : *Programme d'intention politique ; Préliminaire de plan ; Albums de projets*.

Les deux premiers tentent d'associer au plan une réelle volonté politique et de prévoir dès le démarrage un préliminaire de plan qui mobilise tous les acteurs et les sujets sur des orientations concrètes. L'album de projets contient, quand à lui, des explorations que les projecteurs ont rédigé dans les phases d'étude et d'élaboration du plan d'urbanisme. Dans ce sens l'album est souvent composé de trois parties essentielles :

- § *Un texte et des planches d'ensemble* qui illustrent les « lieux du projet ».
- § Ces lieux, sont choisis selon des critères différents dans chaque plan d'urbanisme après une analyse du territoire, sont explorés de manière thématique avec *des textes* et *des dessins*.
- § Enfin, les différentes théories de transformation ou de modification de l'espace urbain, dessinées ou écrites, formelles ou quantitatives s'expriment dans *un schéma de projet* qui synthétise les éléments essentiels de l'exploration.

5.4.2.2 Les programmes urbains complexes :

Les plans d'urbanisme de la troisième génération ont fait évoluer la réflexion et la pratique de la planification urbaine en Italie d'une manière assez intéressante. Cependant ces plans se traduisaient difficilement dans la réalité. Des limites majeurs compromettent leur efficacité, notamment :

- § la crise économique, d'autant plus que le partenariat Public/Privé n'est pas passé dans la pratique de l'urbanisme Italien ;

¹²www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/bibliographies/Italie/Italie/htm. Secchi Bernarddo, plan de la troisième génération, in les progrès de l'urbanisme. ED :torino, 1989, P : 112

§ la démultiplication des compétences administratives, ne facilitant pas l'approbation des documents d'urbanisme,

§ la nature dirigiste et l'important écart entre la ville imaginée et la ville réelle.

Et c'est à partir de ce constat négatif, qu'une série de lois incitant un nouveau type de gestion, a commencé à se développer dans les années 90. Cette série de normes transitoires définit des outils de planification et de programmation pour gérer *la transformation de la ville sur la ville*, recherchant ainsi des réponses spécifiques aux problèmes de la ville actuelle, à l'intérieur ou en marge des tissus urbains .

Dans ce sens "les programmes urbains complexes", incitèrent au :

§ Renouveau des démarches et des instruments par rapport à la problématique de la requalification urbaine.

§ Réorienter la politique exclusivement publique, et faire place à une politique urbaine de soutien des collectivités locales.

§ Dépasser l'obsolète gestion de la transformation de la ville basée sur l'acquisition préalable des terrains, et soulever des questions de réforme du régime foncier, la recherche d'un partenariat Public/Privé.

Parmi ces programmes, nous pouvons retenir : *les programmes intégrés*, *les programmes de requalification urbaine*, et *les programmes de récupération urbaine* "recupero ».

5.4.2.3 Les Programmes Intégrés :

l'application des Programmes intégrés, a introduit le concept d'une requalification urbaine s'attachant à la fois aux tissus urbains, aux bâtiments et à l'environnement.

Ainsi ils mettaient en avant une stratégie d'ensemble qui favorise différents types d'intervention dans le même site en développant la mixité des fonctions. Cependant certaines limites de procédures ont conduit à d'autres programmes.

5.4.2.4 Les Programmes de Requalification Urbaine (PRU) :

Les programmes de requalification urbaine représentent une procédure accélérée de mise en œuvre de projets. Ils interviennent, essentiellement, à l'échelle urbaine, requalifiant les tissus dégradés et les friches industrielles. La finalité recherchée est la réalisation de programmes d'une importance stratégique pour la ville, en recherchant une *gestion innovatrice*.

Ces derniers mettent en évidence le caractère stratégique des opérations, l'intégration des ressources publiques et privées, et recherchent l'équilibre entre les exigences des différents acteurs urbains.

Dans ce sens “les PRU, ont constitué une expérience unique, à l’échelle nationale, d’une nouvelle vision urbanistique et de gestion, adressé, spécialement à la transformation de la ville”¹³. principalement axés sur les aspects économiques et de gestion, ces programmes se caractérisaient par :

- § ***Un partenariat élargi*** entre les secteurs publics et privés, ainsi la réalisation des documents de planification est exercé par l’acteur public, qui confirme le rôle de contrôle de l’état, tandis que leur promotion est effectuée par les opérateurs privés.
- § Attirer ***l’investissement privé*** dans des opérations à forte connotation publique, en terme de conduite et de contrôle, afin de faciliter au maximum l’application des plans d’urbanisme, et d’éviter le phénomène de spéculation.
- § Réaliser des accords avec des ***opérateurs privés*** qui, en échange des concessions à édifier, contribuent à financer des équipements publics. En effet le secteurs privé participe aux financement de manière proportionnelle aux avantages économiques, sociaux, fonctionnels, qualitatifs et morphologiques exprimés par la stratégie urbaine énoncée par la ville.
- § Le rôle important accordé aux ***friches industrielles*** internes à l’agglomération.
- § Le ***caractère stratégique des interventions***, comme la présence obligatoire des opérateurs et des ressources publiques et privés, sont parties intégrantes et indispensables à la démarche.
- § **Le rôle actif joué par le Ministère des travaux publics**, outre ***la promotion des appels d’offre***, a permis à travers la publication d’un guide de synthétiser et d’évaluer les avantages des acteurs publics et privés en terme économique.

Ces programmes furent marqués par leur caractère expérimental concrétisé par des débats intenses entre administrations centrale, régions et collectivités locales. Certaines administrations communales ont saisi l’occasion de ces programmes complexes pour concrétiser une expérimentation urbanistique innovante. Dans ce sens deux démarches sont à distinguer :

- § ***Les programmes concentrés*** : ces communes ont fait correspondre les limites du programme à la zone de transformation, souvent représentée par une friche urbaine.
- § ***Les programmes diffus*** : ces communes ont choisi comme cadre du programme un secteur entier de la ville, périphérie urbaine ou centre ville, nécessitant des interventions de requalification.

¹³ ¹³ www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/bibliographies/Italie/Italie/htm. Latini Antonio Pietro, les programmes de requalification urbaine. ministère des travaux publics, INU éd. Rome. 1997.

Cependant l'application des PRU, révèlent les inévitables contradictions du programme. Dans certains cas les acteurs éprouvent des difficultés à exploiter les potentialités des programmes. Enfin la prédominance du caractère économique et de gestion par rapport à l'ordre qualitatif comme le contrôle de la forme du bâti, représente un risque évident pour le produit final des PRU.

5.4.2.5 Les programmes de « *RECUPERO* » : ou la récupération urbaine :

Lancés en 1994, ces programmes sont chargés de requalifier *des quartiers d'habitat social* réalisés en grande partie construits durant la période de l'après guerre. Ces programmes recherchent essentiellement:

- Ø A résoudre la traditionnelle carence des infrastructures et des équipements.
- Ø A entreprendre un processus complexe de requalification morphologique et fonctionnelle.
- Ø La création de nouvelles centralités, et le renforcement du sentiment d'identification des habitants au quartier.
- Ø L'amélioration des connexions à l'intérieur mais avec l'ensemble de la ville.
- Ø La réalisation de nouvelles opérations d'initiatives publiques, résidentielles ou non, dans des zones contiguës, même en dérogation des documents d'urbanisme en vigueur.
- Ø L'obligation de la présence des ressources privés et publics.

Les procédures des programmes de Récupération Urbaine, sont très proches des Programmes de Requalification Urbaine. Ainsi une première sélection des propositions par l'administration communale est suivie, sur la base des propositions les plus intéressantes et d'un programme préliminaire, par l'élaboration d'un programme défini de « recupero urbano » ou « récupération urbaine ». présenté par l'administration à la région pour l'approbation et le financement dans le cadre du programme immobilier résidentiel sur fonds publics.

L'exemple le plus significatif de l'application des programmes de récupération Urbaine, est celui de la commune de Rome, en cours d'élaboration. Ce dernier a adopté les propositions suivantes :

- Ø La prise en compte de la fonctionnalité de l'environnement urbain existant, de la morphologie naturelles et du paysage.
- Ø La conservation et la mise en valeur du patrimoine existant, comme partie obligatoire du projet, et l'intégration de ce dernier aux édifices existants.
- Ø La formation d'un tissu compact constitué d'immeubles de logements bas et à forte densité.
- Ø La mise en évidence de la hiérarchie des voies et la distinction usage public/privé.

- Ø L'intégration des constructions et des espaces publics.
- Ø L'amélioration de l'environnement, dans l'intention de reconstruire les caractéristiques naturelles d'un écosystème.

Enfin, l'expérience des programmes urbains complexes a mis en avant de nouvelles relations de planification, couvrant par sa nature l'ensemble du territoire, et le programme limité dans le temps, déterminé et doté de financements déjà disponible. Dans ce sens on peut distinguer deux niveaux de la planification.

Le premier, portait sur le long terme, fixe les grandes invariants du territoire. Le deuxième, cohérent avec le premier, est constitué d'une ou de plusieurs composantes du court terme. Celles-ci définissent, quand les conditions le permettent, les éléments opérationnels du premier niveau. Parmi ces composantes on trouve, pour les opérations de transformation de la ville, les programmes urbains complexes, qui deviendraient donc des instruments communs d'urbanisme.

L'analyse et le bilan des programmes urbains complexes se sont superposés au débat sur la nouvelle loi d'urbanisme Italien. L'expérience de ces programmes a démontré la possibilité d'une nouvelle relation entre la planification et le projet.

Ainsi, de part leurs contenus et leur stratégie, les programmes urbains complexes sont une partie intégrante de la planification stratégique. Dans ce sens, les résultats les plus significatifs sont obtenus là où la contribution financière de l'administration centrale a conforté la stratégie des villes.

Les programmes complexes arrivent donc à promouvoir la transformation de secteurs particuliers de la ville en mobilisant des ressources publiques et privés. Cette approche, facteur essentiel de la planification stratégique fait malheureusement défaut dans la planification ordinaire, dirigiste et attachée à l'ensemble du territoire. C'est pourquoi, dans nombreux cas, l'application des programmes a impliquer des révisions de leurs contenus.

5.4.3 La dynamique du "Projet Urbain" en Italie.

La pratique du Projet Urbain en Italie, est la concrétisation de la volonté de réconcilier les deux disciplines : Architecture et urbanisme.

En effet sur le rapport architecture/urbanisme, *De Carlo*¹⁴ observe que la différence entre les deux n'est pas une différence de conception, mais d'échelle, et en conséquence de « boites à outils », de moyens et d'instruments.

¹⁴www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/bibliographies/Italie/Italie/htm, Cagnardi Augusto.

Et c'est dans cet ordre d'esprit que la démarche du Projet Urbain, et mise en avant en Italie. Ce dernier devait répondre aux nouveaux défis de la ville Italienne, de renouvellement et réconciliation avec son héritage urbain, mais également satisfaire ses besoins et les désirs de ses habitants.

La ville Italienne est une ville qui se renouvelle, et qui se reconstruit sur elle même en repensant son héritage urbain. c'est une ville qui se réconcilie avec son patrimoine urbain, une ville à sauvegarder, à ne pas construire, à améliorer et à transformer afin d'atteindre une qualité urbaine meilleure. Dans sa transformation continue la ville Italienne, adopte des principes innovants en terme de planification, dont le Projet Urbain, qui se définit comme étant un outil efficace d'intervention urbaine.

Sa mise en œuvre a été donc précédée, par une redéfinition de l'urbanisme comme discipline et l'intégration de nouveaux concepts et théories urbaines, dépassant ainsi l'aspect programmateur de la planification progressiste et de l'urbanisme de contraintes engendrées par une telle approche. Le Projet Urbain est donc adopté comme un outil pertinent et spécifique dans l'approche urbaine Italienne, n'occultant aucune échelle de la planification.

Selon Cesare Macchi Cassia, la signification de la forme physique à l'intérieur du Projet Urbain peut être déterminée sur trois niveaux¹⁵, occultés par la planification fonctionnaliste:

- Ø **Le niveau urbain** : la forme comme instrument structurant l'ensemble que constitue la ville.
- Ø **Le niveau typologique** : la forme comme choix rapporté à des parties de la ville, capable d'en définir la morphologie.
- Ø **Le niveau stylistique** : la forme comme choix de langage pour la ville.

Désormais l'urbanisme, à côté des objectifs sociaux et politiques de la planification, doit donner à l'habitat sa qualité à la fois spatiale et architecturale. La planification doit être en cohérence avec les projets de construction. Dans ce sens les théoriciens Italiens ont proposé trois thèses :

- Ø **La ville comme texte** : l'objet d'étude la ville est le texte le plus grand, général, omniprésent que l'homme ait jamais produit dans son incessant travail intellectuel.
- Ø **Le projet en tant que recherche** : le projet comme une expérience de recherche appliquée capable de vérifier des théories sur un cas concret.

¹⁵¹⁵www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/bibliographies/Italie/Italie/htm, Macchi Cassia, les grands progrès urbains. Op.Ci, P : 71.

Ø **Trois principes conditionnent la réussite urbaine** : permanence, collectif, conformation.

Une connaissance approfondie de l'histoire du lieu est essentielle à l'élaboration du projet de la ville.

Pour parvenir à engendrer une nouvelle qualité urbaine, trois éléments sont capitaux, de leur interaction dépend la qualité urbaine future :

Ø Le projet doit harmoniser différentes échelles urbaines.

Ø Une différenciation et une continuité doivent s'opérer entre la ville ancienne et récente, le centre et la périphérie, les territoires construits, contigus et le territoire agricole.

Ø L'analyse urbaine et par conséquent les critères pour un contrôle architectural et morphologique de la transformation.

L'analyse des caractères visibles de la ville et du territoire a progressivement déterminé une nouvelle forme de plan d'urbanisme répondant aux nouvelles exigences contemporaines, notamment, les plans de la troisième génération et les **programmes urbains complexes**. Ces derniers concrétisent la volonté des théoriciens Italiens de renouveler l'approche urbaine Italienne et d'adopter des moyens innovants de la planification.

5.4 Conclusion :

A travers l'étude des expériences, Française, Espagnole et Italienne, on a pu confirmer que le Projet Urbain, est avant tout un **Projet de contexte**, qui peut s'intégrer aux particularismes régionaux (législatifs, spatiaux, culturels, économiques et sociaux) en proposant des solutions originales, non applicables partout.

Il représente également le fruit de l'évolution des pratiques et de la pensée urbaine en Europe, qui ont su dépasser le stade de la planification, normative, programmatrice et sectorielle, pour adopter de nouvelles démarches, variées, ouvertes et audacieuses, proposant des solutions concrètes et pertinentes aux transformations des villes . Ainsi, l'outil Projet Urbain en France a su apporter les réponses adéquates aux problèmes rencontrés, et ceci en parfaite harmonie avec les objectifs de, **la politique de la ville** mise en oeuvre.

Les Projets Urbains, entamés en France sont l'expression de la maturité urbaine et démocratique de ce pays. Par l'originalité de leur mise en oeuvre, la diversité de leurs thèmes, l'ouverture de leurs stratégies, et le degré de participation des acteurs urbains , ils représentent

des références et des modèles urbains à parts entières. Les professionnels de l'urbain parlent même d'une *école Française du Projet Urbain*¹⁶.

En effet, le Projet Urbain en France a ses propres caractéristiques et particularités. C'est avant tout un projet public, même si le partenariat avec le privé est la règle. Ces partenariats Public/Privé, Privé/Public, sont menés par des structures de maîtrise d'ouvrage, sans les quelles le passage à l'acte ne saurait se faire.

Dans ce sens, la France a développé un ensemble de lois, qui permettent la cohérence dans l'intervention urbaine, mais également la réalisation des Projets Urbains. Ces derniers bénéficient de structures spéciales, et d'un statut particulier, (exemple de la mission Projet Urbain, entamée par la direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction), qui faciliteront leur mise en œuvre.

La pratique de projet urbain en Espagne est elle aussi une pratique assez originale, qui ne suit pas des modèles idéaux. Pour chaque situation correspond une réponse et une intervention particulière. Le projet urbain a su s'imposer comme modèle de référence et comme outil de vérification spatial des grands principes de la politique urbaine adoptée.

Au-delà des deux approches et visions mises en œuvre, et au-delà de la polémique Plan/Projet, c'est une véritable stratégie consciente de l'ensemble des paramètres, urbain, économique et social qui est entrain de se mettre en œuvre en Espagne. Cette stratégie se base essentiellement sur l'opportunité urbaine, en essayant de tirer profit de toute situation particulière qui anime la ville, exemple des jeux olympiques, ou expositions universelles.

A travers l'ensemble de ses projets urbains, l'Espagne recherche d'abord de reconquérir une qualité de vie urbaine, et une image attractive de ses villes, ce qui explique son intérêt pour la revalorisation d'espaces extérieurs et maritimes. Ces derniers sont de véritables vitrines urbaines pour les villes espagnoles.

Cependant, l'application du Projet Urbain en tant qu'outil d'intervention en Espagne ne se résume pas seulement en quelques interventions particulières et isolées d'embellissement. Son application répond à une véritable stratégie urbaine, bien réfléchi. Cette dernière reflète l'évolution de la pensée urbaine espagnole. L'outil "Projet Urbain" bénéficie donc d'un cadre législatif élaboré qui permet la rapidité et l'efficacité de sa mise en œuvre.

L'Espagne autant que la France constituent des modèles de références en matière d'innovation, de richesses, de diversification d'application des projets urbains. Les deux pays

¹⁶ Expression utilisée par Ariella Masboungi, projets urbains en France, op,cit.

ont privilégié l'intervention urbaine innovatrice qui échappe à toute référence ou à n'importe quel modèle traditionnel et hiérarchique de planification.

Les différences porteront donc sur les stratégies d'intervention et sur le cadre institutionnel d'application propre à chaque pays.

Enfin, la pratique du Projet Urbain en Italie, est le reflet de la vivacité des débats urbanistiques Européen. Au-delà d'exemples concrets d'utilisation, c'est l'apport théorique et philosophique qui a caractérisé cette expérience. La pertinence de cette dernière concerne donc, la définition, la mise en œuvre et l'évaluation continue des moyens et d'instruments d'urbanisme, mais également de la vision, et des moyens d'approche de la ville.

Le rapport Architecture/ Urbanisme, ainsi que l'intégration urbaine des projets d'architectures, ont été déclencheurs, d'une remise en cause de l'approche fonctionnaliste qui régnait, au profit d'une nouvelle stratégie et de nouveaux outils d'appréhensions urbaine, notamment, les Programmes Urbains Complexes.

Ces derniers, étaient porteurs de qualité urbaine meilleure, d'un nouveau rôle de l'urbanisme, (la requalification et la récupération urbaine, au lieu de la définition de nouveaux espaces) et enfin d'une nouvelle approche stratégique, basée sur un partenariat Public/Privé très élaboré, (spécificité de l'urbanisme Italien).

La concrétisation de la volonté d'innovation, et des débats purement théoriques, en procédures et législations concrètes a été donc la grandes spécificités des expériences étudiées.

Chapitre 5 : La démarche du "Projet Urbain" a travers quelques expériences étrangères.

5.1 Introduction

5.2 L'expérience Française.

5.2.1 Genèse du "Projet Urbain" en France :

5.2.1.1 Evolution de la politique de la ville en France, *l'introduction du Projet Urbain.*

5.2.1.2 Cadre législatif de la genèse.

5.2.2 Spécificités de la pratique du "Projet Urbain " en France.

5.2.3 Panorama d'utilisation du "Projets Urbain" en France.

5.2.4 Exemple de Projets en France :

5.4.2.1 Exemple de la ville d'Aix-En-Provence, *un Projet Urbain pour retrouver l'esprit du lieu.*

5.3 L'expérience Espagnole :

5.3.1 Les origines de la démarche du "Projet Urbain en Espagne"

5.3.1.1 La remise en question des outils d'urbanisme, *cadre historique et législatif de la transformation :*

5.3.1.2 La naissance du Projet Urbain comme outil de planification, *entre plan et projet ?.*

5.3.2 Projets urbains en Espagne :

5.3.2.1 Exemple de la ville de Madrid.

5.3.2.2 Exemple de la ville de Barcelone :

5.3.2.3 Exemple de la ville de Séville.

5.4 L'expérience Italienne.

5.4.1 Evolution de la politique de la ville en Italie, et la naissance de la pratique du "Projet Urbain".

5.4.2 L'évolution continue des outils et des plans d'urbanisme, *l'éternel d'ébat théorique*

5.4.2.1 les plans de la troisième génération.

5.4.2.2 les programmes urbains complexes.

5.4.2.3 Les programmes de requalification urbaine (PRU).

5.4.2.4 Les programmes de « RECUPERO ».

5.4.3 la dynamique du “Projet Urbain” en Italie.

5.4 Conclusion .

Ainsi “ dans l’état actuel des choses, il y a un consensus dans les débats publics concernant ces politiques, et l’introduction de la démarche de projet. Le responsable du programme renouvellement urbain plaide pour une démarche de projet permettant à l’ensemble

des acteurs publics et privé de partager à la fois une perspective d'évolution à long terme du territoire concerné et la volonté concrète de mises en œuvre de programme successif.

La caisse des dépôts est engagée auprès de l'Etat français dans la mise en œuvre de la politique de renouvellement urbain. Elle a pour objectif de rendre possible la concrétisation des projets décidés par la collectivité locale, en association avec l'ensemble des pouvoirs publics et des partenaires locaux.''¹⁷

5.4.2.2 Exemple de la ville de Rennes, recomposer la ville sur elle-même :

Le Projet Urbain de la ville de Rennes est validé en 1991. Son objectif majeur est de préserver le territoire, donc de l'économiser en recomposant la ville sur elle-même, avec une

¹⁷ Karima Anouche, pour une réforme de l'outil urbain et la construction d'une démarche de projet, Séminaire international/Alger/ Avril 2001. P : 309.

grande exigence de qualité de vie, transports, architecture, forme urbaine... Actualiser en 1999, il confirme ces orientations, insistant sur la qualité de l'espace public et sur les liens à tisser entre les quartiers.

Et c'est dans cet ordre d'esprit qu'un ensemble d'actions urbaine en vue le jour, dans la ville de Rennes. Ces dernières s'appliquent essentiellement sur

5.2.4 Exemple d'un Projet Urbain en France :

5.4.2.1 Exemple de la ville d'Aix-En-Provence, un Projet Urbain pour retrouver l'esprit du lieu :

Il s'agit d'un projet urbain d'embellissement qui concerne la reconquête d'une place centrale, *Cours Mirabeau*, située à Aix en Provence. Cette dernière souffrait de graves désordres : encombrement automobiles, anarchie du mobilier urbain et commercial, vétusté des revêtements, vieillissement des plantes,...etc.

Le Projet Urbain du *Cours Mirabeau*, s'inscrit dans le cadre d'opérations de reconquête, et de remise en normes de la promenade aixoise internationalement célèbre.

Les objectifs du Projet Urbain mis en place, tournaient essentiellement autour des points suivants :

- Ø La reconquête de la place tout en respectant le caractère patrimoniale du site.
- Ø Redonner au cours sa qualité de '*Salon Urbain*'.
- Ø Donner une importance centrale à la concertation, manifestant ainsi la volonté d'un cours accessible à tous.
- Ø Respecter la modernisation du cours. Cependant plutôt d'ajouter un espace reconnu, la modernisation se manifeste par le nettoyage, le désencombrement, pour enfin atteindre un changement qui ne se voit pas.

Afin de concrétiser ces objectifs, une stratégie a été mise en place se basant sur les actions suivantes :



- Ø Mettre en place un Projet Urbain se basant à la fois sur le respect de la qualité patrimoniale, et la concertation comme deux moteurs de la procédure de reconquête.
- Ø La mise en place d'un mode d'organisation particulière, qui associe trois comités : *pilotage* (élus, services de l'Etat de la ville), *technique* (suivi et faisabilité des options), *consultatif*

Figure8 : le cours Mirabeau, après sa transformation, unité du lieu restaurée, et cohabitation harmonieuse entre les usagers.

rimoine. Ces instances travaillent régulièrement avec d'expositions, de débats, et d'ouverture d'un lieu d'information.

- Ø La mise en place des conditions nécessaires pour une cohabitation harmonieuse entre tous les usagers du cours. Ainsi pour une priorité aux piétons, de large trottoirs sont dégagés ; l'emprise des voies de circulation est réduite à 6mètres.
- Ø Enfin, et en vue de retrouver l'esprit du lieu un ensemble d'interventions urbaines a été mis en place : d'abord cultiver l'unité, par les sol en granit en harmonie avec les façades en pierre, et par la voûte des plantes. L'unité passe aussi par la mise lumière, qui met en valeur l'axe linéaire du cours tout en variant selon les saisons et les besoins d'animation. Le confort du cours, c'est la fraîcheur de l'eau, par la restauration des fontaines, et l'aménagement de leur pourtour. (voir figure8).

*Chapitre 6 : Exemples d'utilisation du
Projet Urbain dans la requalification des
grands ensembles*

Chapitre6 :

Exemples d'utilisation du Projet Urbain dans la requalification de grands ensembles.

6.1 Introduction.	137
6.2 Exemple du grand ensemble du quai du Rohan (Lorient), <i>un renouveau sans table rase</i> .	137
6.3 Exemple du Projet Urbain de la Courneuve (Paris) , <i>un Projet humain contre la dégradation et l'injustice</i> .	141
6.4 Exemple de la requalification du quartier de Décines (Lyon), <i>La recomposition de lieux d'urbanité</i> .	144
6.5 Exemple du Projet Urbain des grands ensembles d'Amiens, <i>un Projet Urbain à l'échelle de toute une agglomération</i>	148
6.6 Exemple du Projet urbain de la ville de Strasbourg, <i>quand le tramway est utilisé comme outil de continuité urbaine, et moteur de requalification</i>	151
6.7 Conclusion	152

Chapitre6 : Exemples d'utilisation du Projet Urbain dans la requalification de grands ensembles.

6.1 Introduction :

La France a été l'un des pays pionniers en matière d'application des fondements de la doctrine fonctionnaliste, notamment la construction d'un grand nombre de logements sociaux, sous forme de grands ensembles.

Ainsi dans le vaste mouvement de recomposition urbaine qui s'est opéré depuis cinquante ans, la France s'est parfois laissée emporter vers des modes d'urbanisation appauvrissant sa vie sociale.

Cependant et afin de reconquérir ces vastes territoires, elle a choisi de privilégier le Projet Urbain comme outil conceptuel et méthodologique pour aborder une nouvelle étape d'évolution de ses villes. A la fin du Xx^e siècle, elle s'est donnée le cadre qui lui permettra de préserver l'identité de ses villes et de promouvoir une urbanité adaptée au nouveau siècle.

Les quartiers périphériques prennent une place importante dans cette nouvelle stratégie, et font objet de multiples opérations, de reconquête et de revalorisation durable de la vie urbaine, ayant comme point commun la démarche du Projet Urbain et ses enjeux stratégiques.

6.2 Exemple du grand ensemble du quai du Rohan (Lorient) en France,

(un renouveau sans table rase) .

6.2.1 Présentation de l'exemple:

- Ø Il s'agit du Projet Urbain d'ensemble de la ville de Lorient adopté en 1996.
- Ø Le Projet Urbain de la ville s'inscrit dans le cadre d'une stratégie de renouvellement urbain de la ville sur elle même. la ville de Lorient mène, et depuis plusieurs années, un programme de revitalisation ambitieux aussi bien urbain, qu'économique.
- Ø Le Projet Urbain concerne essentiellement la restructuration de friches urbaines (base sous-marine, friches industrielles) et la requalification de quartiers de logements sociaux, construits durant la période de l'après guerre.
- Ø Enfin le Projet Urbain de la ville de Lorient s'applique en grande partie sur le grand ensemble du quai de Rohan. Ce dernier est construit dans les années 60, et se compose de trois barres parallèles de 11 étages ; l'une de 160 mètres de long,

les deux autres de 80 mètres. Implanté sur la façade maritime de la ville, le grand ensemble influe beaucoup sur son image, et rend difficile la relation ville port.

6.2.2 Problématique, ou (polémique) :

- Ø Entièrement détruite pendant la seconde guerre mondiale, et reconstruite au grés des opportunités foncière, la ville de Lorient avait perdu son identité maritime, son rapport à la mer et sa cohérence.
- Ø La ville de Lorient bénéficie d'un parc de logements sociaux importants, concentrés sur le quai de Rohan, et qui représentent un obstacle physique à l'ouverture vers la mer.
- Ø Le grand ensemble présente aujourd'hui plusieurs problèmes : manque d'intégration à l'agglomération, manque de confort intérieur, mauvaise qualité architecturale, absence d'isolation phonique, indigence des espaces extérieurs.
- Ø Enfin, bordé essentiellement par des immeubles de logements sociaux, le quai de Rohan est devenu une zone répulsive, dégageant une image négative d'exclusion, malgré la beauté de son site naturel. Cependant les habitants du quartier sont très attachés à leur cité et refusent toute démolition. La polémique qui s'est posée aux autorités locales était : *comment peut-on utiliser le Projet Urbain dans la requalification du grand ensemble du quai de Rohan sans démolition ni table rase ?*.

6.2.3 Objectifs et principes d'intervention du Projet Urbain :

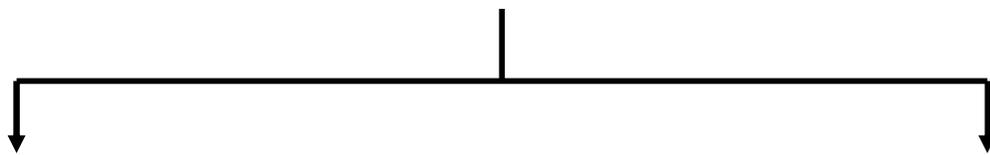
- Ø Mener des opérations lourdes de requalification et de réhabilitation, avec des changements radicaux et durables dans la qualité de l'environnement urbain sans destruction totale et sans table rase.
- Ø Le Projet Urbain du quai du Rohan, devait relever un double défi : *reconquérir l'identité maritime* du site et *valoriser le logement social*.
- Ø Réintroduire et réinsérer le grand ensemble à l'ensemble de la ville.
- Ø Revaloriser le quai de Rohan et retrouver le rapport à la mer, perdu par la construction de la cité.
- Ø Recomposer une nouvelle relation ville-port tant autour du bassin que du port de commerce.

- Ø La création d'un Projet Urbain social et pluriel, qui intègre l'ensemble des acteurs urbains, et spécialement les habitants.
- Ø Et enfin, participer au renouveau économique de la ville, en développant une dynamique économique autour du site.

6.2.4 Interventions et actions entreprises :

Pour concrétiser ces objectifs, le Projet Urbain du quai de Rohan, propose : "La transformation continue du quartier (durée 7 ans), par des opérations de remodelage urbain, de dynamisation économique, d'intégration sociale et la mise en place d'une stratégie de partenariat."¹

Ainsi les différentes opérations de reconquête se sont exercées simultanément sur différents aspects du site, à savoir : urbain, social et économique.



Aspect urbanistique

- Retrouver un accès à la mer en découpant et en taillant la grande barre. Cette opération a permis de prolonger une rue et d'ouvrir un panorama maritime.
- modifier la perception extérieure des barres, et reconquérir une qualité urbaine meilleure, en perçant des halls traversant, en écrêtant la hauteur par paliers et en créant des excroissances (balcons, coursives, corniches,).
- recomposer les appartements pour les mettre aux normes.
- Diversifier les logements proposés, passant de 4 types de à 52, notamment

Aspect social et économique

- La force du projet urbain architectural a créé une dynamique qui a développé un projet social et fédéré les énergies, impliquant tous les acteurs sociaux.
- Un intense travail d'accompagnement a permis de mobiliser les habitants, mais également susciter un engagement exceptionnel d'entreprises privées et nationales.
- à l'action sociale et économique s'est ajouté un dialogue personnalisé avec les habitants pour la transformation de leur cadre de vie, dans ce sens l'engagement de la municipalité et sans faille.

¹ Lorient, Renouveau sans table rase, in Projets Urbains en France, Ed : le moniteur, Paris 2002, P :90.

par la création de bâtiments neufs qui compensent les logements détruits, et qui permettent d'implanter des équipements ainsi que des logements pour jeunes ou handicapés et qui constituent un système d'îlots ouverts.

- qualifier les espaces extérieurs et réintroduire la notion de lieu dans la cité.

- la création d'un dispositif exceptionnel pour le financement de cette opération hors normes, qui imbrique financements privés et publics.

- l'utilisation de la planification stratégique et du partenariat comme une sorte de locomotive pour le développement économique du site.



Figure15 : Quai de Rohan, trois barres construites dans les années 60. (ci-dessus). Et remodelé par le dispositif du Projet Urbain.



Le grand ensemble après sa revalorisation

6.2.5 Résultats et Conclusion,

- Ø grâce au Projet Urbain entamé. Le grand ensemble du quai de Rohan a pu construire *une nouvelle identité urbanistique* et reconquérir une qualité urbaine meilleure, qui renforce *la fierté des habitants*, tout en renouant avec la mémoire de la ville.
- Ø la mise en place du Projet Urbain, a réussi également à réintroduire le *lieu dans la ville*, en révélant les qualités du site, qui avaient été oubliées, la mer toute proche et le centre tout près, construisant de nouvelles relations ville-port, tout en renouant avec la mémoire de la ville.
- Ø enfin la force architecturale du Projet, à crée *une dynamique économique*, et un développement d'un projet social ambitieux.
- Ø La réussite du projet Urbain dans ce cas, est assimilée à *la satisfaction des habitants* du quartier et à la mise en place de réponses adéquates et spécifiques aux particularismes de la situation.

6.3 Exemple du Projet Urbain de la Courneuve (Paris) en France,

(un Projet humain contre la dégradation et l'injustice)

6.3.1 Présentation de l'exemple :

- Ø Il s'agit du Projet Urbain du grand ensemble la Courneuve. Cité construite entre 1959 et 1968.
- Ø Edifier par l'office HLM de la ville de Paris, la Courneuve comporte 4000 logements (1200 logements au Nord, 2800 au Sud). Ces derniers reproduisent le modèle grands ensembles, essentiellement des tours et des barres.

6.3.2 Problématique, ou problèmes relevés :

Construits selon les principes de l'urbanisme moderne, le cité de la Courneuve souffrait dès les années 70, de plusieurs problèmes communs aux modèles grands ensembles (monotonie, enclavement, cadre de vie inappropriable,...) , mais également d'un délaissement et d'un abandon d'une politique d'attribution qui reléguait les familles les plus démunies, transformant ainsi la cité en véritable ghetto social.

Cette situation a provoqué un enclavement du quartier, et un développement du sentiment d'injustice et de délaissement au sein de la population.

6.3.3 les objectifs du Projet Urbain entamée :

- Ø La reconquête et la revalorisation spatiale et sociale du quartier. Ainsi *“le combat urbain entamé et d'autant social qu'architectural”²*.
- Ø Reconquérir la cité par un ensemble d'actions innovatrices et diversifiées, échappant à toute référence et s'inspirant des particularismes du site, confirmant ainsi le caractère pertinent des interventions.
- Ø La requalification, la recomposition, la diversité et le désenclavement du quartier.
- Ø La lutte contre la violence et le sentiment d'abandon et d'injustice.
- Ø Le renforcement de la citoyenneté et du sentiment d'attachement au quartier.

6.3.4 Interventions et actions entreprises :

Le grand ensemble de la Courneuve a fait profit d'un ensemble d'interventions, et cela à partir des années 80. s'inscrivant à tous les programmes de réhabilitations proposés par l'Etat (Habitat et Vie Social, Banlieu89, Contrats de ville, Grand Projet Urbain, démolition et reconstruction).

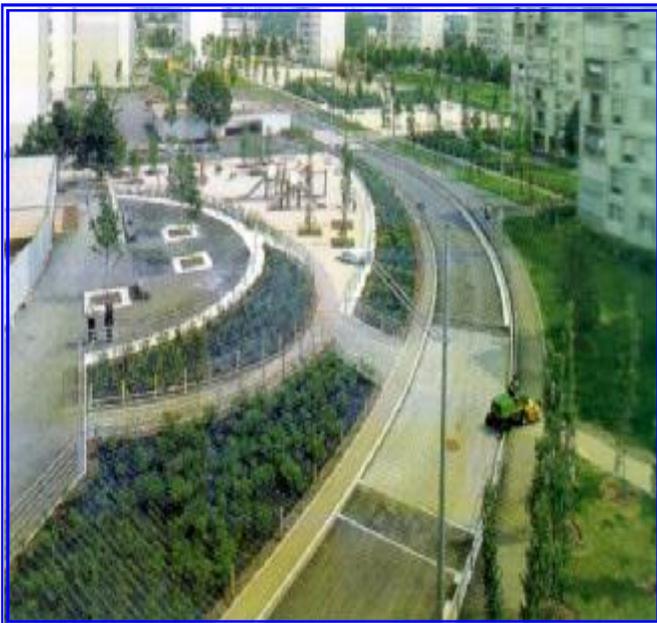


Figure16 : la cité de Courneuve après sa transformation.

Concernant les interventions entreprises dans le cadre du Projet Urbain, elles marient essentiellement *réhabilitation* et *démolition*, en requalifiant à chaque fois les bâtiments et les espaces extérieurs. Ces opérations se sont programmées entre 1989 et 1994 se résument essentiellement en:

- Ø Désenclaver le quartier en réalisant des structures de raccordements avec la ville, notamment par l'ouverture d'un chemin à la gare, qui met la cité

des "4000 logements" à 10 minutes de Paris.

² La Courneuve, contre la dégradation et l'injustice, in Projets Urbains en France, Op.Cit, P :158.

- Ø Rechercher la mixité urbaine et sociale par l'introduction d'une nouvelle forme de logements qui s'écartent du logement social, notamment '*les logements en accession*'.
- Ø Entamer des actions de revalorisation et de reconquête urbaine, en tentant des expériences architecturales innovatrices s'exerçant à des échelles différentes, riches en idées et qui font appel à plusieurs maîtres d'œuvre, pour garantir la diversité des propositions, et c'est ainsi que :
- Ø Laurent Israël perce des « fenêtres urbaines » dans la barre Balzac et ses 300 logements empilés sur 15 étages.
- Ø Lipa et Serge Goldstein créent des beaux espaces publics et introduisent une complexité et une diversité en découpant le parcellaire, et en proposant des matériaux de qualité.
- Ø Cathrine Furet conçoit des immeubles qui raccordent le grand ensemble à la zone pavillonnaire.
- Ø Paul Chemetov découpe des îlots, compose une grande place qui donne une façade au centre commercial et fédère les équipements du quartier.
- Ø Et enfin l'application du Projet Urbain, s'appuie essentiellement sur la réinsertion des habitants dans leur quartier et leur réconciliation avec la ville, en mobilisant la population autour des différents projets, afin de recréer une citoyenneté et renforcer le sentiment d'appartenance au quartier.

6.3.5 Résultats et conclusions :

- Ø Grâce aux actions innovatrices des différents architectes et paysagistes, mais également à la vivacité, la permanence et la continuité des interventions ; le quartier de la Courneuve a réussi sa revalorisation urbaine, son désenclavement et son raccordement à l'agglomération. Il a acquis une qualité de vie urbaine meilleure, notamment à travers les actions de recomposition urbaine, de mixité sociale, et de diversité des fonctions de la cité.
- Ø Cependant et malgré les objectifs clairement émis sur la place de la reconquête sociale, la réinsertion et la réconciliation des habitants de la Courneuve avec le cycle de la vie urbaine, l'échec a été présent. Car malgré la réussite des opérations de recomposition urbaine, le combat social est loin d'être terminé, vu la persistance de la ségrégation sociale et de l'image, relativement négative, de la

cité. En effet : « *le talent des architectes et des urbanistes prouve qu'on peut agir sur la traduction spatiale du "ghetto" mais la politique de la ville s'est fourvoyée en se concentrant sur les quartiers en difficultés* »³. ‘

Le chômage, l'exclusion et la souffrance sociale remettent parfois en question le fin travail de recomposition. et dans l'absence d'une cohérence entre les objectifs de la politique de la ville et celles du Projet urbain, la réussite est de ses actions est de plus en plus difficiles à atteindre.

6.4 Exemple de la requalification du quartier de Décines (Lyon),

(La recomposition de lieux d'urbanité).

6.4.1 Présentation :

- ∅ La cité des Décines se situe à l'est de l'agglomération Lyonnaise, c'est un petit quartier HLM de 864 logements, l'un des quartiers "sensibles" du grand Lyon. En effet la communauté urbaine du grand Lyon regroupe 55 communes, avec 23 « quartiers sensibles ».
- ∅ Le Projet Urbain de la cité Décines est lancé en 1990, s'inscrivant dans la démarche d'une stratégie globale de requalification (  l'échelle de la région) et il est confié au paysagiste Gueric P r .



Figure17 : Espaces extérieurs de la cité Décines. Ces dernier redessine finement de nouvelles places, jardins et aires de jeux.

³ Décines-Le Prainet, ordonner des espaces appropriables, in Projets Urbains en France, Op.Cit, P :104.

6.4.2 Problématique :

- Ø A l'image des grands ensembles construits dans la périphérie des villes, la cité Décines est une cité qui souffrait de plusieurs problèmes : structurels, morphologiques et fonctionnels. Ainsi à son enclavement s'ajoutent d'autres problèmes concernant la qualité du bâti, l'aménagement et la définition des espaces extérieurs, le manque d'équipements d'accompagnement et le sentiment de délaissement ressenti par les habitants.
- Ø Afin de pallier ces problèmes, un Projet Urbain est lancé en 1990. la commune profite de l'occasion offerte par un nouveau contournement de Lyon et la proximité d'un échangeur pour lancer ce Projet Urbain qui devait reconquérir une qualité de vie urbaine meilleure.

6.4.3 Objectifs du Projet Urbain :

Identifiant depuis longtemps les difficultés des quartiers périphériques, la communauté urbaine du grand Lyon a choisi d'y mener une action d'ensemble. Sa stratégie s'ordonne en cinq axes principaux, :

- Ø requalification des espaces publics, avec la même recherche de qualité en périphérie que dans la ville centre.
- Ø Revitalisation des commerces de proximité et de leurs abords.
- Ø Développement économique des quartiers, et implantation d'équipements et services.
- Ø Actions d'insertion et d'accompagnement.
- Ø La mise en œuvre d'un partenariat complexe, qui mobilise l'ensemble des acteurs publics : élus, services de Communauté urbaine, services de l'Etat,...afin d'inscrire chaque projet de quartier dans une vision d'agglomération.

Cependant et au-delà des objectifs communs à l'ensemble des quartiers, chaque cité bénéficie de ses propres objectifs, émanant essentiellement des particularismes du site et de la spécificité des problèmes rencontrés. Le Projet Urbain du quartier Décines, se réalise entre 1995 et 2001 englobant les points suivants :



Figure 18 : l'aménagement d'aires et de prairies ainsi que l'implantation d'arbres a permis de renouer le dialogue avec les habitants.

Ø La cité souffre essentiellement de la nudité des espaces extérieurs, vides sans formes ni destinations précises, le Projet Urbain recherche, donc, et avant tout à *ordonner des espaces appropriables*, par un ensemble d'aménagement

- Ø Les actions entreprises sur la cité doivent répondre aux demandes de la population.
- Ø Les habitants doivent participer pleinement aux différentes étapes du Projet, dans une logique de concertation, de dialogue et de "pérennité".
- Ø Mettre en place une stratégie simple, tout en évitant « *les choses inutilement compliquées* »⁴.

6.4.4 Intervention, principe et processus :

Afin de concrétiser les objectifs du départ, le paysagiste, a recomposé les espaces extérieurs. Désormais le plan de masse finement architecturé, compose un tissu vivant « *patchwork végétal et habité* »⁵. la stratégie de requalification et de reconquête tourne autour de quelques lignes de force, et actions fortes :

- Ø Un maillage de véritables espaces publics (esplanade transformée en place ; création de nouvelles placettes, squares et jardins ; suppression des impasses de parkings,...) et un réseau de jardins privatifs au pieds des immeubles.
- Ø L'ouverture sur le quartier des équipements (par exemple, le collège, qui apporte l'animation de ses élèves).
- Ø La création d'une façade urbaine de grande qualité architecturale, à l'entrée nord du quartier, en y déplaçant un petit centre commercial et en réaménagement l'avenue principale

⁴ Idem.

⁵ Idem.

- Ø La réhabilitation des immeubles de logements.
- Ø La création d'équipements de proximité, tel un centre associatif construit à la place des anciens commerces.
- Ø Ouvrir le dialogue entre les différents acteurs urbains, (maître d'ouvrage, chef de projet, équipe d'entretien, habitants, élus,...), afin d'enrichir les propositions.
- Ø Mettre en place des structures adaptées, pour garantir la concertation et la participation des habitants : réunions, réseaux d'habitants relais, permanences accueil dans les halls d'entrée des immeubles et dans les allées, affiches et journaux.
- Ø Et enfin définir dès le départ une structure et une équipe d'entretien, qui regroupent les trois offices : HLM, la ville et le grand Lyon.

6.4.5 Résultats et conclusion :

- Ø après interventions le quartier Décines, a pu reconquérir, une *identité singulière, verte*, tournant essentiellement autour du caractère paysager du site.
- Ø Ayant participé au développement du Projet Urbain, qui a su intégrer leur désirs et souhaits. Les habitants de la cité *déclarent être satisfaits du résultat* (d'après une enquête effectuée en 1999)⁶.
- Ø Enfin, la singularité et *la pertinence* du projet des Décines, résident dans *sa simplicité*. En effet les urbanistes et les architectes, se sont inspirés des caractéristiques du lieu, et il ont développé une stratégie à son image. Cette dernière se base essentiellement sur l'écoute des habitants et sur l'attention particulière accordée à *la trame paysagère*, créant ainsi un ensemble de lieux à *échelle humaine* et *appropriables*, rompant avec le gigantisme, le caractère monotone et standards des grands ensembles.

⁶ Idem.

6.5 Exemple du Projet Urbain des grands ensembles d'Amiens,

(un Projet Urbain à l'échelle de toute une agglomération)

6.5.1 Présentation de l'exemple :

- Ø C'est l'étude du Projet Urbain, qui concerne la requalification des quartiers nord de la ville d'Amiens, en France.
- Ø Ce dernier s'inscrit au sein d'un Projet global d'agglomération, entrepris en 1989 par Gilles Robien, maire de l'époque.
- Ø Le Projet Urbain d'agglomération d'Amiens s'inscrit donc dans une perspective de long terme 20 ou 30ans.

6.5.2 Problématique :

- Ø Détruite à 60% après la deuxième guerre mondiale, et reconstruite à la va-vite, la ville d'Amiens semble souffrir d'une rupture et une désarticulation entre les différentes parties ou entités qui la compose, à savoir : centre historique, un patrimoine(cathédral, un beffroi du Xvème, quartier Saint-Leu, une citadelle une tour d'August Perret), et les quartiers périphériques.
- Ø La ville semble également souffrir de la présence de plusieurs poches urbaines, mal définies.
- Ø Les grands ensembles de la ville, font face à plusieurs problèmes : enclavement, mauvaise qualité de vie urbaine, manque d'espaces extérieurs et d'équipements d'accompagnement, monotonie du cadre de vie, et enfin une vie urbaine peu diversifiée.
- Ø Enfin, la ville d'Amiens, capitale régionale trop proche de Paris et de Lille, a eu du mal à affirmer son identité.

6.5.3 Objectifs :

- Ø Entreprendre un projet urbain afin de retrouver une cohérence urbaine.
- Ø Requalifier les grands ensembles de la ville, et valoriser leur identité.
- Ø Réinsérer les quartiers périphériques dans la ville, en les raccordant au centre.
- Ø Retrouver une qualité urbaine meilleure aussi bien au centre de l'agglomération que dans les quartiers périphériques.

6.5.4 **Interventions et stratégies :**

''recoudre cette ville traumatisée demande de la délicatesses, donc du temps''⁷. Les actions entreprises sur la ville d'une manière générale, sont projetées dans le long terme-20 ou 30 ans- avec des lignes directrices. Ainsi le Projet Urbain envisagé se définissait progressivement comme suit:

En première étape, recomposer le centre, transformer les poches urbaines en espaces publics, reliés entre eux les quartiers périphériques requalifiés.

En deuxième étape, concevoir un projet d'agglomération.

Concernant la requalification et la revalorisation des quartiers périphériques, la paysagiste Jacqueline Osty, associée à l'urbaniste François Grether, entreprend des Actions spécifiques et ponctuelles, programmées entre 1994 et 2003, dont :

- Ø La création d'un nouveau maillage des voies, afin d'assurer la continuité des boulevards, et le raccordement des quartiers au centre.
- Ø Revaloriser les avenues et les rues, en leur donnant une expression plus urbaine.
- Ø La revalorisation de la trame paysagère, afin de définir l'identité spécifique des ces quartiers d'habitats sociaux, qui jouxtent les terrains agricoles et leur donnent un environnement « résidentiel ».
- Ø La confirmation de l'identité paysagère par la mise en place d'une charpente de parcs et de promenades, associant les jardins familiaux et une « plaine des sports » programmée dans le futur.
- Ø La création d'une nouvelle mixité urbaine, par la construction d'une « lisière » d'équipements et d'activités bâtie en appui contre les barres de logements (hôtels, entreprises, gymnase, collège, pôle d'activités et de services,...).
- Ø allier le développement économique et social, avec les notions de paysages, afin de valoriser les qualités du territoire.
- Ø La redéfinition d'un nouveau rapport entre l'espace public et privé, et la constitution peu à peu d'une nouvelle façade urbaine sur l'avenue de la paix.
- Ø Et enfin, la transformation radicale de l'identité des lieux, en saisissant l'opportunité du renouvellement urbain et en engageant d'importantes démolitions/reconstructions. En effet 2300 logements sociaux détruits sont remplacés par des petits immeubles, des maisons intermédiaires et des maisons en bandes, la tradition amiénoise.

⁷ Amiens, recomposer une cohérence urbaine, in Projets Urbains en France, Op.Cit, P :58

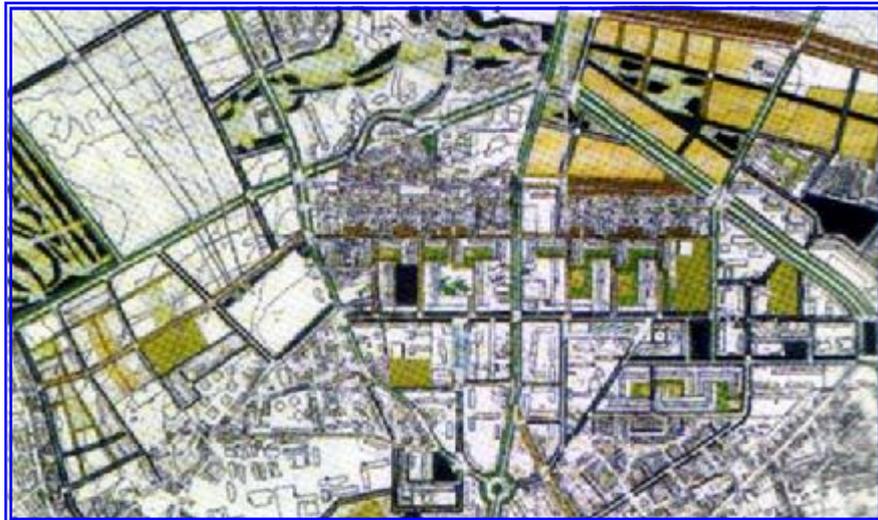


Figure19 :plan de référence préparatoire du POS, pour définir les modalités de densification et de recomposition foncière, projet pour les quartiers nord.

6.5.5 Conclusions et résultats :

- Ø Les résultats atteints par l'ensemble de ces actions sont très satisfaisants. En effet le quartier a pu confirmer son identité paysagère, a acquis une nouvelle centralité et une meilleure qualité de vie urbaine. enfin et à travers les actions de diversification urbaine et fonctionnelle les quartiers périphériques d'Amiens ont pu rompre avec l'image négative de monotonie de cité dortoir et de cadre de vie inhumain.
- Ø La ville d'Amiens a réussi à désenclaver et réinsérer ses grands ensembles à l'ensemble de l'agglomération, par la mise en place d'infrastructures adaptées, mais également en les prenant en considération et dès le départ dans le développement de sa politique de recomposition et de cohérence urbaine.

6.6 Exemple du Projet urbain de la ville de Strasbourg,

(quand le tramway est utilisé comme outil de continuité urbaine, et moteur de requalification)

6.6.1 Présentation :

- Ø le Projet Urbain du tramway de Strasbourg, est achevé en l'an 2000, constituant un prolongement de la ligne ouverte en 1994. ce dernier est un composant stratégique du plan de déplacement urbains de la ville de Strasbourg.
- Ø Signe de maturité, il a moins de surenchère architecturale dans la conception des stations, et d'avantage de transformation dans les quartiers périphériques.

6.6.2 Problématique :

- Ø La banlieue de la ville de Strasbourg, est constituée essentiellement de cités de logement sociaux, souffrant essentiellement d'un enclavement, d'un chaos économique, et du développement du sentiment de délaissement au sein de la population. Le tramway devait donc assurer le raccordement des différentes parties de la ville et l'impulsion d'une nouvelle dynamique économique au sein des zones les plus défavorisées.

6.6.3 Objectifs et stratégies :

- Ø Utiliser le tramway comme outil de requalification urbaine. En effet le tramway a démontré sa capacité à transformer profondément la ville et à la "recoudre".
- Ø Aménagé à l'échelle de l'agglomération, le tramway a donné à la communauté l'occasion de requalifier ses espaces publics.
- Ø Concernant les quartiers périphériques : *"Le tramway transforme les banlieues comme les artères chics de la ville"⁸*, aide à remailler les grands ensembles, restructure des places majeures, métamorphose en promenades des axes autrefois sacrifiés à la voiture.
- Ø Il instaure une continuité urbaine entre le centre et la périphérie, apportant partout la même qualité de traitement paysager.
- Ø Enfin, le tramway a réussi à revitaliser les quartiers périphériques, en apportant une dynamique économique, et a attiré l'investissement public ou privé. Par exemple : " un tracé qui traverse un site difficile a permis d'éviter la fermeture d'un centre commercial. Avant même l'arrivée du tramway, un partenaire privé a

⁸ Strasbourg, le tramway outil de continuité urbaine, in Projets Urbains en France, Op.Cit, P :186.

engagé la réhabilitation des commerces et la commune à⁹ réaménager quelques espaces alentours''.

6.6.4 Conclusions et résultats :

- Ø L'exemple du tramway de Strasbourg, confirme le caractère flexible et ouvert de l'outil Projet Urbain. En effet la singularité de ce dernier réside dans le fait que la requalification et la revalorisation des quartiers périphériques s'appuient essentiellement sur un plan de déplacement et un moyen de transport.
- Ø La mise en place du tramway de Strasbourg, a réussi d'impulser une dynamique économique et sociale, qui a permis la recomposition et la revalorisation urbaine des quartiers périphériques. Ainsi la reconquête spatiale, a été précédée par une revalorisation économique, et le tramway a réussi objectif symbolique d'outil de continuité urbaine.

6.7 Conclusion :

L'Analyse des expériences de Rohan, de la Courneuve, de Décines, d'Amiens et de Strasbourg confirme la diversité, la souplesse et la délicatesses des actions entreprises dans le cadre de requalification des grands ensembles, tout en utilisant le Projet Urbain, comme outil de régénération urbaine durable.

En effet ces projets ont pour socle conceptuel la réinsertion, le désenclavement et les continuités urbaines, et l'accès de tous les habitants à la centralité. Ils travaillent à hauteur d'homme, introduisant une échelle de réflexion ignorée par l'approche macroscopique qui a présidé à la genèse des grands ensembles.

Malgré la diversité de leurs thèmes, de l'échelle de leur application et des problématiques rencontrées, ces derniers s'appuient sur une vision valorisante de la réalité locale, afin d'offrir une diversité de lecture, d'identité et de spécificité à des lieux conçus en ignorance de ce contexte.

Les expériences menées à Rohan, Amiens et Décines, confirment cet aspect, en découpant l'espace en petites unités, en revalorisant la trame paysagère, et en introduisant de nouvelles formes de logements et de fonctions au sein de l'espace monotone des grands ensembles. ces actions ont permis de diversifier les réponses urbaines et architecturales, dans le cadre de l'unité de l'ensemble.

⁹ Idem.

Le Projet Urbain de la Courneuve a mis quant à lui l'accent sur l'importance du combat social dans les grands ensembles. Dans ce cas l'approche spatiale ne peut s'opérer sans la prise en considération des besoins, des désirs et des souhaits des populations. Une population écartée lors de la mise en œuvre et de la définition de son cadre de vie, réduite à une donnée numérique dans le processus rationnel et programmeur de la planification moderne.

Désormais l'enjeu principal demeure l'amélioration de la vie quotidienne des habitants, avec un processus d'écoute de conciliation et de concertation.

L'exemple du tramway de Strasbourg, a confirmé le rôle de la revalorisation foncière et économique dans le processus de régénération urbaine. Le passage de ce dernier a pu impulser une dynamique économique nécessaire à la requalification du quartier.

Enfin, seul le long terme peut garantir une irréversibilité, à la sortie définitive des grands ensembles du cycle de l'échec et la dégradation. Une ambition politique exigeante reste le levier de toute action dans la matière.

Sommaire :

6.1 Introduction.

6.2 Exemple du grand ensemble du quai du Rohan (Lorient) en France, (*un renouveau sans table rase*).

6.2.1 Présentation de l'exemple.

6.2.2 Problématique, (polémique).

6.2.3 Objectifs.

6.2.4 Interventions.

6.2.5 conclusions et résultats.

6.3 Exemple du Projet Urbain de la Courneuve (Paris) en France, (*un Projet humain contre la dégradation et l'injustice*)

6.3.1 Présentation de l'exemple.

6.3.2 Problématique, (polémique).

6.3.3 Objectifs.

6.3.4 Interventions.

6.3.5 conclusions et résultats.

6.4 Exemple de la requalification du quartier de Décines (Lyon), (*La recomposition d'espaces appropriables*).

6.4.1 Présentation de l'exemple.

6.4.2 Problématique, (polémique).

6.4.3 Objectifs.

6.4.4 Interventions.

6.4.5 conclusions et résultats

6.5 Exemple du Projet Urbain des grands ensembles d'Amiens, (*un Projet Urbain pour recomposer une cohérence urbaine*)

6.5.1 Présentation de l'exemple.

6.5.2 Problématique, (polémique).

6.5.3 Objectifs.

6.5.4 Interventions.

6.5.5 conclusions et résultats

**Partie III : *Projet Urbain et gestion
urbaine en Algérie.***

***Chapitre7 : Notions d'aménagement en
Algérie, à la quête d'une approche
stratégique.***

Chapitre7:

Notions d'aménagement en Algérie, à la quête d'approche stratégique

(Projet Urbain et gestion urbaine en Algérie ?)

7.1 Introduction.	156
7.2 Evolution de la politique d'aménagement et de production urbaine en Algérie.	157
6.2.1 Politiques urbaines utilisées durant la période coloniale.	157
6.2.2 Evolution de la politique d'aménagement et gestion urbaine durant la période post- indépendance.	160
7.3 Mécanismes et instruments de l'aménagement urbain en Algérie.	165
7.3.1. Les instruments d'aménagement du territoire.	165
7.3.2. Les instruments d'aménagement urbain : (PDAU/POS).	166
7.3.3 . La notion de participation au sein des outils d'aménagement urbain.	168
7.3.4. Composition urbaine et dimension spatiale au seins des outils d'aménagement urbain .	169
7.4 Projet urbain et gestion urbaine en Algérie.	170
7.4.1 La gestion urbaine dans le contexte de la politique d'aménagement en Algérie, « la décentralisation entre les textes et la réalité ».	170
7.4.2 pour une nouvelle approche urbanistique.	181
7.5 Prémices d'un « Projet Urbain » en Algérie.	183
7.5. 1. l'Expérience du Grand Projet d'Alger.	183
7.6 Conclusion.	185

Chapitre7 : Notions d'aménagement en Algérie, à la quête d'une approche stratégique

(Projet Urbain et gestion urbaine en Algérie).

7.1 Introduction :

« Le monde change, l'économie se transforme et les rapports entre l'Etat et les institutions et les hommes ne sont plus ce qu'ils étaient. Pour toutes ces raisons l'Etat se doit de changer et doit changer sa politique et sa stratégie »¹.

Les instruments d'urbanisme sont l'expression pratique du processus de la planification spatiale. Ils sont le résultat et le produit de l'évolution de la ville et de la pensée urbaine. Ces derniers ont donc pour rôle principal de l'accompagner dans ses mutations. Pour toutes ces raisons ils doivent évoluer à leurs tours pour répondre aux mieux à ses exigences.

La ville du 3^{ème} millénaire ou la ville de *'l'âge III'*² est chargée de nouveaux défis, de positionnement, de redéfinition des rôles des acteurs urbains, de respect de l'environnement, et de la recherche d'une nouvelle approche de gouvernement du fait urbain.

La troisième ville, c'est aussi la ville durable, qui doit repenser son héritage urbain, en se construisant sur elle même, à travers des opérations d'urbanisme opérationnelles, qui touchent essentiellement: les centres villes, cités précaires et spontanées et enfin les grands ensembles.

Cette transformation doit s'opérer à travers une approche spécifique, qui ne connaît pas de modèles idéaux, applicables partout. Elle doit chercher des solutions locales, inspirées par les particularismes régionaux, en s'appuyant essentiellement sur des instruments flexibles et ouverts, non rigides et non contraignants .

Les pouvoirs publics doivent tailler à la mesure des défis posés, de nouvelles modalités d'appréhension, capables de les intégrer.

La ville Algérienne n'est pas épargnée des dynamiques territoriales mondiales, elle change et se transforme. Mais qu'en est- il de son approche urbaine, et qu'en est-il de ses instruments d'urbanisme ? évolution ou stagnation ?!.

¹ « Demain l'Algérie », Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, Ed office des publications universitaires (O.P.U), 1995, P78

² Mongin Olivier . Vers la troisième ville ?, Edition hachette, Paris, 1995.

7.2 Evolution de la politique d'aménagement et gestion urbaine en Algérie :

Avant de répondre aux questions posées, il nous a semblé important de rappeler brièvement les options d'aménagement consécutives adoptées par l'Algérie. Ce rappel nous permet de:

1. mieux comprendre l'évolution de la politique urbaine en Algérie, à travers ses différentes étapes et tendances.
2. mieux saisir ses caractéristiques et la portée de la démarche d'aménagement actuelle.
3. et enfin déterminer ses capacités d'évolution futur.

En effet l'histoire urbaine de l'Algérie est marquée par la succession d'un ensemble de politiques urbaines, forts différentes et parfois même opposées.

7.2.1 Rappel des politiques urbaines utilisées durant la période coloniale :

L'évolution de l'urbanisme Algérien, sous sa forme moderne, a été marquée, et continue à l'être par les expériences et les modèles Français. En effet et dès les débuts, la planification urbaine en Algérie, a été très liée à la colonisation française. C'est pourquoi au cours de notre étude, il nous a été difficile d'appréhender l'évolution des pratiques d'aménagement de l'espace Algérien, sans tenir compte de l'héritage et du fait colonial.

Au cours de son évolution, ce dernier à été marqué par plusieurs tendances et périodes :

7.2.1.1 La politique urbaine coloniale avant 1919 :

Dans une première période de colonisation, la politique urbaine à été laissée aux mains des militaires. En effet et pendant tout le 19^{ème} siècle le rôle de l'établissement des villes était laissé à la charge du corps du génie militaire de l'armée d'Afrique. Cette période a été marquée par la restructuration des villes pré-coloniales, notamment par la transformation du tissu urbain traditionnel et la promotion d'une architecture et d'un urbanisme coloniaux.

Mais au fur et à mesure que la colonisation prenait un caractère civil, les affaires d'urbanismes suivirent le schéma adopté en France métropolitaine. c'est-à-dire l'adoption du fameux « *Plan d'Alignement et des Réserves* ». Ce dernier a été considéré comme outil principal qui régissait le développement de la ville Algérienne.

Son application marquait donc le début d'opérations ponctuelles d'embellissement, d'assainissement et d'hygiène, qui succédèrent aux interventions massives opérées par les militaires. Le plan d'alignement et des réserves, fixait les alignements et les largeurs des rues

nouvelles à ouvrir, les espaces publics, les servitudes militaires ou d'espaces verts, et enfin les réserves de terrains à faire pour les édifices publics et monuments.

Enfin on peut remarquer que, durant cette période la question de l'aménagement urbain était réduite aux seuls *aspects d'embellissement et d'hygiène*, occultant la question de la croissance urbaine et sa planification. C'est ainsi que l'aménagement urbain était conçu comme étant " l'art de bâtir et d'embellir la ville, plutôt qu'un instrument de gestion de l'espace et de planification urbaine"³.

7.2.1.2 La politique urbaine de (1919 à 1940) : début de l'urbanisme de plan

Cette période est marquée par la naissance de la loi de planification urbaine en France, et son application en Algérie. Cette dernière résulte essentiellement de la loi Cornudet (1919/1924), qui institutionnalise le « *Plan d'Aménagement d'Extension et d'Embellissement* ». La loi sur les Plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension est rendue applicable en Algérie par le décret du 05 janvier 1922.

L'évolution de la politique urbaine durant cette période a été également marquée par la création en 1941, de la loi sur l'urbanisme d'utilité publique.

L'application de ces nouvelles méthodes en Algérie a permis d'introduire et d'intégrer un certain nombre de concepts et d'outils nouveaux, comme : l'analyse urbaine, le programme, le zonage, les systèmes de transport et de circulation. Désormais le Plan d'urbanisme est indispensable pour gérer toute extension ou croissances urbaines rapides.

Cependant ces nouvelles méthodes, "manifestent encore un grand intérêt pour *l'art urbain* et *l'urbanisme d'embellissement*, notamment sa dimension esthétique et son intérêt pour la composition urbaine"⁴.

L'application de ces nouvelles méthodes a induit donc une mutation méthodologique importante dans la manière de concevoir et de gérer les villes. Ainsi la planification urbaine en Algérie a connu durant cette période, un changement considérable tant au niveau de son échelle que de sa nature.

7.2.1.3 La politique urbaine de (1948 à 1962) : l'introduction de la planification moderne

L'Algérie en tant que terre d'innovation en matière de planification urbaine, a connu de profondes changements durant cette période, qui coïncide avec la fin de la 2^{ème} guerre mondiale. De ce fait les plans d'aménagement d'embellissement et d'extension, ont été abondés pour l'utilisation de nouveaux instruments, obéissant au modèle de la ville fonctionnaliste, définis par

³ Maouia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah Editions, Alger, 2000, P : 201

⁴ Idem. P :202.

la charte d'Athènes. Cette dernière a introduit avec elle des notions nouvelles : de zonages, de grands ensembles, d'urbanisme fonctionnel, la table rase du passé architectural et enfin l'architecture clef en main.

L'application de ces instruments en Algérie, correspond essentiellement avec le lancement du (*plan de Constantine*) entre 1958 et 1959, qui résulte de la tentative de rattrapage économique et sociale, afin de contrecarrer la révolution Algérienne.

Le Plan de Constantine, se présentait ainsi comme une stratégie globale de développement intégrant à la fois plusieurs dimensions : économique, sociale et urbaine. Par cette nouvelle approche il allait modifier la donne urbaine en Algérie, en coordonnant toutes les actions réalisées en faveur des villes, et en essayant d'adopter une approche planifiée des solutions envisageables.

Les instruments utilisés pendant cette période sont :

- **Le Plan d'Urbanisme Directeur** (P.U.D) et son corollaire le Programme Général : il aborde l'espace en termes de statistiques mettant en relation la structure démographique, économique et la structure spatiale.
- **Les Plans de Détail**, élaborés par les communes, sur la base du P.U.D. leurs rôles sont d'équiper et d'organiser les secteurs déjà urbanisés. Pour les communes rurales, il y avait les Plans d'Urbanisme Sommaire, beaucoup plus simples
- **Les plans d'Urbanisme ou de restructuration** : on les utilise pour la reconquête des centres villes et la rénovation des quartiers défectueux.
- **Le Programme d'Équipement Urbain et le Plan de Modernisation et d'Équipement** (P.M.E) : ils représentent les budgets pour le financement des programmes d'équipement et de développement économique.
- **Les programmes d'urbanisme et les zones à urbaniser par priori** (Z.U.P).spécifiquement pour la banlieue et les zones d'extension., le complément indispensable de la Z.U.P est la grille d'équipement.

La pensée de production et gestion urbaine a considérablement évolué donc durant cette période. Ainsi on est passé d'une pensée purement soucieuse des impératifs d'embellissement et d'esthétique urbaine, trouvant sa signification dans les fondements de l'art urbain, à une approche résolument Fonctionnaliste, qui se base essentiellement, sur les ratios, les grilles d'équipement et accorde une importance primordiale au zonage fonctionnel et à la planification des réseaux. La morphologie urbaine de la ville Algérienne a observé par conséquent des changements multiples.

L'application de ces instruments ont marqué la fin de la présence coloniale en Algérie. Après 130 ans de colonialisme l'Algérie parvient à détenir son indépendance, mais avec un héritage signifiant en matière de morphologies urbaines et architecturales. Il n'y en point de rupture avec les traditions d'urbanisme Français. Ses plans, ses schémas, et instruments, continuent encore d'exercer leurs influence sur l'espace Algérien longtemps après 1962.

7.1.2 Evolution de la politique d'aménagement et gestion urbaine durant la période post-indépendance :

Dans une première période, la politique d'aménagement du territoire en Algérie, était développée à partir de la charte nationale de 1986. Cette dernière était : *''conçue comme condition importante du développement économique, social , et impératif à la solidarité national et à la construction d'une société juste avec une répartition égale des activités des populations des emplois et des revenus''*⁵. Ainsi la politique d'aménagement urbaine a été marquée, pendant la première période socialiste du pays, par les concepts clefs: d'égalité entre les personnes, de résorption des inégalités spatiales et justice sociale.

Mais le soucis majeur de la planification urbaine en Algérie est né essentiellement du déséquilibre du phénomène d'urbanisation entre les régions, et de l'occupation irrationnelle du territoire. Ainsi pour faire face à l'extension démesurée et incontrôlée de la plus part des villes situées au nord au détriment des surfaces agricoles utiles, pour arrêter l'exode rural, mais aussi pour développer les vastes régions qui constituent l'arrière pays, les décideurs ont opté pour une politique globale et rationnelle d'aménagement du territoire. Elle se défini comme étant : *« la gestion des ressources naturelles , humaines , économiques , financières , disponibles, en fonction d'une stratégie et d'une politique de développement »*⁶.

Afin d'y remédier aux distorsions territoriales déjà existantes, les pouvoirs publics ont initié des programmes spéciaux concernant les régions les plus déshérités du pays dans le cadre d'une politique globale, celle de *« l'équilibre régional »*. La politique d'aménagement urbain a évolué par la suite selon plusieurs tendances et approches, qui essayaient à chaque fois d'apporter réponses aux problèmes et défis de la société et de la ville algérienne.

⁵ M.Saf, l'aménagement du territoire :un impératif de solidarité nationale, in revue Construire, Alger, N°31, 1989.

⁶ Idem, P :3

7.1.2.1. 1^{ère} période : (1967/ 1980) : La genèse des instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme est souvent liée à l'évolution de la question d'aménagement du territoire et de sa prise en charge par la planification. On peut donc constater deux étapes où la préoccupation d'aménagement du territoire ont été prises en considération.

La première période démarre donc avec la création d'une structure centrale de la planification , on peut distinguer deux phases dans cette période :

Ø entre 1962 et 1966

Ø entre 1967 et 1980.

§ La 1^{ère} phase entre 1962/1966 :

Cette phase débute au lendemain de l'indépendance, où les programmes économiques étaient liés au redémarrage de l'activité existante soit dans les domaines auto- gérés soit dans les unités économiques existantes. C'est donc une période d'exode et de renforcement de la marginalisation des régions intérieures du pays.

§ La 2^{ème} phase entre 1967/1980 :

Cette seconde phase débute par la mise en œuvre des *programmes spéciaux* au profit de régions déshéritées, et par l'organisation des *plans communaux* ainsi que diverses actions de décentralisation des équipements et le lancement d'études qui vont se poursuivre et se concrétiser dans le premier plan triennal (1967), et les deux plans quadriennaux (1970 et 1975). Ces derniers ont instauré, une polarisation des investissements à caractère industriel et économique, cause directe du déséquilibre urbain entre les différentes régions du pays (région du nord, et les régions intérieures du pays). Les résultats atteints durant cette période sont :

Ø Des progrès de rattrapage des régions déshéritées.

Ø La création d'une économie locale.

Ø Mais surtout l'adoption de la charte nationale en 1976 où se sont exprimées les opérations territoriales.

Mais malgré cela on remarque encore des faiblesses, puisque le recensement de 1977 dénote encore la persistance d'importants mouvements migratoires.

7.1.2.2 La 2^{ème} période :(1980/1984) : Cette seconde étape est celle du 1^{er} plan quinquennal, celui-ci imprime des dynamiques nouvelles dans la mise en œuvre des options dictées dans la charte nationale de 1976 en matière d'aménagement du territoire et du développement local.

C'est alors que la prise en charge de la dimension *spatiale* du développement est marquée par le lancement d'actions de restructuration de l'espace national, notamment dans le domaine de l'hydraulique, agriculture et infrastructure et la formation d'équipements sociaux.

Cette période est aussi marquée par

- Ø L'intensification des actions de développement local (PCD).
- Ø La décentralisation et le découpage administratif.
- Ø La création de l'agence d'aménagement du territoire (ANAT).
- Ø Le lancement d'étude régional d'aménagement du territoire (Hauts plateaux, Chelef, Jijel.....).

C'est ainsi que durant cette première période (1962/1984) la politique d'aménagement urbain a été principalement caractérisée par :

- Ø Le grand *volontarisme de l'Etat*, en relation avec le système socialiste qui régnait à l'époque. C'était le mythe de toute une politique, l'Etat prenait en charge toutes les tâches, allant du contrôle, programmation, passant par l'investissement et l'aspect financier jusqu'à la réalisation.
- Ø La production architecturale et urbanistique était dominée par un *souci fonctionnel*, en somme la tendance concernait l'application abusive des principes de la charte d'athènes. L'intérêt s'oriente alors vers la recherche de la *quantité*, pour répondre à une demande de plus en plus importante dans tous les domaines. On assiste à des projets qui s'implantent selon la logique des programmes (les grilles d'équipements), et non pour assouvir à des besoins d'intégration et de qualité de vie.
- Ø La planification répondait également à la logique des *investissements productifs* liés aux différents plans : triennal, quadriennal et quinquennal, et elle accorde aussi une grande importance au *développement économique*, au détriment de l'ordre spatial.
- Ø Enfin la planification urbaine, suivie *une approche sectorielle*. selon cette approche chaque secteur d'activité (ministère), appliquait empiriquement son programme sur l'espace sans une réelle *coordination* entre les autres secteurs.

Cependant, et malgré le souci de décentralisation observé durant la 2^{ème} étape, et la prise en charge progressive de la dimension spatiale, la politique d'aménagement adoptée par l'Algérie présentait encore plusieurs failles, qui peuvent se résumer dans les points suivants :

- Ø La *démarche verticale* du système.
- Ø *l'éclatement de la décision* dans le temps et dans l'espace.
- Ø *L'absence de cohérence*, entre les dimension sectorielles et spatiales.

Ø *L'absence de coordination* inter-sectoriel.

Ø Des *problèmes de gestion*, car durant cette période le territoire national a connu une urbanisation massive et rapide, qui a engendré des problèmes insurmontables pour des centres non préparés.

Ø *L'absence de débat public et de concertation* qui a contribué à la marginalisation des spécificités locales.

Enfin cette démarche à caractère verticale et centralisée est en partie responsable des déséquilibres spatiaux de l'époque. Avec l'abrogation du seul instrument de planification et programmation urbaine (PUD), une nouvelle approche s'imposait alors, imposant avec elle une nouvelle vision plus cohérente, permettant un développement intégré d'un espace donné, une meilleure coordination inter-sectoriel, et enfin plus consciente des bouleversements, des défis et du nouveau contexte économique, social et politique de l'époque. Cette politique se base essentiellement sur la revalorisation de la notion d'espace, car désormais le spatial doit être aussi privilégié que le sectoriel.

La fin des années 80 marqua en effet une série d'évènements, qui allaient provoquer le déclin définitif de la politique d'aménagement du territoire, ainsi que toutes les politiques de l'Etat. Face à la crise financière, l'Etat se retire donc de toutes les actions d'aménagement du territoire et abandonne toute politique d'aménagement urbaine.

Enfin « *les thèmes de l'économie néo-libérale achèvent la décomposition de la politique d'aménagement du territoire et annoncent le déclin, des fonctions structurantes de l'Etat et des collectivités locales, (...) les journées d'Octobre et les événements qui ont suivi ont attiré l'attention sur la dislocation des banlieues, en proie à la marginalisation, à l'insécurité et au chômage* »⁷.

7.1.2.3 Le changement de cap des années 90, vers la quête d'approche décentralisatrice :

Renforcée par l'évolution du contexte politique- Economique, à partir de la fin des années 80 début 90, une prise de conscience dans le domaine de la planification dénonça les limites du « tout planifier », de l'état, contrôleur, programmeur, investisseur, financier et réalisateur. En effet l'expérience du terrain du « tout planifier » et de son approche centralisée montrera les limites, d'incohérence, entre la programmation sectorielle et l'aménagement spatial.

⁷ « *Demain l'Algérie* », Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, Ed office des publications universitaires (O.P.U), 1995, P76.

On se rend compte que le problème de l'aménagement et de l'urbanisme est global, et qu'il doit être envisagé à *toutes les échelles* (nationale , régionale , locale), avec un souci de *cohérence* , il ne s'agit plus d'implanter des programmes d'investissements étatiques, mais de les situer dans leurs espaces , national , régional et local .

Ainsi la centralisation du système de planification, présentait plusieurs défaillances qui ont eu des conséquences multiples, en terme de délaissement des échelles mineures , du souci du détail , de la qualité des espaces urbains et environnementaux. Mais également un déséquilibre dans la répartition des personnes, des infrastructures et des villes à l'échelle nationale, et l'absence de l'acteur civile dans la stratégie de prise de décision.

Face à ces différents problèmes, la prise de conscience des années 80/90 enclenchera un processus de limitation du rôle de l'état à celui de *régulateur , contrôleur* . ce processus est également renforcé par :

- Ø la réhabilitation de la notion de la propriété privée.
- Ø la raréfaction des ressources budgétaires publics.
- Ø la stagnation des investissements,
- Ø mais également la mise en cause du dirigisme socialiste et le changement du système économique vers l'économie néo-libérale avec tout ce qu'elle sous entend comme changements multiples.

Face à cette nouvelle donne, des changements au niveau de la gestion urbaines, une nouvelle approche s'imposait, d'autant plus que les anciens instruments de planification urbaine (PUD, ZHUN), devenaient caduques. Et on a dû développer, par nécessité de nouveaux instruments de planification, répondant aux aspirations de la nouvelle politique. Ce ne sont autres que le Plan Directeur d'Aménagement Urbain (PDAU), et le Plan d'occupation du Sol (POS). Ces instruments découlaient d'un certain nombre de textes législatifs et réglementaires.

o **Cadre institutionnel de la nouvelle approche urbaine :**

La nouvelle période du multipartisme et de la décentralisation est caractérisée par la nouveauté en matière de législation urbaine. C'est ainsi qu'elle est fortement marquée par de nouvelles lois en matière d'aménagement urbain, notamment les lois relatives à la wilaya, à la commune, à l'orientation foncière, et la loi 90-29 sur l'aménagement et l'urbanisme. Cette dernière a ouvert la voie sur des changements notables dans la gestion de l'espace urbain :

- En octroyant une autonomie aux collectivités locales dans le domaine de la planification et gestion urbaine.

- En levant le monopole de l'Etat sur la planification, (appels d'offres autorisés pour l'élaboration des plans), et en favorisant l'investissement privé.
- En instaurant de nouveaux instruments (PDAU, POS).

La loi sur la commune et la wilaya exprime également le désengagement de l'Etat, en tant qu'opérateur économique. Quand à la loi d'orientation foncière, et la loi 90 (relative à l'aménagement et l'urbanisme) elles ont pour objectifs principaux :

- Ø D'édicter les règles générales visant à organiser dans le cadre d'une économie des sols, la production des terrains urbanisables, l'établissement d'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et industrie, la préservation des milieux naturels et patrimoines culturel ou historique.
- Ø De réduire le rôle de l'Etat et d'imposer directement ses orientations, notamment par l'augmentation du droit sur la construction et propriété, et l'instauration des nouveaux outils opposables aux administrés.

Ces derniers vont s'orienter vers la rationalisation de l'espace, en matière d'occupation et d'affectation des activités, mais aussi en exprimant des intérêts précis pour les échelles mineures, la préservation du patrimoine et de l'environnement, l'embellissement des territoires, pour résumer le désir d'une urbanisation poly fonctionnelle, introduisant la participation de nouveaux acteurs, et la concertation pour ce qui concerne les décisions communautaires.

Les instruments d'urbanismes, PDAU, POS, sont ainsi l'aboutissement d'une longue évolution de l'approche et la pensée urbaine en Algérie. Cela dit une question reste suspendue ; l'application de ce nouveaux types d'instruments a-t-il vraiment contribuer à améliorer la qualité de vie, ou bien alors on s'est limité juste à l'aspect théorique et politique de la chose ?. enfin ces nouveaux instruments (PDAU, POS) marqueront- ils la fin de l'évolution de l'approche urbaine ? ou sauront-ils s'associer à de nouvelles démarches et modalités, notamment le projet urbain, pour répondre aux nouveaux défis du contexte mondial et la ville Algérienne ?.

7.3 Mécanismes et instruments de l'aménagement urbain en Algérie :

7.3.1 Les instruments d'aménagement du territoire :

Echelonnée sur plusieurs niveaux d'aménagement, la politique d'aménagement urbain s'appuie sur une multitude d'instruments. C'est dans cet ordre d'esprit que la loi 87-03 du 27/01/87 définit les axes de développement et d'aménagement du territoire, et prévoit les

instruments qui doivent permettre leur mise en œuvre ; le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT), et le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire (SRAT).

Les instruments d'aménagements du territoire, sont développés à partir d'une approche globale, afin d'aboutir à une meilleure coordination et une meilleure cohérence inter-sectorielle, englobant les différentes échelles (nationale , régionale et wilayale).

Ainsi le SNAT est appuyé sur le plan régional par le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT), dont l'objectif est de favoriser le développement et la complémentarité inter-régional, ces schémas trouvent leur prolongement au niveau local (wilaya et commune) à travers les plans d'aménagement wilayales et communales (PAW, PAC).

Ces instruments sont le résultat de la volonté de décentralisation de l'état ; Désormais la planification doit intégrer à la fois les préoccupations et contraintes sectorielles mais aussi spatiales, par le biais de ses différents outils d'aménagement .Ces derniers doivent avoir une approche descendante où chaque instrument trouve, prolongement et complémentarité au niveau de l'échelle suivante de la planification .

Les enjeux étant de taille, l'Algérie avait misé pour l'application de ces instruments, mais leurs rigidité, lenteur, lourdeur, et la difficulté de l'élaboration mise en œuvre et la réalisation de leurs plans et schémas, en fait d'eux, des instruments caduques avant même leur application .

7.3.2 Les instruments d'aménagement urbain : (PDAU/POS) :

7.3.2.1 Principes et orientations :

Afin de concrétiser ses objectifs de départ, de reconquérir la dimension spatiale et qualité urbaine de la planification, de décentralisation et rationalisation de la gestion et d'intégration de différents acteurs dans le processus d'urbanisation. La politique d'aménagement urbain en Algérie a opté pour l'utilisation du PDAU, et POS, comme seuls instruments technique et juridique de planification.

o Le Plan Directeur D'aménagement Urbain (PDAU) :

Se définit comme étant un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il est à la fois "un guide de *gestion et de prévision*, pour les décideurs locaux (commune), et un programme d'équipement et d'infrastructure, pour la ville où l'agglomération, et un *zonage* du territoire communal"⁸ .

Le PDAU concerne essentiellement l'échelle de la ville ou de la commune ou d'un groupement de communes ayant des solidarités. Il fixe les orientations fondamentales de

⁸ Maouia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme, Op, Cit, P : 145

l'aménagement du territoire ,de la ou les communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement (SNAT.SRAT.PAW et PAC). Il définit les termes de référence du plan d'occupation du sol. Le PDAU est un instrument de long terme, dans la mesure où il prévoit des urbanisation futures de (15-20 ans). Ce n'est donc pas un instrument stratégique de développement spatial.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme détermine également :

- La destination générale des sols sur l'ensemble des territoires d'une ou d'un ensemble de communes par secteur.
- l'extension des établissements humains, il s'agit de la prévision de l'urbanisation futur et ses règles.
- la localisations des services et des activités , il s'agit d'occuper le sol par l'affectation des activités, les forme et la densité d'occupation.
- la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructure, et l'identification de terrains nécessaires pour leurs implantation.
- et enfin la détermination des zones d'intervention sur les tissus urbains et les zone à protéger.

Ainsi le PDAU fixe les orientations fondamentales de l'aménagement de la commune qu'il couvre en déterminant la destination générale des sols par secteurs d'urbanisation aux différents termes.

○ **Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) :**

c'est un document d'urbanisme établi conformément à la loi N° 90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. Il est donc un instrument réglementaire de gestion urbaine et communale. il est établi conformément aux dispositions du plan d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) auquel il se réfère. Le POS représente donc le dernier niveau de la démarche de la planification urbaine.

Il a pour enjeux la production et/ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti, en définissant les modalités opérationnelles d'aménagement et les règles et servitudes d'occupation du sol, pour un territoire communal ou une partie de ce territoire, à moyen terme (5 à 10 ans) .

Le POS prend également en charge, à travers les projets urbains, l'aspect fonctionnel et formel de la ville, il définit les règles de composition qui permettent à la ville de s'accroître sans éclatement de l'urbanisation, ni destruction des tissus.

Il fixe dans le détail, les contraintes d'occupation des sols concernant : les activités, les conditions de construction, les principes caractéristiques de la forme urbaine, et enfin les droits

de construction appliqués (Coefficient d'Occupation des Sol et le Coefficient Emprise des Sol), COS et CES se définissant ainsi comme le cadre de référence réglementaire pour les pouvoirs publics locaux.

Par l'Echelle de son d'application le POS peut se définir comme un instrument *de détail* d'articulation entre l'échelle de l'urbanisme directeur, et l'échelle des actes d'urbanisation à l'échelle du quartiers, de la parcelle ou de groupement de parcelles. Il joue également le rôle d'instrument de réglementation intermédiaire entre les intérêts particuliers et le volontarisme de la commune. C'est ainsi qu' a son niveau se croisent la multitude d'actes d'urbanisation. Par ses différentes finalités il essaye donc de les rendre conformes aux objectifs locaux, de la commune.

7.3.3 La notion de participation au sein des outils d'aménagement urbain :

Par leurs contenus, leurs procédures d'élaboration et leurs multiples finalités et objectifs, les PDAU et les POS, peuvent être les instruments qui permettent de concrétiser les principes fondamentaux de la politique d'aménagement urbaine.

Au delà de la maîtrise et le contrôle de l'urbanisation, "ils participent à travers les modalités de leur élaboration et de leur adoption à la *promotion de principes démocratiques*, et ils restaurent en même temps, à travers leurs réglementations, *le civisme des citoyens et l'autorité de l'Etat*." ⁹

En effet la notion de décentralisation et l'approche démocratique de l'aménagement, impliquent la concrétisation de la notion de la concertation, par l'introduction de l'acteur habitant dans le processus de décision urbaine.

La notion de participation apparaît clairement dans les procédures réglementaires d'adoption et d'approbation du PDAU et du POS. Ces derniers impliquent une enquête publique au près des habitants, les citoyens peuvent également s'opposer à chaque projet qui ne prend pas en question leurs désirs et intérêts.

Ainsi les PDAU et les POS, peuvent être révisés avant terme, dans certains cas, confirmant la dimension participative des usagers de l'espace urbain dans l'élaboration d'un instrument d'urbanisme.

Mais entre la théorie et la réalité quel est réellement le poids du citoyen et de la participation dans les mécanismes de production urbaine ?

⁹ ' Demain l'Algérie'', Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, Op, Cit.

Bien que la loi précise les contenus obligatoires et les procédures d'élaboration des PDAU et des POS, en réalité on remarque des dysfonctionnements multiples, et beaucoup d'oublis.

En effet "très peu nombreux sont ceux qui suivent vraiment les prescriptions. La majorité des PDAU sont incomplets, comportant des erreurs et des omissions techniques inadmissibles, péchant par manque d'une vision globale de l'aménagement. Les POS quand a eux proposent des programmes incohérents, non conformes aux normes et règles d'urbanisme, ne procédant pas aux enquêtes ni analyses préliminaires, oublient de mentionner les servitudes, et ne donnant aucune prescription en ce qui concerne la composition urbaine"¹⁰.

7.3.4 Composition urbaine et dimension spatiale au sein des outils d'aménagement urbain :

Les PDAU comme les POS expriment un grand souci pour la prise en charge des échelles mineures de la planification, de la qualité urbaine et de la bonne gestion spatiale.

en effet ils prennent en considération, les diverses échelles de l'aménagement urbain : l'agglomération, la communes, la partie de communes ou même le quartier, et ils prennent également en charge des opérations d'urbanisme spécifiques, comme la rénovation, la densification ou la réhabilitation. .

Les POS, et comme étant des instruments de détail, aspirent donc à retrouver une qualité de la vie urbaine, notamment en intégrant des notions comme : l'identité urbaine, ou l'amélioration de l'image urbaine.

Cependant écrasés par les nécessités fonctionnelles, l'inefficacité de la gestion des services urbaine, l'absence d'une culture de l'environnement et de l'esthétique urbaine, leurs efficacité est très fragilisée, renforcée également par le contexte global de la gestion de l'aménagement urbaine.

Ainsi la gestion descendante de l'aménagement urbain, (SNAT, SRAT, PAW, PADAU, POS) ébranle l'apport possible du POS, en considérant l'échelle du détail comme un aboutissement négligeable. Cette logique favorise donc les études aux échelles majeures dont l'impact réel sur l'échelle locale est peu important.

Enfin et tout en sachant que la notion de qualité est subjective et dynamique dans le temps, de nouvelles préoccupations qualitatives ont émergé, telles que, la solidarité, la mixité,

¹⁰ Eva Berezowska Azzag, "les instruments d'urbanisme de la période post-indépendance et leur impact sur le développement spatial d'Alger", in les cahiers de l'épau, n°9, octobre 2001, Alger, P :51.

l'esthétique et l'écologie. L'instrument POS n'est pas réellement préparé pour soulever de tels enjeux. Dans ce sens il présente plusieurs insuffisance, notamment :

- Il ne permet pas de traiter les espaces urbains, piliers de l'aménagement urbain et de l'urbanité.
- Il correspond à la dédensification, en appliquant les concepts fonctionnalistes, ainsi il met en œuvre la séparation des fonctions (habitat, loisirs, activités,...).
- Il ne prend pas en considération la silhouette de la ville, la trame, et la relation des bâtiments entre eux.
- Enfin il traite du foncier et pas de l'immobilier, c'est une simple police d'occupation des sols.

A partir des critiques observées, concernant l'outil POS, et tout en prenant en considération les mutations sociales, économiques et politiques, de la ville et la société Algérienne, en particulier, et les dynamiques territoriales mondiales, en générale. Plusieurs questions nous viennent à l'esprit et méritent d'être soulevées.

le POS est- il réellement un outil pertinent pour des tissus en mutation, comme serait le cas pour les quartiers périphériques ? est-il encore adapté au nouveau contexte de l'urbanisation ? et enfin comment peut-on intégrer le Projet Urbain dans le processus d'urbanisation, afin d'aboutir a un instrument adéquat, nécessaire pour la programmation, mais également spécifique et qualitatif soucieux de composition urbaine, d'identité locale et de la réconciliation de l'habitant avec son environnement urbain ?

7.4 Projet urbain et gestion urbaine en Algérie :

7.4.1 La gestion urbaine dans le contexte de la politique d'aménagement en Algérie, « la décentralisation des textes à la réalité » :

La période contemporaine est ainsi marquée par le souci de la recherche d'une approche, démocratique et décentralisatrice dans le domaine de la planification et gestion urbaine. Désormais le rôle de l'Etat est limité à celui de régulateur, contrôleur au profit d'une augmentation et une diversification considérable des rôles attribués aux communes.

Dans ce sens '*l'Etat doit modeler son intervention en fonction des problématiques spatiales spécifiques : souplesses dans l'incitation ou la dissuasion dans certains cas,*

engagement plus franc dans d'autres cas, par le biais du financement, de la réglementation ou de l'organisation.'¹¹

Dans ce contexte les missions octroyées aux communes supposent un transfert de pouvoirs, vers la base, devant permettre le libre exercice de la gestion locale et de la démocratie participative.

Cette nouvelle situation permet donc aux administrations communales, à la base de la hiérarchie étatique, d'occuper une fonction stratégique de communication avec les pouvoirs publics. Cette dernière a le rôle essentielle de rapprocher d'avantage le citoyen et les institutions publiques .

La nouvelle approche mise en place permet donc d'élaborer un développement en accord avec les attentes du citoyen. Ce dernier doit réintégrer le processus de décision en matière d'aménagement urbain selon une approche démocratique qui se base essentiellement sur l'écoute des désirs et souhaits de la société civile.

Le mouvement associatif doit également participer efficacement dans la nouvelle approche urbaine. Ce dernier doit être le cadre préférentiel d'expression démocratique, où chaque citoyen exprime son opinion sur le cadre urbain.

Enfin dans un contexte international et national complètement nouveau, les rapports entre l'Etat les institutions et le citoyen sont complètement renouvelés selon de nouvelles bases, de concertation, de participation et de décentralisation.

Cette dernière renvoie avant tout au partage des compétences, du pouvoir et la décision, mais également elle est synonyme de l'instauration de nouvelles relations entre les acteurs urbains qui ne peuvent être que démocratiques.

Cependant entre les textes et la réalités quel est réellement le degré d'efficacité de cette nouvelle approche ? et comment redéfinit-elle les différents rôles de l'ensemble des acteurs urbains ? et enfin pourra-t-elle encore évoluer vers une vision plus stratégique, en harmonie avec les mutations de la société et la ville Algérienne ?.

7.4.1.1 Le rôle de l'état, entre le recul et la souveraineté :

l'Etat, garant de la pérennité des institutions, de l'intégralité territoriale, de la cohésion et de la stabilité sociale, doit garder l'importance de son rôle ou du moins la reconquérir.

¹¹ " Demain l'Algérie", Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, Op cit, 1995, P78

Selon la nouvelle donne internationale et nationale qui entraîne de nouveaux enjeux territoriaux, de nouveaux défis et également de nouveaux problèmes, Le rôle de l'Etat est très déterminant. Ce dernier a considérablement évolué pour répondre mieux aux nouvelles exigences et mutations.

Dans cette nouvelle optique, l'Etat "moderne" est un grand *pourvoyeur de services publics* et un *régulateur* du jeu économique. Celui ci reprend ainsi de l'importance mais surtout de la hauteur dans la stratégie globale de production et gestion urbaine. Désormais il se charge essentiellement de :

- Ø ***La définition de la stratégie globale*** : à ce titre son rôle est très important, il doit fixer la stratégie et définir les limites d'intervention des acteurs locaux (communes, wilayate et groupes d'intérêts), reconnaître leurs espaces et leurs compétences et définir sa relation avec chacun d'eux.
- Ø ***Du rôle de correcteur et de régulateur*** : notamment des grands équilibres économiques et financiers, ainsi il doit définir et fixer le type de mesures régulatrices ou incitatives et leurs modalités de mise en œuvre (fiscalité, aide subventions, crédits préférentiels, défiscalisations,...).
- Ø ***De l'organisation régulée*** : du libre jeu de la concurrence entre les structures et agents économiques, son rôle est donc indispensable pour le développement de région, par le biais d'investissements prioritaires pour mettre en place les conditions de développement (grandes infrastructures, équipement sociaux,...).¹²

La fin des années 80 marquait donc une date décisive dans le renouvellement et la transformation du rôle de l'Etat, mais également des collectivités et de la société civile. C'est ainsi que son recul a été également accompagné par des attributions, à la fois multiples et complexes, aux différentes administrations communales dans le cadre d'une politique de décentralisation nationale.

Cette politique doit être envisagée et appliquée avec prudence car « *la décentralisation est toujours un piège possible qui sous couvert d'efficacité et d'homogénéité risque d'étendre ses tendances et de stériliser toute action en direction de l'aménagement, si l'on ne balise pas soigneusement ses instruments et ses règles du jeu* »¹³

¹² Idem.

¹³ Idem.

7.4.1.2 Le rôle des municipalités, à la recherche de gestion locale :

o Transformation du rôle de la commune dans le contexte législatif :

Les rôles octroyés aux communes et collectivités locales ont considérablement évolué dans le cadre institutionnel Algérien, et ce en parfaite harmonie avec les changements attribués à la politique d'aménagement et gestion urbaine. Cependant ses différentes missions ont toujours été aussi diversifiées, complexes et multiples.

Ainsi et depuis l'ordonnancement 67-24 de 1967 qui fixait le rôle et l'organisation des communes, et ensuite les nombreux autres textes qui suivirent, touchant à divers secteurs d'activités, leurs responsabilités n'ont cessé d'augmenter et d'évoluer.

D'abord les administrations communales ont connu un *état de dépendance totale*, de 1962 à l'événement du multipartisme, "elles étaient placées dans des rapports hiérarchiques très poussés avec la wilaya, et ce malgré les pouvoirs explicites qui leurs étaient attribués au terme de loi. Cette conception de décentralisation, encadrée jusqu'à l'ingérence et fonctionnant à l'injonction, a conduit à gommer les limites des responsabilités respectives au niveau de la commune et de la wilaya, et à un degré moindre, ceux des daïras"¹⁴ .

L'avènement du multipartisme a ouvert, quand à lui, la voie à une décentralisation de l'approche urbaine. De ce fait en 1981, une nouvelle loi relative à la commune allait diversifier d'avantage leurs champs d'action. La loi 81-09-du 04/07/81. intervenait dans un moment de désorganisation et d'incapacité de gestion réelles des taches communales, la situation allait donc s'aggraver d'avantage avec cette loi qui imposait aux administrations communales une multitude d'actions.

L'actuelle loi 90-08 du 07/04/90, relative à la commune a réduit certaines missions, mais elle garde pour autant un nombre considérable de charges dans les autres domaines.

Cette loi vient s'ajouter aux précédentes et contribue à la dilution du rôle de la commune. Envahie par un volume important de missions, notamment des tâches secondaires, les administrations communales n'arrivent plus à distinguer leurs missions principales et à maîtriser la qualité de leurs prestations.

¹⁴ "la ville ou le devenir urbain du pays", Rapport du Conseil National Economique et Social (C,N,E,S), 12ème session, Novembre 1998, P :29.

Dans ce sens, "la diversification du rôle de la commune a fini d'avoir raison d'elle. La plus part des charges n'ont jamais réellement été exercées, quand à celles qui l'ont été, elles ne l'ont été que de façon partielle, généralement médiocre"¹⁵.

Manque de compétences qualifiées dans le domaine de gestion urbain, manque de financement ou de maturité démocratique la question demeure toujours suspendue !.

o **Organisation et fonctionnement des communes ; quels rôles, quels défis ! :**

Comme nous l'avions mentionné, plus haut, les rôles attribués aux communes sont aussi variés, complexes que multiples. En effet ces attributions imposent aux administrations communales une multitudes d'actions que : créer, faire fonctionner, assurer l'entretien, suivre ou contrôler la bonne marche d'un ensemble de services et équipement publics.

A cela vient s'ajouter de nombreuses charges contenues dans les codes des forêts, des eaux, dans les textes relatifs à l'agriculture, au commerce, aux transports, aux investissements publics, à la santé, à l'environnement,...ext.

La multitude de ces attributions et des termes qui doivent les caractériser, compliquent d'avantage la tâche aux communes qui se perdent dans l'absence d'un langage et d'un cadre institutionnel précis.

"l'interprétation des multiples désignations qui aussi vagues qu'imprécises, (la commune initie..., veille à..., participe,...) provoquent diverses interprétations et occasionnent des chevauchements entre les prérogatives communales et celles des services de tutelle et autres administrations sectorielles de l'état"¹⁶.

Enfin dans l'absence d'une réelle programmation et d'une véritable politique de la ville, les communes se doivent d'agir d'une manière éparpillée, motivées essentiellement par des urgences réelles et le court terme, occultant tout aspect durable du développement .

« les administrations communales s'évertuent vaille que vaille, à honorer un plan de charge manifestement trop large, et dans lequel il s'avère souvent difficile d'évaluer par avance la consistance précise ou la dimension des interventions et actions, ainsi, évidemment, que l'ampleur de leurs incidences financières. »¹⁷.

La décentralisation utilisée par les autorités communales est souvent ébranlée par des faiblesses juridiques qui témoignent des rapports souvent tendus entre les pouvoirs publics

¹⁵ Bensebaini Tahar, production du cadre bâti en Algérie : de la planification centralisée a la participation citoyenne, mémoire de magistère, P :110

¹⁶ Idem, P :111.

¹⁷ "la ville ou le devenir urbain du pays", Rapport du Conseil National Economique et Social (C,N,E,S), 12ème session, Novembre 1998, P :29.

centraux et les autorités locales. La forte dépendance financière des communes envers l'Etat met en péril les efforts de mettre en place un cadre de gestion locale, autonome.

‘Les pouvoirs publics semblent ne pas s’être investis dans la recherche des conditions susceptibles de favoriser l’émergence d’un *pouvoir local* qui soit à la fois, suffisamment autonome pour définir et gérer des politiques locales, et suffisamment assujetties pour se conformer aux loi de la république et contribuer à les faire respecter’’¹⁸.

Dans ce sens l'Etat doit s'investir d'avantage dans la mise en place d'une véritable politique de la ville, qui favorise une gestion locale, dont les mécanismes institutionnels, financières et techniques soient mieux adaptés à la réalité de la ville Algérienne.

7.4.1.3 Le rôle du citoyen et du mouvement associatif :

*« lors des élections municipales, les listes d'opposition reprochent
 « lors des élections municipales, les listes d'opposition reprochent bien
 « lors des élections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à
 « lors des élections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la
 « lors des élections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité
 lors des élections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité
 lors des élections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité
 lors des élections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité
 lors des élections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité en
 s des élections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité en
 des élections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité en
 des élections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité en
 es élections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité en
 s élections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité en
 élections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité en place
 élections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité en place
 lections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité en place
 ections municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité en place
 ctions municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité en place
 tions municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité en place
 ions municipales, les listes d'opposition reprochent bien souvent à la municipalité en place*

¹⁸ Rapport sur la gestion des métropoles, Agence Nationale d'Aménagement du Territoire (ANAT), 1994, P :24.

on avec les habitants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les n avec les habitants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses avec les habitants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses avec les habitants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses vec les habitants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses ec les habitants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses c les habitants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses les habitants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses les habitants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses es habitants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses s habitants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses habitants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses habitants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses abitants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses bitants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses itants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses tants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses ants. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses nts. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses électorales »¹⁹. ts. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses électorales »¹⁹. s. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses électorales »¹⁹. . Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses électorales »¹⁹. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses électorales »¹⁹. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses électorales »¹⁹. Mais une fois élues, elles ont une fâcheuse tendance à oublier les promesses électorales »¹⁹.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

électorales »¹⁹.

lectorales »¹⁹.

ectorales »¹⁹.

ctorales »¹⁹.

torales »¹⁹.

orales »¹⁹.

rales »¹⁹.

ales »¹⁹.

les »¹⁹.

es »¹⁹.

s »¹⁹.

»¹⁹.

»¹⁹.

¹⁹.

.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

¹⁹ Maurice Blanc, Politique de la ville et démocratie locale, la participation une transaction le plus souvent différée, in les annales de la recherche urbaine, n°68-69 Septembre/Décembre 1995.

Le rôle citoyen et du mouvement associatif dans la construction d'une approche urbaine stratégique et décentralisatrice est incontournable, Face au recul progressif du rôle de l'Etat, et l'augmentation considérable de celui des communes.

Cette demande de participation est croissante mais se limite souvent à une plus grande consultation du citoyen. L'acteur civique doit participer efficacement dans chaque actions qui concerne son cadre de vie.

Sources de solutions en matière d'aménagement urbain et même de financement, l'acteur "habitant" doit être pris en considération plus souvent, son rôle est prédit à s'accroître dans les années futures pour devenir, pourquoi pas, un véritable acteur urbain capable d'influer et de changer son avenir urbain.

L'Algérie a pris conscience du rôle important de la société civile, et essaye de développer une véritable stratégie urbaine consciente des potentialités et importance de chaque acteur urbain. Cette prise de conscience est marquée essentiellement par les évènements d'Octobre 88, qui vont réellement permettre au mouvement associatif et à la société civile de se développer. Selon Benjamin Stora, « *cette date représente une date inaugurale, celle d'une vision du passé et du présent ouvert sur une conception plurielle de l'histoire révélant une explosion de paroles longtemps enfouies, de discours concurrents. Commence une période d'effervescence, de défis, portés par des mouvements de tous horizons, berbères, féministes, islamistes, sociaux, immergés depuis toujours dans les profondeurs de la société* »²⁰.

Enfin, avec le développement et l'élargissement du rôle du citoyen, peut-on considérer actuellement le phénomène associatif comme un lieu privilégié et un cadre organisé d'apprentissage de culture démocratique d'où peut émerger progressivement une « société civile » multiple et émancipée, capable de s'imposer et d'influer sur les décisions importantes qui la concerne, en jouant un rôle actif de médiateur et de relais entre les attentes nombreuses et diverses de la population et les pouvoirs publics ?.

○ **Cadre institutionnel de la transformation du rôle du citoyen et du mouvement associatif en Algérie:**

Le rôle du citoyen et du mouvement associatif en Algérie a considérablement évolué. Passé de la limitation et la restriction de l'après indépendance, à l'ouverture et la diversification des années 90, la dynamique de la société civile n'a cessé de se développer.

²⁰ Cité sans référence, Djamil Aissani, Evolution du mouvement associatif en Algérie. www.ifrance.com/sidiyahiainterface/html/histmvtasso.htm

Cependant la création des premières associations en Algérie remonte au début du siècle, sous la présence coloniale. elles utilisaient essentiellement les possibilités de la **loi 1901**. "Le rôle du mouvement associatif durant cette période était plutôt d'essence social et culturelle. Les différentes association présentes essayaient de mettre en évidence la spécificité d'une culture et d'une spiritualité propre à notre pays"²¹.

Ce rôle a progressivement évolué de « la forme intégrative à la forme oppositionnelle pour devenir un vecteur d'émancipation, d'appui et une source d'approvisionnement aux mouvements de libération nationale »²².

Après l'indépendance la politique centralisée adoptée, a réduit considérablement le rôle de la société civile, " l'Etat tentaculaire étend sa grille de pouvoir, réduit les vellétés d'autonomie de la périphérie et manifeste sa présence à tous les niveaux de la société. Il participe à la déstructuration des communautés locales et met en place un maillage au profit de l'Etat territorial. L'étatisation de la société conduit à l'étouffement de toutes les vellétés d'émancipation et d'auto organisation extra étatique des groupes sociaux "²³.

La fin des années 80 marquait une date décisive pour l'apparition et le développement du mouvement associatif, et son rôle, en Algérie. Cette date coïncide essentiellement avec la démocratisation de la vie politique, sociale et culturelle. C'est en 1987 que les pouvoirs publics affichent une certaine volonté de libérer la vie associative. Malheureusement, le retard était déjà considérable. Ainsi, les chiffres communiqués par le ministère de l'intérieur à cette époque font état de l'existence de 11 000 associations à l'échelle nationale²⁴. A titre de comparaison, à cette même période, il existaient plus de 500 000 associations en France. Le 21 juillet 1987 apparaît donc la **loi 87-15**. Cette loi a permis à certains types d'associations, tolérées par les pouvoirs publics, de voir le jour et de se développer.

Ainsi depuis l'avènement du multipartisme, il y a une quinzaine d'années, l'Etat Algérien a engagé une démarche qui doit conduire au partage et à la "relocalisation des pouvoirs", et notamment à la "participation volontaires des citoyens". Cette politique redéfinit en quelque

²¹www.ifrance.com/sidiyahiainterface/html/histmv ASSO.htm, Djamil Aissani, Evolution du mouvement associatif en Algérie,

²² www.crasc.org/organisation/potentiel_rech.htm, DERRAS (O.) : « Présentation du colloque », texte de présentation du colloque sur « le mouvement associatif au Maghreb », CAHIERS DU CARSC, n° 5, 2002.

²³ H.Boukrzaza, "le mouvement associative Algérien : territoire et champs d'activité", Septembre, 2001.

²⁴ cf. El-Moudjahid du 12/05/1988.

sorte les lieux de pouvoirs et de démocratie territoriale²⁵. L'Etat met en place la loi n° 90-31 du 04 décembre 1990 relative aux associations, mais également tous les autres textes et loi relative à la décentralisation.

Cette dernière a fortement encouragé le développement du mouvement associatif, qui va acquérir désormais une importance considérable, et il va investir des domaines d'intérêt très variés, comme le droit de l'homme, la culture et l'environnement avec une variation d'investissement et d'impacts selon chaque champs d'activité.

Dans ce sens la notion de décentralisation dans l'approche urbaine Algérienne est synonyme essentiellement du retour aux échelles mineures de composition, cela implique la réintégration du citoyen dans le processus de décision en matière d'aménagement. Cette dimension participative, se concrétise notamment dans l'instrument PDAU, POS.

Ces derniers sont opposables aux administrés, et font profit d'une enquête auprès des habitants. Les associations sont également présentes et peuvent défendre les droits et intérêts de la société civile.

Mais quel est l'impact réel du mouvement associatif sur le domaine de l'environnement de la vie et la gestion urbaine en Algérie ? et en quoi le développement du mouvement associatif qui a vu le jour ces deux dernières décennies, exprime-t-il une rupture voire une dynamique réelle de changement par rapport à la décennie précédente ? et enfin quelle est l'impacte et la part des associations relatives à l'environnement urbain ?.

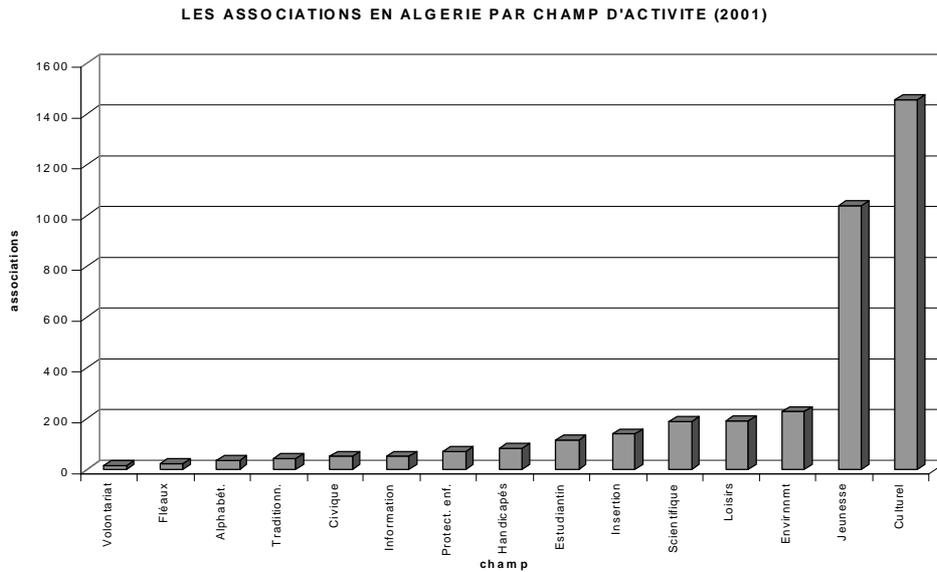
○ **Répartition du mouvement associatif par champ d'activité, quels rôles pour l'urbain ? :**

Le nombre d'associations en Algérie est de 3 725²⁶. Leur répartition par champ d'activité révèle des disparités importantes, comme l'illustre le graphique. Ainsi, 1 454 associations activent dans le domaine culturel contre 14 seulement dans le volontariat.

Figure 20

²⁵ LE COZ (J.) : "Espaces méditerranéens et dynamiques agraires. Etat territorial et communautés rurales", in *OPTIONS MEDITERRANEENNES*, CIHEAM-UNESCO/MAB, n°2 de la série B: Etudes et recherches, Montpellier, 1990, page 289.

²⁶ Source : annuaire statistique du ministère de la jeunesse et des sports (gouvernement algérien), 2001.



Source : ministère de la jeunesse et des sports

Deux champs, culture et jeunesse, absorbent 67 % du mouvement associatif. Le secteur concerné par le soucis urbain, désigné sous l'appellation officielle «*archéologie et environnement* », troisième par ordre d'importance, ne représente que 6.1 %.

Cependant, il est possible d'ajouter à ce chiffre, des associations de sauvegarde du patrimoine et de l'environnement classées dans les activités culturelles, la classification comportant des imprécisions. Les autres champs, notamment sociaux, sont «*anecdotiques* ».

Ces statistiques révèlent donc le manque d'associations s'exerçant sur le champs environnementale et urbain, malgré leur impact sur la qualité de la vie ou les questions identitaires et l'amélioration du cadre urbain. Leurs rôle est très réduit et leurs impacts et culture démocratique.

Au de la des résultats a court terme c'est une véritable stratégie qui doit prendre forme. Là les responsabilités d'aménagement et gestion urbaine sauraient se partager entre les différents acteurs urbain.

Dans ce contexte de mutations profondes de la société et des modalités d'appréhensions des réalités urbaine, le rôle du mouvements associatif ne serait-il pas d'entraîner progressivement la société algérienne dans la citoyenneté et la modernité ? de motiver et sensibiliser les citoyens sur les problèmes et défis de leur environnement et la qualité de leurs vie urbaine ? et enfin de la participation active dans le processus de prise de décision de production et gestion urbaine ?.

7.4.1.4 Le rôle de la concertation :

l'implication de plusieurs acteurs de dans le processus d'urbanisation, implique la concrétisation de la notion de concertation. Cette dernière suit également des voies institutionnelles, notamment par la création des *Comités d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement*. Ce comité est installé au niveau de chaque wilaya, et il est initié par le Décret exécutif du 19-11-1995.

Les (CAUE) aspirent essentiellement a :

- Ø "La prise en charge d'échelle plus réduite de l'urbanisme.
- Ø La promotion de la qualité du cadre bâti et de son environnement.
- Ø Aider les collectivités locales a mettre en place des instruments d'urbanisme respectueux des règles d'architecture, notamment locale.
- Ø La protection des sites classés.
- Ø Le retour de l'architecte et de l'utilisateur -citoyen sur la scène urbanistique',²⁷

Cependant et malgré son existence

Cependant cet organisme a été détourné de sa tâche principale, et n'effectue que des rôles très simplifiés.

7.4.1.5. le rôle de l'investissement, à la recherche d'un partenariat Public/Privé :

Avec le recul du rôle de l'Etat et la fin du mythe de l'Etat investisseur, l'investissement privé devient un instrument incontournable, dans la politique de production urbaine.

Renforcé par le contexte mondial, de globalisation, de circulation des capitaux, de compétition internationale entre les villes et le développement de la logique de l'*Urbain marketing*, et opportunité urbaine, la gestion locale doit prendre en compte ces nouveaux défis, en attirant les investisseurs et en offrant les conditions nécessaires de développement et d'épanouissement de l'investissement privé.

L'Algérie consciente de l'importance et enjeux du partenariat public/Privé, à entamé, depuis les années 80, une politique de décentralisation qui engage une pluralité d'acteurs urbains dans le développement urbain.

²⁷ Maouia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme, Op, Cit, P : 281.

Ainsi ‘‘pendant toute la décennie 80, l'Etat amorce un lent mais certain processus de désengagement des tâches d'investissement économique, en offrant des champs d'action de plus en plus larges au secteur privé national et étranger, c'est ainsi que dès 1982, le secteur privé est autorisé à investir dans des activités dites d'*utilité économique et sociale*’’²⁸

Dans ce sens les pouvoirs publics ont instauré plusieurs organismes capables de d'accomplir ces tâches :

- **Les Comités d'assistance, de Localisation et de Promotion de l'Investissement (C.A.L.P.I) :**

au niveau des wilaya, ils définissent et prennent en compte les instruments d'urbanisme, les équipements et les opportunités foncières nécessaires aux investissements, dans le respect des ressources locales.

- **L'Agence de Promotion et de Suivi de l'Investissement (A.P.S.I) :**

s'intéresse généralement à la mise en œuvre d'une politique d'investissement locale.

Mais au delà de l'application réelle de leurs fonctions, ces organismes ont détourné et simplifié leurs objectifs de départ, et se contentent de fonctions très réduites. Ainsi les (C.A.L.P.I) limitent leurs rôle, généralement, à celui d'un organisme pourvoyeur de terrains, Alors qu'ils devaient gérer une politique d'investissement locale très élaborée. Les (A.P.S.I) simplifient de leurs coté les procédures d'investissement.

Dans l'absence d'une véritable coordination entre organismes, d'un cadre commun de concertation, et d'une véritable politique de la ville consciente des réalités et des différents défis de la ville Algérienne, la question de la promotion et le développement de l'investissement et le partenariat Public/Privé reste très polémique.

Enfin et avant de procéder à l'élaboration de n'importe quel projet urbain en Algérie, et penser à sa réussite, il faut d'abord réussir l'élaboration d'une nouvelle approche urbanistique, trouvant ses fondements dans la gestion et la planification stratégique.

7.4.2 Pour une nouvelle approche urbanistique :

La gestion urbaine en Algérie présente encore plusieurs défaillances, et cela malgré les efforts entamés, en matière de décentralisation, et la mise en place d'un cadre institutionnel et

²⁸ Saidouni.M, la fin du ‘‘tout planifié’’ et le retour des échelles mineurs et de l'embellissement :inerties et prémices-, in actes du colloque international sur l'aménagement urbain, Alger, Avril 1998.

un ensemble d'article juridique, et de textes réglementant l'usage du sol et toute intervention urbaine.

Ces défaillances sont en partie le résultat d'une approche urbaine qui a longtemps privilégié la question de la production par rapport à celle de la gestion.

Améliorer l'approche urbaine et les modalités d'appréhension de la réalité urbanistique en Algérie, passera d'abord par l'amélioration et la maîtrise de la gestion urbaine, notamment par l'introduction de la souplesse et la diversification des niveaux d'interventions.

Cette diversification devra privilégier le niveau local, qui est, à notre sens, l'échelle idéale, ou toutes les notions de gestion prendraient tous leurs sens, vue la pertinence et les spécificités des problèmes rencontrés. Ces problèmes nécessitent donc des solutions adéquates et adaptées, émanant essentiellement des spécificités et contraignantes du site d'intervention.

« ainsi la gestion communale qui a constitué une notion qui a été jusque là occultée dans notre pays, a révélé néanmoins son efficacité et son pragmatisme, quant à maîtriser toutes les mutations qu'une portion de territoire est susceptible de subir »²⁹.

Dans ce contexte de décentralisation et de retour aux échelles locales de la planification, l'échelle communale doit prendre en considération les préoccupations des citoyens, qui trouvent dans la commune un cadre idéal d'expression. Les notions de concertation et de participation devront se réaffirmer, afin d'ajuster aux mieux les décisions communales aux réalités des terrains.

Pour plus d'efficacité les communes devront également affiner leurs rôles, pour ne pas se perdre dans les différentes missions et prérogatives qu'ils lui sont octroyer, de développement de gestion, de programmation et de contrôle.

Enfin, la mise en place d'une nouvelle approche urbaine exige également un développement voir une révision des outils d'urbanisme qui sont responsables de la cohérence et de l'efficacité de la gestion locale. Ces derniers devront intégrer les notions de *qualité urbaine*, *de souplesse*, *d'identité locale*, et *de composition urbaine*.

7.4.2.1 POS et Projet Urbain :

Dans cette nouvelle logique et dans le souci d'intégrer à la fois des préoccupations d'ordre général et local, et de retourner aux échelles mineures de planification, le POS peut être l'instrument idéal de l'urbanisation, beaucoup plus que les schémas ou le plans directeur.

²⁹ L.Ferahta, Mécanismes et enjeux de la gestion urbaine, in cahier de l'epau, n°7/8, Octobre 1998, Alger, P : 16.

Mais un POS corrigé et revu, qui doit désormais intégrer des notions d'embellissement urbain, de mixité fonctionnelle, et de qualité des espaces urbains et publics définis dans le projet urbain., ainsi q' une participation efficace et non théorique des différents acteurs de la ville.

En effet l'instrument POS représente un stade nécessaire de la prise en compte des problèmes de développement urbain, mais il ne peut être un instrument de qualité architecturale.

Les POS, restent très en déçan lorsqu'on se propose d'en faire les instruments d'une qualité de l'apparence de construction et celles de leurs relations avec les bâtiment environnement.

Ainsi les POS dans leur démarche séparent entre la qualité architecturale et urbanistique. Leurs orientations concernant les hauteurs des bâtiments et des données quantitatives sur l'utilisation des parcelles, postulent quand à elles pour une ville homogène, sans différences ni richesses. En fin les POS et comme étant des documents qui règlent les droits d'utilisation des propriétés privés, ignorent l'espace public.

Pour palier à ces failles le retour à l'art urbain permis de concilier entre ces exigences contradictoires que représentent d'une part la fonction interne du bâtiment et d'autre part sa participation à l'identité collective de la ville. C'est ainsi que « L'art urbain ensemble de règles formelles soutenant une idée de la ville peut devenir l'outil indispensable d'accompagnement des POS ».

C'est ainsi que l'instrument POS en France a subit des transformations et plusieurs révisions, la 3émé et la 4éme générations de POS, essaye d'intégrer de nouvelles préoccupations, en améliorant la qualité des zones urbaine, et en tentant de gommer les ruptures entre quartiers. Aujourd'hui on parle d'avantage, de mixité fonctionnelle, de reconquête du paysage urbain, de requalification de partie de la ville, que seul un POS travaillé et affiné pourrait intégrer et gérer de tels mutations et défis. Dans ce sens les POS devraient évoluer *quantitativement* , et devraient intégrer de nouvelle approche, comme celle du projet urbain.

Enfin le projet urbain peut se définir comme un instrument opérationnel et ponctuel, intégrant à la fois les différents dimension et acteurs de l'approche urbaine. Dans cette nouvelle logique le rôle de l'état serait déterminant dans la définition d'une politique globale qui intégrerait les différents projets de portées locales.

La coexistence des méthodes traditionnelles d'aménagement urbain, linéaires et hiérarchiques, et des méthodes flexibles, récursives et négociées n'est pas à exclure au sein de cette nouvelle perspective, où le projet urbain saurait s'allier avec les instruments traditionnels de planification pour une meilleure complémentarité et efficacité.

L'Algérie a pris conscience des enjeux stratégiques du Projet Urbain, et des multiples dynamiques entourant la ville algérienne. Quelques indices en sont la preuve, comme la création du Gouvernorat du Grand Alger qui a lancé, sous le titre de Grand Projet Urbain, une série d'actions qui font appel à ces partenariats.

7.5 Prémices d'un « Projet Urbain » en Algérie :

7.5.1 L'expérience du Grand Projet D'Alger :

Le Grand Projet Urbain de la ville d'Alger est initié par le ministre de l'équipement et l'aménagement du territoire, dans son ouvrage : « Alger capitale du 21^{ème} siècle »³⁰. Au cours de ce dernier la capitale va bénéficier d'un projet de gouvernerait.

Alger doit mettre en œuvre une stratégie de reconquête et de développement en privilégiant six axes majeurs, entre autres³¹ :

1. ***la promotion de la fonction métropolitaine*** de la capitale, à la faveur des opérations ciblées au niveau des espaces centraux de l'agglomération par des activités et équipements de rayonnement international.
2. ***la valorisation des quartiers*** les plus défavorisés.
3. ***la relance de l'économie urbaine*** par la promotion de l'emploi et l'ouverture du centre d'Alger aux centres décisionnels nationaux et internationaux.
4. ***le renforcement des infrastructures*** de circulation et des réseaux stratégiques.
5. ***la préservation de l'environnement*** et la généralisation de l'hygiène et de la prévention.
6. ***la modernisation des institutions*** et des moyens d'administration de la métropole.

Tout développement futur d'Alger devrait être posé dans une triple logique, une justice sociale, une prudence écologique et une efficacité économique. Faire de la ville d'Alger une ville internationale, est synonyme de son intégration dans le réseau mondial, avec la logique d'hierarchisation des villes. Les autorités locales doivent donc adopter les techniques du « Marketing Urbain », pour attirer les partenaires potentiels, notamment à travers l'adoption des Grands Projets Urbains.

Dans cet ordre d'esprit, ***le Grand Projet Urbain***, dénommé le ***G.P.U.***, est une réponse qualitative à la croissance urbaine de la ville d'Alger. Structuré en pôle, de Zeralda à Bordj El Bahri, le G.P.U. a pour objet de revaloriser le littoral, pour y promouvoir les grands espaces centraux d'activités nobles et de représentativité, selon des aménagements spécifiques pour

³⁰ Collectif, sous la direction de Cherif Rahmani, Alger capitale du 21^{ème} siècle, Casbah Ed, Alger, 1999.

³¹ Idem.

chaque pôle. Comme on fait recours aux engins nautiques adaptés, tels que les aéroglisseurs, dans l'espoir de désengorger les systèmes de transport terrestres existants.

Le G.P.U transforme également le centre d'Alger, en un centre multifonctionnel, avec des activités commerciales, d'affaires supérieures, tout en développant la fonction résidentielle avec un haut niveau de commodité. Mais malgré son caractère stratégique, et les différents enjeux d'ouverture, de durabilité et de recherche d'une qualité urbaine meilleure, le Grand Projet Urbain d'Alger n'a pu se réaliser.

Cependant cette expérience est très révélatrice de la prise de conscience sur la nécessité du renouvellement de l'approche urbaine algérienne, qui doit intégrer désormais les nouveaux défis et les nouvelles réalités de positionnement, du rôle de la qualité urbaine dans le développement des villes algériennes, et de la recherche d'une gestion stratégique, basée sur le partenariat et l'ouverture.

Les urbanistes, techniciens et décideurs algériens commencent à comprendre, les enjeux du phénomène d'urbanisation et la nécessité d'une réflexion générale sur l'urbanisme algérien, sur l'idée de la ville algérienne souhaitée et sur ses instruments d'applications.

Enfin, on assiste aujourd'hui à la création de nouveaux instruments d'urbanisme spécialisés, mais de portée ponctuelle, et l'idée du « Projet Urbain » et du « Projet de Ville » commence à voir le jour. Certes par des interventions ponctuelles isolées et timides (comme le sera le cas du grand projet urbain Algérois GPU), mais visionnaires dans leurs démarches décentralisatrices, leurs idées d'implication des différents acteurs de la ville, et leur soucis de retrouver une qualité des pratiques urbaines de l'espace algérien. Digne de sa culture. Dans ce sens seul le long terme pourra répondre à cette question.

7.6 Conclusion :

La politique de l'aménagement urbain en Algérie, est marquée par son évolution continue, par la diversité et la pluralité de ses tendances. Passant de l'urbanisme d'esthétique d'hygiène et d'embellissement, à l'urbanisme fonctionnel des années 50, puis à l'expérience du « tout planifié », et enfin à l'urbanisme rationnel soucieux de la gestion et du contrôle des sols urbains. Les autorités locales essayaient d'apporter à chaque fois les réponses nécessaires à un cadre urbain et social en pleine mutation, recherchant une gestion urbaine plus stratégique, à l'image de « l'option libérale » adoptée par l'Etat.

Intégrer les procurations d'utilisation rationnelle des sols, de composition urbaine ou de participation plus élargie des acteurs urbains, a été matérialisée par l'adoption d'outils opérationnels de planification ; à savoir le PDAU, et le POS.

Cependant ces derniers se retrouvent dépasser par la réalité urbaine, et par l'apparition de nouvelles préoccupations qualitatives qui ont émergé avec la ville du 3^{ème} millénaire, telles que, la solidarité, la mixité, l'esthétique et l'écologie, la participation citoyenne, et le partenariat élargi. L'instrument POS, et PDAU ne sont pas réellement préparés pour soulever de tels enjeux.

Ainsi dix ans après la promulgation de la loi relative à l'aménagement et à l'urbanisme de 1990, cette dernière peut être revue et corrigée pour définir la notion d'aménagement dans le contexte national, et l'adapter aux nouveaux enjeux mondiaux de décentralisation, de gestion stratégique, de libéralisme et de revalorisation de l'image urbaine.

Dans ce sens, la prise en charge des problèmes de forme urbaine, permise par les textes actuels, n'est abordée explicitement. La notion de Projet Urbain apparaît incidemment dans l'article 37 de la loi sans avoir été défini et sans autre citation.

Dans cet ordre d'esprit, comment peut-on élaborer une véritable vision de la ville, stratégique dans son développement, cohérente et globale, où la multitude d'actions ponctuelles sauraient s'intégrer sans grande difficultés ?. Tout cela ne pourrait se réaliser sans l'élaboration d'une véritable politique de la ville où chaque Projet Urbain a sa place dans la multitude d'actions

La pratique du projet urbain pourra apporter un plus dans le processus de planification algérienne, étant donné qu'il se définit comme projet intermédiaire entre la planification et l'architecture et visant à représenter les qualités concrètes de l'espace, à intégrer l'ensemble des acteurs urbains et à mettre en place des stratégies flexibles et ouvertes aux opportunités mondiales.

L'option libérale ayant été prise, mettant en place un ensemble d'organismes, et d'outils urbain, devrait se raffiner et se développer d'avantage, en introduisant des instruments efficaces tenant compte à la fois du contexte national et de la logique du libéralisme. Notamment à travers la pratique du Projet Urbain.

Dans ce sens, il se donne pour but de donner une image concrète du résultat recherché, susceptible d'être discuté, répondant à une approche récursive et la logique du va et vient, du partenariat, et de la flexibilité, s'opposant à l'opacité de la norme et l'abstraction du schéma d'urbanisme.

Chapitre6 : Notions d'aménagement en Algérie, à la quête d'approche stratégique

(Projet Urbain et gestion urbaine en Algérie ?)

6.1 Introduction.

6.2 Evolution de la politique d'aménagement et de production urbaine en Algérie

6.2.1 Politiques urbaines utilisées durant la période coloniale

1. la politique urbaine coloniale avant 1919 :
2. La politique urbaine de (1919 à 1940) : début de l'urbanisme de plan
3. la politique urbaine de (1948 à 1962) : l'introduction de la planification moderne.

6.2.2 Evolution de la politique d'aménagement et gestion urbaine durant la période post-indépendance :

1. La première période de 1967/1980.
2. La deuxième période de 1980/1984.
3. Le changement de cap des années 90, vers la quête d'approche décentralisatrice.

6.3 Mécanismes et instruments de l'aménagement urbain en Algérie :

6.3.1. Les instruments d'aménagement du territoire.

6.3.2. Les instruments d'aménagement urbain : (PDAU/POS) :

1. Principes et orientations :

6.3.3 . La notion de participation au sein des outils d'aménagement urbain :

6.3.4. Composition urbaine et dimension spatiale au seins des outils d'aménagement urbain .

6.4 Projet urbain et gestion urbaine en Algérie :

6.4.1 La gestion urbaine dans le contexte de la politique d'aménagement en Algérie, « *la décentralisation entre les textes et la réalité* » :

1. le rôle de l'état, entre le recul et la souveraineté.
2. le rôle des municipalités, à la recherche de gestion locale.
 - Transformation du rôle de la commune dans le contexte législatif
 - Organisation et fonctionnement des communes ; *quels rôles quels défis !*
3. le rôle du citoyen et du mouvement associatif.
 - Cadre institutionnel de la transformation du rôle du citoyen et du mouvement associatif en Algérie:
 - Répartition du mouvement associatif par champ d'activité, *quels rôle pour l'urbain ?* :
4. le rôle de l'investissement, à la recherche d'un partenariat Public/Privé.
 - Les Comités d'assistance, de Localisation et de Promotion de l'Investissement (C.A.L.P.I) :
 - L'Agence de promotion et de suivi de l'investissement (A.P.S.I).
5. le rôle de la concertation.

6.4.2 pour une nouvelle approche urbanistique :

1. POS et projet urbain.

6.5 Prémices d'un « Projet Urbain » en Algérie :

6.5. 1. l'Expérience du Grand Projet d'Alger

6.6 Conclusion

1.2.5 Des services publics défaillants :

Les conditions générales de fonctionnement des villes, en termes de prise en charge administrative et technique d'un certain nombre de missions rattachées à leur caractère urbain, mettent en évidence un niveau relativement faible de maîtrise de gestion.

Qu'il s'agisse, comme déjà signalé, de la collecte des déchets et de leur traitement en décharge, du nettoyage, de l'entretien des réseaux d'eau et d'assainissement, de la voirie, des espaces verts, de l'éclairage public ou encore du contrôle des règles d'urbanisme, de l'organisation des transports, de la circulation, de la sauvegarde des sites, et la préservation des éléments du patrimoine et du domaine publics en général, etc..., le constat d'une gestion partielle, aléatoire ou carrément défaillante, selon le cas, est quasi-unanimement admis.

Dans bien des cas, les insuffisances des administrations communales relèvent de causes qui tiennent à la fois de leur inaptitude et des conceptions et ou schémas généraux d'organisation et de fonctionnement inadéquats ou excessivement uniformes et rigides. L'inadaptation de ces schémas aux exigences de gestion des villes, se manifeste, d'ailleurs, par des dysfonctionnements internes à l'administration locale.

*Chapitre 8 : Etude des grands ensembles à
Constantine, ou les ZHUN.*

Chapitre8 :

Etude des grands ensembles à Constantine, ou les ZHUN,

Quelle place pour les ZHUN aujourd'hui ?

8.1 Introduction .	188
8.2 Genèse des grands ensembles à Constantine.	188
8.2.1 Période coloniale, <i>le début de l'urbanisation.</i>	189
8.2.2 Période post-indépendance.	192
8.3 Caractéristiques générales de la procédure ZHUN.	199
8.3.1 La procédure ZHUN.	199
8.3.2 Logique de production des ZHUN.	200
8.4 Les limites de la procédure ZHUN.	201
8.5 Quelle place pour les ZHUN à Constantine, aujourd'hui ?	203
8.5.1 Les ZHUN réalisées à Constantine.	203
8.5.2 Transformation des ZHUN, à Constantine.	205
8.5.3 Exemple de la transformation de la cité "5 juillet 1962"	205
8.6 L'opération de requalification en Algérie, <i>entre problèmes de terrains et difficultés financière.</i>	209
8.7 Conclusion.	209

Chapitre8 : Etude des grands ensembles à Constantine, ou les ZHUN

Quelle palace pour les ZHUN aujourd'hui ?

8.1 Introduction :

« Deux décennies, et plus, de construction de masse et d'urbanisation effrénée ont failli faire oublier l'essentiel : bien construire sinon mieux construire pour sauvegarder les équilibres tant physiques et non physiques ».¹

Guidée essentiellement par des urgences de crise de logement, et d'insuffisances dans le parc immobilier. L'Algérie adopte le modèle "grand ensemble" comme moteur de son urbanisation. Aujourd'hui en se rend compte des limites d'un tel cadre de vie, et les collectivités locales enchaînent les opérations d'amélioration de la qualité urbaine.

Dans l'urbanisme algérien, l'opération de requalification est une démarche nouvelle, dans sa logique et son déroulement opérationnel. Désormais se sont les enjeux qualitatifs, et formels qui conditionnent l'approche des quartiers périphériques.

8.2 Genèse des grands ensembles à Constantine :

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

Cependant leur apparition, s'est faite essentiellement selon deux phases et deux contextes différents :

- Ø La première phase, durant la période coloniale. Leur apparition coïncide essentiellement avec le lancement du Plan de Constantine en 1956, et l'introduction de la pensée urbaine moderniste à Constantine.
- Ø La seconde phase, durant la période post-indépendance. Cette dernière a été marquée par la mise en œuvre de la procédure ZHUN, fruit de l'urbanisme opérationnel et véritable moteur de l'urbanisation en Algérie,.

Toutefois, et malgré les deux contextes différents, l'apparition du modèle des grands ensembles à Constantine, a souvent été liée au problème quantitative du logement.

¹ Youcef et Boualem La fer, Réflexion sur la pratique architectural, in Guide de l'urbanisme, de la construction et de la promotion immobilière, ED : (Média Livre Plus) Alger. P :9.

Ces derniers représentaient une solution miracle pour une ville en plein développement et extension, et ils étaient synonymes de modernité, d'égalité, de confort et d'une vie meilleure.

Constantine, tout comme l'Algérie, avait été séduite, et elle a opté et misé pour l'adoption de ce nouveau modèle d'urbanisation et d'habitation, sans pour autant se préoccuper de leurs limites, et leur intégration au contexte de la ville Algérienne.

Implantés, en général, dans la périphérie de la ville, ces derniers côtoient souvent des tissus anciens, marquant une rupture significative avec les styles architecturaux et urbanistiques de la ville et influant sur son image urbaine.

Ainsi le grand ensemble, comme nouveau modèle urbain, a su s'imposer à Constantine trouvant ses origines dans les fondements de l'urbanisme fonctionnaliste et moderne des années 50, et sa justification dans l'accélération du phénomène d'urbanisation et les différentes crises de logements.

8.2.1 Période coloniale, le début de l'urbanisation :

La période coloniale a marqué le début du phénomène d'urbanisation et son accélération en Algérie. En effet "durant la période *Ottoman*, l'Algérie comptait relativement peu de villes, réparties assez uniformément sur le territoire national sans croissance notable"².

Ainsi durant la colonisation, on a pu distinguer une croissance importante et une évolution relative de la population urbaine en comparaison avec la population rurale.

Cette dernière s'est traduite essentiellement par la multiplication du nombre d'agglomération urbaine et par la croissance et l'évolution de certaines villes existantes avant 1830, comme serait le cas pour la ville de Constantine. l'insécurité, la guerre de libération, l'installation de colons, l'exode rurale, autant de facteurs qui ont conditionné la croissance des villes Algériennes durant cette période. (voir tableau n°01).

²Rahmani Cherif, La croissance urbaine en Algérie : Coût de l'urbanisme et politique foncière, ED OPU, Alger 1982, P :74.

Tableau 1: Evolution de la population urbaine durant la période coloniale

Année	Pop.Urbaine	Pop.Rurale	Pop.Totale	%Pop.Urbaine
1886	523.431	3.228.606	3.752.037	13,9
1906	783.090	3.937.884	4.720.974	16,6
1926	1.100.143	4.344.218	5.444.361	20,1
1931	1.247.731	4.654.288	5.902.019	21,1
1936	1.431.513	5.078.125	6.509.638	22,0
1948	1.838.152	5.948.939	7.787.091	23,6
1954	2.157.938	6.456.766	8.614.704	25,0

Source : R.G.P.H 1998

La ville de Constantine n'a pas été épargnée par le phénomène de l'urbanisation. Capitale de l'Est, les pouvoirs publics Français se sont vite rendu compte de son pouvoir sur toute une région.

Ainsi durant la période coloniale elle a connu une évolution urbaine notable qui s'est traduite par ses premières extensions en dehors de ses murs d'enceinte et de son site initial. Ce dernier se limitait auparavant au rocher, comme site défensif. Au cour de son extension elle a connu plusieurs formes urbaines, et elle a été marquée par plusieurs approches urbaine et instruments d'urbanisme:

8.2.1.1. La pensée urbaine Haussmanienne, la naissance des premières périphéries :

La ville n'avait pris un nouveau visage qu'à partir de *l'année 1860* où les travaux d'aménagements se sont accélérés sur le rocher. Durant cette même période, Constantine va réellement connaître ses premières extensions extra muros.

Ces dernières sont causés essentiellement par l'augmentation de la population européenne et l'adoption d'une politique de conservation de l'architecture arabo- musulmane (suite à la visite de Napoléon III).

Ces extensions se matérialisaient essentiellement par la création de faubourgs résidentiels à l'extérieur du rocher. El Kantra à l'est, présentant une coupure avec le reste de la ville, et autour de la colline de Coudiat Aty, matérialisé par la naissance du faubourg de Saint Jean qui présentait une continuité avec la vieille ville.

Toutes ces interventions s'étaient faites selon la pensée haussmaniéenne qui était de "mise" à l'époque. Cette pensée se basait sur la continuité urbaine, l'organisation du tissu en

îlots, le tracé rayonnant ou diagonal des voies et leur hiérarchisation et enfin le réseau de verdure et de place.

Cependant le début du 20^{ème} siècle, va marquer un changement dans la pensée urbaine de l'époque. La ville en même temps que son habitant (Européen) avait évolué de façon continue et progressive, vivant et s'adaptant aux changements et aux nouvelles idées. (voir carte1).

La pensée haussmanienne étant révolue avec la révolution industrielle, on s'ouvrait alors vers l'ère moderne et l'urbanisation progressiste. Les théories du moment étaient pour l'universalité de la culture et du confort et le mouvement moderne proposait un nouvel habitat, à l'image de la nouvelle ville. Cette nouvelle forme d'habitat se matérialise essentiellement dans le modèle de la cité d'habitation et le "grand ensemble".

8.2.1.2 La pensée urbaine moderne, naissance de la cité d'habitation :

C'est à partir des *années 20*, et avec la crise de logement, qu'apparaîtraient les premières cités ouvrières sous formes pavillonnaires à Constantine. C'est ainsi que la ville verra naître au Sud-Ouest Bellevue, Faubourg Lamy en 1919 et Sidi Mabrouk, Mansourah à l'Est.

Pendant *la période 1931-1958*, la ville de Constantine va connaître une urbanisation intense. Effectivement les terrains urbanisés ont doublé de surface. Les extensions se faisaient essentiellement à l'Ouest et au Sud Ouest, donnant naissance à une jonction entre Sidi Mabrouk et El Mansourah, qui forment désormais un ensemble qui se démarque de la ville.

Ainsi Constantine a vu ses premières cités d'habitation vers les année 20. d'abord il y avait eu, la construction de bâtiment haut standing dans l'ancien tissu urbain, puis en avait regroupé des logements dans des cités appelés H.B..M (Habitat Bon Marché), puis les HLM (Habitat à Loyer Modéré). Ces derniers étaient essentiellement destinés aux classes modestes.

Ces cités ne dépassaient pas 200 logements en moyenne (cité Bel Air, Belle Vue, Sidi Mabrouk,...) à l'exception de la cité Gaillard qui comptait plus de 400 logements.

Ces cités étaient construites à l'échelle d'un quartier, dans le prolongement de la ville, et agrémentées de petits espaces extérieurs bien délimités.

Enfin *l'année 1953* marqua l'apparition des grands ensembles sous forme d'immeubles barres du plan de Constantine. C'est ainsi que l'office des H.L.M. projeta la construction et le lancement en 1959 d'un programme de 700 logements, dont une grande partie devait revenir aux habitants originaux.

On instaura alors la notion de Z.U.P (Zones à Urbanisée en Priori) qui allait se poursuivre en France, et dont l'objectif principal était la reprise du contrôle du foncier et du mode d'appropriation de l'espace. Les grands ensembles sociaux étaient donc des opérations

purement quantitatives, car on ne posait le problème qu'en terme de rapidité, d'économie et d'efficacité. (voir carte n°1).

C'était la première fois que la ville incluait volontairement la population algérienne dans les projets d'urbanisme, et ce fut aussi la première fois que les algériens allaient bénéficier d'un logement dans des cités d'habitation.

Après 1962, l'Algérie continuait à construire suivant ce plan, en essayant essentiellement de mener à terme les chantiers déjà en cours de construction.

8.2.2 Période post-indépendance :

8.2.2.1 L'urbanisation accélérée et la crise de logement:

La période de l'après indépendance a été caractérisée par une accélération du phénomène d'urbanisation. Cette accélération se matérialise essentiellement par l'augmentation de la population urbaine. Cette dernière a été attirée par la ville et son "confort", par le départ des colons et par les différents programmes de développement économique et industriel.

Ainsi l'augmentation de la population urbaine a engendré une augmentation significative du taux d'urbanisation, qui est passé de 25% en 1954, à 31,4% en 1966 et de 40% en 1977 à 58,3% en 1996. désormais plus d'une personne sur deux vit dans la ville. et en 30ans, la population des villes algériennes s'est multipliée par 4.2. (voir tableau n°02)

Tableau 2: Evolution de la population urbaine après l'indépendance

Année	Pop.Urbaine	Pop.Rurale	Pop.Totale	%Pop.Urbaine
1966	3.778.482	8.243.512	12.022.000	31,4
1977	6.686.785	10.261.215	16.948.000	40,0
1987	11.444.249	11.594.693	23.038.942	49,7
1996	16.966.937	12.133.916	29.100.863	58,3

Source : R.G.P.H 1998

Cependant face à cette phase d'urbanisation, une longue stagnation dans le domaine de l'habitat et du logement a été observée. En effet pendant les premières années de l'indépendance, l'Algérie avait mal estimé ses besoins en matière de logement. N'étant pas une priorité à l'époque, l'Algérie comptait sur "Les biens vacants" pour répondre à ses besoins en matière de d'habitat.

Carte01

Cette situation a provoqué une prolifération de l'habitat informel notamment la formation de bidonvilles qui entouraient les agglomérations. Et elle a engendré également une forte crise de logement.

Cette crise est aggravée par les retards accumulés en matière de livraison de logements. En effet de 1974-1977 la livraison des logements connaît des retards : 37.235 logements réalisés contre 90.000 prévus. Le Taux d'Occupation du Logement (TOL) a connu des valeurs très élevés durant cette période. Ces derniers reflétaient la forte densification des logements, ainsi le TOL est passé de 5,7 en 1966 pour atteindre 7,7 en 1977.

C'est ainsi et afin de pallier le déficit en matière de logement que les pouvoirs publics ont développé une stratégie globale et planifiée, abolissant les actions ponctuelles en proposant une vigoureuse politique d'habitat. Cette dernière avait pour objectif de répondre à la forte demande en logement présente durant cette époque.

L'année 1974 marquait donc la proposition d'une nouvelle législation. Cette dernière devait répondre aux besoins de logements et résoudre les problèmes des retards accumulés. Une opération d'aménagement a été lancée, avec un nouveau outil d'intervention urbain la ZHUN, (Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle). Cette dernière devait accompagner l'évolution rapide de la ville Algérienne après l'indépendance et répondre au mieux aux besoins de ses habitants en matière de logement.

8.2.2.2 Introduction de la planification opérationnelle, la naissance des ZHUN :

Au lendemain de l'indépendance la ville de Constantine a hérité d'un parc de logement assez hétérogène et peu suffisant. En effet en 1960, il existait au moins une dizaine de bidonvilles à Constantine. Ajoutons à cela, l'habitat sommaire et l'habitat de recasement.

Une grande partie du tissu urbain était donc anarchique et ne respectait pas les règles d'urbanismes. Un nombre important de la population de la ville était essentiellement issu d'immigration. Ainsi le pourcentage du flux migratoire est passé de 3,2% entre (1926-1936) à 12,4% entre (1960-1966)³. (voir tableau n°03). Cette dernière s'est implantée dans la périphérie proche de la ville.

³ M.EL. Larouk, La ville de Constantine étude de géographie urbaine, ED : OPU, Alger 1982.

Tableau 3: répartition des logements par types d'habitat pour la population algérienne (19960).

Type d'habitat	Nombre de logements	T.O.L	Poulation
Bidonville	8.200	5,4	44.280
Illégal, Sommaire	9.400	6,5	61.100
Recasement	500	8,2	36.400
Traditionnel	5.600	6,5	36.400
Cité évolutive	800	5,9	4.720
Européen	3.850	7,0	26.950
Total	28.350		171.550

Source : Hafiane.H

Durant la première période de l'indépendance la ville n'avait pas bénéficié d'un programme de logement, car, selon les autorités de l'époque, le parc de logement laissé par les européens après leur départ était suffisant. Cependant l'accroissement démographique important, la vétusté des constructions et le phénomène d'exode rurale ont démontré le contraire.

Ainsi en 1967, on avait repris les chantiers inachevés des programmes du Plan de Constantine, puis lancé les opérations prévues par le plan triennal et le premier quadriennal. L'office des H.L.M et la mairie avaient pu mettre à disposition de la population 4 220 logements en 1972.

Ces derniers étaient construits sous forme de grands ensembles, et ils étaient répartis dans des cités d'habitation telles que : Fillali, les Terrasses, Benboulide, Emir Abdelkader, le Bosquet et la cité Ghamas.

Après 1975 cette tendance avait pris une grande ampleur avec la création des Z.H.U.N (Zones d'Habitat Urbaines nouvelles). Cette procédure spécifique à l'urbanisme opérationnel algérien, devrait susciter une grande réforme de la croissance urbaine des villes.

Ayant pour objectifs de développer de nouvelles capacités d'accueils, elle devrait tenir compte dans ses différents programmes des déficits, des défaillances et de l'état physique du cadre bâti existant et elle devait également répondre aux besoins quantitatives de logement. Par la suite plusieurs cités sous forme de ZHUN ont vu le jour dans la périphérie de la ville de Constantine. (voir carte2).

○ **Les ZHUN : une réponse à une nécessité :**

Afin de contrecarrer le décalage existant entre la population installée dans la ville de Constantine et sa capacité d'accueil, les pouvoirs publics ont adopté la procédure ZHUN comme nouvelle solution. Equivalente aux Zones à Urbaniser à Priori (ZUP) les ZHUN peuvent se

définir comme étant un instrument d'urbanisme opérationnel et de détail pour des zones spécifiques, pouvant devenir des instruments efficaces de mise en exécution du dispositif du PUD⁴.

Instaurée par un circulaire ministériel (n°00355 du 19/02/1975), la procédure des ZHUN était obligatoire pour toute opération de plus de 1000 logements ou exceptionnellement pour un groupement de 400 logement et plus. Les zones d'habitat urbain nouvelle avaient pour objectifs :

1. "Développer les capacités d'accueil des villes, au moyen de :
 - § La réalisation des travaux d'infrastructure.
 - § Le repérage des terrains aptes à l'urbanisation à l'intérieur du périmètre urbain ou dans les zones d'extensions prévues par le dispositif d'exécution du PUD à court/moyen terme.
 - § Le déblocage des opérations foncières.
2. Coordonner la planification des investissements notamment ceux inscrit dans le plan de modernisation urbain (PMU) concernant :
 - § Les infrastructures (VRD).
 - § Les superstructures (équipements de niveau urbain et d'accompagnement de l'habitat).
3. Intégrer les opérations d'habitat à l'environnement urbain existant, par :
 - § Une judicieuse utilisation des équipements projetés.
 - § La recherche de solutions qui puissent optimiser les relations fonctionnelles : accès aux lieu de travail, de loisir, etc.
 - § Une programmation des infrastructures qui prend en compte aussi certaines besoins des zones avoisinantes.
4. la recherche de solution pouvant apportés réponses aux problème du nouvel espace socio-physique algérien.
 - § Concernant le plan de la conception urbanistique et architecturale, c.a.d rechercher des solutions qui peuvent témoigner d'un mûrissement progressif des réponses possibles aux problèmes du nouvel espace algérien."⁵

⁴ Zucchilli A, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, ED : OPU, Alger, 1984. Volume 2 P :69.

⁵ Idem.

L'utilisation de la procédure ZHUN, a amplifié l'extension spatial de la ville de Constantine, par la réalisation d'un grand nombre de logement collectif. En effet les extensions qu' a connu la ville durant quelques décennies sont plus importantes que celles qu'elle a connu durant plusieurs siècles. Les ZHUN construites ont pu apporter un parc de logement de 99.597 avec un T.O.L de 7,10⁶.

L'application et la mise en œuvre de la procédure ZHUN a ainsi donné naissance à plusieurs quartiers implantés souvent dans la périphérie de la ville, dont :

- § La cité Daksi, la cité Sakiet Sidi youcef ,Ziadia et la cité de Djebel Ouehch, implantées dans le côté Est de la ville.
- § La cité 20 Août, cité du 5 juillet 1962 et cité Boudjnana, implantés dans le côté Ouest de la ville, longeant la RN5 et Oued El Rhumel.
- § Et finalement la ZHUN Boussouf, Djebel El Ouahch, Sarkina et Bkira.

Dans un moment où les grands ensembles ont été remis en cause dans le monde, la ville de Constantine enchaînait la réalisation de plusieurs cités selon leurs même principes. Elle n'en avait vue que les avantages, économie et rapidité de construction, mais surtout un cadre de vie homogène et égale pour l'ensemble de ses citoyens, répondant à sa politique socialiste de l'époque.

Bien qu'implantés dans des sites différents, ces grands ensembles ont des caractéristiques communs et font face à différents problèmes du même ordre. Les grands ensembles ou les "ZHUN" conditionnent désormais le paysage urbain de la périphérie de la ville de Constantine, créant une dualité architecturale entre centre ancien et périphérie "moderne".

Enfin par son adoption de ce nouveau modèle urbain, l'Algérie a homogénéisé l'ensemble de son territoire. *« ..., si nous regardons nos périphéries, que se soit au Nord ou au Sud, à l'Est ou à l'Ouest, nous pouvons affirmer que nous avons réalisé notre unité nationale. En effet, en traversant le territoire national, on n'a aucune impression d'avoir voyagé. Tout le paysage urbain est le même... »*⁷

⁶ Plan d'Aménagement Wilayale (PAW) de Constantine, ANAT1994.

⁷ Hamid Ougouadfel, a la recherche d'une modernité, in guide de l'Urbanisme, de la Construction et de la Promotion immobilière, ED : (Média Livres Plus), Alger, P : 22.

8.3 Caractéristiques générales des ZHUN :

8.3.1 La procédure ZHUN :

N'ayant qu'un statut directif le PUD (Plan d'Urbanisme Directeur) n'était pas assez précis dans l'intervention urbanistique. Ainsi il fallait faire appel à un autre instrument d'urbanisme opérationnel qui veillera à la réalisation de vastes programmes d'habitat dans des durées optimales. Cet instrument se matérialise dans les ZHUN.

Pour plus d'efficacité la procédure des ZHUN suivait des principes précis d'élaboration et pour plus de rapidité et de rentabilité elle faisait appel à des techniques modernes de préfabrication. Les ZHUN étaient essentiellement le produit de l'Etat qui se préoccupait des problèmes quantitatifs du logement occultant toute intervention des habitants.

8.3.1.1 Principes d'élaboration des ZHUN :

Pour leur élaboration et mises en oeuvre les ZHUN, impliquent à la fois plusieurs organismes. Ainsi elles font appel au ministère de l'habitat et des collectivités locales, comme maître d'ouvrage, un bureau d'étude étatique comme d'œuvre, exemple de la Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire (C.A.D.A.T), et des entreprises de réalisation nationales ou étrangères.

Ainsi selon la procédure de leur élaboration, les ZHUN font appel à chaque fois à plusieurs maîtres d'ouvrage chacun dans le domaine qui le concerne : Ministère de la santé pour les équipements sanitaires, Office de la Promotion et la Gestion Immobilière (OPGI) pour les logements,... etc.

Quand aux études elles sont le résultat de plusieurs maîtres d'œuvre. En premier c'était la CADT, qui était chargé des études des ZHUN, pour l'ensemble du territoire, (selon les dispositions arrêtées par le circulaire n°336 du 19/02/1980). Mais après sa dissolution c'était au tour du Centre National d'Etude et de Réalisation Urbaine (CNERU) de prendre la relève.

Le CNERU a pris en charge les études et propositions de PUD et de tout nouveau développement. La Direction d'Urbanisme de la Construction et de l'Habitat (DUCH) prenait en charge le suivi de la réalisation et le contrôle technique et légal des projets proposés.

Enfin pour son élaboration la procédure ZHUN suivait toujours le même schéma organique. Ce dernier définissait la destination des lotissements et précisait les voies de communications et les réseaux divers.

Définint comme étant un instrument opérationnel de la planification, les ZHUN devaient être un cadre organisé pour les études architecturales et elles devaient permettre aux

décideurs d'opérer d'une manière rationnelle pour l'inscription des programmes, le choix des terrains d'assiette, ...etc.⁸

L'étude des ZHUN est généralement débutée par des *Missions Préliminaires*, ayant pour objectif la quantification des besoins urbains, et la vérification de l'opportunité de la ZHUN : sa taille, et le site possible pour son implantation. Par la suite les études s'établissent selon 3 phases, chaque phase est conclue à chaque fois par un dossier :

- Ø Dossier de création.
- Ø Dossier d'aménagement.
- Ø Dossier d'exécution.

8.3.2 Logique de production des ZHUN

La logique de production des ZHUN, s'inscrivait dans le cadre d'une production de logements sociaux. La politique menée à l'époque était donc caractérisée par l'omniprésence de l'Etat dans toutes les opérations liées au logements : l'offre du foncier, l'élaboration, la réalisation, le financement et enfin l'attribution. L'Etat gardait le quasi-monopole de ce produit.

8.3.2.1 le foncier :

La réalisation du grand nombre de logements sociaux sous la forme des ZHUN, n'a pu être accomplie sans l'instauration *des réserves foncières communales*, véritable moteur d'urbanisation en Algérie entre 1974 et 1990. ces dernières étaient instituées par l'ordonnance n° 74-26 du 20/02/1974.

Les réserves foncières communales donnaient aux collectivités locales le droit d'usage du sol urbain, en vue de sa redistribution au profit des institutions et organismes étatique qui en avaient besoin. Elles englobent toutes les zones agglomérées à l'exclusion des zones éparses. Les zones agglomérées concernent aussi bien le périmètre d'urbanisation que le périmètre d'extension future.

Ces dispositifs permettaient à la commune l'appropriation de terrains au bénéfice de son patrimoine foncier, ainsi que le droit de préemption et le monopole de la dynamique foncière et la responsabilité de la planification urbaine notamment la programmation des ZHUN.

Cependant les réserves foncières eurent aussi des effets négatifs sur l'organisation de l'espace urbain en général et celui des ZHUN en particulier. En effet en occultant la valeur réelle des terrains et en effaçant la contrainte foncière on assistait à des formes d'organisation chaotique et à un important gaspillage foncier.

⁸ Zucchilli A, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, ED op.cit. Volume3, P : 150.

8.3.1.2 Le financement :

Le financement des ZHUN était quasiment un financement public. Une telle politique et un tel dispositif présentaient plusieurs failles et avaient un caractère insoutenable et non durable, fragilisaient essentiellement par la diminution des ressources budgétaire, notamment la chute des hydrocarbures. Dans ce sens la chute de 1986 était très révélatrice. Ainsi ce mode de financement a "fortement mis à contribution les ressources budgétaires, a masqué les prix réels du logement, a déstructuré l'outil de collecte de l'épargne des ménages, et s'est avéré incapable de recycler les fonds investis"⁹.

8.3.1.3 La production du logement :

Dans sa quête de réaliser un grand nombre de logement durant une période relativement courte, l'Algérie a fait appel à des techniques de préfabrication et d'industrialisation du bâtiment pour la plus part importées d'étranger.

Les sociétés nationales ou étrangères qui étaient chargées de leurs production utilisaient donc des procédés de préfabrication lourde ou légère pour répondre à une telle demande. En effet l'Algérie comptait réaliser 300.000 logement avec une moyenne de 60.000 logement/an. Sur terrain la réalité et tout autre, l'Algérie accumule les retards, et même avec le concours à des compagnies de réalisations étrangères, seulement une moyenne de 15000 log/an a été réalisée.

C'est ainsi que la réalisation des ZHUN à Constantine a été confié à des importantes sociétés de construction qui utilisaient des procédés de préfabrication exemple de :

- § la cité du 5 juillet 1962, mis en exécution en 1974 par la Société SONATIBA, étulisant le procédé PASCAL de préfabrication.
- § Les 2000 logements de la cité Sakiet Sidi youcef, entamés en 1976 par la société Allemande, repris par SOTRACO qui gérait l'activité jusqu'à la création de COPREBA en 1982.
- § Les 1400 logements de la cité Ziadia mis en exécution en 1976, par la société nationale ECOTEC, employant le VARECO comme procédé industriel de préfabrication

8.4 Les limites de la procédure ZHUN :

Véritable moteur de l'urbanisation en Algérie durant les deux décennies 80-90 , la procédure ZHUN a permis la réalisation d'un grand nombre d'habitats sur l'ensemble du territoire national, soulageant relativement la grande crise de logement qui a sévi l'Algérie durant cette période.

⁹ Nouvelles stratégies national sur l'habitat, in "journée d'étude sur la stratégie de l'habitat", Alger 1996.

Cependant cette procédure avait ses limites et présentait plusieurs défaillances sur différents ordres, qui peuvent se résumer dans les points suivants :

- Ø La procédure ZHUN se basait essentiellement sur la logique de *la programmation* et des chiffres, occultant tout aspect urbanistique et architectural de la planification. Dans ce sens ''les architectes, sont devenus des mathématiciens essayant de solutionner une équation à deux variables : le nombre de logements à construire dans un temps record oubliant qu'ils sont en train de décider du sort des habitants et de la qualité du cadre de vie à leur offrir ''¹⁰.
- Ø Par sa logique de production la ZHUN était *une procédure fragile*, en effet en se basant essentiellement sur le volontarisme de l'Etat et ses ressources budgétaires elle incarnait un système non stable qui s'est effondré avec le moindre changement dans les revenus du pays. Ces opérations représentaient des dépenses financières énormes, qu'une économie fragile ne peut supporter ¹¹.
- Ø Le cadre urbain engendré par cette procédure est de *qualité médiocre*, dans l'absence d'une identité Architecturale et urbanistique digne de l'histoire urbaine de l'Algérie, du manque d'équipements de première nécessité du transport urbain et de la définition et traitement de l'espace urbain extérieur.
- Ø Enfin les habitants, les premiers concernés, ont été exclus du processus de production de leur cadre de vie. Ces derniers ont été considérés comme données démographiques dans ce processus bureaucratique. Dans l'absence d'un véritable consensus social qui intègre le caractère identitaire des habitants, leurs aspirations, leurs valeurs et la différence de leurs styles et mode de vie, une telle procédure ne pouvait qu'être vouées qu'à l'échec.

La pratique de l'outil ZHUN a été critiquée et n'a permis ni la maîtrise de la croissance des villes ni la croissance sans éclatement des issus urbains. Ces problèmes ne sont pas d'ailleurs pas spécifiques de l'Algérie et sont autant le fait des pratiques politiques que des carences spécifiques aux instruments.

¹⁰ A.Oussad, l'Habitat en Algérie : l'échec d'une politique, in les cahiers de l'EPAU, n° 7/8, Octobre 1998, p : 24

¹¹ Nouvelles stratégies national sur l'habitat, in ''journée d'étude sur la stratégie de l'habitat'', Alger 1996.

8.5 Quelle place pour les ZHUN à Constantine, aujourd'hui ?

8.5.1 Les ZHUN réalisées à Constantine.

Construis entre 1958 et début 90, les grands ensembles à Constantine sont implantés dans la périphérie immédiate ou de plus au moins lointaine par rapport au centre de l'agglomération.

Ces derniers se regroupent dans la 3^{ème} ceinture formée entre (1958-1962) et la 4^{ème} ceinture formée entre (1970-1999).

Construis selon le zoning fonctionnel de la procédure ZUP, puis ZHUN, ces cités d'habitations collectifs se sont installées soit en continuité du tissu colonial exemple de la cité : Daksi, 20 Août ; soit à l'extérieur formant ce qui est appelé "*la nouvelle périphérie*", comme serait le cas des cités Ziadia et Boussouf.

Enfin issus d'une urbanisation planifiée, les ZHUN de la ville de Constantine, sont venus combler les vides d'un site à la quête de terrains urbanisables¹², à l'Est et au Nord par les cités : Daksi, Sakiet Sidi Youcef, Ziadia et Djebel El Ouhech . Au Sud Est avec les extensions plutôt périphériques des cités 20 août, 5 Juillet, Boudjenana et enfin la cité Boussouf.

8.5.2 Transformation des ZHUN, à Constantine.

Après une première période d'application en masses du modèle grand ensemble ou ZHUN, l'Algérie a pris conscience des limites d'un tel cadre de vie.

En effet face aux problèmes de monotonies, d'obsolescence, de qualité médiocre des espaces urbains, de dépendance fonctionnelle et d'image répulsive, les collectivités locales ont lancé un ensemble d'interventions urbaines, visant avant tout à améliorer la vie urbaine dans les cités périphériques. (voir photo n° : 01)



Photon°01 : Création d'une place dans la ZHUN 5 juillet 1962.

¹² PAW de Constantine, ANAT 1994.

Ces interventions rentrent dans le cadre d'opérations d'embellissement, et renforcement de centralités, menées à travers plusieurs ZHUN dans la ville. Dans ce sens on peut citer l'exemple de la cité Ziadia, Daksi ou 5juillet 1962.

Ainsi, dans ses orientations le PDAU de la ville de Constantine prévoit : "au niveau des cités périphériques, des opérations *d'embellissement et d'amélioration du cadre bâti*. Ces opérations doivent être lancées en *très court terme*, et concernent essentiellement :

1. La réfection des trottoirs.
2. La remise à neuf des voies mécaniques.
3. La création de chemins pour piétons.
4. Et enfin l'occupation de tous les espaces interstitiels des zones d'habitat par des aires de jeux et des espaces verts."¹³

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, définit également les zones prioritaires qui doivent être prises en charge, à savoir : Ziadia, Sakiet Sidi Youcef, Boussouf, El bir, Boudraa Salah, Djebel Ouahch, El Gammas, 4^{ème} Km, Daksi Est.

Ces ZHUN, bénéficient dans ce sens d'un ensemble d'opérations s'inscrivant essentiellement dans le cadre de Plan d'Occupation de Sol, POS. Visant ainsi la viabilisation de ces cités périphériques.

Cependant comment peut-on qualifier ces opérations ? recherchent-elles une transformation durable et efficace, ou se limiteront-elles à des opérations d'embellissements, conditionnées par le court terme ? Toucheront-elles l'ensemble des dimensions urbanistique, sociale, et fonctionnelle ? ou leur enjeu concerne-t-elles uniquement l'aspect formel ?

Dans ce sens l'ensemble des interventions concernent essentiellement le court terme, et visent l'amélioration du cadre de vie en exploitant les potentialités foncière de ces cités, matérialisés dans les espaces interstitiels ou les Poches Urbaines. Ces dernières doivent accueillir des fonctions diverses, par une implantation d'équipements sociaux et de service ainsi que le traitement des espaces extérieurs par le reboisement et la création d'espaces de jeux.

Enfin, et à travers leurs échelles d'interventions et différents enjeux, ces opérations n'ont pas pu réellement dépasser le stade du court terme, et de l'urgence. L'exemple de la transformation de la cité 5 juillet est très révélateur dans ce sens.

¹³ Rapport final PDAU de Constantine, URBACO, 1998, P :32.

8.5.3 Exemple de la transformation de la cité “5 juillet 1962” :

L'exemple de la transformation de la cité 5 juillet est très significatif. Cette dernière a fait objet d'un "*Projet d'Amélioration Urbaine*". Le projet s'inscrit dans le cadre de POS concernant l'arrondissement du 5 Juillet. Ce dernier se compose de plusieurs unités d'habitat existantes, en cours de réalisation ou en projet (Boussouf, 5juillet, cité des pins).

L'opération à mener consiste d'une manière générale : à achever la viabilisation et à aménager les terrains prévus dans les différents plans d'aménagement, Complément en équipement, en espaces verts et en aires de jeux et de détente.

La cité 5 juillet a entamé donc une transformation de son cadre urbain, (voir carte n° 03, et carte n°04). Les opérations entreprises concernent essentiellement les points suivants¹⁴ :

- § Le revêtement de parking et des différentes voiries et chaussées.
- § La création de trottoirs et espaces piétonniers. (voir photo n° 03).
- § Des travaux d'assainissement.
- § La création d'airs de jeux et de terrains de pétanque.
- § La revalorisation des espaces verts par : l'apport de terres végétales, le traitement et le



PhotoN° 02 : revêtement de chaussées et implantation d'arbres dans la ZHUN 5 juillet

reboisement des différents talus, le désherbage et le débroussaillage de la périphérie de la ZHUN, et enfin la mise en place de bancs de fleurs. (voir photo n°2)

- § L'installation du mobilier urbain : bancs publics, différents jeux pour enfants, éclairage extérieurs.

¹⁴ Rapport, "Projet d'amélioration urbaine de la cité 5 juillet 1962", DUCH, 2001.



Photo N° :03 création de trottoirs et voies piétonnes

L'ensemble de ces opérations a permis de rehausser et d'une manière notable la qualité de vie et l'image urbaine dans les cités périphériques. Limitant ainsi les problèmes liés à l'environnement urbains

Cependant, elles occultent : l'aspects fonctionnel, économique et sociale à travers : la mixité des fonctions urbaines, la revalorisation économique, et l'intégration sociale, au sein de la ZHUN.

Carte.

Carte.

8.5 l'opération de requalification en Algérie, entre problèmes de terrain et difficultés financières :

La requalification urbaine en Algérie, peut se définir comme étant une opération assez récente et nouvelle dans son déroulement opérationnel. Cette dernière se différencie des autres opérations par deux caractéristiques fondamentales :

- La prépondérance des fonds publics dans le financement des dépenses de toute nature.
- La distinction nécessaire entre objectifs globaux et généraux de longue durée et engagement financiers précis à moyen terme.

En effet il existe une logique commune à toutes les opérations de requalification urbaine : d'abord c'est une logique de décision d'investissement public qui enclenche une dynamique de revalorisation, et ensuite c'est la recherche d'un investissement privé.

Dans le contexte algérien, cette opération fait face à un ensemble de problèmes, et de difficultés. Ces derniers, influent non seulement sur le bon déroulement des différents projets proposés, mais également sur leur qualité urbaine future. Dans ce sens on peut citer :

- ***Les difficultés pour l'obtention des financements publics*** : ceci a pour cause, l'éparpillement des sources de financements, dus aux nombreux montages financiers, conçus en partenariat. Mais également au caractère spécifique du nombre de financement, alors que la démarche de restructuration urbaine est globale.

- ***La séparation des financements bâtiments et aménagements*** : en effet la politique de réhabilitation des bâtiments a précédé chronologiquement la politique de restructuration urbaine. Ceci provoque un inconvénient commun à tous les projets, notamment le cas des grands ensembles.

- ***La spécialisation des maîtres d'ouvrages dans la réalisation des projets*** : dans ce sens les difficultés méthodologiques sont aggravées par cette spécialisation. Ainsi les organismes d'OPGI s'occupent des bâtiments, et l'APC des espaces verts.

8.5 Conclusion.

L'apparition des grands ensembles à Constantine a été donc liée à la crise de logement, qui émanait essentiellement de l'explosion démographique et de l'exode rural. Construits selon les principes progressistes, en vogue à l'époque, ils incarnaient l'efficacité, la modernité et le confort.

Pour l'Etat Algérien les grands ensembles étaient la solution recherchée. Séduits, les pouvoirs publics ont essayé de développer leurs propres outils, matérialisés dans la procédure ZHUN, spécificité de l'urbanisme Algérien.

C'est ainsi que la mise en œuvre des Zones d'Habitat Urbain Nouvelle, s'est succédée sur le territoire national, et elles sont de ce fait le modèle le plus répandu en Algérie.

Cet nouveau outil a été longtemps considéré comme le moyen le plus rapide et le plus efficace dans la production de logements. Cependant après exploitations, peut-on encore affirmer que ces opérations sont financièrement avantageuses surtout à long terme? Et offrent-elles réellement un cadre de vie satisfaisant pour leurs usagers ?

A Constantine les ZHUN conditionnent son paysage urbain et représentent le cadre de vie de plusieurs milliers d'habitants, malgré leurs nombreux problèmes, qui effacent toute ***notion de 'Quartier'*** existante dans les tissus traditionnels et coloniaux de la ville.

Implantés dans la périphérie, ces espaces nécessitent aujourd'hui plusieurs interventions urbaines pour améliorer la qualité de vie de leurs habitants. Ces interventions ne doivent pas répéter les mêmes erreurs que celle commise lors de leur conception, agir dans l'urgence, sans prise en compte d'une amélioration durable et du long terme.

Enfin et pour avoir une idée précise des problèmes, des difficultés et des manques d'un tel cadre de vie, il nous a semblé judicieux d'approfondir notre recherche par l'étude d'un cas concret d'une ZHUN à Constantine, un cas qui se voudront révélateurs de la réalité urbaine, de la vie sociale, du fonctionnement, de la gestion de ces cités d'habitation et des différentes opérations d'amélioration urbaine entreprises sur les grands ensembles.

Chapitre8 : Etude des grands ensembles à Constantine, ou les ZHUN

8.1 Introduction .

8.2 Genèse des grands ensembles à Constantine.

8.2.1 Période coloniale, *le début de l'urbanisation*.

8.2.1.1 La pensée urbaine Haussmannienne, *la naissance des premières périphéries*.

8.2.1.2 La pensée urbaine moderne, *naissance de la cité d'habitation*.

8.2.2 Période post-indépendance :

8.2.2.1 L'urbanisation accélérée et la crise de logement:

8.1.2.2 introduction de la planification opérationnelle, *la naissance des ZHUN* :

-Les ZHUN, une réponse à une nécessité

-Les ZHUN réalisées à Constantine

8.3 Caractéristiques générales de la procédure ZHUN :

8.3.1 La procédure ZHUN :

8.3.1.1 Principes d'élaboration des ZHUN :

8.3.2 Logique de production des ZHUN

8.3.2.1 Le foncier.

8.3.1.2 Le financement.

8.3.1.3 La production du logement.

8.4 Les limites de la procédure ZHUN.

8.5 quelle place pour les ZHUN à Constantine, aujourd'hui ?

8.5.1 les ZHUN réalisées à Constantine.

8.5.2 Transformation des ZHUN, à Constantine.

8.5 Conclusion.

Nos villes souffrent en premier lieu de défaillances au plan de l'urbanisme et de l'architecture et de la maladie des grands ensembles, mais ces éléments ne sont pas les seuls facteurs aggravants de la situation. Le chômage, le sous-emploi, le déficit des services publics et l'absence de politique de solidarité et de proximité au niveau du quartier, achèvent de donner aux grands ensembles le caractère de répulsion et d'exclusion qui fonde la malvie.

On aperçoit aujourd'hui avec consternation les effets pervers de l'absence d'une politique de la ville durant plus de trente 30 ans.

3. La ville : un espace éclaté :

Les villes algériennes se présentent aujourd'hui comme une mosaïque socio-spatiale sans harmonie. S'y côtoient les noyaux traditionnels (méquinas, ksours, quand ils existent), le noyau colonial, les lotissements en bordure de quartiers anciens, les grands ensembles construits par l'Algérie indépendante et enfin l'habitat spontané, auto-construit et les bidonvilles.

La lecture de nos paysages urbains révèle les modes d'appropriation spatiale par différentes catégories sociales dont " le fil directeur est le mode d'appropriation foncière ".

On assiste à une dégradation avancée du cadre bâti, faute d'intérêt des pouvoirs publics et des propriétaires eux-mêmes.

Toutes les méquinas, Casbahs, et Ksours connaissent cet état; îlot par îlot la ville algérienne perd ainsi sa mémoire et même son identité.

Le cas le plus dramatique de désappropriation spatiale concerne les grands ensembles conçus d'une façon stéréotypée et sans âme.

La trop grande diversité régionale de leurs habitants et leur mobilité professionnelle, leur morphologies (espace extérieur non aménagé, peu d'équipements) ne permettent pas l'émergence d'une vie de quartier.

Le cas des quartiers périphériques, réalisés en auto-construction, occupant un créneau à mi-chemin entre le lotissement et le bidonville, constitue un exemple édifiant en matière d'appropriation de l'espace et une illustration des pratiques illicites et informelles.

De cette urbanisation non maîtrisée émergent une image dépréciée de l'urbanité et une appropriation spontanée de l'espace qui s'est faite en dehors de tout contrôle et de toute intervention administrative en temps opportun.

*Chapitre9 : Analyses et modèles de
transformation d'un grand ensemble à
Constantine, cas de la ZHUN de
Boussouf.*

Chapitre9 :

Analyses et modèles de transformation d'un grand ensemble à Constantine, *cas de la ZHUN de Boussouf.*

(Entre l'intervention ponctuelle, et la dynamique d'un Projet Urbain).

9.1 Introduction.	212
9.2 Présentation de la ZHUN de Boussouf à Constantine.	213
9.2.1 Situation.	214
9.2.2 Caractéristiques générales de la ZHUN de Boussouf.	214
9.3 Organisation spatiale de la ZHUN de Boussouf.	218
9.3.1 Composition urbaine.	218
9.3.2 La structure de l'espace.	220
9.3.3 L'image urbaine de la ZHUN de Boussouf.	231
9.4 Analyse fonctionnelle.	232
9.4.1 Analyse des équipements et des fonctions de la ZHUN	323
9.5 Transport et déserte de la ZHUN de Boussouf.	236
9.6 La problématique de la gestion dans la ZHUN	236
9.6.1 Le rôle ambigu des collectivités.	238
9.6.2 Le rôle des habitants, <i>entre intervention efficaces et appropriation sauvage.</i>	240
9.7 Conclusion et bilan de la situation.	242
9.8 Modèles de transformation du grand ensemble, <i>entre l'intervention ponctuelle et la dynamique d'un Projet Urbain.</i>	242
9.8.1 Etudes des interventions	247
9.8.2 Etude comparative.	
9.10 Conclusion .	252

Chapitre9 : Analyses et modèles de transformation de grands ensembles à Constantine, cas de la ZHUN de Boussouf.

(Entre l'intervention ponctuelle et la dynamique d'un Projet Urbain).

9.1 Introduction :

« l'habitat en Algérie vit une crise multidimensionnelle, crises de conception, réalisation, financement, gestion ,etc.... Cette crise est le résultat d'une politique d'urbanisation incohérente et aux objectifs mal cernés. »¹

Les ZHUN en Algérie, tout comme les grands ensembles du monde entier font face à plusieurs problèmes communs, de différents ordres : urbanistique, sociale, économique et de gestion.

Ces espaces périphériques sont également des tissus en pleine mutation, vu le nombre d'interventions, dont ils bénéficient. Ces interventions varient d'un pays à un autre, selon les différences des contextes, de l'approche urbaine, et la culture propre aux habitants, les constances à chaque fois c'est la remise en cause de ce type d'habitat et la recherche d'une qualité de vie urbaine meilleure au sein du grand ensemble.

La pratique du Projet Urbain, comme étant un outil de requalification de ces espaces, s'est réponde efficacement en Europe et spécialement en France (voir chapitre6), avec des thématiques, des objectifs, des échelles et des problématiques, qui varient d'un quartier à un autre.

Mais malgré leur diversité, ces interventions sont caractérisées par le souci d'une amélioration globale et durable des grands ensembles, afin de les intégrer dans leurs agglomérations. Dans la majorité des cas, elles s'inscrivent au sein d'une stratégie réfléchie, qui essayent d'impulser une dynamique urbaine à l'ensemble du quartier, n'occultant aucun aspect de la planification (spatial, fonctionnel, social, économique et de gestion).

L'Algérie consciente de l'ensemble des problèmes et des enjeux des quartiers périphériques, a commencé à intervenir sur ces espaces. Mais comment peut-on qualifier ces interventions ? répondent-elles à une stratégie planifiée et globale ? ou se limiteront-elles à quelques opérations ponctuelles d'embellissements ? .

¹ A.Ouassadou, l'habitat en Algérie : l'échec d'une politique, in les cahiers de l'EPAU, n°7/8.Octobre, Alger 1998. P :22

Dans ce sens recherchent-elles vraiment à résoudre les véritables problèmes des ZHUN algériennes, en se basant sur leurs atouts et spécificités, ou leurs objectifs sont plutôt restreints à des modèles standards applicables partout ? enfin peut-on parler d'une ébauche de Projet Urbain dans les ZHUN algériennes en générale, et celles de Constantine en particulier, ou non ?.

Une tentative de réponses à ces questions, est discutée dans ce chapitre, à travers une analyse approfondie d'un grand ensemble Algérien bien défini.

Il s'agit en fait de la ZHUN de Boussouf à Constantine. Une ZHUN assez représentative du modèle des grands ensembles en générale et des ZHUN algériennes, en particulier. De part sa superficie, sa population et la diversité du type d'habitat (collectif et individuel) c'est la plus importante cité à Constantine (voir Tableau4).

Cette dernière se transforme, et fait objet de plusieurs interventions, et opérations, (aussi bien dans l'action des collectivités locales, ou de POS). à la quête d'une meilleure qualité urbaine.

Enfin, et en vu de porter un jugement sur la qualité et la nature des actions entreprises, notre étude débutera par une analyse urbaine et fonctionnelle de la ZHUN. Cette dernière nous permettra de mettre en place un état des lieux ou un bilan des problèmes de la ZHUN, mais également de ses atouts et ses spécificités. Ce bilan est utilisé essentiellement pour comparer les objectifs émis par les autorités locales, et les nécessités réelles du terrains.

une étude comparative est entreprise. Cette dernière s'intéressera d'une part aux stratégies et interventions entreprises dans la ZHUN de Boussouf, dans le cadre d'intervention locale. Et d'autre part aux objectifs portées par le Projet Urbain en général, ou dans le cadre de requalification de grands ensembles en particulier. La synthèse de ces deux études nous permettra de trouver réponses aux questions soulevées.

9.2 Présentation de la ZHUN de Boussouf à Constantine :

Il s'agit de la Zone d'Habitation Urbaine Nouvelle de *Boussouf*. La création de cette dernière a été décidée d'après le décret ministériel n° 335 en date du 19/02/75, dans la partie Ouest de la ville de Constantine.

La programmation de la ZHUN de Boussouf s'inscrit essentiellement :

- Ø Dans le contexte d'évolution spatiale de la ville de Constantine vers l'Ouest, en quête de terrains urbanisables. Représentant ainsi l'extension de la ville selon l'axe important de la RN05.

Ø Dans le cadre d'un programme de logements collectifs, pour répondre à une forte demande en logement durant cette période (voir chapitre8).

La réalisation de la ZHUN de Boussouf, a été lancée en 1980, et son état d'achèvement est de 90%, si on ne compte que le bâti.

Cependant elle fait objet aujourd'hui d'un nouveau programme d'équipements, mais également de plusieurs interventions urbaines, dans le cadre d'opérations d'embellissement, et de POS (Plan d'Occupation des Sols), notamment celui en cours.

9.2.1 Situation :

La ZHUN de Boussouf se situe au Sud Ouest de la ville de Constantine (voir carte N°5). Cette dernière est considérée comme étant dans la zone d'extension du côté Ouest, d'après le Plan d'Urbanisme Directeur de 1982.

Elle est l'aboutissement d'une longue série de zones d'habitations collectifs, construites dans la partie Ouest de la ville, notamment : la cité Fillali, la cité 20Août, la cité 5 juillet 1962 et enfin la cité Hacéne Boudjnana.

La ZHUN de Boussouf longe donc la route nationale N°5, et elle est limitée par plusieurs quartiers :

- ***Au Nord*** : par la cité des Frères Arfa.
- ***Au Nord Est*** : par la cité Hacéne Boudjnana.
- ***A l'Est*** : par la route nationale N°5.
- ***Au Sud*** : par le lotissement de la promotion Blicaz.
- ***A l'ouest*** : par les limites urbaines de la ville de Constantine.

9.2.2 Caractéristiques générales de la ZHUN de Boussouf :

Malgré sa conception normative, qui répond à la procédure ZHUN, la cité Boussouf a ses propres spécificités et caractéristiques.

Ces dernières ont non seulement conditionné son paysage urbain, mais elles ont provoqué, également, un nombre de problèmes propres à cette ZHUN.

9.2.2.1 Site d'implantation :

La ZHUN de Boussouf est implantée essentiellement sur des terrains agricoles de faible rondement. Ainsi son site d'implantation est caractérisé par sa morphologie chahutée et sa composition géologique complexe. Ce dernier comporte également des couches à faible portance, à côté de l'instabilité de quelques terrains. La nature fragile de certaines zones, et les pentes relativement élevées, ont engendré des glissements actifs et potentiels très dangereux.

La topographie du site varie d'une zone à une autre. Ainsi elle est très accidentée dans la partie Sud-Ouest par exemple, avec des pentes qui peuvent atteindre 12%. (voir carte N°6). Et elle présente des légères dénivellation dans partie Nord-Est, ce qui ne semble pas poser de grands problèmes quant à l'implantation des différentes unités du bâti.

9.2.2.2 Superficie et densités :

La ZHUN s'étale sur une surface relativement importante de 148,75 Hectare, en comparaison avec les ZHUN existantes dans l'agglomération de Constantine, (voir Tableau n°4). Elle bénéficie de 3135 logements dont :

- 48 logements préfabriqués, ou chalets.
- 2430 logements collectifs.
- 621 logements individuels, sous forme de lotissements.

La densité brute de la cité est égale à **21.07 logements/ha** en joignant les deux types de logements, cette densité est considérée de faible par rapport à la moyenne qui est de **49log/ha²**.

Enfin, le nombre de la population de la ZHUN, est d'environ 8931 habitants, avec une densité de **54.66 hab/hect**. Densité relativement faible comparée à celle de la médina qui varie entre 700-2000 hab/hect.

Tableau 4: Caractéristiques générales des ZHUN à Constantine

ZHUN	Date de création	Superficie (ha)	Nombre de logement	Nombre d'habitant	Densité log/ha
Boussouf	Avant 1990	148,75	3135	8931	21,07
5 juillet 1962	Avant 1990	15	320	2240	21,33
Ziadia	Avant 1990	33	1400	11.200	42,42
Sakiet Sidi Youcef	Avant 1990	35	2000	16.100	57,14
Djebel El Ouahch	Avant 1990	66	1408	9940	21,33
20 Août 55	Avant 1990	15	1039	-	69,26

Source : DUCH de Constantine+enquête Personnelle

² Dossier de création de la ZHUN de Boussouf, URBACO.

9.2.2.3 Types d'habitations existantes dans la ZHUN de Boussouf:

La ZHUN de Boussouf est composée d'une juxtaposition de programmes différents qui comportent essentiellement trois types de logements: habitat collectif, lotissement et habitat individuel sous forme de chalet. Ces derniers s'implantent sur l'espace de la ZHUN avec des pourcentage différents (voir tableau N°5).

Tableau 5: importance des différents types d'habitat existant dans la ZHUN de Boussouf

Type de logement	Nb de bâtiment	Nb de logement	Superficie (ha)	Superficie relative (%)	Densité log/ha
Habitat collectif	109	2430	102,6	68,97	23,68
Lotissement	621	621	41,61	27,97	14,92
H. individuel. Chalet	84	84	4,54	3,05	18,50
Totale	814	3135	148,75	100	-

Source :DUCH+ enquête personnelle.

9.3 Organisation spatiale de la ZHUN de Boussouf:

9.3.1 La composition urbaine :

Peut-on réellement parler de composition urbaine, avec tous ce quelle sous entend : de richesse formelle, d'ordre apparent ou caché, d'ordonnance et de préoccupation des formes urbaines, dans le tissu des grands ensembles en général et celui de la cité Boussouf en particulier ?. la question reste suspendue !.

En effet, en nous référant au plan de masse de la ZHUN (voir carte N°7), nous nous apercevons qu'il n'existe aucun principe d'organisation ni au niveau des éléments du bâti, ni au niveau des espaces extérieurs, ni même au niveau de l'orientation et de la topographie et des spécificités géotechnique des sols.

La composition de l'ensemble est sans schéma apparent, ne véhiculant aucune lecture précise et défiant toute logique urbaine. Le désir de retrouver un certain rapport plein/vide, le soucis d'alignement , d'hiérarchisation, d'unité ou d'orientation vers un panorama ou un monument significatif sont également abolis (voir photo n°04).

Dans ce sens l'implantation des différentes unités du bâti, leur relation avec les espaces urbains extérieurs ainsi



Photo04: vue d'ensemble de la ZHUN de Boussouf, une organisation chaotique, aux allures effrayants, sans schéma apparents..

qu'aux différents équipements existants ne répondent à aucun ordre, occultant toutes recherches d'une cohésion ou harmonie urbaine.

C'est le désordre totale, le chaos, nous donnant l'impression que la ZHUN est le fruit du hasard. (voir photon°04)

Dans cet ordre d'esprit on ne retrouve, ni la densité, la richesse et la convivialité des plans traditionnels de la ville arabo-islamique ou médiévale, ni l'ordre géométrique des plans en

damier des villes antiques ou des villes classiques, ni les plans radioconcentriques, ou linéaires.

Avec une lecture approfondie, on s'aperçoit que même les fondements de la doctrine fonctionnaliste ont été oubliés (la séparation des voies de circulation, le traitement des espaces extérieurs, l'importance de la verdure, la relation entre l'intérieur et l'extérieur...etc.). faisant place à la logique du chemin de grues, et à la nudité des espaces extérieurs.

Dans ce sens le grand ensemble en Algérie est réduit à sa simple expression formelle, tellement appauvri et simplifié, sous la contrainte de la rapidité et du moindre coût.

9.3.2 La structure de l'espace :

Un espace urbain peut être structuré par différents éléments urbains ou naturels. Les fleuves et la topographie des sites ou les grands axes et voies de circulation, par exemple

Dans ce sens les boulevards, les avenues, les chemins de fer ou les allées, conditionnent, non seulement l'organisation de plusieurs villes dans le monde, mais font également leur richesse et spécificité. les Champs - Elysées de Paris, Fairmount Park Avenue à Philadelphie aux USA, ou la rue Didouche Mourad à Alger.

Nombreuses, également sont les villes qui sont connues de part leur organisation exceptionnelle et harmonieuse avec leur site d'implantation, la vieille ville de Constantine par exemple, ou celle de Venise en Italie.

Les différentes places, placettes, jardins, squares et carrefours, ont aussi une place très importantes dans la structure de l'espace. C'est également des lieux d'urbanité et de rassemblement par excellence. L'ordre morale et sociale, ainsi que les différents équipements et

monuments, participent aussi dans l'organisation de l'espace, c'est le cas des mosquées et cathédrales, pour les villes traditionnelles.

En analysant la 'structure urbaine' de la ZHUN de Boussouf, on s'aperçoit que l'ensemble de ces aspects ont été occultés. A l'exception d'un grand axe de circulation central qui semble structurer l'espace, on alignant les constructions, le reste de la ZHUN est le fruit d'implantation hasardeuse des bâtiments.(voir carte n°07).

Les constructions semblent se regrouper dans certaines zones de la ZHUN, créant des espaces semi ouverts propres aux habitants, et elles se dispersent dans d'autres zones, disposant les barres d'habitations en longueur, sans schéma apparent. Ce dernier devait structurer l'espace, offrir une image organisée et donner un sens au projet de la cité.

La majorité des bâtiments dans la ZHUN de Boussouf, sont alignés en barre dans tous les sens, suivant essentiellement les caprices d'un site très accidenté. (voir carte n°06).Donnant ainsi naissance à une composition désordonnée de la ZHUN, sans structuration claire de l'espace.

Penser l'espace en terme de totalité, plein et vide, où les différentes trames : du bâti, viaire, d'équipements et d'espace urbain extérieurs, sont imbriqués sont également absents dans la structure urbaine du grand ensemble de Boussouf, tout comme dans la majorité des grands ensembles en Algérie ou dans le monde (voir photo n°05).

Ainsi, les différentes trames : bâti, viaire et équipement, semble être pensé séparément, ou pas du tout, donnant le résultat chaotique qui est le "Grand Ensemble".



Photo 05 : Entrée d'école, la relation entre l'équipement, la trame du bâti ou viaire est complètement rompue. L'équipement semble s'isolé, accentuant ainsi le manque d'imbrication, et la fragmentation de l'espace en zones mono-fonctionnelles distinctes .

9.3.2.1 Le cadre Bâti dans la ZHUN de Boussouf :

Le cadre bâti dans la ZHUN de Boussouf est représenté par l'implantation et la répétition de constructions selon cinq modèles (voir tableau n°06).

Cette répétition donne le sentiment de la monotonie et d'une homogénéisation extrême, dans l'absence d'une recherche formelle ou de composition apparente.

En effet, la majorité des constructions sont identiques, ou se ressemblent beaucoup, construites selon des formes très simples, des parallélépipèdes, ou des carrés (voir photo n°06). Le traitement de leurs façades est quasiment identique, à l'exception des couleurs qui changent



Photo06 : model de construction, réparti en différentes zones de la ZHUN.

d'un bâtiment à un autre. L'absence d'éléments de repères, ainsi que l'implantation à l'infini de blocs identiques rendent l'orientation très difficile dans la cité. Car toute les constructions se ressemblent pour les visiteurs.

Les constructions de l'habitat collectif varient donc entre cinq et quatre niveaux, selon le modèle adopté, avec des pourcentages différents. Cependant la majorité de ces logements est de cinq niveaux, représentant ainsi 60,53% du total.

Tableau 6: Différents types et niveaux d'habitation dans la ZHUN de Boussouf.

Niveaux	R+4	R+5.	R+6	R+7	R+10	Totale
Valeur relative (%)	60,53	31,58	1,51	5,63	00,75	100

Source : DUCH, POS de Boussouf 2000.

Dans la ZHUN de Boussouf, la majorité des constructions sont occupées, seules 28,75% des habitations sont inoccupées. Ce chiffre s'explique à cause de la non réception de certaines habitations en coures de réalisation, ou dans certains cas, leur non utilisation (voir tableau n°07).

Dans ce sens, on ne peut parler de prolifération du phénomène de *la vacance*, observé dans certains grands ensembles en Europe et spécialement en France.

L'ensemble des constructions sont relativement dans un bon état, à l'exception de délabrement partiel des espaces semi collectifs des habitations, (cage d'escalier, ouvertures extérieurs,..etc.).

Tableau 7: taux d'occupation des logements dans la ZHUN de Boussouf

	Logement occupés	Logement de fonction	Logements inoccupés
Valeurs relative (%)	70,62	0,63	28,75

Source : DUCH, POS de Boussouf 2000.

Enfin, concernant la trame parcellaire ou du bâti, on ne peut l'identifier clairement, dans notre cas d'étude. Les îlots sont déterminés en général par les tracés des voies. Dans le cas de la cité Boussouf ils donnent des zones mal définies. La relation entre trame du bâti et trame viaire est quasiment inexistante.

Si on essaye de la comparer avec la trame bâti de la vieille ville de Constantine par exemple, on s'aperçoit que cette dernière est en parfaite harmonie avec la trame viaire qui délimite clairement les différents îlots.

Ces derniers sont compacts denses et assez homogènes. Leurs tracés sont régis par des facteurs d'ordre naturel ou urbain. L'espace urbain est donc une spatialisation de tout un ordre social, moral et technique qu'on ne retrouve plus dans le tissu des grands ensembles.

Dans cet ordre d'esprit, le modèle des grands ensembles a induit une forme particulière de l'habitat, un espace extraverti (voir Figure n°20), qui s'ouvre essentiellement sur l'extérieur, pour des raisons d'ensoleillement ou d'hygiène, ne respectant pas le vis à vis des constructions et la climatologie de la région.

Cette nouvelle forme d'organisation est en opposition avec l'habitat introverti de la maison traditionnelle qui caractérisait la société algérienne.

Cette dernière s'ouvrait essentiellement sur l'intérieur, respectant non seulement l'intimité et les habitudes des habitants, mais également les spécificités climatiques de la région.

Le nouveau type de logement est ouvert, basé essentiellement sur la complémentarité entre *un intérieur* et *un extérieur*.

Cependant sur terrain, le logement et l'espace extérieur sont deux entités différentes, et au lieu de se compléter, elles s'opposent. Le contraste entre les deux types de constructions, traditionnelles et "modernes", est très significatif.

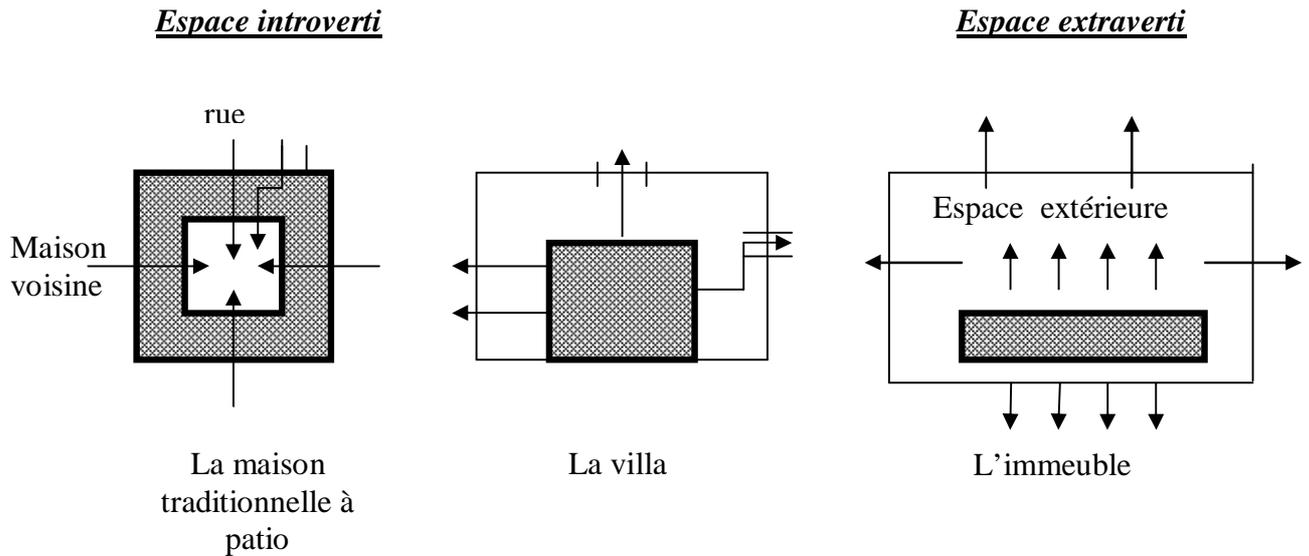


Figure 20: Evolution de l'espace du logement

9.3.2.2. La trame viaire :

Ce qui frappe dans la cité de Boussouf, c'est l'importance du vide par rapport au plein. En effet, il existe seulement 109 bâtiments collectifs pour 102,6 ha, avec une faible densité de 23,68log/ha. (voir carte n°08), le pourcentage du vide est d'environ 50% de la superficie totale de la ZHUN.

Ce vide est constitué essentiellement de voies de circulation et piétonne et de grands espaces vides sans aménagement apparents, ni fonctions précises.

La voirie quant à elle, est très limitée, se résumant seulement aux grandes artères principales, qui délimitent les grands îlots, sans y pénétrer vraiment à l'intérieur de l'espace. Dans certaines zones l'accessibilité aux bâtiments est très difficile. (voir carte n°09).

La hiérarchisation des voies n'est pas réellement apparente. En effet on a du mal à faire la distinction entre voies principales, secondaires et piétonnes, quand elles existent !.

Dans ce sens les voies tertiaires et de desserte, qui assurent la circulation à l'intérieur de chaque îlot, permettant une accessibilité directe aux logements ne sont pas prévues.

La circulation piétonne est elle aussi très difficile dans la ZHUN, vu le manque d'aménagement (escalier, chemin, etc.). (voir carte n°09). Dans un site accidenté comme celui de la ZHUN, elle devait assurer un rôle important dans la circulation intérieure des îlots, facilitant les liaisons et les échanges entre habitants, et enrichissant la composition urbaine de la cité. Mais malheureusement cet aspect a également été occulté par les aménageurs de l'époque.

Carte8 : rapport plein vide.

Le réseau viaire dans le centre de la ZHUN est assez régulier, se basant sur des critères techniques de desserte et de viabilité pour sa réalisation.

Les dimensions des rues mesurent entre 10 et 12 mètres de largeur.

Les rues ne sont pas délimitées par les constructions, comme dans la ville traditionnelle, car désormais il y a distinction entre trame du bâti et trame viaire.

Alors on ne peut parler de gabarit, vu l'inexistence de limites verticales sur les abords des routes.

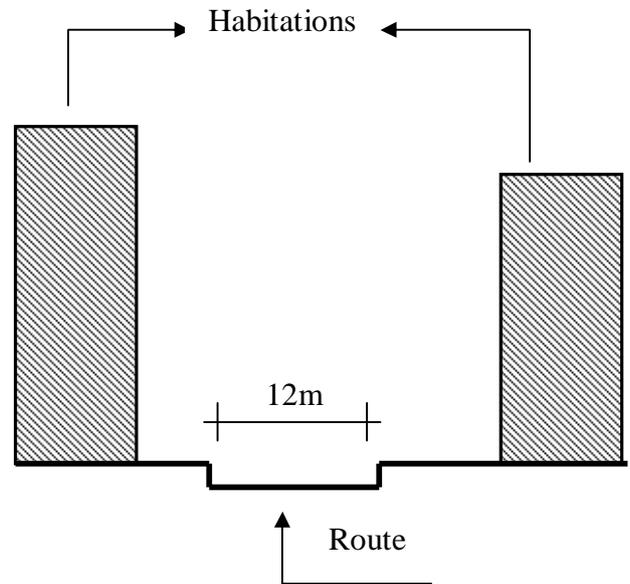


Figure 21: limites imprécises de la rue d'un grand ensemble

Enfin, dans le grand ensemble Boussouf, la rue est réduite à sa seule fonction de circulation, occultant tout aspect d'échange commercial ou convivialité sociale.

De part sa nudité, le manque d'aménagement est parfois même d'éclairage, la rue des grands ensembles, est considérée comme étant un espace de transit ou de stationnement.

9.3.2.2 Les espaces urbains extérieures :

Malgré son importance structurelle, paysagère, sociale et urbaine, l'espace urbain public dans la ZHUN de Boussouf, est mal défini, sans affectations ou attributions précises et sans destinations adéquates, en somme c'est des espaces résiduels ou des friches urbaines.

Dans la majorité des cas, ils ne bénéficient d'aucun traitement, mobilier ou aménagement spécifique, donnant l'impression d'abondant et de délaissement.

Ces des grands terrains libres, tantôt considérés comme jardins, ou espaces verts, implantés de quelques arbres, et tantôt ils accomplissent la fonction de stationnement, de dépôts pour les entreprises de construction ou de décharges publiques.

Carte 9 : différentes voies de circulation et les espaces extérieurs.



Photo07 : l'axe central structurant la ZHUN de Boussouf, est aménagé en espace vert.

En analysant le plan de masses de la ZHUN, on a pu distinguer un espace libre central. ce dernier représente un couloir de servitude pour le passage du gazoduc, et dont l'axe se dirige d'Est en Ouest de la ZHUN. Interdit de construction il est traité comme étant un espace vert ! (voir photo n°07).

D'autres espaces libres dans la ZHUN, sont également jugés défavorables à toute urbanisation, vu la constitution naturelle de leur sol ou de leur forte pente. (voir carte n°06). Cependant il ne bénéficie d'aucun rôle précis dans l'organisation de l'espace de la ZHUN.

Les notions de rues, de places et placettes, ont également été abolies. En effet on a du mal à les distinguer dans la ZHUN, même si elles existent de façon hasardeuse, dans l'absence d'une recherche d'une composition d'ensemble, ou d'une cohérence urbaine, présentent par exemple dans les villes traditionnelles. (voir photo n°08).

Les rues des cités traditionnelles étaient également le lieu de travail, des échanges commerciaux et des contacts sociaux. Aude-là de leur fonction urbaine, c'est des véritables lieux de concentration d'ambiances variées, qu'on ne retrouve plus dans les cités d'habitation ou les ZHUN en général, et celle de Boussouf en particulier.

Quelle soit étroite, courbe et signeuse, de la ville Arabo-islamique ou médiévale, incarnant le respect de l'intimité et l'effet de surprise ; ou large, droite et rectiligne de la ville Classique ou Haussmanienne, avec tout ce que sous entend de notion d'ensoleillement, d'hygiène et de longue promenade urbaine, la rue est chargée de multiples significations que l'espace des grands ensembles n'a su assimiler.



Photo08 : Place non aménagée, laissée sans aucune fonction, et sans aménagement apparent.

Le rôle important de la place a également été oublié, lieu des échanges et d'urbanité, lieu de rassemblement de rencontre et de vie sociale. Dans la cité Boussouf elle est réduite à un simple espace de stationnement.

Le traitement des espaces urbains extérieurs dans les grands ensembles de Boussouf est caractérisé également par son aspect primaire voire minimaliste. Il se réduit à quelques interventions ponctuelles, et

“superficielles”, dans l'absence d'une stratégie d'ensemble. (voir photo n°08).

Ces interventions, sont en décalage avec les pratiques des habitants, qui s'approprient les espaces de la ZHUN d'une manière intéressante, créant une certaine ambiance urbaine.

Enfin, il faut également mettre l'accent sur le rôle important de *l'étape projectuelle* dans la dégradation des espaces extérieurs.

Ces derniers sont dégradés non par défaut d'embellissement ou d'un manque de gestion, uniquement, mais par *l'absence d'une véritable étape projectuelle* et d'un acte de composition urbaine, soucieux des formes, et également de l'usage et de la signification des espaces.

Ainsi, l'espace urbain extérieur est le résultat de la disposition du bâti. Une disposition qui varie d'une zone à une autre dans la cité de Boussouf, donnant ainsi naissance à différentes formes d'organisation et d'espace urbain. Il existe essentiellement deux types de disposition qui semblent structurer l'emplacement des unités d'habitation, influant ainsi sur l'espace extérieur.

Il faut juste noter que ces deux types d'organisation de l'espace, se situent dans des zones précises de la ZHUN, sans pour autant se généraliser à l'ensemble de la cité. Les autres constructions de la cité, s'implantent essentiellement sans une organisation apparente, ou un schéma précis digne d'étude.

§ **Type 1 : Unité indépendante :**

Ce type de disposition se localise essentiellement dans la partie Sud de la ZHUN. (voir figure22)

Ce dernier augmente considérablement l'espace vide autour des différentes unités du bâti.

Disposées en "damier", les constructions sont entourées de grands terrains, pour lesquels il est difficile de trouver des fonctions, car il faudrait un aménagement important et un entretien régulier.

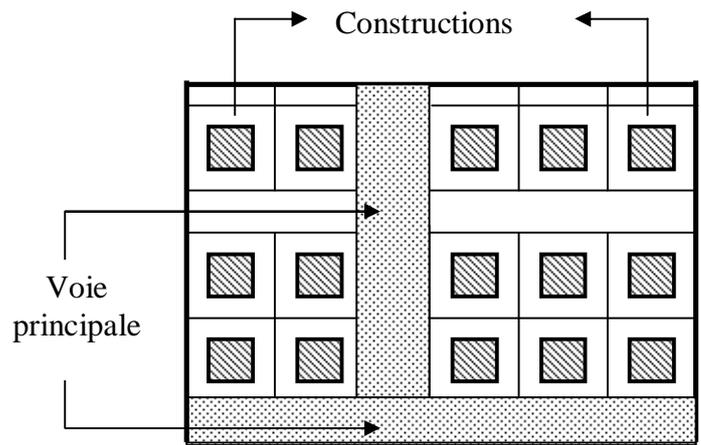


Figure22 : type 1 de disposition des unités du bâti

Cependant et malgré de timides interventions de l'APC, pour embellir et aménager ces grands espaces, ils restent sans aucune destinations ou activités, renforçant l'image négative des ZHUN, des boites éparpillées dans une nature aride.

§ **Type2 : Unités rassemblées en barre**

Ce type de disposition, se localise essentiellement dans partie Sud-ouest de la ZHUN.

Dans ce second cas le gaspillage de l'espace est moindre. (voir figure n°23)

La rue lorsqu'elle n'est pas trop large peut reprendre sa fonction. Les petits espaces lorsqu'ils sont implantés donnent une ambiance agréable

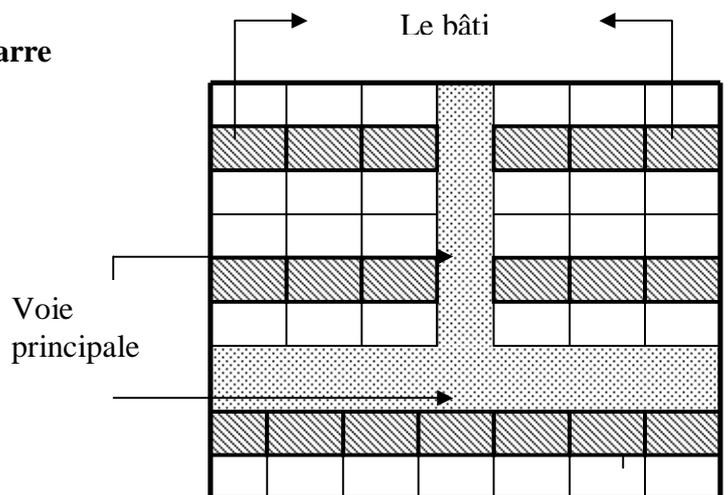


Figure 23: Type2 de disposition des unités du bâti

Mais cela est rare, dans la plupart des cas, la rue est utilisée comme aire de stationnement, même si cela gêne la circulation mécanique (voir photo n°09).

Les espaces plantés sont abandonnés à une végétation sauvage ou clôturés et utilisés à des fins personnelles.



Photo09 : Espace de proximité, transformé en zone de stationnement

9.3.4 L'image urbaine de la ZHUN de Boussouf :

Après l'étude urbaine de la ZHUN de Boussouf, on a pu confirmer qu'elle est le fruit d'une urbanisation massive, sans respect d'aucune loi de composition urbaine, ou de structuration de l'espace

La ZHUN est le résultat de la juxtaposition de plusieurs programmes ; lotissements, chalets blocs d'habitations, et équipements. Le tout est implanté sans principes d'aménagement ni recherche d'une qualité urbaine. (voir photo n°10).

Dans ce sens la ZHUN ne véhicule aucune image urbaine forte,



Photo10 : Disposition chaotique d'éléments standards

dans *l'absence d'une identité et d'une ambiance propre à la cité.*

Une ambiance, à l'image de la cité traditionnelle, par exemple, renouvelée à chaque fois, changeante en fonction, non seulement, des activités et des formes mais aussi selon les lumières, les couleurs, les odeurs, les usages et même les jours et les saisons.

La recherche d'une qualité de l'environnement et des espaces paysagers et urbains, qui offre une urbanité à la cité, a elle aussi été occultée, offrant une image chaotique, négative et une lecture imprécise de la ZHUN.

L'absence d'éléments de repères, d'éléments singuliers et dominants qui font contraste avec l'ensemble et qui créent une ambiance spécifique et particulière à la ZHUN, renforçant ainsi son identité et sa perception ont été également occultés.

La simplification extrême, a contribué quant à elle à la banalité de l'image de la ZHUN, qui se confond avec les autres ZHUN de la ville de Constantine et de l'Algérie entière.

La perte des notions de lieu, des ambiances changeantes, des richesses formelles a beaucoup influé sur la perception de la ZHUN. Une perception monotone, ennuyeuse, sans aucune signification particulière.

9.4 Analyse fonctionnelle :

9.4.1 Analyse des équipements et des fonctions de la ZHUN :

Les équipements proposés dans la ZHUN de Boussouf, sont insuffisants (voir n° tableau08) et ne répondent pas aux besoins de la cité ni d'un ordre fonctionnel, ni structurel ou formel.

En effet, ils ne sont pas importants en nombre, (par rapport à la taille de la cité), et ils ne bénéficient pas de positions avantageuses, qui leur permettent de structurer l'espace urbain de la ZHUN, et de participer à une certaine composition urbaine ou d'offrir un certain caractère et identité à la cité.

Leurs implantations éparpillées, suivant les terrains disponibles, rendent leurs relations avec la trame du bâti, très difficiles et imprécises. La relation entre les différents équipements entre eux est également déficiente, dans l'absence de rapports entre eux. (voir carte n°10).

On peut également remarquer qu'il existe un déséquilibre dans la répartition des équipements dans la ZHUN de Boussouf. ces derniers se concentrent dans certains endroits, et ils sont inexistant dans d'autres, malgré le rassemblement de la population.

Enfin, les services proposés dans la ZHUN, sont également marqués par leur manque de diversité, cette situation risque de provoquer une certaine dépendance au centre de l'agglomération. Dans ce sens les équipements proposés sont essentiellement éducatifs, occultant les autres aspects à savoir : culturel, loisir, commercial, ou administratif.

Carte10 : Equipements existants dans la ZHUN de Boussouf,

En faisant une comparaison avec la grille d'équipement envisagée (voir annexe5), et les équipements proposés dans la ZHUN de Boussouf, on a pu confirmer le manque et l'insuffisance des services et des prestations dans la cité.

Tableau 8 : Les équipements existants dans la ZHUN de Boussouf

N°	Equipement	Superficie (m2)
01	Ecole (1)	5 202,48
02	Ecole (2)	10 087,90
03	Ecole (3)	1 358,41
04	Ecole (4)	3 347,56
05	Ecole (5)	2 969,97
06	Ecole (6)	5 979,61
07	C.E.M	13 145,47
08	Lycée	28 240,17
09	Technicum	17 947,59
10	Clinique Privée	449,53
11	polyclinique	2 645,59
12	Mosquée	1 477
13	Station d'essence	8 642
14	Complexe de proximité	2 926,14
15	Boulangerie (1)	267
16	Boulangerie (2)	364
17	Un parc APC	5 706,27

Source : DUCH, POS de Boussouf.2000

La présence de commerces de proximité se manifeste essentiellement, à travers la mixité de certaines constructions, qui peuvent accueillir à la fois, la fonction d'habitation et des commerces et services de premières nécessités pour les habitants de la cité, tels que : alimentation, pharmacies, cabinets de médecins,..etc. (voir carte n°11)

Carte 11 : présence d'activités

9.5 Transport et desserte de la ZHUN :

La ZHUN de Boussouf est la dernière maille de la chaîne des ZHUN, du côté ouest de la ville de Constantine. Elle se situe à 7km du centre de l'agglomération.

Cependant elle bénéficie d'un réseau de transport assez développé, qui lui permet une bonne desserte, non seulement au centre de la ville, mais également aux différentes zones et quartiers périphériques, renforçant sa relation avec l'ensemble des parties de l'agglomération.

Sa proximité de la route nationale n°5, la route Massinissa, et la gare routière de l'Ouest, mais également sa position privilégiée, à la porte ouest de la ville de Constantine, (voir carte n°05), lui offre un statut exceptionnel, comme point nodale du côté Ouest de la ville.

En comparaison avec d'autre ZHUN, la cité Boussouf fait profit d'un parc de transport assez important avec des destinations variées, (comme le démontre le tableau N°09). dans ce sens on ne peut parler d'enclavement de la ZHUN.

Tableau 9: Différentes lignes de transport collectif, de la ZHUN de Boussouf

Lignes proposées	SAMK /Boussouf	Ziadia /Boussouf	Khroub /Boussouf	Djouchch /Boussouf	Nouvelle ville/Boussouf	Ghamas /Boussouf
Nombre de véhicules	21	Non exploitée	20	09	21	07

Source : Direction des transports de Constantine,2004

Il faut également noter, que la ZHUN est une zone de passage de différents transports en commun, qui n'ont pas été pris en considération dans le tableau ci-dessus, comme la ligne Ain Smara- El Khroub, par exemple.

Ces différentes lignes renforcent d'avantage la mobilité des habitants de la ZHUN, et participent dans le raccordement de la ZHUN avec les différentes parties de la ville.

9.6 La gestion dans la ZHUN de Boussouf:

9.6.1 Le rôle ambigu des collectivités :

Les entreprises nationales ou internationales, qui étaient chargées de la réalisation des ZHUN, ne s'occupaient que du bâti.

Les responsabilités de la gestion et de l'aménagement des espaces extérieurs et du cadre du bâti sont déterminées par la suite. Normalement elles doivent être prises en charge par l'A.P.C (Assemblée Populaire Communale) et l'O.P.G.I (Office de la Promotion et de la Gestion Immobilière), qui se partagent les responsabilités. Mais sur terrain la réalité est autre.

Les directives et les responsabilités n'étant pas claires, ces deux organismes sont en perpétuel conflit, laissant alors les terrains en chantiers permanents (voir photo n°11).

Les rares espaces aménagés par l'A.P.C, lors de la viabilisation de la cité, s'étaient vite dégradés à cause des difficultés d'entretien et la passivité des habitants à les préserver.

Consciente de la situation, l'A.P.C a enchaîné ses interventions en vu d'embellir la cité, mais sans l'obtention d'un résultat positif



Photo11 : Terrains vides sans affectations précises, reflets d'une mauvaise gestion, et du désarroi des collectivités locales

Donnant le sentiment de délaissement ou d'absence de gestion (voir photo n°12) .

Enfin, le manque ou l'absence de gestion observés dans les ZHUN en général et celle de Boussouf en particulier, est un problème très profond. Ce dernier remonte aux attributions et à la diversité des tâches octroyées aux communes, alors qu'elles ne sont même pas en mesure de les assumer, à cause de leur incapacité financière et du manque du personnel adéquat (cf ; chapitre 7, p :158).



Photo12 : Terrains libres dans la ZHUN. Dépassée par une multitude d'attributions, les communes n'assume plus leurs tâches, même les plus élémentaires le ramassage d'ordures ménagères .

9.6.2 Le rôle des habitants :entre intervention efficace et l'appropriations sauvage :

Le rôle des habitants dans la gestion ou l'amélioration de leur cadre de vie dans la ZHUN de Boussouf, se manifeste essentiellement par le travail d'un nombre d'associations spécialisées dans le problème de cité, sous forme de '*comités de quartiers*'.

Dans ce sens, il existe 630 associations de quartiers dans la wilaya de constantine. 220 se localisent dans la commune de Constantine.

Ainsi le nombre d'associations, qui opèrent dans le domaine, et échelle de quartiers est relativement important, en comparaison avec d'autres champs d'activités (voir tableau n°10).

Tableau 10: Quelques associations activant dans la wilaya de Constantine.

Champs d'activité	sportive	Culturelle et artistique	Professionnelle	Religieuses	Parents d'élève	Féministe	Environnement	Comité de quartier
Nombre d'association	250	203	73	188	373	13	14	630

Source : APW de Constantine, 2004.

Dans la ZHUN de Boussouf, les comités de quartiers sont en nombre de 8, ce chiffre est relativement élevé, en comparaison avec d'autre ZHUN, (exemple 20Aout :1 ; Deksi : 5 ; 5 juillet : 1).

Le chiffre élevé s'explique, essentiellement, à cause de la taille importante de la ZHUN. Dans ce sens chaque groupe d'habitations délimitées, bénéficie de son propre comité de quartier. (exemple : 188log ;568 logements, le lotissement, ..etc.).

Cependant, est malgré leur nombre important, l'impact des associations dans l'amélioration de la qualité de vie urbaine dans la cité, ou dans la gestion efficace, est très réduit.

Leurs interventions sont souvent limitées à quelques opérations *ponctuelles*, et *occasionnelles* pour embellir l'environnement de la cité : boisement d'arbres, nettoyage des espaces extérieurs,..etc. dans l'absence d'une stratégie pour le long terme.

Enfin, face au manque d'aménagement des espaces extérieurs, et l'absence de gestion efficace, les habitants des cités s'approprient ces espaces d'une manière spontanée, en vu d'usage personnel (voir photo N°13). Dans ce sens, l'espace public de proximité, fait face à une appropriation sauvage des habitants. Une appropriation-privatisation qui semble se généraliser dans plusieurs ZHUN, la cité Ziadia, ou 20Août par exemple ³.

³ Zerdoumi Yamina : l'appropriation des espaces publics de proximité dans les grands ensembles à Constantine « La gestion en question », Magister-Architecture, Institut d'Architecture de Constantine 1996.

Terrains de proximité détourné à des fins personnelles, jardins privés



Photo13 : Appropriation spontanée de parcelles publiques

En effet, certains habitants des rez-de-chaussée, détournent l'usage de parcelles de terrains à caractère public, en les appropriant pour une utilisation personnelle, d'une manière illégale.

‘‘Dans le cadre d'une absence d'un statut différencié des espaces, d'une hiérarchisation de l'espace extérieur (Privé-Public) en passant par des espaces intermédiaires ; les habitants des grands ensembles se reconstruisent une hiérarchisation lisible. L'appropriation, privatisation de l'espace extérieur illustre le désir de ré-interpréter les sous-espaces privatifs susceptibles de sélectionner les usages et usagers’’⁴.

Cette appropriation empêche toute utilisation collective des terrains, comme le stipulent les articles 12 et 62 de la loi domaniale 90.

Ainsi : « *le domaine public est celui qui sert à l'usage de tous et qui est à la disposition du public usager* »⁵. Le terme ‘‘espace public’’ ne recouvre pas une catégorie juridique en soit, découlant donc de la catégorie du domaine public. Par conséquent son utilisation est ouverte à tous les usagers des grands ensembles.

Cette appropriation spontanée nous incite à soulever des questions sur les usages, et les pratiques des habitants : sont-ils intégrés dans l'espaces de la ZHUN, ou non ? les aménageurs et techniciens de l'urbain, arriverons t-ils à spatialiser les besoins, désirs et pratiques des habitants, ou leur interventions se limiteront-elles à l'application de modèles standards ?. et enfin comment peut-on reconquérir une qualité meilleure des pratiques urbaines, dans un espace marqué par la rupture et l'abolition de structures telles que privé/public ?.

⁴ Idem.

⁵ L'article 12 de la loi domaniale 90.

9.7 Conclusion et bilan de la situation :

Après étude, urbaine, fonctionnelle et de gestion. On a pu mettre en place un bilan récapitulatif de la situation. Ce dernier retrace les problèmes de la ZHUN de Boussouf, mais également met en avant ses atouts et ses spécificités.

Pour plus de clarté le bilan est regroupé en trois volets distincts : Urbanistique, Fonctionnelle et de gestion. Cependant sur terrain, il y a imbrication de ces différents aspects.

Sur le plan urbanistique

- ➡ L'absence d'une lecture précise, et d'une image forte de la ZHUN.
- ➡ L'absence d'un schéma de principe cohérent, et de lois de composition urbaine donnant l'impression d'un désordre urbain.
- ➡ La difficulté d'orientation. Dans ce sens les espaces d'identification ne sont pas perçus par les visiteurs.
- ➡ Le cadre bâti est marqué par la répétition d'éléments uniformes et la monotonie, dans l'absence de diversités de formes et des constructions.
- ➡ Faible densité de la ZHUN, reflétant l'importance des espaces vides, par rapport au plein.
- ➡ Le manque de cohésion et d'harmonie, entre les différentes trames : bâti, viaire, espaces extérieurs et équipements.
- ➡ Les espaces extérieurs sont mal définis, sans aucune fonction précise, ni aménagement.
- ➡ L'absence d'hierarchisation des voies, et la perte

Sur le plan Fonctionnelle

- ➡ Les services proposés sont marqués par une insuffisance en nombres, et en nature.
- ➡ L'implantation des équipements est marquée par un déséquilibre, et une mauvaise répartition.
- ➡ Les équipements ne jouent pas leur rôle dans la structuration de l'espace.
- ➡ Le manque d'équipements singuliers ou services dominants, qui donnent un caractère spécifique à la ZHUN.
- ➡ La ZHUN est bien desservie par le transport en commun, et représente un point nodale dans la partie Ouest de la ville de Constantine.

des notions de places, placettes, rues et jardins.

- ➔ La ZHUN, souffre de problèmes de glissement et D'instabilité des terrains, dans certaines de ses zones

Sur le plan de la gestion

- ➔ Les directives et les responsabilités ne sont pas claires entre les différents organismes chargés de la gestion.
- ➔ Un manque d'entretien des espaces extérieurs, donnant le sentiment de délaissement et de manque de gestion.
- ➔ Les collectivités locales sont perdues dans la diversité des attributions, le Manque de financement et de personnel adéquat.
- ➔ La participation des habitants dans la gestion de leur cadre de vie est très Limitée, malgré la présence de structures spécialisées (comité de quartier).



Les problèmes de la ZHUN de Boussouf, sont donc à la fois d'ordre ***Projectuel***, de ***programmation*** et de ***gestion***.

La ZHUN, et en plus des problèmes communs à toutes les cités ou les grands ensembles a ses propres problèmes, mais également ses propres atouts, qui devront être pris en considération, dont :

- Ø L'importance des terrains vides ou de poches urbaines sans affectations précises. Ces derniers pourront accueillir différents programmes de ***densifications*** et ***diversifications*** des fonctions et de la vie urbaines de la ZHUN, et participer à ***un renouvellement urbain*** et à la construction d'une meilleure composition et structuration urbaine de la cité. La ville de Constantine, en quête de terrains urbanisables pourra bénéficier de cette situation.

- Ø La *bonne position* et la *bonne desserte* de la ZHUN. En effet la cité Boussouf est située à la porte Ouest de la ville de Constantine, et elle est un point de passage important.
- Ø La présence d'un nombre important de comité de quartiers. Cette structure pourra servir non seulement à la mise en place de gestion stratégique de la cité, mais également à l'intégration des populations dans le processus urbain, par *la communication* et la *concertation*. Ces comités pourront servir comme des *ateliers de débats* ou des lieux d'information et de sensibilisation, des véritable lieux d'apprentissage de la démocratie participative et de la gestion efficace.
- Ø Enfin, la ZHUN de Boussouf est une ZHUN *assez animée*. Dans ce sens on ne peut parler de cité dortoir. Par l'appropriation spontanée des différents espaces de la cité, le développement d'un commerce de loisir ou de détente, la ZHUN commence a prendre un certain caractère et se distingue des autres cités. Les pouvoirs publics doivent renforcer cet aspect .

9.8 Modèles de transformation du grand ensemble Boussouf, entre l'intervention ponctuelle et la dynamique d'un Projet Urbain :

9.8.1 Etude des interventions :

A travers cette analyse, un intérêt particulier sera consacrer aux interventions des collectivités locales. Ces dernières s'exercent dans le cadre de Plan d'occupation de sol, ou autres opérations d'amélioration de la qualité urbaine dans la ZHUN.

Afin de mieux comprendre ces interventions, mais également, afin de comparer leurs orientations et objectifs, avec ceux portés par le Projet Urbain en général (cf ; Chapitre 4, P :72) et à travers les exemples analysés (cf ; Chapitre 6, P :123), nous avons opté pour une étude analogique.

Cette dernière concerne quatre dimensions d'application de ces interventions, à savoir : Urbanistique, Fonctionnelle, Economique et enfin Sociale. Ainsi les orientations des collectivités locales, concernant la ZHUN de Boussouf peuvent se résumer comme suit ¹:

9.7.1.1 Sur le Plan urbanistique :

Les opérations prévues par les collectivités locales concernent, essentiellement, la recherche d'une qualité urbaine meilleure pour la cité. Ces dernières se matérialisent dans les points suivants :

¹ Rapport finale de P.O.S de la ZHUN de Boussouf, DUCH, 2000.

- ***L'aménagement des espaces extérieurs***, par la mise en place de mobilier urbain (bancs, foyers lumineux, abris pour bus,...) , le revêtement et le traitement de certains espaces

vides, et l'implantation de végétation dans l'ensemble des poches de la ZHUN.

- ***La viabilisation des différentes voies de circulation***, elle concerne l'aménagement et le revêtement des voies secondaires et tertiaires, mais également leur éclairage. Afin d'assurer une liaison facile entre toutes les parties de la ZHUN (voir photo n°14).

Les voie primaires sont à la charge de l'Etat, les voies secondaires sont à la charge des collectivité, les voies tertiaires sont à la charge des promoteurs.

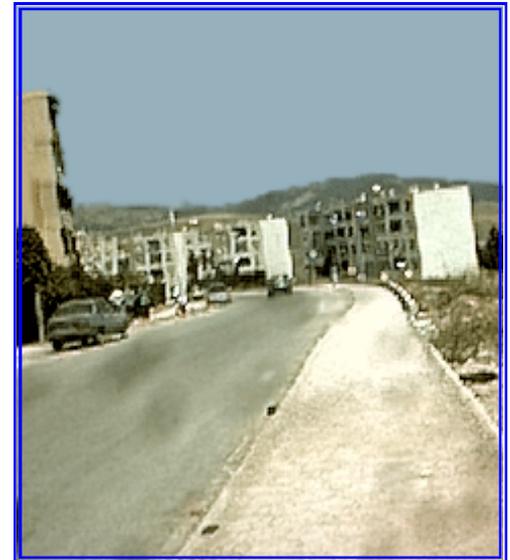


Photo 14: revêtement de routes et de trottoirs, dans le cadre d'opération d'embellissement

- ***La création de nouveaux espaces***, il s'agit essentiellement de terrains de jeux pour enfants, des parking ou des espaces verts (voir photo n°15).
- ***Le renforcement de la desserte et des réseaux divers***, c'est des solutions techniques pour résoudre essentiellement les problèmes d'alimentation en eau potable, de raccordement en énergie électrique, d'assainissement des eaux usées et ménagères, et des eaux pluviales.
- ***Et enfin les solutions techniques pour le problème de glissement***, elles se matérialisent à travers la construction de murs de soutènement, le boisement de terrains en pente et instables, et la reconstruction de routes ou de murs de clôtures affaiblis à cause de ce phénomène.



Photo15 : création d'aires de jeux, dans la ZHUN de Boussouf

9.7.1.2 Sur le plan fonctionnelle :

Les interventions des collectivités locales, concernant la dimension fonctionnelle, se matérialise, essentiellement, à travers la création de nouveaux équipements (voir photon°16), dont :

- Une mosquée.
- Une école primaire.
- Un centre commercial.



Photo16 : Chantier de construction d'une mosquée, programmée dans le cadre de POS.

9.7.1.2 Sur le plan économique :

La dimension économique du projet concerne donc la recherche d'un partenariat, dans l'élaboration, le financement, la mise en œuvre, le suivi et la gestion de ce dernier.

Ce partenariat peut être effectué entre les services Publics et investisseurs Privés, ou entre les différents organismes Publics.

Dans le cas des différentes interventions sur la cité Boussouf, la maîtrise d'ouvrage est propre aux collectivités locales qui représentent l'Etat. La maîtrise d'œuvre est partagée, quant à elle, entre des bureaux chargés de l'étude, public ou privé.

Le secteur privé est également associé à la réalisation des différentes opérations projetées, selon la procédure "*d'appel d'offre*". Cependant toute recherche d'un investissement privé n'est pas réellement ressentie.

Un *partenariat public/public* est établie entre différents organismes étatique : APC (chargée de l'élaboration de POS) et l'agence foncière, AADL, OPGI, (comme aménageurs responsables du foncier).

9.7.1.4 Sur le plan social :

Enfin la dimension sociale, concerne le degré d'implication et de participation des habitants dans les différentes étapes des projets d'amélioration de leurs cadre de vie, de la mise en œuvre jusqu'à la réalisation.

Cette participation se matérialise essentiellement à travers les enquêtes publiques effectuées au cours de la mise en œuvre de POS. Ces enquêtes se basent essentiellement sur les bulletins, dans l'absence d'un dialogue personnalisé, ou journées d'information.

Dans ce sens la coopération des associations ou de comités de quartiers existants n'est pas réellement apparente. Les autres opérations ponctuelles d'embellissement qui échappent aux POS, ne manifestent pas une participation ou une consultation efficace des habitants.

Carte 12 : proposition

9.8.2 Etude comparative :

Cette étude se consacre à la comparaison des objectifs et des opérations prévues par les collectivités locales, afin de rehausser la qualité du niveau de vie dans la ZHUN de Boussouf d'une part, et celles entreprises par le Projet Urbain, notamment dans les expériences étrangères d'autre part. Elle nous permettra de répondre aux questions soulevées, concernant la nature et la portée de ces opérations. Dans ce sens répondent-elles à une approche globale et réfléchie ? intégreront-elles les enjeux de *durabilité*, de *gouvernance*, de *partenariat* et de *participation* efficace des habitants ? et enfin peut-on parler d'une ébauche de Projet Urbain au sein de l'intervention locale, ou non ? L'étude comparative concerne essentiellement quatre dimensions : Urbanistique, sociale, fonctionnelle et économique:

9.8.2.1 Etude comparative de la dimension urbanistique :

La dimension urbanistique à travers les enjeux du Projet Urbain

1. Le P.U est un *Projet de contexte*, à chaque problématique rencontrée, correspond des solutions spécifiques. Qui se base sur le *'génie des lieux'*.
2. La mise en place d'une *stratégie globale* d'ensemble qui restructure la totalité du quartier, qui impulse une *dynamique*, et recherche une unité, une *harmonisation* de l'espace avec une *ambiance spécifique*.
3. Entamer des actions de revalorisation et de reconquête urbaine, en adoptant des *expériences architecturales innovatrices*, riches en idée et en qualité urbaine.
4. L'utilisation d'une architecture de grande qualité, *communicative* et *symbolique*, qui *humanise* la cité.

La dimension urbanistique à travers les orientations des collectivités locales

1. Les opérations observées, ont un caractère *standards*, applicables et appliquées dans d'autre ZHUN. Se sont des solutions techniques de premières nécessités : viabilisation, revêtement.. ext.
2. Les interventions sont caractérisées par leur *aspect superficiel* : revêtement, mobilier urbain, dans l'absence de grandes opérations de restructuration urbaine.
3. *L'aspect technique* prime sur la recherche d'une qualité urbaine.
4. La qualité architecturale des interventions proposées, est *sans une recherche formelle apparente*.

5. Rehausser la qualité urbaine, en s'appuyant sur *des projets d'attrait visuel*, des repères incontournables dans la lecture de l'espace.

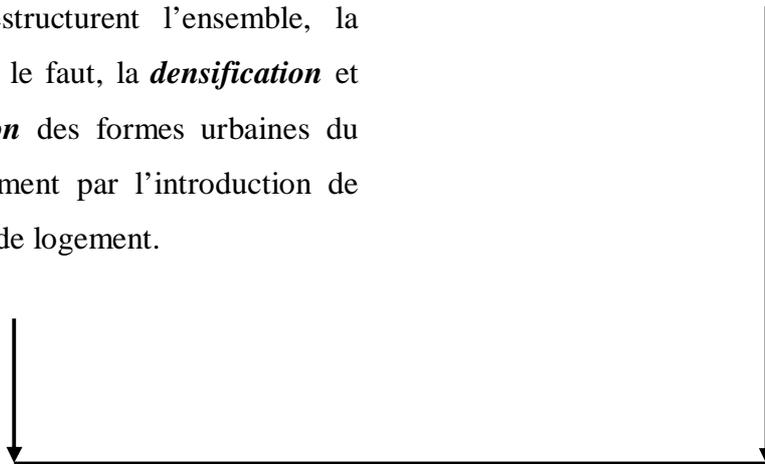
6. La *réinsertion* des cités périphériques dans leurs agglomérations, par la revalorisation foncière de leur territoires, la *création de nouvelles centralités*, la recherche de l'esprit du quartier et l'amélioration de l'image urbaine.

7. Accorder une place importante aux *espaces extérieurs*, et *paysagers*, dans la restructuration des cités.

8. enfin la *recomposition* réelle du quartier, par la création de nouveaux espaces qui restructurent l'ensemble, la *démolition* s'il le faut, la *densification* et la *diversification* des formes urbaines du quartier, notamment par l'introduction de nouvelle forme de logement.

5. Une grande importance accordée, aux traitements des espaces extérieurs, sans pour autant se préoccuper de *la création de nouveaux espaces structurants*, qui jouent réellement leur rôle dans la composition de l'ensemble.

6. *Les problèmes de fonds ne sont pas traités* dans la ZHUN, la création de repaires, la recomposition de l'ensemble urbain, l'amélioration durable de la qualité urbaine, la densification et la diversification de l'espace et enfin la création d'une ambiance spécifique à la ZHUN.



La dimension urbanistique à travers les orientations des collectivités locales, est réduite à des *opérations ponctuelles d'embellissement*, sans une grande qualité architecturale, privilégiant essentiellement l'aspect technique (revêtement, viabilisation,...) aux principes de composition urbaine et d'amélioration durable. La prise en compte des atouts urbanistiques de la cité, telle que l'importance des espaces vides, ou des tracés urbain existants est également oubliée.

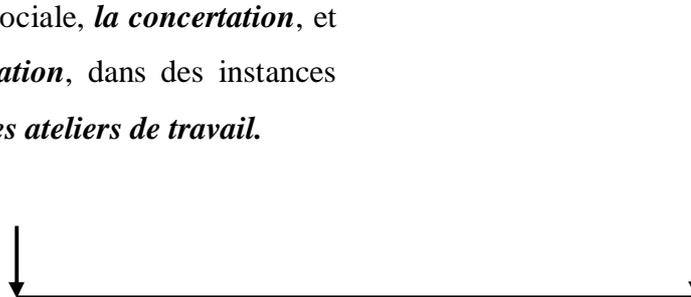
9.8.2.2 Etude comparative de la dimension sociale :

La dimension sociale, et la gestion à travers les enjeux du Projet Urbain

La dimension sociale à travers les enjeux du Projet Urbain

1. Les Projets entrepris, sont le résultat d'une **demande sociale**. toute reconquête spatiale est indissociable de l'intégration sociale.
2. Les habitants participent efficacement aux différentes opérations, de la conception jusqu'à la réalisation. Selon une **co-production** et en **co-réalisation** avec les habitants, et une **maîtrise d'œuvre sociale**.
3. La mise en place d'une forme particulière d'organisation et de gestion, **en comité** ou en **groupe de pilotage** afin de permettre une participation efficace et élargie aux différents groupes sociaux.
4. Pour sa réussite le projet urbain se base, essentiellement, sur la mobilisation sociale, **la concertation**, et **la communication**, dans des instances pré-établies **des ateliers de travail**.

1. La participation des habitants aux différentes opérations entreprises est inscrite, dans le **cadre d'enquêtes techniques**. Ces dernières sont effectuées au sein d'étude de POS.
2. Malgré la présence d'un nombre important de comité de quartiers, la **participation des habitants n'est pas réellement apparente** dans l'amélioration de leur cadre de vie.
3. Les **groupes de pilotage** et les ateliers de travail collectif **n'existent pas**.
4. Les notions de **concertation**, de **gouvernance** et de **participation** efficaces des groupes sociaux, **n'ont pas de place** au sein des opérations d'interventions urbaines.



La participation des habitants rentre dans le cadre **d'enquête technique**. L'impacte réel des comités de quartier n'est pas ressentie, ainsi que la mise en place d'une **stratégie de communication et de concertation** capable d'intégrer les différents groupes sociaux.

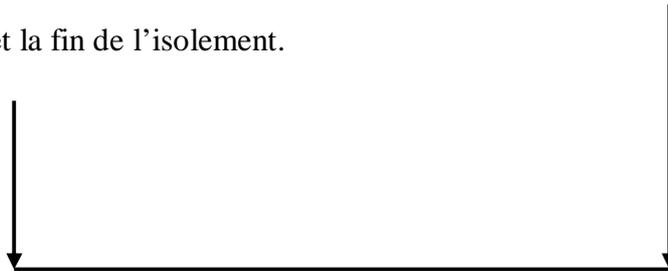
9.8.2.3 Etude comparative de la dimension fonctionnelle :

La dimension fonctionnelle à travers les enjeux du Projet Urbain

1. Impulser une dynamique à l'ensemble de la cité, et utiliser le Projet Urbain comme **levier économique** dans la revalorisation et la reconquête du quartier.
2. L'introduction de fonctions et d'équipements publics, dont le rayonnement peut dépasser le rayon du quartier, et **la création de nouvelles centralités**.
3. **La mixité des fonctions urbaines**, qui rendent les cités plus attractives ouvertes, et humaines, et la fin du zonage fonctionnel.
4. **La revalorisation foncière** des grands ensembles, par une dynamique économique
5. **Leur "raccordement"** à l'ensemble de l'agglomération, et la fin de l'isolement.

La dimension fonctionnelle à travers les orientations des collectivités locales

1. Les équipements programmés, sont de **première nécessité** pour les habitants, leur rayonnement ne dépasse pas l'échelle du quartiers. Cependant ils procurent une certaine **indépendance fonctionnelle**.
2. La création d'une nouvelle centralité, donnant une identité spécifique à la ZHUN, n'est pas réellement projetée.
3. Les équipements, projetés ne bénéficient pas d'un **positionnement avantage** dans la cité, qui leur permettent de structurer l'espace.
3. il ne permettent pas également de **donner une identité particulière** à la cité. Se sont des **services de proximité**.



Les équipements projetés permettent d'acquérir une certaine **indépendance fonctionnelle**, cependant ils n'assurent pas la reconquête d'une identité particulière. par leur implantation, la nature de leur service et leur échelle, il peuvent se définir comme des **services de proximité de première nécessité**. la création d'une nouvelle centralité au sein de la ZHUN, ainsi que l'introduction de nouvelles fonctions assurant une mixité fonctionnelle, ne sont pas réellement apparents, le caractère résidentiel prime sur toujours.

9.8.2.4 Etude comparative de la dimension économique :

La dimension économique à travers les enjeux du Projet Urbain

1. La *recherche d'un partenariat*, Public/Privé, Citoyen ou Public/Public dans les différentes étapes de la mise en œuvre des Projets Urbains.
2. Les *montages financiers* des opérations peuvent suivre des chemins non traditionnels, en intégrant les *investisseurs privés* ou la mobilisation des habitants.
3. *La mise en place de structures locales* et originales à plusieurs finalités : politiques, ou techniques, afin de concilier les exigences de rentabilité, d'efficacité et de pertinence du Projet urbain
4. La *recherche d'opportunité urbaine*, pour concrétiser le Projet Urbain, en essayant de tirer profit de toute *situation particulière* qui anime la ville, (exemple des jeux olympiques, ou expositions universelles utilisées comme point de départ des Projets Urbains des villes Espagnole).

La dimension économique à travers les collectivités locales

1. Les opérations entamées se caractérisent, par leur *caractère étatique*, qui assure la projection, et le financement.
2. Un *partenariat public/public* est établi entre différents organismes étatiques : APC (chargée de l'élaboration de POS) et l'agence foncière, AADL, OPGI, (comme aménageurs responsables du foncier).
2. Le partenariat avec *le secteur privé* est ressenti à travers son association à la *maîtrise d'œuvre*, et à *la réalisation*.
3. La recherche *d'investissement privé* n'est pas réellement ressentie.

La pratique du Partenariat, entre les différents acteurs urbain, Public, Privé et citoyen, n'est pas très élaborée en comparaison avec les expériences étrangères : Italienne, et Française. La mise en œuvre des différentes opérations ne bénéficie pas *de montages financiers particuliers*, ou *d'opportunité urbaine* à l'image de l'expérience Espagnole (voir chapitre5).

9.9 Conclusion :

A travers l'analyse des interventions des collectivités locales sur la ZHUN de Boussouf, et leur comparaison avec les nécessités du terrain et les objectifs du Projet Urbain, on s'aperçoit que l'intervention sur le grand ensemble est devenue une des priorités du secteur de l'habitat et de l'urbanisme en Algérie. Elle se traduit sur terrain à travers les instruments d'aménagement et d'urbanisme : PDAU, POS.

Dans ces cas l'outil POS permet d'obtenir des résultats suffisants et justifiés, en tant que simple outil de précision de la réglementation, sur des espaces qui ne doivent pas subir des modifications profondes.

Mais quelle est réellement son efficacité sur un espace en quête d'amélioration profonde et durable, comme c'est le cas pour la ZHUN de Boussouf en particulier ou les grands ensembles algériens d'une manière générale ?.

En analysant, les différentes opérations entreprises sur la ZHUN de Boussouf, on a pu déceler un ensemble de défaillances et d'insuffisances, qui limitent la portée des objectifs, et la qualité du résultat attendu. Elles se manifestent essentiellement en :

1. La nature des opérations urbanistiques.

Elles se limitent essentiellement à l'aspect ponctuel d'embellissement. ce sont des *interventions superficielles* qui ne mettent pas en avant des grands travaux de recomposition efficace de l'espace de la ZHUN. Les principes de densification, de diversification, de renouvellement, de composition et art urbain sont complètement oubliés. En un mot c'est la recherche de *solutions techniques*, qui prime sur l'aspect formel.

L'utilisation de la *trame paysagère* comme outil de reconquête de la qualité urbaine, de la ZHUN est très réduite, se limitant aux travaux de revêtement, sans la recherche de la création de nouveaux espaces avec une grande symbolique, tout en renforçant les tracés existants.

Enfin *l'amélioration durable* de l'image de la ZHUN, la recherche d'interventions innovatrices, d'une ambiance spécifique, et d'un caractère particulier (qui lui permet de se distinguer des autres cités), sont également oubliés, faisant place à des *solutions standards* applicables partout.

2. L'échelle de l'interventions

Les travaux entrepris par les collectivités locales ne s'inscrivent pas au sein d'une politique cohérente et globale portant des objectifs pour le long terme, et intégrant l'ensemble

des ZHUN en vue d'une *requalification durable* et une insertion efficace à l'ensemble de l'agglomération. C'est l'urgence et le court terme qui priment.

3. La stratégie mise en place :

La stratégie d'intervention mise en place, n'est pas assez souple pour intégrer les différents acteurs de la ville, créant un véritable partenariat. Ainsi, l'intégration des populations, moteurs de toutes opérations de requalification, se limite à un aspect technique, sans arriver à créer un véritable consensus entourant le projet urbain le transformant en véritable *Projet de Société*.

La mise en place d'un *Projet Humain* :

- § suscitant un intérêt pour les différents acteurs de la ville : investisseurs privés, habitants, ou spécialistes de l'urbain,
- § précédé par des *débats urbanistiques* , par une *stratégie de communication*,
- § par une organisation moderne et ouverte, un "management" en *groupe de pilotage* se fendant sur les principes de *concertations* et de *compromis*,

est loin d'être présent dans les opérations entreprises par les collectivités locales.

Enfin, et en vu de garantir l'efficacité de toute proposition d'amélioration de la qualité de vie urbaine de la cité et d'inscrire l'intervention des collectivités locales dans une dynamique de Projet Urbain. L'opération de requalification de la ZHUN de Boussouf ne doit pas reproduire les mêmes erreurs que celles produites par ses concepteurs, c'est à dire, *agir dans l'urgence pour lancer une opération et consommer le financement mis à disposition*.

Pour que les actions engagées et réalisées soient durables, ce types d'intervention doit être mener à travers une stratégie globale et réfléchie, se basant sur la mise en œuvre d'un Projet Urbain, émanant de demande sociale, pertinente, ouverte, et efficace.

Pour garantir la réalisation et mise en œuvre de ce dernier, il faut intervenir en premier lieu sur l'outil opérationnel, le POS, en élargissant ses objectifs et enjeux, et en situant la procédure d'élaboration du POS dans le cadre du processus de réalisation d'un Projet Urbain.

Réaliser un Projet Urbain, c'est co-ordonner une multitude de projets au sein d'un seul et garantir à la fin son efficacité et sa réussite dans le long terme.

9.9 Conclusion et recommandation, la possibilité d'intégrer la ZHUN de Boussouf dans une dynamique de Projet Urbain :

Pour pouvoir insérer la ZHUN de Boussouf, dans une dynamique de Projet Urbain, il faut dès le départ mettre en place des objectifs précis à atteindre. Ces derniers doivent répondre à une situation particulière, un contexte singulier et émaner de besoins réels des habitants et de la cité. Dépassant toute approche normative et procédure technique et administrative.

La projet Urbain doit

Pour plus d'efficacité, toutes interventions d'amélioration urbaine doit, donc, prendre en considération l'ensemble des problèmes de la cité et ces atouts. Elle doit également reposer sur les spécificités et particularismes du site, mais également sur les références culturelles, les désirs et souhaits des habitants.

Pour cela les responsables d'aménagement urbain doivent développer une stratégie globale, et réfléchi, visant le long terme et l'amélioration durable de la cité, avec tout ce qu'elle sous entend de :

- Ø revalorisation urbaine,
- Ø de diversité et mixité des fonctions urbaine,
- Ø de participation efficace de l'ensemble des acteurs urbains,
- Ø de recherche d'un partenariat élargi, et d'une qualité meilleure de la vie urbaine
- Ø et enfin de la mise en place de solutions adéquates spécifiques et pertinentes.

La stratégie entreprise doit s'opérer, en prenant en considération l'ensemble des problèmes de la cité, simultanément, n'occultant ainsi aucun aspect de la programmation,(aspect paysager et urbain, aspect fonctionnel, aspect économique, aspects sociale et enfin culturel). Cette dernière concerne donc les dimensions suivants :

9.9.1 la dimension économique et gestionnaire :

Les opérations mises en œuvre doivent être flexible et ouverte a tout changement et a toute *opportunité extérieure*. Elles doivent également être le fruit d'un partenariat élargie entre

une diversité d'équipes techniques : architectes paysagers, urbanistes, économistes, sociologue, historiens, ..etc. chacun aura son mot à dire et sa touche à rajouter pour enrichir le projet urbain et essayer d'y remédier à la complexité des problèmes rencontrés dans le tissu de grand ensemble Boussouf.

Le partenariat recherché, touche également les étapes de financement et de réalisation des projets. Ainsi il faut mettre en place des *montages financiers flexible* qui peuvent intégrer les habitants, ou des investisseurs privés dans la quête de fonds nécessaires aux différentes opérations de reconquête de qualité urbaine.

La ZHUN devra également développer sa capacité *d'attirer l'investissement privé*, et l'adhésion des différents acteurs urbains, en déployant une stratégie de communication et en mettant en place *un consensus culturel* entre les divers facteurs qui contribuent à sa matérialisation (organismes publics, représentants et élus des villes, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, entreprises de construction, communautés d'intérêt, les sociétés locales).

L'amélioration du cadre urbain de la cité Boussouf, ne pourra se faire sans un réel *développement économique local* de ces espaces, qui dépendra de leurs potentialités à attirer les investissements privés.

Enfin, il faut adopter *une gestion stratégique* des différentes opération urbaine, cette dernière se base sur la complémentarité entre les différents partenaire urbains, Publics ou Privé. L'adoption d'une *gestion originelle* et locale est très souhaitée, elle sera caractérisée par la mise en place de structures à plusieurs finalités, dont le but serait de s'assurer du bon déroulement des opérations et du suivi du projet urbain.

Ces structures se manifestent à travers les différents *comités ou groupes de pilotages* : comité de suivi politique, technique, chargé du management du projet et consultatif.

les collectivités locales auront pour rôle de développer les structures nécessaires, et la stratégie la plus adéquate, selon les principes de "gouvernance urbaine".

Dans cette nouvelle logique, de pluralité d'acteurs urbains et de montages financiers complexes, la création *d'instances collectives de concertation et de négociation*, s'impose, afin de rassembler l'ensemble des acteurs autour du Projet Urbain.

9.9.2 La dimension fonctionnelle :

La requalification de la ZHUN de Boussouf, doit également passer par *une diversification de ses fonctions*, afin d'en finir avec le zonage fonctionnel, hérité de la pensée moderne.

La mise au point de programmes variés se traduira à travers la retour à la notion *d'usages mixtes*, qui allient le logement, les services, les bureaux, les activités artisanales à petite échelle, des commerces et des activités culturelles.

Le développement de *service de proximité* est nécessaire pour *rehausser la qualité de vie urbaine* dans la ZHUN. Cette dernière doit être équivalente a celle du centre de l'agglomération. Les services de proximité concerneront : le domaine culturelle, commerciale, administrative et de loisirs, selon les nécessités de la ZHUN.

Cependant, il faut également créer une *nouvelle centralité*, par la programmation d'équipements dont le rayonnement peut dépasser celui de la ZHUN de Boussouf. La recherche d'une *fonction dominante*, et d'un caractère particulier sont très souhaitée. A notre sens il faut développer *le caractère de détente et de loisir* dans la ZHUN.

L'implantation des différents équipements, doit avoir un positionnement avantagée, pour participer à la structuration de l'espace de la ZHUN.

Enfin le Projet Urbain, entamé doit donc impulser *une dynamique économique*, qui sera le *levier de la reconquête* de qualité de vie urbaine dans la cité. Cette dernière doit être *diversifiée*, et *animée*, rompant avec l'image négative de monotonie, de cité dortoir et de cadre inhumain d'habitat

9.9.3 La dimension urbanistique :

Les opérations proposées concernant la dimension urbanistiques, devront a notre sens essayer d'abord *d'humaniser la cité* en diminuant son caractère monotone et uniforme, et en essayant de reconquérir la notion de *lieu*. Dans ce sens elles peuvent se résumer en :

1. La stratégie de reconquête urbaine, doit viser une véritable requalification de la cité, avec la mise en place *d'opérations profondes et durables*, non superficielles d'aménagement. Des opérations de : remodelage urbain, réorganisation, restructuration, densifications, diversifications, et même de destructions, pour réorganiser la composition de l'ensemble et donner un véritable sens à la cité.

2. la *recomposition d'une nouvelle identité urbanistique*, d'un caractère propre à la cité, doit être le point de départ des opérations de reconquête urbaine. Dans ce sens, le développement d'une *ambiance spécifique* qui la distingue des autres cités; mais également la recherche d'une *architecture symbolique et attractive*, la mise en place d'un traitement particulier des espaces extérieurs, pourront contribuer à atteindre cet objectif.

A notre sens il faut développer *une identité paysagère*, à travers la revalorisation des espaces extérieurs, la création d'un maillage, de parcs et de promenades, associant des jardins familiaux, des terrains de sport, ou de places créés.

3. Retrouver *une échelle humaine*, de relation, de contraste. Ainsi les solutions proposées doivent rechercher à réaffirmer une *l'identité locale*, en exposant *les spécificités* et les *particularismes régionaux*, tout en recherchant *une image forte et médiatique*.

4. La mise en place de plusieurs *'lieux' appropriables* par les habitants, à échelle humaine. Dans ce sens *les trames viaire, végétale et paysagère* jouent un rôle très important et doivent être renforcées en fonction des tracés existants, et en harmonie avec les choix et souhaits des usagers de la cité. Il faut juste rappeler que la ZHUN bénéficie d'un pourcentage important de terrains sans affectations précises, (environ 50% de la surface totale de la ZHUN). ces derniers pourront servir d'assiette et faciliter toutes interventions de reconquête spatiale. dans ce sens il faut créer de *nouvelles placettes*, squares et jardins ;mettre en place un réseau de jardins privatifs au pieds des immeubles, renforçant ainsi *le caractère paysager* proposé.

5. Les espaces urbains doivent être traités avec une grande qualité architecturale, ils doivent *apporter une identité singulière* au quartier aux allures anonyme et standards, garantissant une qualité de vie exceptionnelle. Le caractère accidenté du site doit être pris comme atout pour enrichir les propositions, accentuant l'effet de surprise et de découverte : des placettes à plusieurs niveaux, des jardins à terrasses, et mettre en place des parcours piétons intéressants avec des escaliers et des rompes.

6. s'échapper des solutions standards sans grande qualité urbaine, et développer une *architecture formelle de qualité, innovatrice, riche en idée, diversifiée et complexifiée* en proposant des matériaux diverse de qualité.

Dans ce sens il faut *ouvrir le dialogue* entre les différents acteurs urbains, (maître d'ouvrage, chef de projet, habitants, élus,...), et n'hésiter pas à faire appel à des spécialistes talentueux, afin d'enrichir les propositions.

7. *Renforcer le cadre physique* et urbain des périphéries ainsi que leurs identités, en *créant des éléments de repères*, des espaces structurant la cité, singulier faisant contraste avec l'ensemble urbain, des espaces incontournables pour *la bonne lisibilité de la cité*.

8. enfin, il faut revenir aux principes *de mixité urbaine, de composition urbaine, et art urbain* comme alternative à la rupture provoqué par l'adoption de l'urbanisme fonctionnel. Et *renouer avec la ville traditionnelle* en prenant les tissus anciens comme *contexte* et *références* à la fois.

9.9.4 la dimension sociale :

Les habitants, les premiers concernés par les différentes opérations entreprises sur leur cadre de vie, doivent participer d'une manière efficace et continue aux différentes étapes de tout projet urbain, de la période de la conception jusqu'au suivie et au financement.

Pour cela il faut renforcer *les instances de participation citoyenne*. Au-delà d'une *consultation normative*, entrant dans le cadre de questionnaires abstraits, il faut mettre en place des *lieux de travail collectifs*, des *ateliers urbains*, ou se mêlent équipes technique, et groupes d'habitants au sein de la ZHUN.

Désormais les relations entre les individus, les groupes sociaux, les associations, les institutions officielles et les pouvoirs publics doivent être renouvelées, selon de nouveaux principes *de décentralisation, de démocratie* locale et *participation citoyenne*.

Chaque opérations d'interventions urbaine, doit être précéder par une stratégie de *communication*, qui aura pour but *la sensibiliser des habitants* et par conséquent leur intégration efficace aux enjeux du projet urbain. Un dialogue personnalisé devra se substituer au enquête par bultins et leur aspect technique.

Chapitre9 : Analyses et modèles de transformation d'un grand ensemble à Constantine, cas de la ZHUN de Boussouf.

(Entre l'intervention ponctuelle, et la dynamique d'un Projet Urbain).

9.1 Introduction.

9.2 Présentation de la ZHUN de Boussouf à Constantine.

9.2.1 Situation.

9.2.2 Caractéristiques générales de la ZHUN de Boussouf.

9.2.2.1 Site d'implantation.

9.2.2.2 Superficie et densité

9.2.2.3 Types d'habitations existantes dans la ZHUN de Boussouf:

9.3 Organisation spatiale de la ZHUN de Boussouf.

9.3.1 Composition urbaine.

9.3.2 La structure de l'espace.

9.3.2.1 Le cadre bâti dans la ZHUN de Boussouf

9.3.2.2 La trame viaire

9.3.2.3 Les espaces extérieurs.

9.3.3 L'image urbaine de la ZHUN de Boussouf.

9.4 Analyse fonctionnelle.

9.5 Transport et déserte de la ZHUN de Boussouf.

9.6 La problématique de la gestion dans la ZHUN

9.6.1 Le rôle ambigu des collectivités.

9.6.2 Le rôle des habitants, *entre intervention efficaces et appropriation sauvage.*

9.7 Bilan de la situation.

9.8 Modèles de transformation du grand ensemble, *entre l'intervention ponctuelle et la dynamique d'un Projet Urbain.*

9.8.1 Etudes des interventions

9.8.2 Etude comparative.

9.9 recommandation, *la possibilité d'intégrer la ZHUN de Boussouf dans une dynamique de Projet Urbain.*

9.10 Conclusion .

6.

3.

-
- - - .

Le rouge, le rouge

Le bleu, le bleu, le bleu

***Chapitre 10 : Conclusion et
recommandations générales.***

***(la possibilité d'intégrer le grand ensemble algérien
dans une dynamique de projet urbain).***

Chapitre 10 :

Conclusion et recommandations générales,

*(La possibilité d'intégrer le grand ensemble algérien dans une dynamique de
Projet Urbain).*

10.1	Recommandations de travail, <i>la possibilité d'intégrer les ZHUN Algériennes dans une dynamique de Projet Urbain</i>	255
10.1.1	Stratégie proposée du 'Projet Urbain' à l'échelle d'un grand ensemble	255
10.2	Conclusion générale	260

Chapitre 10 : Conclusion et recommandations générales,
*(La possibilité d'intégrer le grand ensemble algérien dans une dynamique de
Projet Urbain).*

10.1 Recommandations de travail, la possibilité d'intégrer les ZHUN Algériennes dans une dynamique de Projet Urbain :

10.1.1 Stratégie proposée du 'Projet Urbain' à l'échelle d'un grand ensemble :

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

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

Ainsi, pour pouvoir insérer la requalification des ZHUN algériennes, dans une dynamique de Projet Urbain, il faut dès le départ mettre en place, *une stratégie réfléchie* avec des objectifs clairs et précis à atteindre. Le projet Urbain doit tourner autour d'idées simples, compréhensibles par tous, permettant la création d'un consensus culturel et une adhésion réelle des différents acteurs urbains.

Les différentes opérations mises en place, doivent répondre à une situation particulière, un contexte singulier et émaner de besoins réels des habitants et des réalités des cités. Dépassant toute approche normative, standard et procédure technicienne et administrative.

Pour plus d'efficacité, toutes interventions d'amélioration urbaine doivent, donc, prendre en considération l'ensemble des problèmes des cités et leurs atouts. Elles doivent également reposer sur les spécificités et particularismes du site, mais également sur les références culturelles, les désirs et souhaits des habitants.

Pour cela les responsables d'aménagement urbain doivent développer une stratégie globale, et réfléchie, visant le long terme et l'amélioration durable de la cité, avec tout ce qu'elle sous entend :

- Ø de revalorisation urbaine,
- Ø de diversité et mixité des fonctions urbaine,
- Ø de participation efficace de l'ensemble des acteurs urbains,
- Ø de recherche d'un partenariat élargi, et d'une qualité meilleure de la vie urbaine
- Ø et enfin de la mise en place de solutions adéquates spécifiques et pertinentes.

La stratégie entreprise doit s'opérer, en prenant en considération l'ensemble des problèmes de la cité, simultanément, n'occultant ainsi aucun aspect de la programmation, (aspect paysager et urbain, aspect fonctionnel, aspect économique, aspect social et enfin culturel). Cette dernière concerne la mise en place d'un véritable *projet urbain de quartier*, s'articulant autour de plusieurs enjeux.

10.1.1.1 le financement et la gestion du projet urbain :

Les opérations mises en œuvre doivent être flexibles et ouvertes à tout changement et à toute *opportunité extérieure*. Elles doivent également être :

- Le fruit d'un partenariat élargi entre une diversité d'équipes techniques : architectes paysagers, urbanistes, économistes, sociologues, historiens, ..etc. chacun aura son mot à dire et sa touche à rajouter pour enrichir le projet urbain et essayer d'y remédier à la complexité des problèmes rencontrés dans le tissu de grand ensemble

- Le partenariat recherché, touche également les étapes de financement et de réalisation des projets. Ainsi il faut mettre en place des *montages financiers flexibles* qui peuvent intégrer les habitants, ou des investisseurs privés dans la quête de fonds nécessaires aux différentes opérations de reconquête de qualité urbaine.

- Il *faut reconsidérer les procédures de financements*, de manière à permettre l'inscription des opérations d'habitat sur la base de programme plus variés et garantir la réalisation simultanée des logements et des équipements. Ceci permettra une meilleure prise en charge qualitative et éviter une sous-utilisation du sol par l'affectation de surface dispersée à chaque équipement.

- La ZHUN devra également développer sa capacité *d'attirer l'investissement privé*, et l'adhésion des différents acteurs urbains, en déployant une stratégie de communication et en mettant en place *un consensus culturel* entre les divers facteurs qui contribuent à sa matérialisation (organismes publics, représentants et élus des villes, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, entreprises de construction, communautés d'intérêt, les sociétés locales).

L'amélioration du cadre urbain de la cité Boussouf, par exemple, ne pourra se faire sans un réel *développement économique local* de ces espaces, qui dépendra de leurs potentialités à attirer les investissements privés.

- La définition d'une stratégie économique de revalorisation urbaine, et sa traduction dans un processus opérationnel.

- Enfin, il faut adopter *une gestion stratégique* des différentes opérations urbaines, cette dernière se base sur la complémentarité entre les différents partenaires urbains, Publics/Publics ou

Publics/Privés. L'adoption d'une *gestion originelle* et locale est très souhaitée, elle sera caractérisée par la mise en place de structures à plusieurs finalités, dont le but serait de s'assurer du bon déroulement des opérations et du suivi du projet urbain.

- Ces structures se manifestent à travers les différents *comités ou groupes de pilotages* : comité de suivi politique, comité technique, comité chargé du management du projet et comité consultatif.

- Les collectivités locales auront pour rôle de développer les structures nécessaires, et la stratégie la plus adéquate, selon les principes de "gouvernance urbaine".

- Dans cette nouvelle logique, de pluralité d'acteurs urbains et de montages financiers complexes, la création *d'instances collectives de concertation et de négociation*, s'impose, afin de rassembler l'ensemble des acteurs autour du Projet Urbain.

10.1.2.2 La diversification fonctionnelle :

- La requalification des ZHUN algériennes, doit également passer par *une diversification de ses fonctions*, afin d'en finir avec le zonage fonctionnel, hérité de la pensée moderne.

- La mise au point de programmes variés se traduira à travers la retour à la notion *d'usages mixtes*, qui allient le logement, les services, les bureaux, les activités artisanales à petite échelle, des commerces et des activités culturelles.

- Le développement de *service de proximité* est nécessaire pour *rehausser la qualité de vie urbaine* dans la ZHUN. Cette dernière doit être équivalente à celle du centre de l'agglomération. Les services de proximité concerneront : le domaine culturelle, commerciale, administrative et de loisirs, selon les nécessités de la ZHUN.

- Il faut également créer une *nouvelle centralité*, par la programmation d'équipements dont le rayonnement peut dépasser celui de la ZHUN. La recherche d'une *fonction dominante*, et d'un caractère particulier sont très souhaitées. A notre sens il faut développer *le caractère de détente et de loisir* dans la ZHUN de Boussouf par exemple.

- L'implantation des différents équipements, doit avoir un positionnement avantageux, pour participer à la structuration de l'espace de la ZHUN.

- Enfin le Projet Urbain, entamé doit donc impulser *une dynamique économique*, qui sera le *levier de la reconquête* de qualité de vie urbaine dans la cité. Cette dernière doit être *diversifiée*, et *animée*, rompant avec l'image négative de monotonie, de cité dortoir et de cadre inhumain d'habitat.

10.1.2.3 La recomposition spatiale :

Les opérations proposées concernant la dimension urbanistiques, devront à notre sens essayer d'abord *d'humaniser la cité* en diminuant son caractère monotone et uniforme, et en essayant de reconquérir la notion de *lieu*. Dans ce sens elles peuvent se résumer en :

- La stratégie de reconquête urbaine, doit viser une véritable requalification de la cité, avec la mise en place *d'opérations profondes et durables*, non superficielles d'aménagement. Des opérations de : remodelage urbain, réorganisation, restructuration, densifications, diversifications, et même de destructions, pour réorganiser la composition de l'ensemble et donner un véritable sens à la cité.

- la *recomposition d'une nouvelle identité urbanistique*, d'un caractère propre à la cité, doit être le point de départ des opérations de reconquête urbaine. Dans ce sens, le développement d'une *ambiance spécifique* qui la distingue des autres cités; mais également la recherche d'une *architecture symbolique et attractive*, la mise en place d'un traitement particulier des espaces extérieurs, pourront contribuer à atteindre cet objectif.

Il faut développer *une identité paysagère*, par exemple dans la cité Boussouf, à travers la revalorisation des espaces extérieurs, la création d'un maillage de voies, de parcs et de promenades, associant des jardins familiaux, des terrains de sport, ou de places créés.

- Retrouver *une échelle humaine*, de relation, de contraste. Ainsi les solutions proposées doivent rechercher à réaffirmer une *l'identité locale*, en exposant *les spécificités* et les *particularismes régionaux*, tout en recherchant *une image forte et médiatique*.

- La mise en place de plusieurs *'lieux' appropriables* par les habitants, à échelle humaine. Dans ce sens *les trames viaires, végétales et paysagères* jouent un rôle très important et doivent être renforcées en fonction des tracés existants, et en harmonie avec les choix et souhaits des usagers de la cité.

Il faut juste rappeler que la ZHUN de Boussouf par exemple bénéficie d'un pourcentage important de terrains sans affectations précises, (environ 50% de la surface totale de la ZHUN). ces derniers pourront servir d'assiette et faciliter toutes interventions de reconquête spatiale. dans ce sens il faut créer de *nouvelles placettes*, squares et jardins ;mettre en place un réseau de jardins privatifs au pieds des immeubles, renforçant ainsi *le caractère paysager* proposé.

- Les espaces urbains doivent être traités avec une grande qualité architecturale, ils doivent *apporter une identité singulière* au quartier aux allures anonymes et standards, garantissant une qualité de vie exceptionnelle. Le caractère accidenté du site de Boussouf par exemple, doit être pris comme atout pour enrichir les propositions, accentuant l'effet de surprise et de découverte : des placettes à plusieurs niveaux, des jardins à terrasses, et mettre en place

des parcours piétons intéressants avec des escaliers et des rampes. Il faut également définir l'espace privé par rapport à l'espace public.

- s'échapper des solutions standards sans grande qualité urbaine, et développer une **architecture formelle de qualité, innovatrice, riche en idée, diversifiée et complexifiée** en proposant des matériaux diverses de qualité.

Dans ce sens il faut **ouvrir le dialogue** entre les différents acteurs urbains, (maître d'ouvrage, chef de projet, habitants, élus,...), et n'hésiter pas à faire appel à des spécialistes talentueux, afin d'enrichir les propositions.

- **Renforcer le cadre physique** et urbain des périphéries ainsi que leurs identités, en **créant des éléments de repères**, des espaces structurants la cité, singulier faisant contraste avec l'ensemble urbain, des espaces incontournables pour **la bonne lisibilité de la cité**.

- **La densification des cités**, notamment en superposant le schéma traditionnel d'une structure urbaine (îlot-rue) sur le schéma existant des grands ensembles, afin de restituer les cheminements et dégager un nouveau parcellaire.

- Définir l'espace public par rapport à l'espace privé, et marquer les centralités. Et organiser de ce fait les éléments d'un parcellaire urbain qui permettra une évolution future progressive des quartiers et une restructuration en harmonie avec les besoins des habitants

- enfin, il faut revenir aux principes **de mixité urbaine, de composition urbaine, et art urbain** comme alternative à la rupture provoquée par l'adoption de l'urbanisme fonctionnel. Et **renouer avec la ville traditionnelle** en prenant les tissus anciens comme **contexte** et **références** à la fois.

10.1.2.4 Les enjeux sociaux du projet Urbain:

- Les habitants, les premiers concernés par les différentes opérations entreprises sur leur cadre de vie, doivent participer d'une manière efficace et continue aux différentes étapes de tout projet urbain, de la période de la conception jusqu'au suivi et au financement.

- Pour cela il faut renforcer **les instances de participation citoyenne**. Au-delà d'une **consultation normative**, entrant dans le cadre de questionnaires abstraits, il faut mettre en place des **lieux de travail collectif**, des **ateliers urbains**, où se mêlent équipes technique, et groupes d'habitants au sein de la ZHUN.

- Désormais les relations entre les individus, les groupes sociaux, les associations, les institutions officielles et les pouvoirs publics doivent être renouvelées, selon de nouveaux principes **de décentralisation, de démocratie locale** et **participation citoyenne**.

- Chaque opérations d'interventions urbaine, doit être précédée par une stratégie de *communication*, qui aura pour but *la sensibiliser des habitants* et par conséquent leur intégration efficace aux enjeux du projet urbain. Un dialogue personnalisé devra se substituer au enquête par bulletins et leur aspect technique.

10.2 Conclusion générale :

Après étude on peut conclure que l'intervention sur l'espace des grands ensembles ou les ZHUN algériennes d'une manière générale s'est avérée plus que nécessaire.

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

Cependant face à la pluralités des acteurs urbains, et à la complexité des enjeux portés par une stratégie de requalification, l'intervention reste très délicate. Et on peut s'interroger dès lors sur la faisabilité de telles ambitions.

D'autant plus que le Projet Urbain renferme en lui un projet de recomposition urbaine, un projet social, et un projet de redynamisation économique et fonctionnel. L'absence d'une méthodologie commune, face à la singularité des situations, accentue d'avantage les difficultés de mise en œuvre, d'une telle stratégie.

Ainsi face à la complexité du dispositif, beaucoup de problèmes sont ressentis. Ils sont à la fois politiques, culturels, administratifs et sociaux, d'où la nécessité d'une simplification et de la mise en place de repères plus lisibles.

Enfin, pour transposer le sujets au cas algérien, la question qu'on peut se poser est : Comment peut-on intégrer le concept Projet urbain dans la pratique urbanistique algérienne ?, ou en d'autre terme comment peut-on passer de la vacuité des mots à la réalisation concrète d'un *Projet Urbain algérien* ?

L'introduction du projet urbain, comme outil de reconquête spatiale et de recomposition urbaine, notamment à travers la requalification des grands ensembles algériens, ne pourra se concrétiser, à notre sens, qu'à travers la mise en place d'un *projet globale de la ville algérienne*.

Ce dernier sera échelonné sur plusieurs niveaux d'intervention, concernant plusieurs domaines d'application :

- Ø D'abord il faut mener *une réflexion de fond sur le réalité de la ville algérienne*, sur le devenir de ses productions et sur son caractère urbain futur souhaité.

Ø Ensuite, *il faut repenser l'outil urbain algérien*, selon une stratégie de renouvellement de l'approche urbaine. Dans ce sens le rôle de l'urbanisme ne se résume plus à produire des schémas et des plans finis, mais plutôt à proposer des stratégies d'évolution urbaine, et de définir les conditions nécessaires de leurs mises en œuvres.

Ainsi il faut prendre en considération toute les réalités dynamiques territoriales et nationales : de la transformation des villes en véritables acteurs urbains, de l'apparition de la logique d'opportunité internationale, de l'importance de l'image urbaine, de recherche d'un partenariat économique, d'intégration de l'acteur social, et la mise en place d' approches stratégiques à l'image du contexte dynamique qui entoure désormais la planification urbaine.

La révision des approches actuelles en matière d'instrumentation, de gestion et de planification urbaine apparaît aujourd'hui comme une nécessité. Ces derniers doivent dépasser le stade de l'approche quantitative, et intégrer de nouvelles préoccupations : de recherche formelle, d'interventions durable et de solutions innovatrices.

Il faut également renforcer la place des acteurs économique comme acteurs autonomes. L'extension aux acteurs sociaux et plus particulièrement au "*Mouvement Associatif*" doit être encouragée, afin d'intégrer les véritables enjeux de la Gouvernance Urbaine, et du Pouvoir Partagé. Ainsi il faut introduire les notions de :

§ **Concertation** : avec les habitants et les professionnels de l'urbain et de la ville, afin de faire évoluer la gestion urbaine, en gestion stratégique et ouverte à la pluralité des acteurs urbains.

§ **La citoyenneté** : en réactivant la vie associative, afin que chaque habitant, citoyen et usager de la ville pourra défendre d'une manière collective et organisée des intérêts légitimes.

Dans ce sens, l'amélioration de l'approche urbaine et les modalités d'appréhension de la réalité urbanistique en Algérie, passera également par *l'amélioration* et *la maîtrise de la gestion urbaine*. En effet la planification en Algérie a longtemps privilégié la question de la production à celle de la gestion. Désormais il faut introduire de *la souplesse* et *la diversification* des niveaux d'interventions.

Cette diversification devra privilégier *le niveau local*, qui est, à notre sens, l'échelle idéale, où toutes les notions de gestion prendraient tous leurs sens, vu la pertinence et les spécificités des problèmes rencontrés. La *création de cellules de proximité, de conseils consultatifs communaux* où sont représentés les associations, associations de quartiers, (remplaçant les offices de promotion et de gestion immobilière) et enfin, l'élection de conseils

municipaux sur une base multipartisane, sont autant d'éléments récents dans la gestion algérienne, dont il faudra encourager, et suivre attentivement les développements. En effet, c'est d'une autre approche de la gestion urbaine algérienne qu'il s'agit.

La mise en place d'une nouvelle approche urbaine exige également un développement voir une révision des outils d'urbanisme qui sont responsables de la cohérence et de l'efficacité de la gestion locale le PDAU et le POS. Ces derniers devront évoluer et intégrer les notions de *qualité urbaine, de souplesse, d'identité locale, et de composition urbaine*.

Les POS, devront également élargir leurs objectifs et enjeux, en situant la procédure d'élaboration du POS dans le cadre du processus de réalisation d'un Projet Urbain. Dans ce sens le POS peut être l'instrument idéal de l'urbanisation en Algérie, beaucoup plus que les schémas ou les plans directeurs. Mais un POS corrigé et revu !.

Enfin, il faut mettre en place une *véritable stratégie de renouvellement urbain*, portée par une politique de projet global de développement urbain et social, avec pour ambition la réorganisation des quartiers périphériques et leur insertion dans la ville. Cette stratégie sera le cadre commun où la multitude de projets ponctuels propres à chaque quartier, sauraient s'intégrer sans grandes difficultés.

Elle devra se baser sur la logique des débats, les lois modernes de la communication et un mécanisme d'évaluation continue.

Ainsi, la requalification des grands ensembles algériens tout en utilisant le projet urbain, comme outil d'intervention spatiale, devra s'inscrire en continuité avec les objectifs et enjeux du *Projet Global d'Agglomération*. Ces derniers devront reconquérir l'image urbaine de la ville algérienne, et la qualité de son environnement urbain, en la considérant comme une œuvre urbaine, produit de ses habitants et comme lieux humains d'échange, de rencontre, et de vie sociale par excellence.

Il sera impératif à notre sens d'ouvrir un débat, concernant la politique urbaine de la ville algérienne, et le renouvellement de son approche urbaine, mais également le renouvellement de notre regard, de notre pensée et notre manière d'agir sur la ville. Il faut également développer un véritable *projet de société algérien*, capable d'intégrer les mutations, les changements et l'éternelle évolution de la société et de la ville algérienne.

Le débat sera ouvert à tous : historien, sociologue, urbaniste, architecte, technicien, gestionnaire, politicien, et habitant,....selon une logique de pouvoir partagé, et un dialogue, que nous espérons démocratique.

Résumé :

Après une première période d'application en masse du modèle "Grand Ensemble", la société contemporaine a pris conscience des limites d'un tel cadre de vie. Implanté souvent à la périphérie des villes, l'espace du grand ensemble fait face à des problèmes multiples. Ces derniers sont à la fois d'ordre : morphologique, structural, fonctionnel et social.

La nécessité d'intervention se faisait sentir, et on pouvait observer dès les années 70, une multitude d'interventions et d'opérations entreprises, en vue d'améliorer la qualité de vie urbaine dans ces cités. Contestées, remises en cause et rejetées par leur habitants, ces grandes unités d'habitation ont été souvent associées à des opérations de réhabilitation, de redynamisation, de rénovation, de restructuration, d'intégration et enfin de stratégies de renouvellement urbain, portées par une politique de Projet Urbain.

Cette diversité d'interventions, et du vocabulaire entourant la question des quartiers dit "difficiles" témoigne à la fois de l'importance accordée à la requalification des grands ensembles, et à leur insertion dans leurs agglomérations, mais également à la difficulté de toute stratégie de reconquête urbaine et à son évolution continue.

La pratique du Projet Urbain, autant que processus de planification urbaine, et d'outil d'intervention spatiale est donc l'aboutissement d'une longue évolution de la pensée urbanistique. Cette dernière se matérialise par de profondes mutations et changements dans la substantielle du panorama urbanistique.

En effet et face à la complexité des situations rencontrées, comme c'est le cas pour les grands ensembles, à l'émergence de dynamiques territoriales : comme la globalisation, mais également à l'apparition de nouveaux enjeux urbanistiques : de retour aux échelles mineures de composition, de Développement Durable, de Partenariat, de Gouvernance, et Participation de la société Civile. L'approche traditionnelle se voit remplacer progressivement par les notions de la gestion et de la planification stratégique, notamment à travers la pratique du Projet Urbain.

Ce dernier essaye d'apporter et d'une manière durable, une transformation efficace de la ville contemporaine, en humanisant ses productions, et ses espaces de vie, les grands ensembles, et en s'inscrivant dans une démarche flexible, ouverte et dynamique, à l'image du nouveau contexte entourant la planification et la gestion urbaine.

Mots clés :

Projet Urbain, Grand Ensemble, Ville, Urbanisme, Renouvellement Urbain, Gestion Stratégique, Planification Stratégique, Globalisation, Développement Urbain Durable, Partenariat.

Bibliographie

Ouvrages :

1. Acide.S, Construire en participation, Ed.C.C.I (centre de Création Industrielle), Paris, 1985.
2. Alexandre. C- Une expérience d'urbanisme démocratique, Ed. le Seuil, Paris, 1976.
3. Ariella Masboungi, Projets Urbains en France, ED : Le Moniteur, Paris, 2002
4. Ascher.F- Métapolis ou l'avenir des villes, Ed.Odile Jacob, Paris,1995.
5. Bachofen.C, Tabouret.R et Woehl.B, Pour le Projet Urbain, Recueil de textes-Fascicule n°2 : Processus du projet urbain, 1987-1989, Ecole d'Architecture de Strasbourg, 1989.
6. Bailly.A, Perception de l'espace urbain, Ed.C.R.U, Paris, 1977.
7. Benevolo.L, Aux sources de l'urbanisme moderne, Ed. Horizons de France, Paris, 1972.
8. Benevolo.L, Histoire de la ville, Ed.Parenthèses, 1983.
9. Boune, Larry.S, Internal structure of the city. Reding on urban form. Growth and policy. New York, Ed. Oxford univ.Press, 1982.
10. Butler.R et Noisette.P, De la cité ouvrière au grand ensemble, Ed.Maspéro, Paris, 1983.
11. Camagni.R et Gibelli.M.C, Développement urbain durable : quatres métropoles européennes, Ed.Dunob, Paris, 1997.
12. Castexe.J, depaule.J.H, Panerai.Ph, Formes urbaines : de l'îlot à la barre, Ed. Dunob, Paris, 1979.
13. Christian Devillers, Le Projet Urbain, Ed : du Pavillon de l'Arsenal, Paris, 1994
14. Choay.F, L'urbanisme : L'urbanisme utopies et réalités, Ed.Le seuil, Paris, 1965.
15. Choay.F, Le sens de la ville, Ed.Le seuil, Paris, 1972.
16. Cote.M, L'Algérie ou l'espace retourné, ed.Flammarion, Paris, 1988.
17. Cote.M, L'espace algérien, les prémices d'un aménagement, O.P.U, Alger, 1983.
18. Fathy.H, Construire avec le peuple, Ed. Sidbad, paris, 1970.
19. Fishman.R, l'utopie urbaine du Xx^{ème} siècle, Ed.Mardaga, Bruxelles, 1979.
20. Freitag.M, architecture et société, ed.Saint-Martin la lettre volée, paris, 1992.
21. Gaudin.J.P, dessins de villes, art urbain et urbanisme, Ed. L'Harmattan, paris, 1991.
22. Gibberd.F, La composition urbaine, Ed.Dunob, Paris.
23. Giedion.S, Espace, temps, architecture, Ed. Donoel/Gonthier, collection Médiation-3 volumes, 1980.
24. Guerroudj.T, P.O.S et projet urbain, B.E.T.E.L, Alger, 1990.
25. La charte d'Athènes (C.I.A.M, éditée par le Corbusier), paris, 1942, rééd, 1971.

26. Laisney François, Espaces publics et réurbanisation des grands ensembles, Ed moniteur, Paris, 24.1993
27. Lefebver.H, Le droit à la ville, Ed.Anthropos, Paris, 1968.
28. Liauzu.C, meynier.G, Dufresne.S, Signoles.P, Enjeux urbains au maghreb : crise, pouvoirs et mouvements sociaux, Ed.l'Harmattan, paris, 1985.
29. Lynch.K, L'image de la cité, Ed. Dunob (collection aspects de l'urbanisme), Paris. 1980.
30. Michel Jean Bertrand, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville), Ed : Bordas, paris, 1980
31. Mongin Olivier . Vers la troisième ville ?, Edition hachette, Paris, 1995.
32. Pinson.D, Des banlieues et des villes, Ed. ouvrières, paris, 1992.
33. Raffestin.Y, Dreidemie.F, Lèger.D, Réhabiliter en site occupé, Ed. Le Moniteur, Paris, 1996
34. Rahmani. C, La croissance urbaine en Algérie : Coût de l'urbanisme et politique foncière, ED OPU, Alger 1982
35. Ragon.M, histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme, Ed.Casterman, paris, 1971.
36. Raffestin.Y, Dreidemie.F, Lèger.D, Réhabiliter en site occupé, Ed. Le Moniteur, Paris, 1996
37. Ricardo B., espaces d'une vie, Ed : Edile Jacob, Paris,
38. Youcef et Boualem La fer, Réflexion sur la pratique architectural, in Guide de l'urbanisme, de la construction et de la promotion immobilière, ED : (Média Livre Plus) Alger
39. Zucchilli A, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, ED : OPU, Alger, 1984.

Revues :

1. Demain l'Algérie (état du territoire, la reconquête du territoire), les dossiers de l'aménagement du territoire, ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, O.P.U, Alger, 1994.
2. Gouvernerat du grand Alger, Règlement urbanistique et sanitaire (de la métropole algéroise), Novembre, 1997.
3. Rapport du conseil National Economique et Social (C.N.E.S), 'la ville ou le devenir urbain du pays' 12ème session, Novembre 1998.
4. Revue Urbanisme, n°160, Septembre/Octobre 1999
5. Revue Urbanisme, n°307, Octobre 1999.
6. Revue urbanisme, n°309, juillet/août 1999,P56.
8. Revue Urbanisme, hors série n°13, Mars 2000
9. Revue Architecture, N°41, Mai, 1993
- 10.Revue Construire, N°31, 1989.

- Annexes -

Annexe 1: La politique du renouvellement urbain : définition, origine et évolution.

L'émergence du concept "Renouvellement Urbain" sous sa forme moderne, remonte au début des années quatre vingt dix. Il apparaît en France tout d'abord sous la forme de « *la ville renouvelée* » utilisé par l'agence d'urbanisme de Lille¹. L'émergence de cette notion est très liée à la crise économique, immobilière, sociale et environnementale.

Même si le concept peut paraître récent, en pratique ses origines peuvent être associées à l'histoire des mutations et du développement des sociétés. (exemple les grands travaux haussmaniens à Paris).

Cependant la nouveauté concerne son association aux quartiers en difficulté, en marge de la cité. "dés lors l'enjeu du renouvellement urbain, tel qu'il est présenté, est de réinsérer ces quartiers dans le mouvement général de croissance qui se développe non seulement en France mais aussi en Europe"².

Le renouvellement urbain désigne donc l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers en crise, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de favoriser leur insertion dans la ville. Il peut aller d'actions de revalorisation de quartiers difficiles, aux renforcements de la centralités, à la création de nouvelles fonctions ou la récupération de friches urbaines délaissées.

Cependant la politique de renouvellement Urbain trouve ses fondements et ses origines dans l'évolution de la politique de la ville en France. Cette dernière concerne essentiellement la requalification des quartiers en difficulté ou en crise.

Ces quartiers se manifestent dans l'espace des grands ensembles périphériques. Lieux de concentration de tous les maux urbains.

L'espace des grands ensembles, a servi de terrains d'observation et d'analyse de situations urbaines conflictuelles. Il a été le point de départ de toute une série de modalités et de politiques d'action.

La politique de la ville mise en place a vu ainsi succéder une série d'opérations, toutes essoufflées, aspirant à du nouveau, d'où l'aboutissement de cette nouvelle formulation de renouvellement urbain.

¹ Karima Anouche, pour une réforme de l'outil urbain et la construction d'une démarche de projet, Séminaire international, Alger, Avril 2001, P : 386.

² Idem.

Le « renouvellement urbain » a été précédé par tout un vocabulaire autour du traitement des quartiers périphériques : redynamisation, revitalisation, rénovation, restructuration, requalification, réhabilitation, démolition- restructuration. La politique du renouvellement urbain, englobe l'ensemble de ces actions, portant en elles des enjeux plus stratégiques : de durabilité, de participation citoyenne, de partenariat élargie et d'une volonté d'équilibrer et d'humaniser la ville contemporaine au profit de ses habitants.

Annexe2 : Qu'est ce que la Contextualisation ?.

Face à la nouvelle donne de mondialisation, imposée sur le monde et surtout ses impacts de clivages, d'exclusion et de négation des individualités, une forme de résistance est née dans le monde. Cette dernière ne concerne pas une discipline mais se définit par rapport à un mode de vie. Ainsi la Contextualisation semble être une forme de résistance à l'homogénéisation généralisée et la négation du local.

Pour venir au terme « *Contexte* », (Selon le petit Larousse), c'est un ensemble de circonstances, dans le quel se situe un fait, et qui confèrent sa valeurs, sa signification ; on parle de Contexte social, politique, économique, culturelext.

Par rapport à la signification du concept Contextualisation, on remarque des termes qui reviennent souvent, à savoir : l'intégration, les spécificités, les particularités, le local, la régionalisation, la participation, l'humanisation, la citoyenneté.....ext.

la Contextualisation renvoie aussi à une sorte de retour au passé, aux valeurs symboliques, une réintégration des concepts, d'identification, du territorialité, et du beau.

Dans ce sens, la Contextualisation aurait pour lourde tâche, de concilier entre mémoire et modernité, entre valeurs ancestrales et nouveaux concepts, entre passé et avenir. Tout en respectant les identités, les diversités et l'hétérogénéité culturelles des différentes sociétés.

Enfin, la Contextualisation tend à mettre en évidence, non seulement les individualités de chacun mais aussi les particularités et les spécificités de chaque société qui compose le monde et fait sa richesse.

Contextualiser, c'est aussi renouer avec la justesse des valeurs, tenir compte des singularités, humaniser les relations et affirmer les différenciations culturelles propres à chaque " *lieu* ", car et comme le site B.POCHE « *tout art et local* ». Désormais les valeurs de consciences, de mémoire, et d'identité sont revalorisées, et considérées comme richesses mondiales, partagées et protégées par tous.

Annexe3: La troisième génération d'outil d'urbanisme en France, les SCT et les PLU.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) représentent la troisième génération d'outils d'urbanisme en France. Initiés dans la loi de « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000, ces derniers remplacent les outils précédents afin de répondre aux nouveaux enjeux de durabilité, de cohérence et de planification stratégique.

Ainsi, le SCT remplace le précédent schéma directeur d'urbanisme. c'est un document d'organisation des aires urbaines, des agglomérations, regroupant toujours plusieurs communes. Il ne se conçoit que dans un contexte de coopération intercommunale. Le périmètre du SCT est proposé par les communes, mais approuvé par le préfet. Ce dernier se détermine sur des critères fonctionnels et économiques.

Le SCT se distingue par l'implication des partenaires concernés par son élaboration. Dans ce sens il est prévu la constitution d'un établissement public du schéma de cohérence territoriale par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale concernés.

Dans cette optique de mettre en cohérence les politiques sectorielles sur un territoire aggloméré, tout document d'urbanisme, toute opération d'aménagement et d'action foncière, les programmes locaux d'habitat, les plans de déplacement doivent être compatibles avec le SCT. Celui-ci se présente ainsi comme un instrument phare d'articulation des programmations et des actions dans le cadre de politiques de renouvellement urbain.

Le PLU, se substitue quant à lui au POS. il s'agit non seulement d'un document à caractère réglementaire, mais également opérationnel, puisqu'il doit mentionner le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. au-delà d'un outil juridique des droits des sols, comme c'est le cas du POS, le PLU est présenté comme un « véritable plan d'urbanisme », favorisant la démocratie participative, (en imposant la phase de l'enquête publique sur toutes les procédures d'élaboration de document d'urbanisme), la souplesse dans l'intervention urbaine, le renouvellement de la forme urbaine, la diversité des fonctions urbaines et enfin le respect de l'environnement, à travers la maîtrise de l'extension urbaine et la reconstruction de la ville sur elle-même.

Le PLU en tant que document d'urbanisme obéit aux mêmes principes que ceux du SCT, fondés sur les objectifs de la loi Solidarité et renouvellement Urbain.

Annexe4: composantes générales de la ZHUN de Boussouf.

La ZHUN de Boussouf, se compose de trois types d'habitat :

§ 'l'habitat collectif :

Il est représenté par un ensemble de bâtiments à plusieurs niveaux, et dont le nombre atteint 109 bâtiments. Ce type d'habitat offre 2430 logements, répartis sur une surface totale égale à 102,6 ha. La surface habitable moyenne atteint 80m².

Les immeubles sont répartis en cinq niveaux, jusqu'aux tours de 11 niveaux. Construit selon la logique de la répétition, ces derniers sont le résultat de variables peu nombreux, donnant l'impression de la monotonie et du non lieu.

§ Les lotissements :

L'habitat individuel dans cette catégorie est composé de 4 tranches répartis en deux parties :

- la partie Nord est celle où se trouve la troisième et la quatrième tranche.
- La partie Sud est celle où se trouve la première et la deuxième tranche, il faut noter que cette partie se caractérise par ses constructions ordonnées, réalisés dans le cadre de coopératives immobilières (celle des médecins, et celle des militaire par exemple).

Les constructions sont de hauteurs variable de deux à cinq niveaux. Ce lotissement s'étend sur une superficie égale à 41,61 ha composé de 621 lots équivalents à 14, 92 logements/ha.

§ L'habitat individuel sous forme de chalets :

C'est un habitat a structure légère, il occupe seulement 4,54ha. Il se compose de 84 chalets d'où la densité qui est égale à 18,50 logement/ha. La surface réservée pour chaque chalet varie entre 104 et 109 m². chaque chalet est entouré de parcelle de terre utilisée comme jardin."³

³ DUCH Constantine, POS de Boussouf, 2000.

Summary

The contemporary society has, at last, and after a long period of application of the model “mass housing“, realized that the method has its limits in the real-life context.

Because of its implantation at the towns periphery, the space allowed to the large collective housing blocks, caused many problems. These problems are, most of time, social, morphological, structural or functional.

The problems registered took such a dangerous aspect that it obliged the large society to react. This is why, in the 1970s, we assisted to large transformations and emergency operations to modify and secure more the places where those cities were built.

Those colossal groups of buildings were hardly criticised, contested and rejected by inhabitants themselves in spite of the large operations of: readaptations, reactivity, restoration and many strategies which the last one a strategy of renewing the city which in the city that associated to “*Urban Development*” politic.

The numerous actions and various comments and hard debates that turned round the quarts, the “ghettos”, and their danger, the importance of the strategies taken over by authorities to try to insert a certain renovation into those large surfaces, make us believe that there are big efforts made to modify not only the quality of life but also that are difficulties to adapt the new system that concerns the *Urban Politic* and *Evolution State*.

The practical phase of “*Urban Development*” as an urban planning process and as a spacious interaction tool is the result of a long evolution of the urban thought that has been inserted since the 1970s into people minds.

This last one takes a positive effects showed by deep mutations of population and real changes in the substantial urban panorama.

In fact, and when facing complex situations, as they were faced previously during “large housing estate “: the dynamic of the territory, the appearance of new urban statements and directives, the coming back to the prime component of urban basis, the durable urban development, the governance and the participation of the **civil society**; the traditional approach will gradually disappear to let the place to the strategy of the planning through the practice of “large housing estate “.

This “*Urban Development*” tries to bring and install for a durable period a real method of evolution in social, structural and functional states concerning the contemporaneous town, to give a civilized aspect to the productions and renew the living spaces of the “large housing estate “.

استعمال " المشروع الحضري " في اعادة هيكلة التجمعات السكانية الكبرى

بعد مرور فترة أولى من استعمال لا عقلاني لنموذج التجمعات السكانية الكبرى، تظن المجتمع المعاصر لحدود هذا النوع من البناءات. اد تتميز هذه الأحياء بتعداد مشاكلها. التي تخص مجالات و أبعاد عديدة في آن واحد. آلى و هي البعد المرفولوجي، الهيكلي، الوظيفي و المدني.

و بالفعل بدأ التدخل على هذا المجال مند سنوات السبعينيات، من أجل تحسين ظروف المعيشة و الحياة العمرانية فيها، عن طريق العديد من العمليات و التدخلات العمرانية. فبعد فترة مجادلة و اعادة النظر في هذه الأحياء، و خاصة بعد حالة رفضها من طرف سكانها، اقترن اسمها بعمليات اعادة التأهيل، دفع ديناميكية اقتصادية، الادمج ، و اخيرا استراتيجية "التجديد العمراني" التي تعتمد على سياسة " المشروع العمراني".

هذا التنوع في العمليات و التدخلات المذكورة، و كذلك في المصطلحات الغوية التي تحيط بموضوع الأحياء المدعوة ب"الصعبة" يدل على الأهمية الممنوحة للاعادة هيكلة و ادمج الأحياء الحديثة في مدنهم، من جهة و الى صعوبة استراتيجية اعادة القيمة العمرانية و تطورها الدائم من جهة أخرى.

استعمال " المشروع العمراني" كاستراتيجية تخطيط و كوسيلة للتدخل على المجال، تعتبر ادن نتيجة حتمية لمدى تطور الفكر العمراني. هذا الأخير يعكس التغيرات العميقة و الجذرية الملاحظة في أسس علم العمران. كالعودة الى الساللم الصغرى للتخطيط، التنمية المستدامة، الشراكة و أخيرا اعادة دمج المجتمع المدني في سياسة التسيير العمراني. هذا الاستعمال يعكس ايضا تراجع أسس التخطيط التقليدي، و ظهور التخطيط الاستراتيجي، لا سيمة عن طريق استعمال " المشروع العمراني" كحالة الرد و الاجابة على صعوبة الوضعيات الموجودة، مثل حالة التجمعات السكانية الكبرى، و ظهور ديناميكيات عالمية كالعولمة و أهداف جديدة لعلم العمران.

" المشروع العمراني" يهدف ادن الى تغيير جذري و مستدام، للمدينة المعاصرة، عن طريق تحويل منتوجها العمراني الى منتج انساني، و لا سيمة المجموعات السكانية الكبرى ك مجال أساسي للحياة فيها. هذا التطور يعتمد على سياسة ديناميكية و مفتوحة عاكسة هكذا الجو الجديد الذي يؤثر على عمليات التخطيط و التسيير العمراني.