



PEOPLE'S Democratic Republic of Algeria  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministry of Higher Education and Scientific Research



University Badji Mokhtar Annaba

Faculty of Sciences Earth

Department Planning

جامعة باجي مختار - عنابة  
كلية علوم الأرض  
قسم التهيئة

**Polycopié pédagogique de cours :  
Projet Territorial de la Ville**

**Domaine:** Sciences de la terre

**Filière :** Géographie et Aménagement du territoire

**Spécialité:** Aménagement urbain

**Master :** Troisième semestre

**Etabli par l'enseignante:**

**SEHAB Habiba**

**Email:** [habiba.sehab@univ-annaba.dz](mailto:habiba.sehab@univ-annaba.dz)

**Année universitaire: 2023-2024**

## **Avant-propos**

Ce Cours est destiné aux étudiants de Master 2 (semestre 5) **Aménagement urbain**. Cette matière fait partie de l'unité d'enseignement fondamentale **l'UEF1 : Planification urbaine et projets** de l'offre de formation Master. Il propose une comparaison entre les deux types de planification classique et stratégique ; les modes et les outils de concertations ainsi qu'une maîtrise des concepts afférents.

Par Ce polycopié, nous espérons enrichir la bibliographie mise à la disposition des étudiants en master **Aménagement urbain** tant à l'université d'Annaba qu'aux autres établissements universitaires.

Il est possible que ce manuscrit comporte des imperfections, je serai reconnaissante à tous ceux qui me feraient part de leurs remarques et suggestions.

## **Résumé :**

Ce polycopié de cours « Projet territorial de la ville » est rédigé en respectant essentiellement la plaquette du canevas de formation avec l'ajout/adaptation de 03 chapitres déterminant et précisant (La lecture critique de Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le passage de la planification traditionnelle à la planification stratégique, la comparaison entre les deux types de planification ) qu'on a jugé utile pour une meilleure assimilation de la notion de projet urbain . Cette matière est abordée à travers (04) quatre chapitres

Son objectif principal est de conduire l'étudiant à réfléchir sur la nécessité de mettre en lien les plans prévisionnels d'urbanisme et projet urbain, à l'initier à rechercher les connexions existantes entre formes bâties et mécanisme de décision, à connaître les modes de concertation entre différents acteurs de la ville

Le contenu de la matière consiste à initier les étudiants à la notion et la pratique du projet urbain, les modes de concertation, mécanisme de décision et le système de la politique de la ville

**Mots clés :** projet urbain, modes de concertation, PDAU, mécanisme de décision, lecture critique.

# Table des matières

<b>Avant propos</b> .....	I
Résumé.....	II
Table des matières.....	III
Liste des figures.....	VI
Liste des tableaux.....	V

## Chapitre Introductif

<b>1</b> Introduction.....	1
<b>2</b> Objectifs de l'enseignement .....	1
<b>3</b> Connaissances préalables.....	1
<b>4</b> Mode d'évaluation.....	2
<b>5</b> Contenu de la matière.....	2
<b>6</b> Structure de la matière.....	3

## Chapitre 1: Planification spatiale outil de mise en œuvre d'une politique : PDAU

### Cours 1 : Le système de planification spatiale en Algérie

<b>1</b> Les normes de la planification spatiale... ..	4
<b>1.1</b> Les plans ou schémas.....	4
<b>1.2</b> Les règlements.....	4
<b>2</b> Les échelles de la planification spatiales en Algérie.....	5
<b>2.1</b> Echelle de l'aménagement du territoire.....	5
<b>2.2</b> Echelle urbaine.....	5

### Cours 2 : Le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU

<b>1</b> Définition.....	8
<b>2</b> Objectifs.....	8
<b>3</b> Caractéristiques.....	8
<b>4</b> Contenu du PDAU.....	9
<b>5</b> Procédures réglementaires d'élaboration du P D.A.U.....	10
<b>6</b> Mécanismes de prévision.....	13
<b>7</b> Le PDAU n'est pas un projet.....	14

## Chapitre 2: De la planification traditionnelle à la planification stratégique

### Cours 3 De la planification traditionnelle à la planification stratégique

<b>1</b> Les limites de la planification traditionnelle.....	16
<b>2</b> Le passage à la planification stratégique.....	16

## Chapitre 3: Projet urbain :Approche et pratique

### Cours 4 : Projet urbain; ambiguïtés de terminologie et de contenu (historique)

1	Les ambiguïtés du contenu et de terminologie.....	19
2	Définition du Projet urbain .....	20
3	Histoire du projet urbain .....	20

### Cours 5 : Projet urbain; ambiguïtés de terminologie et de contenu (historique)

1	Echelles du Projet Urbain .....	22
1.1	Echelle temporelle.....	22
1.2	Echelle spatiale.....	23
1.3	Echelle spatiotemporelle.....	23
2	Les cinq caractéristiques du projet urbain.....	31

### Cours 6 : Typologie du projet urbain

1	Typologie du projet urbain.....	32
1.1	Le Projet global .....	32
1.2	Le projet ciblé .....	32

### Cours 7 : Exemple du projet urbain

1	Rennes : du projet urbain local à une démarche global métropolitaine.....	34
1 <sup>ère</sup>	étape : le projet urbain Renne 2000 (1989-1991).....	34
2 <sup>ème</sup>	étape: PADD et projet urbain Rennes 2015 (2001-2003).....	36

## Chapitre 4: La planification traditionnelle et le projet urbain : Quelle différence ?

### Cours 8 : La planification traditionnelle et le projet urbain : Quelle différence ?

1	Les logiques de la gestion d'aménagement du territoire .....	40
2	La planification traditionnelle et le projet urbain .....	41
Références bibliographiques .....		IV
Annexe.....		IIV

## Liste des figures

Figure 1	Représentation graphique d'un PDAU.....	9
Figure 2	Mise en place d'un PDAU.....	10
Figure 3	L'approbation et la mise en application.....	12
Figure 4	L'évolution des modes de planification urbaine.....	18
Figure 5	Evolutions théoriques des informations disponibles et des possibilités de modification.....	23
Figure 6	Musée du Guggenheim de Bilbao.....	25
Figure 7	Lille : La Gare TGV et influence.....	27
Figure 8	Le paysage urbain à Lille ; une nouvelle image du centre.....	27
Figure 9	Classification des PU selon leur finalité et leurs échelles.....	33
Figure 10	Concept du système de circulation du PU de Renne.....	35
Figure 11	Ceinture verte du PU Rennes.....	36

## Liste des tableaux

Tableau 1	Le système de la planification spatiale en Algérie.....	7
Tableau 2	Les logiques de la gestion d'aménagement du territoire.....	40
Tableau 3	La planification traditionnelle et le projet urbain.....	41

# Chapitre Introductif

---

### 1. Introduction

Le projet territorial de la ville est un projet collectif qui dépasse les limites d'un simple projet d'agglomération, vise à répondre aux grands enjeux du territoire de la ville en traitant plusieurs thématiques ; mobilité, constructions, gestion des déchets et de l'eau, emploi et insertion, cohésion sociale...) par la mise en place d'actions pour valoriser le territoire et en conciliant équité sociale, efficacité économique et exigence écologique tout en utilisant une démarche (la planification stratégique) **adaptable** à tout type de territoires; **projet urbain**.

Malgré son apparente complexité, la démarche du projet urbain a gagné ses galons de noblesse partout à travers le monde. Elle est la seule à offrir aujourd'hui un cadre de réflexion stratégique sur le devenir de la ville partagée entre tous les acteurs et à hisser au rang des procédures adoptées à l'échelle internationale sous différentes appellations.

Le cours qui suit, a pour objectifs majeurs, l'initiation à la notion de projet urbain, et la maîtrise des concepts afférents par le questionnement, l'interrogation et surtout la **Comparaison** entre la planification classique « traditionnelle » qui est déjà assimilée chez les étudiants à travers leurs connaissances préalables et le nouveau mode de planification stratégique représenté par le **PROJET URBAIN** qui encore **difficile à définir** on va approcher l'inconnu ou mal connu « Projet urbain » au connu « PDAU » en déterminant bien évidemment les points de comparaison ;

### 2. Objectifs de l'enseignement :

Conduire l'étudiant à réfléchir sur la nécessité de mettre en lien plans prévisionnels d'urbanisme et projet urbain, à l'initier à rechercher les connexions existantes entre formes bâties et mécanisme de décision, à connaître les modes de concertation entre différents acteurs de la ville

### 3. Connaissances préalables recommandées :

Cette matière requiert la connaissance théorique et méthodologique fournie au cours des semestres 1 et 2 tels que : aménagement urbain 1 et 2 - instruments et actes d'urbanisme - doctrines et théories de l'urbanisme..... ect.

### **4. Mode d'évaluation : Contrôle continu et examen portant sur l'assimilation des connaissances**

### **5. Contenu de la matière :**

#### **1. Planification spatiale outil de mise en œuvre d'une politique : le PDAU**

- 1.1 Le système de planification spatiale en Algérie
- 1.2 Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

#### **2. De la planification traditionnelle à la planification stratégique**

- 2.1 Les limites de la planification urbaine traditionnelle
- 2.2 Le passage à la planification stratégique

#### **3. Projet urbain : concept et approche**

- 3.1 Projet urbain; ambiguïtés de terminologie et de contenu (historique)
- 3.2 Echelles et caractéristiques du projet urbain
- 3.3 Typologie du projet urbain
- 3.4 Exemple du projet urbain

#### **4. La planification traditionnelle et le projet urbain : Quelle différence ?**

- 4.1 Les logiques de la gestion d'aménagement du territoire
- 4.2 La planification traditionnelle et le projet urbain

### **Partie pratique (TD) :**

Repose sur la réalisation des exercices en trois étapes (selon le taux d'avancement du cours)

#### **Exercice 1 : Concepts/Termes clés relatifs à la notion du Projet urbain**

Recherche bibliographiques portant sur des concepts de base relatives à la notion du Projet urbain décrivant des problèmes ou phénomènes contemporains (à étudier ou à résoudre) ou des solutions à entreprendre ou à des approches à suivre tel que ; **marketing urbain - renouvellement urbain- globalisation – gouvernance territoriale- politique de la ville- urbanisme participatif- couture urbaine- fragmentation urbaine- régénération urbaine..... etc.**

### **Exercice 2: Les caractéristiques du Projet urbain**

Lisez attentivement les articles en annexes 01 et répondez aux questions suivantes;

- 1- Réalisez une fiche de lecture pour cet article et un résumé.
- 2- Quelles sont les caractéristiques du PU ?
- 3- Déterminez le type et l'échelle du PU?
- 4-déterminez le contexte du PU?

### **Exercice 3 : Des exemples du projet urbain (justification du choix de l'exemple)**

#### **6. Structure du polycopié :**

Le **polycopié** est scindé en **quatre** chapitres. Le premier est une introduction à la planification spatiale en Algérie, il présente en premier lieu **un rappel** sur le système de la planification spatiale en Algérie à ses différentes échelles et en prenant en deuxième lieu une illustration ;(lecture critique) du « **PDAU** » **algérien** représentatif de la planification urbaine traditionnelle afin de mieux cerner les Eléments de comparaison avec ceux du projet urbain. Le deuxième porte sur la clarification des conditions et les causes qui ont poussées le passage de la planification traditionnelle à la planification stratégique. Le chapitre trois est consacré à la détermination du concept du Projet urbain (histoire-définition-échelles caractéristiques, exemple....etc..). Le dernier chapitre présente une comparaison entre les deux types de planification

Chaque chapitre du polycopié est illustré avec des figures et des tableaux, en guise de permettre aux étudiants de mieux assimiler les notions présentées.

**Chapitre 1:** porte sur le système de la planification spatiale en Algérie à ses différentes échelles et lecture critique du « **PDAU** » représentatif de la planification urbaine traditionnelle.

**Chapitre 2:** porte sur le passage de la planification traditionnelle à la planification stratégique.

**Chapitre 3 :** ce chapitre porte sur le concept du projet urbain, son histoire, ses caractéristiques, ses échelles et présente un exemple de Projet Urbain....etc.

**Chapitre 4 :** Le cinquième chapitre porte sur la comparaison de la planification classique et la planification stratégique.

# Chapitre 1

---

## **Planification outil de mise en œuvre d'une politique (PDAU)**

**Cours 1** : Le système de planification spatiale en Algérie

**Cours 2** : Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

## COURS 1 : Le système de planification spatiale en Algérie

Planification Spatiale est un **processus** consistant à formuler, à présenter et à préconiser des *plans* et des *programmes* conçus « bref et dense » spécifiquement pour une unité administrative ou gouvernementale. **Son objectif** est de fournir des recommandations informées aux pouvoirs exécutifs sur les décisions du futur.

### 1. Les normes de la planification spatiale :

#### 1.1 Les plans ou schémas

Les plans sont une famille de documents qui déterminent la manière dont on veut utiliser et structurer le territoire. Ils se présentent, comme leur nom l'indique, sous une forme graphique, à laquelle sont jointes une ou plusieurs notes latérales. Les plans ont une force obligatoire et valeur réglementaire.

Un schéma est un document d'orientation stratégique pour la planification d'un territoire ou d'une partie de territoire

#### 1.2 Les règlements

Il s'agit de recueils de dispositions contraignantes à caractère technique et/ou esthétique, qui peuvent être élaborés à l'initiative de la région, de la wilaya ou de la commune. Ces textes réglementaires sont complémentaires aux plans exposés puisqu'ils abordent les aspects que ces plans ne peuvent traiter.

Les références statistiques de ces outils sont essentiellement ;

- **ONS ; Office National des Statistiques**
- **DPSB ancienne DPAT ; Direction de Planification et Suivi du Budget**
- **ANAT ; Agence Nationale d'Aménagement du Territoire**

## 2. Les échelles de la planification spatiales en Algérie ; Il y a deux échelles ;

**2.1 Echelle de l'aménagement du territoire :** Toute approche de la ville renvoie inévitablement à la question de l'Aménagement du Territoire, la ville étant au cœur de toute politique d'Aménagement. La promulgation de la loi relative a l'Aménagement du Territoire en Algérie date de 1987, alors qu'elle date de 1957 en France.

L'aménagement du territoire peut se définir comme une politique volontariste de long terme, mise au point par les pouvoirs publics, pour agir de manière efficace sur l'organisation de l'espace. C'est l'art ou la technique (plutôt que la science) de disposer, a travers l'espace d'un territoire et dans une vision prospective, les hommes et leurs activités, les équipements et les moyens de communication qu'ils peuvent utiliser, en prenant en compte les contraintes naturelles, humaines et économiques, voir stratégiques. C'est ainsi que des instruments de mise en œuvre de ces options sont prévus :

- Le schéma national d'aménagement du territoire (**SNAT**)
- Le schéma régional d'aménagement du territoire (**SRAT**)
- Le plan d'aménagement de wilaya (**PAW**)
- Le schéma directeur d'aménagement d'aire métropolitaine (**SDAAM**)

### 2.2 Echelle urbaine :

**(Références : Loi 90/29** du 1er décembre 1990 relative a l'aménagement et l'urbanisme et la **Loi n° 04-05** du 14 aout 2004 modifiant et complétant la loi n° 90/29)

Les règles générales d'organisation de la production du sol urbanisable, de la formation et de la transformation du bâti sont édictées par la loi.

L'utilisation et la gestion du sol urbanisable la formation et la transformation du cadre bâti s'effectuent dans le cadre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, et des instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et POS).

Dans le cadre de l'aménagement urbain, une série d'outils règlementaires obligatoires a été mise en place dans notre pays, et concerne notamment:

- *Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)*
- *Le plan d'occupation des sols (POS)*
- *Le plan de sauvegarde (PPSMV).*

Cependant, et dans le cas où une zone du territoire ne serait pas couverte par un plan d'aménagement, le législateur a prévu des dispositions contenues dans les règles générales d'urbanisme, qui fixent les règles de composition urbaine à respecter (**prospect, largeur des voies, dimensionnement des espaces, etc.**). Ces règles sont aussi des guides pour l'élaboration des instruments cités plus haut, mais ces derniers peuvent y déroger.

- **Règles générales d'urbanisme**

Les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction définissent les **conditions auxquelles doivent satisfaire les projets de lotissements ou de construction:**

Elles précisent en outre:

- ✓ Localisation, implantation et desserte des constructions.
- ✓ Densités des constructions au sol et leur volumétrie.
- ✓ Aspect des constructions
- ✓ Mesures à appliquer aux constructions à usage d'habitation

Tableau 1 : Le système de la planification spatiale en Algérie

Niveau ou échelle	Instruments d'orientation	Instruments réglementaire
<p>Niveau stratégique territorial (long terme)</p>	<p>SNAT (territorial et national, loi n°01-20) SRAT (région programme, loi n°01-20) SDAAM (aire métropolitaine, interwilaya Loi n°01-20)</p>	<p>PATW (loi n°01-20)</p>
<p>Niveau stratégique/tactique urbain (long/moyen terme)</p>	<p>GPV, GPU, PU SCU (aire urbaine loi n°06-06, art 13,14,17,20)</p>	<p><b>PDAU</b> (commune, groupement intercommunal, loi n°90-29 et 04-05 décret exécutif n°91-177 et 05-317 loi n°06-06) PAVN</p>
<p>Niveau opérationnel urbain (moyen/court terme)</p>	<p>PLH, PDU, PPR, Agenda21locaux, Chartes environnementale PAC,PCD,etc.</p>	<p>POS (secteur d'aménagement, groupement des quartiers, loi n°90-29 et 04-05 décret exécutif n°91-178 et 05-318 loi n°06-06) PPVSM</p>

Source: (Azzag, 2012)

---

## COURS 2 : Le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU

En Algérie, les instruments d'urbanisme de base qui encadrent et réglementent l'urbanisme sont le **PDAU** et le **POS**. Malgré les jugements répétés sur leur inefficacité supposée dans la maîtrise de l'urbanisme et le contrôle de l'urbanisation ils restent au cœur des dispositifs et gardent les mêmes fonctions qu'ils avaient sous le nom ancien de PUD auquel ils ont succédé. (R. Boumedine,2013)

Dans ce qui suit, on a pris l'exemple du **PDAU** Algérien, représentatif de la planification urbaine traditionnelle afin de **mieux cerner les Eléments de comparaison avec ceux du projet urbain.**

### 1. Définition

Le **PDAU** est un « instrument de planification spatiale et de gestion urbaine » de la commune. C'est un plan d'aménagement du territoire de la commune dans la perspective du **DDU**. Il joue un rôle fondamental dans la rationalisation de l'usage du sol dans une double optique : d'un côté une visée de développement prospectif, de l'autre une visée d'équité de distribution des richesses du territoire.

### 2. Objectifs

Le PDAU a comme objectifs :

- Définition des projets d'équipement, de services et d'infrastructures au niveau local.
- Concrétiser une politique de préservation des espaces sensibles (forêt, littoral, patrimoine, environnement, etc.) de la collectivité locale.
- Identifier le cadre de développement spatial communal.
- Apprécier les incidences de l'aménagement sur le long terme.

### 3. Caractéristiques

Le PDAU est caractérisé par :

- Son caractère obligatoire pour les collectivités territoriales.
- Il est opposable aux tiers.
- Il vise le long terme (20 ans).

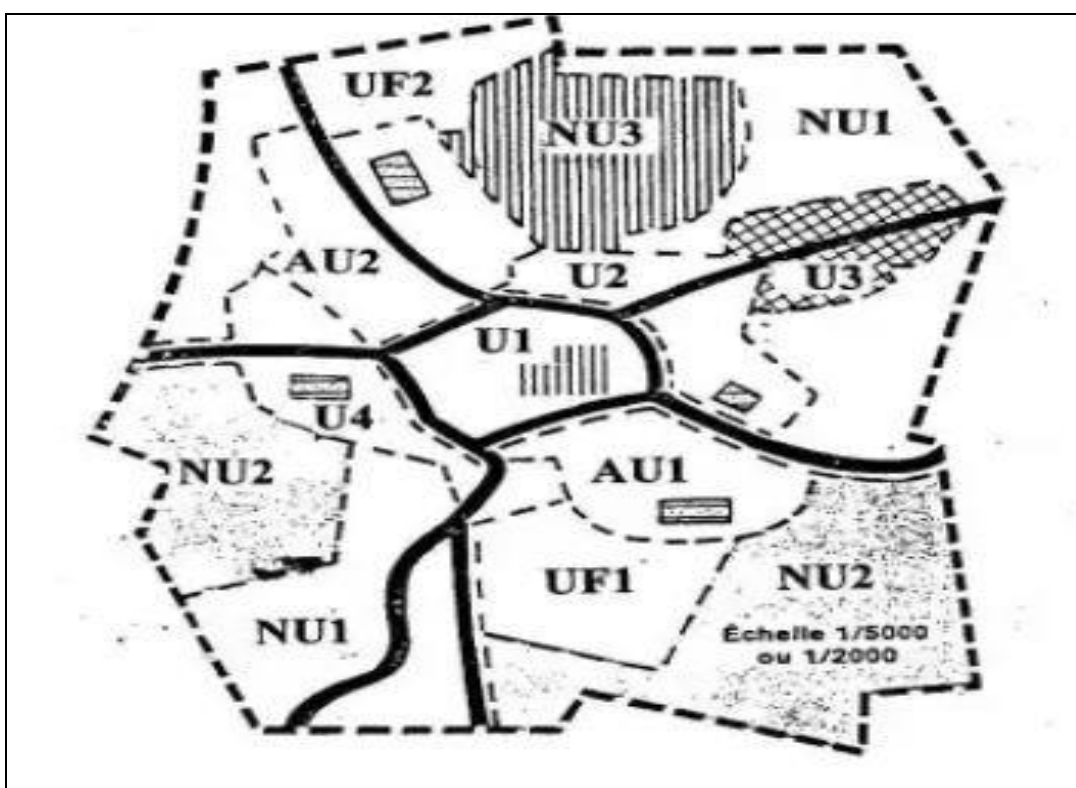
Il est issu d'une opération de maîtrise d'ouvrage urbaine complexe (différents secteurs associés) et est le fruit d'un travail d'équipes pluridisciplinaires.

#### 4. Contenu du PDAU

Le PDAU est composé de trois éléments :

1. Un rapport d'orientation
2. Un règlement
3. Des documents graphiques

Figure 1 : représentation graphique d'un PDAU



Source: [https://www.academia.edu/13126746/CHAPITRE\\_02\\_LE\\_PLAN\\_DIRECTEUR\\_D'AMENAGEMENT\\_URBAIN\\_ET\\_LE\\_PLAN\\_OCCUPATION\\_DU\\_SOL](https://www.academia.edu/13126746/CHAPITRE_02_LE_PLAN_DIRECTEUR_D'AMENAGEMENT_URBAIN_ET_LE_PLAN_OCCUPATION_DU_SOL)

#### Documents de référence

Préalablement au démarrage de l'élaboration du plan, les documents suivants, lorsqu'ils existent, doivent être consultés (nous avons cité l'exhaustive des documents disponibles en Algérie) :

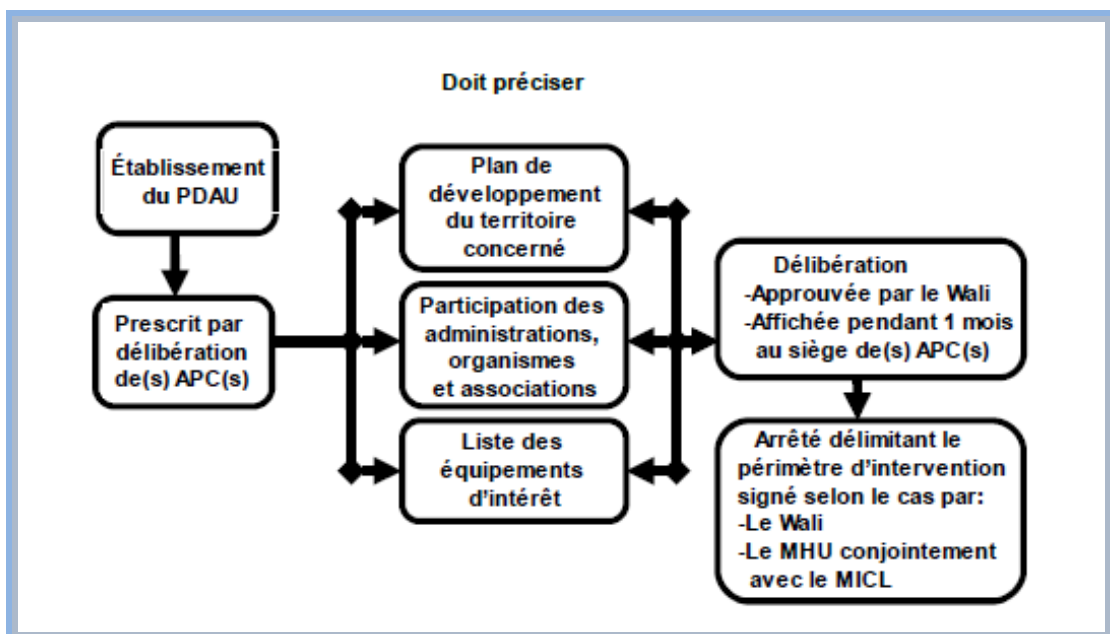
- Les schémas directeurs d'alimentation en eau potable et d'assainissement établis par la Direction de l'Hydraulique de la Wilaya ;
- Le schéma directeur de la voirie établi par la Direction des Travaux Publics de la Wilaya ;
- Le schéma directeur de la circulation établi par la Direction des Transports de la Wilaya ;
- Les études géotechniques d'urbanisation existantes ;
- Les études de micro zonage et d'aléa sismique et toute autre étude spécifique existante se rapportant au sol ;
- Les études d'impact réalisées pour les projets industriels au niveau de la ou des communes concernées.

**5. Procédures réglementaires d'élaboration du P D.A.U**

Avant qu'il n'ait force de loi, le P.D.A.U. passe, hormis les phases d'étude, par un assez long processus d'adoption et d'approbation. C'est le cas de tout instrument d'urbanisme à caractère réglementaire. Ce processus comprend trois phases essentielles une phase de mise en place, une phase de concertation et d'adoption et enfin, une phase d'approbation et de mise en application. Enfin, le P.D.A.U. peut être révisé

**2<sup>ème</sup> Etape : Phase de mise en place :**

Figure 2 : Mise en place d'un PDAU



Source: (Saidouni, 2006)

**2<sup>ème</sup> Etape : la concertation (ses formes)****A. La consultation des spécialiste ou experts**

Le(s) P/APC doit notifier par écrit la décision relative à l'élaboration du PDAU en vue de la consultation. En plus des organismes obligatoirement consultés et cités précédemment, sont aussi interpellés les présidents des chambres de commerce, d'agriculture, des associations professionnelles et associations locales d'usagers. Un délai de 15 jrs est accordé aux organismes consultés pour faire connaître leur volonté de participation, et dans l'affirmative désigner leur représentant(s).

Le bureau d'étude entame l'élaboration du P.D.A.U. en prenant soin de prendre en charge les recommandations des services publics consultés. Car une fois le P.D.A.U. élaboré et adopté par l'A.PC., ceux-ci disposent d'un délai de deux mois (60 jours) pour émettre des objections qui peuvent entraver ou retarder le processus.

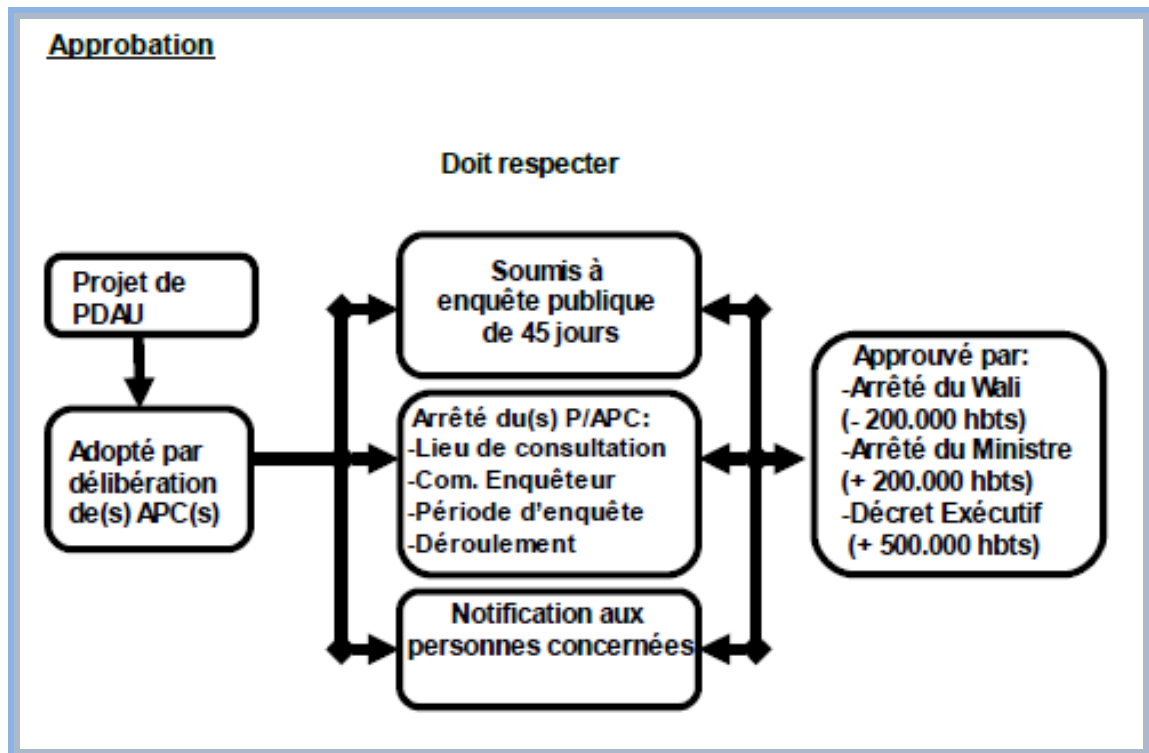
Ce délai écoulé, l'enquête publique est entamée. Elle dure 45 jours et est encadrée par un commissaire-enquêteur qui notifie dans un procès verbal tous les avis et objections émis par des associations ou des citoyens sur les choix du P.D.A.U et dresse des conclusions quant à ces avis et objections.

**B. L'enquête publique reste méconnue en Algérie** à cause du peu d'intérêt que soulèvent les questions d'urbanisme chez les citoyens et des méthodes peu médiatiques dans la conduite de l'enquête publique - **c'est souvent la non médiatisation volontaire** de l'enquête qui est recherchée.

Ceci dit, l'enquête publique, en tant qu'instrument de concertation, sera appelée à avoir une plus grande importance, à partir du moment où les intérêts matériels des citadins et des groupes seraient mis en cause (risques d'expropriation, fixation de droits de construire peu avantageux et remettant en cause des droits acquis en matière de densité d'occupation ou d'activités possibles...), et où des choix d'urbanisme risqueraient de porter atteinte à la qualité de la vie citadine (projets d'infrastructures ou d'équipements nuisibles, atteintes à l'environnement).

3<sup>ème</sup> Etape : L'approbation et la mise en application

Figure 3 : l'approbation et la mise en application



Source: (Saidouni, 2006)

→ **LA REVISION** : La dynamique urbaine est un phénomène difficile à maîtriser et à prévoir. Un instrument de prévision à long terme, comme le P.D.A.U., quelle que soit sa qualité, peut être dépassé par la dynamique urbaine réelle.

Dans ce cas, il doit être révisé pour accompagner des actions d'urbanisme et une évolution urbaine qui lui échappent. Mais, la révision ne doit pas devenir une échappatoire facile à laquelle les décideurs peuvent avoir recours fréquemment ; une telle situation remettrait en cause l'utilité même des instruments d'urbanisme de prévision et l'intérêt de leur existence.

Par conséquent, la loi limite les possibilités de recours à la révision aux cas :

- d'une saturation avant terme des secteurs d'urbanisation prévus et le dépassement des objectifs prévus par le bouleversement de la situation de la commune ;
- d'une adaptation du P.D.A.U. afin qu'il intègre de nouvelles servitudes ou des projets d'intérêt national ou général (actions d'urbanisme échappant au plan). Par ailleurs, la

loi soumet la révision du P D.A.U. au même long parcours procédurier de son approbation

### **6. Mécanismes de prévision :**

L'objectif principal du P.D.A.U. est de prévoir l'urbanisation future et ses règles. Mais que prévoit le P.D.A.U. concrètement ?

Le P.D.A.U. détermine des entités urbaines ou secteurs, selon le vocabulaire de la loi et prévoit leur évolution dans le temps ; fixe les emplacements des projets d'intérêt général et d'utilité publique ; détermine les limites des futurs P.O.S. ; et fixe, pour chaque secteur, des dispositions réglementaires générales. Les différents types de secteurs sont :

- **Les secteurs urbanisés U :** C'est des secteurs déjà urbanisés à la date d'établissement du plan. Leurs tissus urbains présentent une densité des constructions relativement élevée et une concentration d'activités de longue date. Dans ce cas, le P.D.A.U. ne prévoit pas d'urbanisation, mais plutôt, dans le cas où la situation l'exige, des transformations des caractéristiques du tissu, sous forme de densification, de rénovation, de restructuration, de restauration, de réhabilitation ou d'application de mesures de protection pour les secteurs de valeur historique et/ou architecturale - qui peuvent constituer des secteurs sauvegardés.

Les secteurs urbanisés sont constitués en général de zones équipés ou en voie d'équipement, dans lesquelles les constructions sont, en principe, immédiatement autorisées.

Les zones urbaines U ont souvent une dominance fonctionnelle à renforcer ou créer: zones résidentielles à faible densité (exemple de l'habitat individuel) ou à forte densité (exemple de l'habitat collectif) ; zones multifonctionnelles centrales, urbanisées de longue date et où sont admises toutes les fonctions urbaines et des droits de construire élevés.

- **Les secteurs à urbaniser AU:** il s'agit des secteurs appelés à connaître une forte urbanisation dans des délais, plus ou moins longs, mais ne dépassant pas les dix ans. C'est dans ces secteurs - souvent contigus aux premiers - que s'exerce, le plus, la pression de l'urbanisation et de la spéculation. Le P.D.A.U. a pour rôle de gérer l'urbanisation en lui donnant un cadre réglementaire précis.

Les zones faisant partie des secteurs à urbaniser peuvent être, au moment de l'établissement du plan, des terres agricoles ou non que le niveau d'équipement et la situation destinent à accueillir une expansion urbaine.

- **Les secteurs d'urbanisation future UF:** ce sont des secteurs appelés à connaître une urbanisation à long terme. La problématique du P.D.A.U. est, dans ce cas, de préserver les potentialités du développement futur de la ville ou de l'agglomération. Il applique, donc, des mesures coercitives, dont le but est de maintenir une urbanisation éparse pour préserver les potentialités d'urbanisation à l'avenir
- **Les secteurs non urbanisable NU:** ce sont des secteurs du territoire urbain qui ne sont pas destinés à l'urbanisation à cause de contraintes particulières : zones protégées (hautes potentialités agricoles, exploitations minières, paysages de grande qualité, forêts domaniales ou parcs naturels et dans certains cas des zones littorales sensibles) ; zones à risques (abords d'installations à risque ou contraintes naturelles empêchant un établissement humain dense : secteurs inondables, terrains instables, les zones d'avalanches pour des sites de montagne ou s'exerce une forte pression de l'urbanisation liée au tourisme, comme dans les régions alpines en Europe).

## 7. Le PDAU n'est pas un projet

Si la question de la nature de l'outil le plus à même de servir la cause de développement urbain durable a été résolue dans les pays développés, en Algérie elle pose toujours de problème de taille ;

- Si le PDAU est instrument d'urbanisme opérationnel, réglementaire, opposables aux tiers, non négociable et fermé élaborer sans aucune participation effective de la société civile appliqué par l'Etat et qui contrôle l'usage du sol, oriente la composition urbaine et assure la fonctionnalité de l'ensemble ;

- Le Projet Urbain est un processus quasi permanent, aux visées stratégiques, d'orientation, **négociable et ouvert, révisable** au fur et à mesure d'évolution de la situation et de développement urbain, qui implique les acteurs en place dans le processus de co- production et même de co-financement ;

**EXEMPLE :**

Pour un architecte qui reçoit la commande de son client, lequel de deux doit prendre forme d'abord: le plan ou le projet ? le projet signifie là toute une série d'interviews et analyses qui visent à peaufiner le programme , à intégrer l'objet dans son contexte, à cerner le budget disponible, les techniques et matériaux qu'il faudra prévoir, qui demande une réflexion créative pour inventer un concept et une philosophie qui confieraient une âme à son architecture les plans viendront ensuite expliciter, dessiner l'idée et traduire sa faisabilité.

De même pour un touriste, qui planifie ses vacances, lequel de deux précède ; le plan ou le projet ? C'est d'un projet qu'il s'agit quand on décide de choisir de faire une randonnée ou une visite guidée des musées, en fonction de ses objectifs de déplacement, de ses moyens et de ses désirs et c'est des plans qu'il s'agit quand il faudra alors fixer des itinéraires, planifier les horaires ou réunir un budget ;

Bien que l'on peut aussi s'aventurer à construire sans projet en adaptant les plans préexistants, ou à partir en vacances au gré des humeurs ou de hasard de situation. Mais alors, il faudra s'attendre à des surprises, pas forcément agréable ;

Comment peut-on concevoir des plans directeurs d'application d'une idée se servant des règles et des normes sans savoir une idée préalable des enjeux qu'il faut affronter des objectifs partagés par tous, des effets attendus et des moyens qu'il faut mettre en œuvre ? Autant de questions qui ne nécessitent pas de réponses tellement qu'elles sont évidentes pourtant la conscience de la nécessité d'élargir et de diversifier le champs et des outils d'urbanisme en Algérie n'est pas encore encrée, **ni dans la théorie ni dans la pratique** de la maîtrise d'ouvrage ou de la maîtrise d'œuvre urbain malgré l'évolution du droit foncier et immobilier vers l'économie de marché et l'adoption de la politique de développement durable urbain malgré les avertissements des chercheurs et des professionnels du métier.

# Chapitre 2

---

**De la planification traditionnelle à la  
planification stratégique**

## Cours 3 : De la Planification traditionnelle à la planification stratégique

### 1. Les limites de la planification traditionnelle :

La planification urbaine est principalement l'œuvre des techniciens et des urbanistes travaillant sous la responsabilité directe de **prévision classique** fondées elles même sur **une extrapolation** des tendances passées en matière d'évolutions démographiques et économiques.

Pour résumer, ces documents sont caractérisés par :

- Un fort degré de *formalisme* qui tend à encadrer le développement urbain selon une **voie unique difficilement modifiable**,
- Une logique prévisionnelle essentiellement quantitative,
- Des plans d'action -directifs et réglementaires définis arbitrairement s'appliquant à l'ensemble des acteurs,
- *Une focalisation* sur la transformation physique de la ville,
- *Un processus d'élaboration* centralisé à dominance technique.

### 2. Le passage à la planification stratégique :

Dès la fin des années 70, la nature de la planification urbaine se modifie profondément et évolue vers une démarche plus :

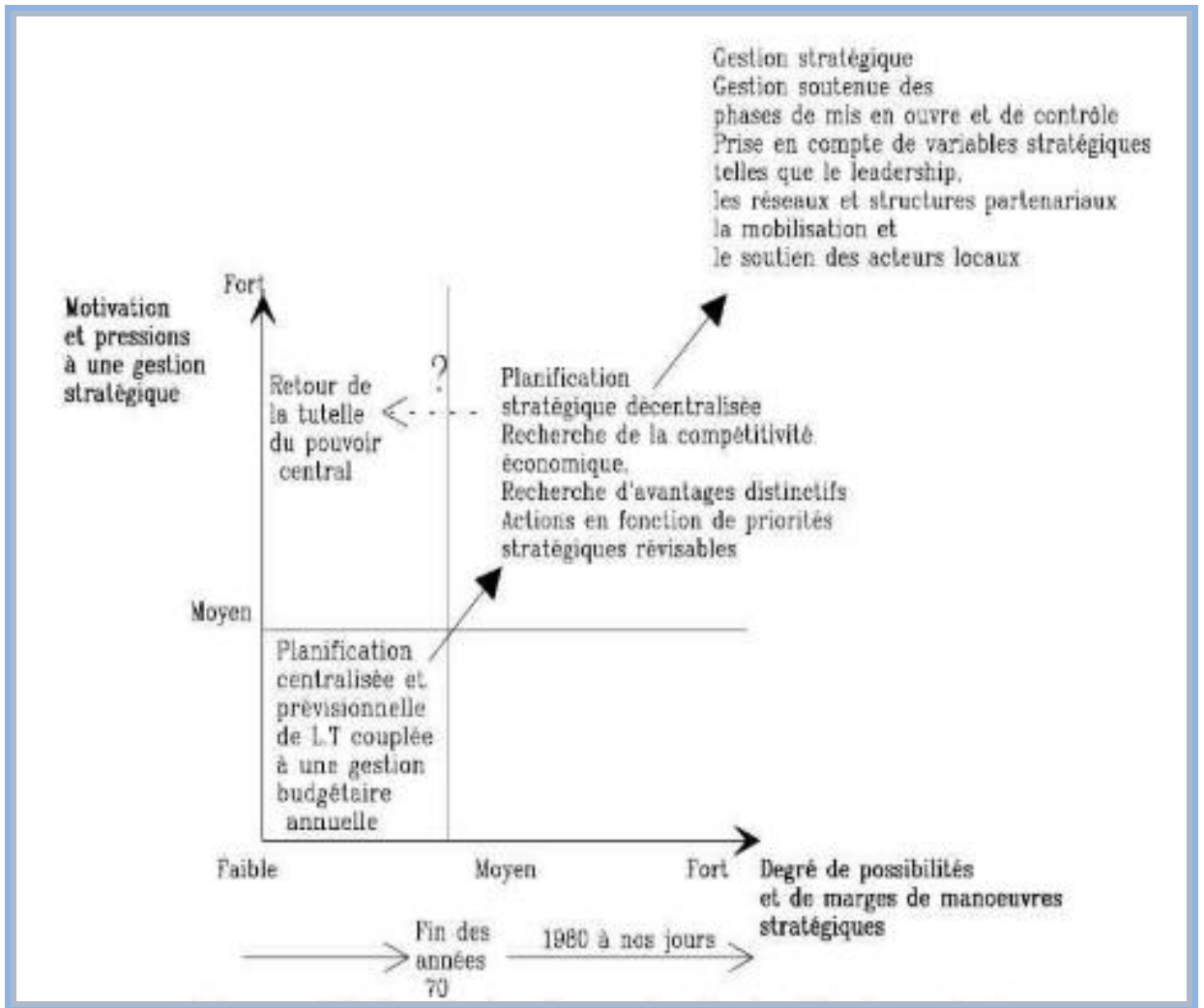
- ❖ **Systemique** : il s'agit de comprendre les interdépendances existantes entre les dimensions économiques, sociales, politiques et culturelles qui participent au développement de la ville.
- ❖ **Concurrentielle** : les décisions en matière de développement et d'aménagement doivent non seulement prendre en compte les attentes et les exigences des acteurs externes susceptibles de se localiser sur le territoire mais aussi et surtout les stratégies entreprises par les territoires voisins, l'analyse concurrentielle a ainsi poussé les villes à réfléchir en termes de *positionnement*, d'*attractivité différentielle* et d'*avantages comparatifs*
- ❖ **Stratégique et sélective** : face à la raréfaction des ressources une sélection doit être parmi l'ensemble des projets d'aménagement et d'investissement public. Cette hiérarchisation ne peut se faire que si *préalablement* auront été fixés *des critères de*

*sélection* en termes d'*objectif* et d'*options stratégiques*, contrairement à la planification urbaine traditionnelle, la nouvelle démarche se veut résolument tournée vers l'action et vers la mise en œuvre de projets ou de programmes considéré comme *prioritaires*. Elle privilégie une affectation *plus rationnelle* des ressources locales.

❖ **Participative :**

Le processus de la planification s'est peu à peu ouvert aux communautés et groupes d'intérêts locaux. Leur *participation effective* dans le processus de décision ainsi que leur *mobilisation* et leur *intégration* tout au long du processus de la planification sont aujourd'hui reconnus comme un facteur clé de *réussite* dans la conduite des projets de développement territoriaux.

Figure 4 : L'évolution des modes de planification urbaine



Source: (Moudjari & Dahmani, 2016)

# Chapitre 3

---

## **Projet urbain : Approche et pratique**

**Cours 4 :** Projet urbain; ambiguïtés de terminologie et de contenu (historique)

**Cours 5 :** Projet urbain; Échelles et caractéristiques

**Cours 6 :** Typologie de projet urbain

**Cours 7 :** Exemple de projet urbain

## Cours 4 : Projet urbain « Les ambiguïtés du contenu et de terminologie (historique) »

### 1. Les ambiguïtés du contenu et de terminologie :

Il faut signaler quelques ambiguïtés souvent rencontrées dans la compréhension de la notion du **projet urbain** et qui méritent d'être éclaircies.

**Malgré** que sa démarche est employée **à travers** le monde dans des contextes de planification très différents et s'applique aux échelles et problématique très variées. Cette multiplicité d'usages du **PU** témoigne de la **Justesse** de ses approches.

La notion du **PU** prend une connotation différente selon la langue d'expression. Le **PU** est typiquement français et ne trouve son **homologue** qu'en langue italienne (Progetto Urbano). **Sa traduction** en Anglais (urban design process) utilise à la fois la notion du « **dessein** », intention, vision et la notion du « **dessin** », représentation graphique, composition formelle.

Pour le **PU** il ne s'agit pas de dessin urbain, travail de correction, de réparation, d'articulation, de composition, mais du dessein d'une destinée urbaine que la démarche du **PU** tend à cerner **Via LA PROSPECTIVE d'avenir**, afin de **l'orienter** vers le bon **sens** celui de la **Durabilité**.

**C'est pourquoi certains auteurs (Merlin Masboungi)** préfèrent le terme **Urban strategy** pour désigner le **PROJET URBAIN**

**En langue polonaise** le terme **PU** est décrit comme **étude (studium rozwoju miasta)** qui fait penser à **la dimension studiale** du **PU**, terme désignant un travail d'analyse approfondi et attentif, qui s'applique de surcroît à **l'objectif de management du développement de la ville**, en signifiant ainsi la prédominance du « dessein » (Stratégie) sur le dessin (Plan d'Aménagement).

**Deuxième confusion** est celle qui concerne **la nature de l'outil** ; le projet urbain ni un projet urbanistique ni d'aménagement Le **PU n'est pas** un projet urbanistique, **ni** un projet d'aménagement urbain, bien qu'il aboutissent à leurs réalisation en fin du processus, C'est **une démarche, un processus**, qui sert à chacune de ses étapes **des outils diverses**: projet partiels, programmes, chartes, montages procéduraux, contrats, etc. . C'est un processus qui vise à définir, en impliquant un nombre important d'acteurs, **l'avenir possible d'un ensemble urbain**

qui peut être atteint à l'horizon donné, dans un cycle de développement, en terme de stratégie: sociale, économique, environnementale, urbaine organisationnelle

## 2. Définition du Projet urbain : concept et /ou pratique

*Polysémique*, le terme PU est différemment défini.

- *Dans la chronologie de l'évolution* des doctrines urbanistiques, il est situé dans la suite de l'urbanisme fonctionnaliste (Charte d'Athènes)
- *Dans le contexte actuel*, il est une « pratique planificatrice ouverte et souple », donc en opposition aux méthodes de la planification classique adoptée dans les instruments d'urbanisme (PDAU, POS.....).

« *Notion floue* », *P Ingallina* finit par soutenir l'essentiel de cette notion en énumérant quelques aspects majeurs :

« ..... Un projet urbain ne se fait pas en un jour, mais il accompagne le processus de transformation urbaine dans la durée ; il ne peut pas répandre à la logique de l'urgence souvent invoquée par les maires. Il doit réunir des compétences multiples, car il s'applique à la ville qui est une réalité complexe, pas unique ou forme matérielles et formes sociales sont liée dans les relations qui se sont établies dans temps et dont il devra rendre compte, il se réfère à une multiplicité de techniques dont la maîtrise ne peut être confiée aux seuls architectes ou ingénieurs, mais demande, selon la cas, d'autres compétences spécifiques et nécessaires pour sa faisabilité(y compris financière).puisque il a une visée large , il doit permettre le débat et l'échange avec la population dont l'avis est déterminant. »

- Pour mieux cerner cette « notion », il y est préférable de se pencher sur sa naissance et son adoption par les « fabricants » de l'urbain.

## 3. Histoire du projet urbain :

La formule **Projet Urbain** a été employée en Europe à partir des années soixante-dix, pour s'opposer à l'urbanisme fonctionnaliste dans un contexte socio-économique en évolution - dégradation des **quartiers en difficulté**.

Puis, suite à la décentralisation et la crise économique, l'apparition des **friches urbaine** (industrielles, ferroviaires, sanitaires, militaires et résidentielles) a réorienté l'action sur la nécessaire récupération et régénération des terrains ainsi libérés, afin de les intégrer dans les tissus au profit du développement urbain. Les projets ponctuels se sont multipliés, dans un chaos

urbain ou l'absence d'un cadre de cohérence globale des actions, grevant parfois l'efficacité ou la qualité des investissements consentis, inquiétait de plus en plus les pouvoirs publics.

Ainsi de nouvelles approches voient progressivement le jour, qui tente d'encadrer, d'orienter le développement de l'ensemble de la ville et de construire une vision globale d'avenir. Ces approches ne surgissent pas du néant.

✓ **Italie :**

Est pionnière, qui avec les méthodes typo-morphologiques d'analyse urbaine dans les années 60, par leur conjugaison avec la réflexion sur le devenir des tissus patrimoniaux ouverte sur la société et son identité, démontre la logique physico-sociale de construction de la forme urbaine. Ces analyses ont été à la base d'une démarche de *recupero* (récupération de l'existant au profit de **renouvellement urbain**) l'opération de Bologne à la fin des années 60 est considérée comme déclencheur, précurseur du Projet Urbain en Europe (*progetto urbano*).

✓ **Grande Bretagne :**

C'était la **régénération urbaine** des zones spécifiques *Urban development Areas* UDA , sous la conduite des société mixte UDC, qui enclenche une approche par processus de planification stratégique , *URBAN design process*.

✓ **France :**

Dans les années 70 c'est l'opération de démolition **des Halles de Baltard Paris** qui déclenche une première démarche du projet urbain d'envergure. Une large consultation architecturale pour des projets (il y en avait plus de 600), un débat public médiatisé et une procédure de conception inédite ont posé les jalons de la démarche du Projet Urbain en France.

Mais ces plus de deux décennies cette démarche est largement utilisée dans le monde entier, à travers L'Europe (France, Italie, Espagne, grande Bretagne, Belgique, Allemagne, Pologne, Suède et Pays Bas) en Amérique (Canada, USA et Brésil), en Afrique (Afrique du sud, Tunisie, Maroc, Egypte, Sénégal et Bénin) et en Australie. Le projet urbain est toujours **au cœur des débats** quant à la **pertinence** de ses échelles, l'efficacité de ses méthodes et la nature de son contenu.

## Cours 5 : Projet urbain « Échelles et caractéristiques »

### 1. Echelles du Projet Urbain :

Le projet urbain s'appuie *sur la double dimension spatiale et temporelle* c'est-à-dire que les deux échelles temps et espace sont variable et changent selon le contexte ou s'inscrit le PU contrairement au PDAU qui est marqué par une échelle spatiale figée (aire d'une commune)

#### 1.1 Echelle temporelle :

Le projet urbain s'inscrit dans une démarche stratégique, projetée à une vision de longue portée (stratégique à long terme, tactique à moyen terme et opérationnelle à court terme).

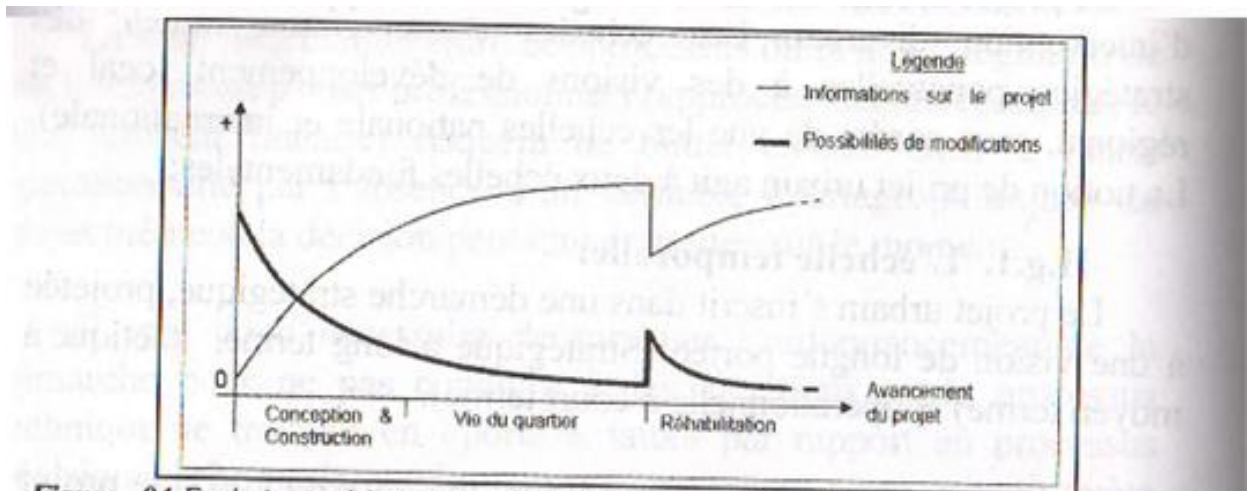
D'après Chemetov 1982 (Ingalina Patrizia 2003) le projet urbain doit s'**inscrire dans la durée** et **accompagner** le processus de transformation urbaine.

L'échelle temporelle concerne **un suivi** du projet tout au long de sa vie, **dépendant** de la démarche de conduite à mettre en place sur une étendue spatiale qu'elle dispose de données et d'informations nécessaires, évoqués en parallèle à la notion de développement durable.

#### Exemple :

Cette figure illustre la relation théorique entre l'avancement d'un projet, les informations disponibles et les possibilités de modifications du projet : les différentes parties d'un quartier évoluent à des degrés et des vitesses différentes. La deuxième partie du graphique correspond à la réhabilitation d'un quartier.

**Figure 5 : Evolutions théoriques des informations disponible et des possibilités de modification**



**Figure 04:** Evolutions théoriques des informations disponibles et des possibilités de modification Source: Thèse Frédéric CHERQUI Université de La Rochelle 2006 «La question de la durée est fondamentale: il faut que tout le monde assume et partage le projet».

Source: (Moudjari & Dahmani, 2016)

### 1.2 Echelle spatiale :

Le projet urbain donne une aire d'étude beaucoup plus large que le périmètre opérationnel, et un horizon plus lointain que celui de la simple opération d'aménagement.

Le projet urbain représente une planification à toute les échelles (région, aire urbaine, la ville, l'agglomération, quartier, îlot, bâtiment).

Le projet urbain nécessite la prise en compte de plusieurs de différentes échelles ; le PU ne peut se restreindre à une intervention sur un seul îlot mais doivent s'attacher à intégrer les différentes échelles spatiales du quartier aux quartiers avoisinants à l'agglomération.

### 1.3 Echelle spatio-temporelle

*Caractérise l'analyse ou l'observation d'une situation ou d'un phénomène par rapport à sa dimension spatiale et sa durée de vie. L'échelle est introduite pour cerner et fixer l'évaluation des variations des occurrences.*

Toujours est-il que l'approche des échelles du projet urbain reste « imprécise », dépendant prioritairement des modes et des limites d'interventions spatiales et des enjeux visés.

**P.Merlin et F. Choay** dans leur Dictionnaire, définissent trois échelles:

- a) *Le projet urbain politique ;*
- b) *Le projet urbain opérationnel ;*
- c) *Le projet urbain architectural.*

**P.Ingallina**, par rapport à la polysémie du concept, conclut à la définition d'une échelle sans exclusivité. Ni l'échelle de projet d'architecture ni de projet d'urbanisme, le projet urbain s'élabore dans un cadre qui s'appuie sur les facteurs favorables à sa réalisation ou dans le cadre des objectifs visés. L'échelle est donc considérée par rapport aux situations (conditions du projet) et aux ambitions dessinées.

Nous abordons la question des échelles du projet urbain en s'appuyant sur les catégories définies par P.Merlin et F.Choay, juste par souci méthodologique et pédagogique, d'autant, que certaines zones floues doivent être abordées de front.

#### **A. Le Projet Urbain Architectural**

- En premier, cet intitulé signifie en quelque sorte que le projet d'un édifice, dont l'architecture *figure* dans *l'enjeu* tracé, est *au centre d'un projet urbain*.
  - C'est dans ce contexte que le rôle des architectes est appelé à accompagner les nouvelles visions urbaines dans le cadre du projet urbain.
  - La ville a été souvent attachée au nom du prince, et ce fut aussi le cas pour les édifices, au détriment de l'architecte. Aujourd'hui, les édifices majeurs mettent en exergue les signatures de leurs concepteurs comme faire-valoir et justifiant tous les moyens et les mesures mis à disposition.
  - La ville demeure sans « concepteur » reconnu. Elle est souvent attribuée aux autorités ou à ses habitants. Et c'est dans ce sens que le projet urbain s'oriente : la ville est une œuvre collective.
  - Les interventions des architectes de « renom » dans les villes en quête de renouveau s'insèrent dans des stratégies élaborées dans les démarches du projet urbain. Dans ce sens, il est facile d'assimiler l'œuvre de **F. Gehry** à **Bilabo**, comme celles de **Z.Hadid** dans d'autres villes comme des opérations de marketing
- ✓ *La griffe d'un architecte « star-system » reste importante et fondamentale pour assurer une communication aux projets urbains. Cependant cette intervention singulière doit*

*s'inscrire dans une stratégie globale d'un projet urbain dont l'« image » est un de ses enjeux majeur*

Figure 6 Musée du Guggenheim de Bilbao



Source: [https://www.tripadvisor.fr/Attraction\\_Products-g187454-d190276Guggenheim\\_Museum\\_Bilbao-Bilbao\\_Province\\_of\\_Vizcaya\\_Basque\\_Country.html](https://www.tripadvisor.fr/Attraction_Products-g187454-d190276Guggenheim_Museum_Bilbao-Bilbao_Province_of_Vizcaya_Basque_Country.html)

Dans cette stratégie, le musée devient un lieu générant autour de lui un champ de marketing s'impose par sa charge communicationnelle. Aujourd'hui qui dit Bilbao, dit Musée Guggenheim de Gehry.

**La griffe d'un architecte « star-system » reste importante et fondamentale pour assurer une communication aux projets urbains. Cependant cette intervention singulière doit s'inscrire dans une stratégie globale d'un projet urbain dont l'« image » est un de ses enjeux majeur.**

### **B. Le Projet Urbain Opérationnel :**

Dans leur Dictionnaire, *P.Merlin et F.Choay* définissent *le projet urbain opérationnel* comme *constitué d'« opérations urbaines d'une certaine ampleur, durant au moins une dizaine d'années, généralement multifonctionnelles, associant des acteurs privés et publics nombreux et nécessitant une conception et une gestion d'ensemble ».*

- Il est également considéré comme une méthode appuyant l'action dans la fabrication de la ville. Elle définit *les timings* d'interventions en déterminant l'ordre, *les contenus*, *les*

*programmes* et accompagne les actions dans la mise en projet des visibilités formelles.

Cette méthode doit être caractérisée par *sa réflexivité* et *sa réactivité*.

Pour *P.Ingallina (2001)*, c'est l'étape de passage des projets urbains complexes se traduisant dans des programmes déterminés, de l'énoncé théorique, regroupant les ambitions, les axes et les objectifs généraux, vers les modes de réalisation.

La complexité se situe dans les stades de :

- Conception associant les compétences techniques, créatives, politiques et le public large selon une *démarche itérative*.
- Définition des missions et des tâches à accomplir. Cette phase pré-opérationnelle doit veiller à assurer une organisation et à coordination en vue de rendre disponible les moyens et des ressources (financières, techniques, partenariat...). Durant cette même phase, il est possible de réajuster du projet en fonction des compromis issus des négociations dans le cadre du partenariat.
- Exécution du projet en veillant à gérer les divergences et les dysfonctionnements.

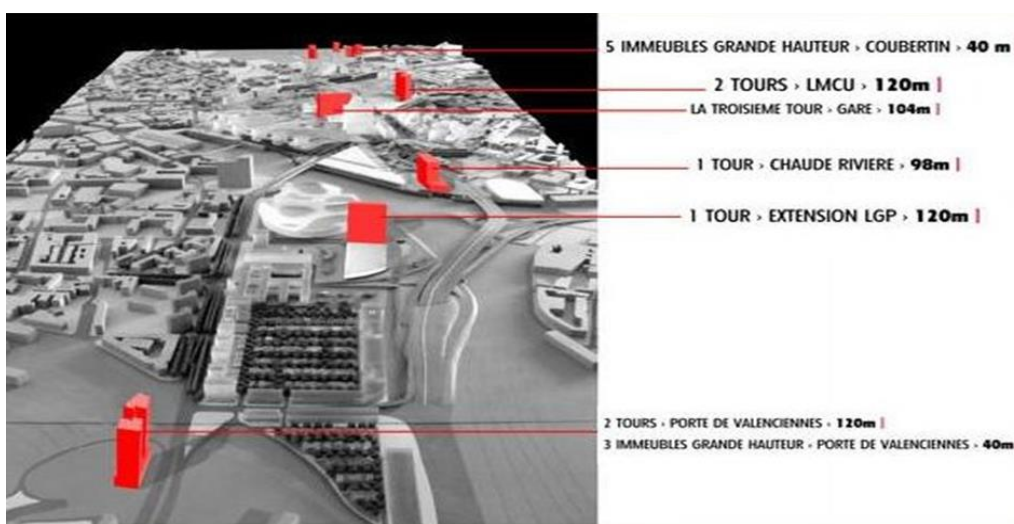
En d'autres termes, le projet urbain opérationnel, se définit donc par :

- Le partenariat public/privé ;
- De projets et de programmes variés ;
- Des objectifs structurants ;
- Ses effets inducteurs ;
- Une dynamique urbaine (catalyseur).

Figure 7 Lille : La Gare TGV et influence



Figure 8 Le paysage urbain à Lille ; une nouvelle image du centre



Source:(Bouchareb, 2011)

### C. Projet urbain politique ou projet de ville

Le projet de ville est *une « vision » stratégique portée par des élus*, donc un *projet politique* (au-delà des temporalités politiques et des échéances électorales), dans lequel les habitants, les institutions publiques et les partenaires économiques se reconnaissent, parce qu'ils participent à son élaboration.

**En somme,**

- ❖ La présence d'une autorité politique élue, dont les prérogatives de validation lui assurent d'ouvrir le champ (faire sauter les verrous), d'indiquer les voies à emprunter pour réaliser les opérations de développement.
- ❖ Ce pilotage politique doit s'accompagner d'une adhésion des habitants et des forces vives sans exclusion de minorités, sans distinction et ce pour construire ce « vivre ensemble ».
- ❖ Enfin, les objectifs socio-économiques doivent être des priorités, particulièrement la création de l'emploi. Le projet de ville se donne les moyens pour propulser la dynamique socio-économique et hisser le rang de l'agglomération afin de lui permettre d'avoir les arguments pour concurrencer d'autres entités urbaines de même niveau.

En conclusion, le projet urbain porté par une autorité politique (élue), associant les habitants de ville les ressources et locales (privées et publiques) pour réaliser les enjeux suivants :

- Socio-économiques ;
- Paysage cohérent, cadre de vie,
- Institutionnel.

**Exemple de projet de ville : Liège (Belgique)**

La ville de Liège s'est dotée d'un Projet de Ville depuis Novembre 2003. C'est un document stratégique contenant les principaux objectifs tracés à moyen terme et les actions et les projets d'appui pour les atteindre.

Les premières actions mises en œuvre depuis 2003 sont :

- La mise en œuvre du Plan Global en matière de toxicomanie
- La refonte de la gestion de la propreté publique
- La sécurisation des abords des écoles
- L'installation de 109 caméras de surveillance
- L'information de la population sur l'identité de l'agent de quartier
- L'étude de la création de deux nouveaux parkings en ouvrage
- L'instauration des zones riveraines
- La modification du prix des horodateurs pour la première demi-heure

- La réalisation d'itinéraires cyclables et piétons
- L'illumination des bâtiments et ouvrages d'art (plan Lumière)
- La création de la Cellule Accueil Investisseurs
- La lutte coordonnée contre les immeubles insalubres
- La création de commissions consultatives
- La réalisation de « projets de quartier »
- L'extension du réseau de Mairies de quartier
- L'accentuation de la pratique sportive dans l'enseignement

En 2006, la ville (le collège communal) a décidé de réactualiser le Projet de Ville. Durant 2 mois (1<sup>er</sup> Octobre au 30 Novembre), la population, les forces vives ont été consultées, concertées et sondées.

L'objectif était de demander à ces citoyens (nés) leurs priorités et leurs commentaires sur les objectifs et les actions à mettre en œuvre à l'horizon 2015. Des formulaires (version papier et électronique) ont distribués aux populations. Ces derniers contenaient une synthèse des actions proposées.

### **Réponses au questionnaire : analyse générale**

Sur les 4279 formulaires recevables, toutes et tous les répondants n'ont pas exprimé de choix pour l'ensemble des thèmes proposés.

Le tableau ci-dessous reprend le nombre de répondant-e-s par thème.

#### **Thèmes Répondants**

Une Ville sûre 4.123

Une Ville propre, verte, belle et respectueuse de l'environnement 4.139

Une Ville où l'on se déplace aisément 4.139

Une Ville économique, touristique et commerciale 4.140

Une Ville jeune et sportive 4.073

Une Ville culturelle 4.107

Une Ville où l'on trouve des logements décentes accessibles pour tous 4.138

Une Ville offrant un service public de qualité 4.119

Une Ville solidaire 4.106

Une Ville proche des seniors et des personnes âgées 4.141

Une Ville internationale et interculturelle 4.104

Une Ville universitaire et d'enseignement 4.123

A partir de cette consultation, le collège communal a arrêté les mesures suivantes :

- Déterminer 5 objectifs stratégiques à poursuivre pour la ville ;
- Confirmer la réalisation de 12 projets métropolitains d'envergure à réaliser.
- Présenter 11 actions prioritaires et leur déclinaison concrète.

#### **Objectifs stratégiques :**

La Ville de Liège fera en sorte que toutes ses politiques, toutes ses réalisations, toutes ses décisions rencontrent au moins un des cinq objectifs majeurs et stratégiques pour l'avenir de la Cité :

**1<sup>er</sup> Objectif stratégique :** Assurer la sécurité d'existence et la qualité de vie pour tous.

**2<sup>eme</sup> Objectif stratégique :** Contribuer à la création d'emplois et d'activités.

**3<sup>eme</sup> Objectif stratégique :** Faire reculer la pauvreté, les inégalités, les discriminations et permettre l'émancipation de toutes et tous.

**4<sup>eme</sup> Objectif stratégique :** Prendre notre part dans la lutte contre le réchauffement climatique.

**5<sup>eme</sup> Objectif stratégique** Augmenter la population.

#### **12 projets métropolitains**

- le Grand Curtius
- le Théâtre Royal pour l'Opéra
- le Théâtre de la Place à l'Emulation
- le nouveau quartier des Guillemins et la Boverie
- le quartier de Droixhe
- le projet de Bavière en Outremeuse
- la Médiacité et la patinoire au Longdoz
- les Services communaux à la rue de Namur
- le Val Benoît
- la piscine dans le quartier de Jonfosse
- le site du Tivoli
- l'aménagement du quai de Wallonie

**2. Les Cinq Caractéristiques du PU :**

- a) Le projet urbain est évolutif et porte sur le temps long
- b) Le projet urbain intègre plusieurs échelles
- c) Le projet urbain est unique et locale dans un monde globalisé
- d) Le Projet urbain « absorbe » et traduit les aspirations de la population
- e) Le projet urbain est fonctionnel, durable et faisable

---

## Cours 6 : Typologie du projet urbain

### 1. Typologie du Projet Urbain :

Les auteurs ne sont pas unanimes quant à la Typologie des Projets Urbains et proposent des classifications très diversifiées, allant des projets globaux aux projets locaux, des projets complexes aux projets simples, des projets monosites aux stratégie-projets (MASBOUNGI2002, INGALINA 2001, MERLIN et CHOAY 2005, LECROART et PALISSE 2007, IAURIF 2007, etc.).

Selon *la taille du territoire concerné, type d'opération visée ou mode de conduite* du projet. Une conjugaison de ces différentes logiques permet d'identifier finalement **02 types de Projets Urbains**.

#### 1.1 Le Projet global

Il au service d'une stratégie d'intégration, de développement durable et de renouvellement urbain, qui cible les échelles d'ensemble et les périmètres définis administrativement soumis à l'action de planification spatiale régulière (métropolitains, d'aire urbaine, d'agglomération, de la commune ou du district urbain), ce type de projet est généralement conduit sous la responsabilité d'un organisme public ou mixte,

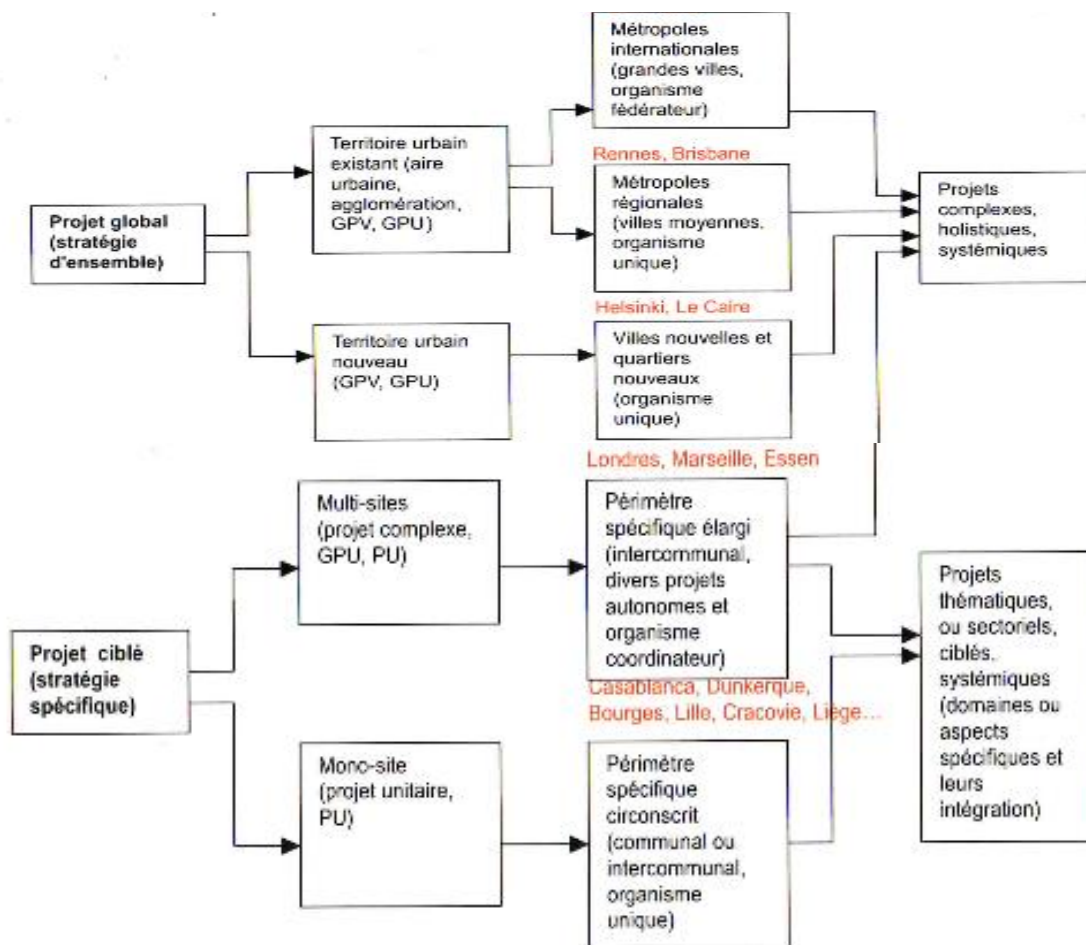
#### 1.2 Le Projet Ciblé

Qui concerne soit **les périmètres indépendants** des limites administratifs créés selon les besoins d'action, qui peuvent traiter **des thématiques**,

Ce type de projet se décline de deux groupe ;

- **Les projets multi-sites** : développent généralement les stratégie d'attractivité et fédèrent plusieurs projet autonomes conduits par les maitres d'ouvrage délégués différents sous la responsabilité d'un organisme mixte public-privé
- **Les projets mono-sites** : développent les stratégies de transformations ou d'expansion et sont conduits par un organisme unique de gestion,

Figure 9 Classification des PU selon leur finalité et leurs échelles



Source: (Azzag, 2012)

## Cours 7 : Exemple du projet urbain

L'exemple de Rennes en France est un cas d'école. Lancé en 1989 et validé en 1991 il a anticipé la mise en place des GPU en France en 1991. Il s'est nourri des études de quartier en amont (avec des projet ponctuels, sectoriels), qui ont mis en lumière la nécessité de concevoir un cadre de référence global pour mieux coordonner l'action, faire la ville avec tous ses acteurs et lutter contre la facilité d'interventions sectorielles. Dès le départ il a engagé une démarche transversale, intégrant les habitants, les élus et tous les services municipaux

### 1. Rennes : du projet urbain local à une démarche globale métropolitaine

Dans le cadre du Projet Urbain Global, les **27** zones d'aménagement concertées **ZAC** ont toutes été l'objet à leurs tours, de projets urbains locaux ce qui a donné l'occasion d'approfondir le concept, qui est passé progressivement du « Projet Urbain » à une démarche du projet urbain qui se révèle le plus exigeante, plus élaboré et plus méthodologique grâce au travail permanent aller-retour entre l'opérationnel et la méthode.

Dans le cadre de démarche en dehors du travail des ZAC, des études riches ont été menées en termes de morphologie urbaine, de patrimoine d'intérêt local, du paysage urbain et de déplacements urbains et du transport en commun.

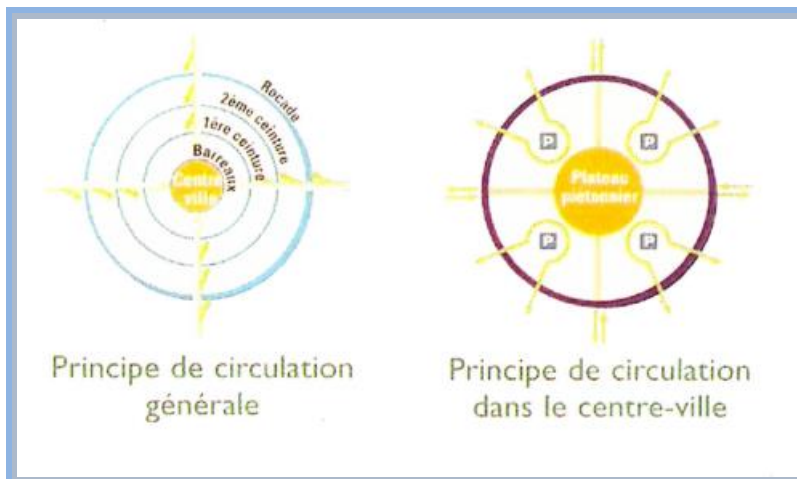
En 20 ans d'application, le Projet Urbain a évolué de manière spectaculaire, c'est une démonstration même des capacités de la démarche stratégique à s'adapter aux changements en cours et aux évolutions des méthodes. Trois (03) étapes majeurs marquent l'histoire du Projet urbain rennais sont ;

#### 1<sup>ère</sup> étape : le projet urbain Renne 2000 (1989-1991)

Au départ, le PU a validé trois axes majeurs d'orientation qui désignent la volonté de faire de Rennes une ville de projets, une ville forte et créative et une ville ouverte sur l'Europe et sur le monde. D'un commun accord, les acteurs du projet ont formulé 10 objectifs susceptibles de conduire la ville vers la réalisation de cette vision:

1. *La maîtrise foncière* axée sur les achats et les ventes pour les besoins de la Ville en qualité d'aménageur (mise en place de réserves).
2. *La maîtrise publique de l'urbanisme et le partenariat avec les acteurs locaux*, pour un bon contrôle du marché immobilier, la régulation du marché du logement, l'équilibre de l'offre et de la demande, la mixité sociale et la mixité fonctionnelle.
3. *L'habitat*, avec les objectifs de la maîtrise de la production du logement, où les programmes de logements locatifs sociaux sont également répartis sur l'ensemble des quartiers et bénéficient d'une forte minoration de la charge foncière.
4. *La vie de quartier et les équipements structurants*, avec les objectifs de rapprocher l'administration du citoyen, de la maintenance de proximité, de la mise en place des conseils de quartier, de l'information et communication,
5. *L'éducation, l'université et la recherche*, avec contrat éducatif local, développement de l'université (47.000 étudiants répartis en **trois sites, 742 ha, 22%** des zones urbaines)
6. *Le développement économique*, avec ses leviers principaux : technopole Atalante (TIC, santé, agro-industrie et environnement) ; valorisation des pôles d'échange TGV, V A L et gares routières ; développement commercial du centre-ville et pôles commerciaux périphériques ; requalification des zones d'activité

Figure 10 Concept du système de circulation du PU de Rennes



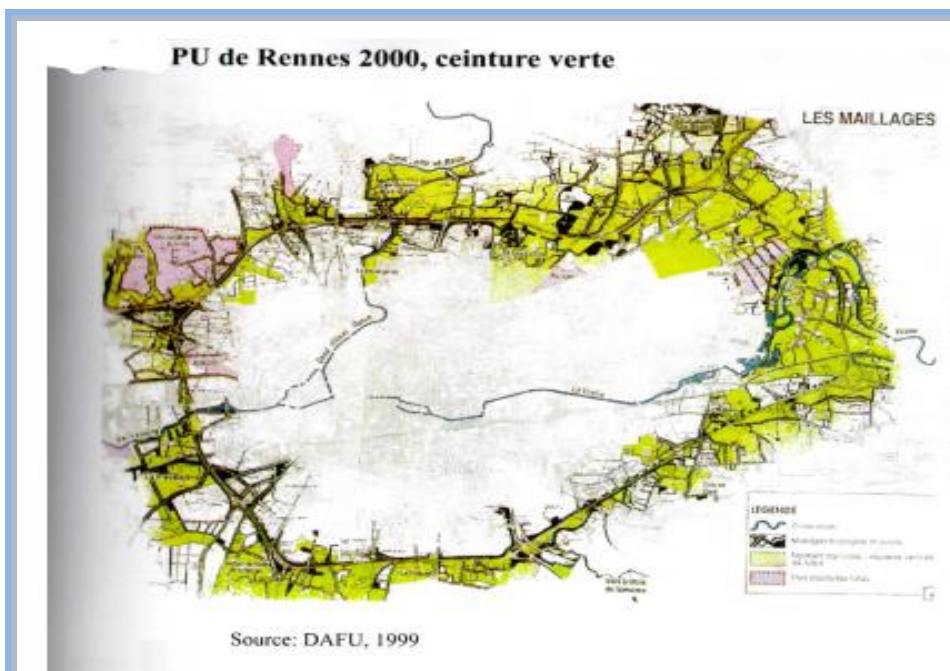
Source: (Azzag, 2012)

7. *L'espace public comme lieu de projet*, axe qui prévoit la requalification des espaces publics en associant les données d'urbanisme, de circulation, d'infrastructures, d'espaces verts, de signalétique, d'art, d'usage, avec la volonté de cohérence.

8. *La nature dans la ville et l'environnement*, qui s'affirme par la ceinture verte, une démarche paysagère sur tous les sites, traitement des entrées de ville, le développement des parcs et de la trame verte, le plan bleu,

9. *Le patrimoine d'aujourd'hui et de demain*, concept très intéressant, qui se base sur les études des formes urbaines et de la morphologie urbaine, l'identification scientifique et le recensement du patrimoine d'intérêt local.

Figure 11 Ceinture verte du PU Rennes



Source: (Azzag, 2012)

### 2<sup>ème</sup> étape : PADD et projet urbain Rennes 2015 (2001-2003)

Avec l'adoption en 2000 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains SRU, qui introduit le Plan Local d'Urbanisme P L U en remplacement des POS et le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* l'ADD comme projet de ville, la nécessité de renouveler la stratégie du

Projet Urbain est apparue. Ainsi, le **PADD** élargit le champ du projet sur les communes voisines de la ville et établit pour toute l'agglomération, à partir de deux principes fondateurs : **Rennes ville Solidaire et Rennes ville durable**, une stratégie articulée autour de **5 axes majeurs** :

- 1. Ville accueillante et conviviale**, qui cible une mixité sociale, offre une typologie variée des logements, les pôles de vie, les équipements et les emplois nécessaires.
- 2. Ville dynamique, créative et innovante**, qui accueille de nouvelles entreprises, renforce l'attractivité économique, touristique et commerciale.
- 3. Eco-ville**, offrant une qualité environnementale, des espaces verts, une protection contre les risques naturels et technologiques, élimination des pollutions de l'air et des nuisances sonores.
- 4. Ville mobile**, avec l'extension du métro, le V A L, une politique de stationnement (parcs relais périphériques), développement des liaisons hors centre entre les quartiers.
- 5. Ville centre**, qui avec **365.000 habitants** doit jouer un rôle de métropole pour un bassin de vie de **520.000 habitants** et développer les moyens de transport (**TGV, TER**), la formation universitaire, de nouveaux équipements structurants et renforcer l'identité de la région.

### **3<sup>ème</sup> étape : Projet Communautaire Rennes Métropoles 2020 (2001-2006)**

**LE GPV** reconnaît que les vingt prochaines années sont porteuses de défis majeurs. Dans un contexte de *plus en plus concurrentiel*, **Rennes Métropole** doit alors les anticiper et les surmonter. Sa stratégie mise sur la richesse des personnes et du territoire, en le positionnant au niveau européen.

- **Le défi de la connaissance**

L'intelligence et les compétences des hommes deviennent progressivement la matière première sur laquelle repose le Développement ;

- **Le défi humain**

Dans l'avenir, Rennes Métropole restera un territoire jeune, mais le nombre de personnes âgées augmentera fortement. Ces évolutions démographiques interpellent l'ensemble des politiques publiques emploi, logement, transport, santé ... Par ailleurs, la société individualise de plus en plus.

- **Le défi de la compétition internationale des territoires**

Elle dispose pour cela de trois atouts singuliers : d'abord une véritable ambition démographique, en développant la capacité d'accueil des populations ; ensuite, une économie qui s'appuie sur une université et une recherche fortes ; enfin, une qualité de vie qui doit être maintenu.

- **Le double défi énergétique et sanitaire**

Les émissions de gaz à effet de serre, enjeu mondial, doivent être limitées au niveau local. Pour relever ces défis, Rennes Métropole doit porter une stratégie ambitieuse et lisible. Tous les défis de demain sont traversés par un même impératif : la qualité de la ressource humaine, facteur qui fera demain la réussite d'une métropole. Les toutes prochaines années, les vingt ans qui viennent seront décisifs : le choc démographique de 2010-2015 exacerbera, en Europe, la compétition des territoires pour retenir et attirer les actifs et les talents. Le projet de Rennes Métropole (37 communes), élaboré dans le cadre de l'Agenda 21 de Rennes, adopté en 2006 pour l'horizon 2020, doit accorder sa priorité au développement de la richesse humaine sur le territoire. Cette exigence est à la fois :

- **quantitative** : retenir et accueillir les populations,

- **et qualitative** : développer les compétences et la cohésion sociale du territoire. La stratégie de Rennes Métropole consiste donc à miser sur la ressource humaine pour poursuivre un développement européen au XXI<sup>ème</sup> siècle. Elle se décline en trois volets :

**1. Rennes Métropole créatrice et apprenante**, qui compte miser sur une université et une recherche de niveau européen et sur la formation pour tous, tout au long de la vie.

**2. Rennes Métropole accueillante et solidaire**, qui désire répondre aux aspirations des habitants et bien vivre ensemble.

**3. Rennes Métropole entreprenante et ouverte**, qui vise à attirer les hommes, développer l'économie et s'ouvrir à l'Europe.

Le document du Projet Communautaire souligne que seule une intercommunalité forte pourra porter ce projet : dans La continuité d'une histoire déjà ancienne, Rennes Métropole poursuivra la construction de son modèle de coopération spécifique, avec le souci permanent de maîtriser le devenir de son territoire en anticipant ses évolutions, en affirmant ses priorités et en évaluant son action.

La mise en œuvre du projet communautaire s'appuie sur des documents stratégiques sectoriels suivants:

- 1. Programme local de l'habitat**
- 2. Plan de déplacements urbains**
- 3. Projet de développement social de territoire**
- 4. Stratégie de développement économique durable**
- 5. Charte d'urbanisme commercial**
- 6. Charte de développement touristique**
- 7. Projet de développement culturel**
- 8. Plan climat territorial**
- 9. Programme Local de l'Agriculture**
- 10. Programme d'action foncière**

En même temps, le Projet Urbain de Rennes 2015 dessine les contours, à moyen terme, des projets complexes à réaliser en ville et dans sa couronne. Parmi eux, le projet de la gare internationale EuoRennes, l'aménagement de la Z A C La Courrouze, les études de la ligne B du métro ou le projet du quartier ViaSilva 2040, laboratoire de la ville future. Ainsi, progressivement, durant 20 ans le Projet Urbain de Rennes, portant une stratégie de développement et d'aménagement d'une métropole régionale, a évolué d'une approche locale de proximité, par une approche globale de l'agglomération vers une vision métropolitaine, en suivant un schéma ascendant.

# Chapitre 4

---

**La planification traditionnelle et le projet  
urbain : Quelle différence ?**

## Cours 8 : La planification traditionnelle et le projet urbain : Quelle différence ?

### 1. Les logiques de la gestion d'aménagement du territoire :

La gestion de l'aménagement du territoire repose sur plusieurs logiques qui guident les décisions et actions visant à organiser et développer les espaces territoriaux de manière optimale qui peuvent se résumer en deux grandes catégories de logique ; la planification urbaine classique et la planification stratégique et concurrentielle.

**Tableau 2 : Les logiques de la gestion d'aménagement du territoire**

	<b>Logique de la planification urbaine traditionnelle</b>	<b>Logique de la planification stratégique et concurrentielle</b>
<b><u>Procédure d'intervention</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-<i>Centralisée</i> : objectifs et quantitatifs et standardisés, développement urbain contrôlé et rigide,</li> <li>-Orientation réglementaire de long terme focalisée sur l'aménagement physique du territoire</li> <li>-Principe de « zoning »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Décentralisée</i> : adaptation aux exigences de l'environnement concurrentiel.</li> <li>-Logique de mobilisation et d'impulsion du développement</li> <li>Nécessité de flexibilité et de la créativité</li> <li>- Principe de « mixité des sols »</li> </ul>
<b><u>Structure d'intervention</u></b>	Structure hiérarchique horizontale et descendante (état et collectivité)	Structure participative et verticale Mise en avant des partenariats locaux.
<b><u>Conception de la ville</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Vision matérielle et physique de la ville et de l'aménagement du territoire.</li> <li>-Notion des stocks</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Vision systémique et organique ; ville appréhendée par ses flux d'informations, ses flux financiers et les flux d'échanges qui la caractérisent.</li> <li>- Notion de ville-acteur ou organisation</li> </ul>
<b><u>Outils de gestion du territoire</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Plans d'urbanisme.</li> <li>-Gestion de Stock foncier.</li> <li>-Processus réglementaire d'allocation d'infrastructures publiques selon les procédures standards.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Plan stratégique.</li> <li>-Intégration de l'incertitude et des évolutions de l'environnement.</li> <li>-Orientations souples et modifiables.</li> <li>-Approche multi-sectorielle intégrée du développement urbain.</li> <li>-liaison entre enjeux économiques, sociales et culturels de l'aménagement.</li> </ul>

Source: Elaborée par SEHAB H en se basant principalement sur (Plottu, 2009)

## 2. La planification traditionnelle et le projet urbain :

La planification traditionnelle et le projet urbain sont deux approches distinctes de la gestion et de l'aménagement du territoire, chacun ayant ses propres caractéristiques et approches, références théoriques et principaux généraux. Voici les principales différences entre les deux :

**Tableau 3 : La planification traditionnelle et le projet urbain**

	<b>Planification traditionnelle</b>	<b>Projet urbain</b>
<b>Références théoriques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fonctionnalisme.</li> <li>- Zonage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyses typo morphologiques.</li> </ul>
<b>Approches</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quantitative.</li> <li>- Sectorielle</li> <li>- Institutionnelle ; décision hiérarchique, unitaire qui ne prend pas en compte les stratégies des différents acteurs.</li> <li>- Centralisée ; aspects juridique et réglementaire, la norme s'applique sur tout le territoire sans tenir compte des spécificités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualitative</li> <li>- Globale</li> <li>- Partenariale ; négociation entre les acteurs pour une élaboration commune du projet.</li> <li>- Territorialisée ; les caractéristiques naturelles et paysagères du site sont à la base du projet.</li> </ul>
<b>Principaux généraux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deuil de l'histoire urbaine, rupture historique (tabula rasa)</li> <li>- Zonage : séparation des fonctions.</li> <li>- Programme de constructions nouvelles de logements et d'équipements</li> <li>- Plan libre d'implantation du bâti (plan de masse)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Continuité historique de la ville traditionnelle.</li> <li>- Mixité Fonctionnelle et sociale.</li> <li>- Travail sur l'existant. Réhabilitation, reconversion.</li> <li>- Plan d'intégration harmonieuse, cohérence urbaine.</li> </ul>
<b>Documents</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan et son règlement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet (dimension évolutive)</li> </ul>

<p><b>Processus d'aménagement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Processus hiérarchique, linéaire qui le fruit de l'appareil administratif, nie les spécificités des territoires et ne permet pas de s'adapter avec le temps.</li> <li>- Les plans deviennent vite caducs et nécessitent une révision.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Processus qui s'effectue à partie de l'analyse des spécificités du site et favorise la créativité.</li> <li>- Processus souple qui peut évoluer dans le temps.</li> </ul>
---------------------------------------	---	--

Source: Elaborée par SEHAB H en se basant sur différentes références

### Références Bibliographiques

- Abdelouahab, B. (2011). cours. *Projet Urbain. Master 1 Académique*. Constantine, Algérie: université mentouri.
- Azzag, E. (2012). *projet urbain;comprendre la démarche du projet urbain*. Alger: synergie.
- Boumedine, R. s. (2013). *Echec des intstruments ou instruments de l'échec?* Alger: Alternatives urbaines.
- Bourdin, A. M. (2004). *un urbanisme des modes de vie*. Paris: Le moniteur.
- Hauptmann, W. N. (2010). *Concertation citoyenne en urbanisme; méthode community planning*. Paris: Yves-Michel-Adels.
- Moudjari,K et DAHANI M. (2016). *Projet Urbain;efficience d'un paradigme conceptuel de l'habitat durable*. OPU.
- Mangin, P. P. (2010). *Le Projet Urbain*. Parenthèses.
- Naouel, B. (s.d.). Cours. *Projet urbain/ GTU*. OEB, Algérie: OEB.
- Verdier, P. (2009). *Apprendre à faire la ville avec les habitants*. Yves michel et adel.
- Plottu,E et Plottu,B. (2009). *Logiques territoriales et aménagement durable du territoire : quelles règles de coordination et de décision ?* Géographie, Économie, Société, 11 (4),
- El-Wakil,L. (2011). Hassan Fathy dans son temps. Serge Santelli. Hassan Fathy, une ambition égyptienne, Institut français d’Egypte, pp.13-19,  
[https://www.academia.edu/13126746/CHAPITRE\\_02\\_LE\\_PLAN\\_DIRECTEUR\\_DAMENAGEMENT\\_URBAIN\\_ET\\_LE\\_PLAN\\_DOCCUPATION\\_DU\\_SOL](https://www.academia.edu/13126746/CHAPITRE_02_LE_PLAN_DIRECTEUR_DAMENAGEMENT_URBAIN_ET_LE_PLAN_DOCCUPATION_DU_SOL)

## **Annexes**

- **Article scientifique** ; Leila El-Wakil. Hassan Fathy dans son temps. Serge Santelli. Hassan Fathy, une ambition égyptienne, Institut français d’Egypte, pp.13-19, 2011. fhalshs-00658400f disponible sur <https://shs.hal.science/halshs-00658400/>