

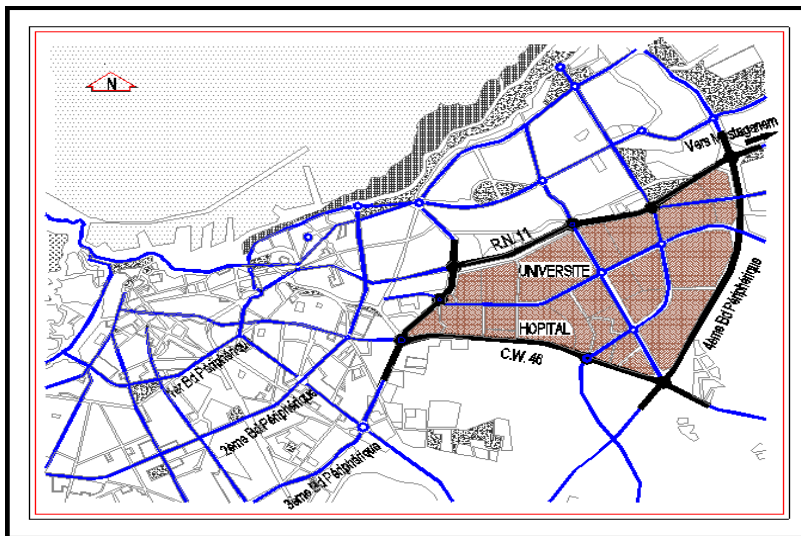
# Forme urbaine et modes de production de l'extension récente d'Oran

Malika TOUATI\*

## Introduction

La problématique de cette communication s'articule autour de l'observation du processus de production de la forme urbaine dans l'extension récente d'Oran ainsi que les moyens déployés pour la produire. Nous délimiterons comme champ d'observation et d'analyse, la partie allant située entre 3<sup>ème</sup> boulevard périphérique jusqu'au quatrième, et plus spécifiquement les sites nouveaux autour de l'université des sciences et de la technologie d'Oran (USTO) (Fig.1).

Fig. 1 : Situation de la zone étudiée (extension Est) par rapport à la ville d'Oran.



\* Architecte, Maître Assistante, Université des Sciences et de la Technologie d'Oran (U.S.T.O.) - Algérie

Cette partie choisie comme champs d'étude, a la particularité d'être encadrée dans son urbanisation en grande partie par des instruments d'urbanisme qui sont les POS<sup>1</sup>, malgré cela des notions aussi fondamentales que la rue, la place, la continuité, les repères, les espaces publics, les espaces verts, ne sont pas très perceptibles. Cette situation nous amène à examiner ces outils déployés pour maîtriser cette extension afin de déterminer s'ils sont capables, à eux seuls en tant qu'outils de prendre en charge l'urbanisation de la périphérie. Nous nous appuyons dans notre démonstration sur la mise en évidence de certains effets des options d'aménagement retenues dans le cadre des POS sur la formation du tissu urbain et la production de la forme urbaine.

Essayer de saisir la forme d'une ville ou d'un fragment de ville nécessite d'entreprendre l'examen de la morphologie urbaine. Pour ce faire, nous suivons la démarche proposée par P. Panerai et D. Mangin. Nous nous appuyons essentiellement sur l'analyse morphologique du tissu urbain, une notion pour laquelle plusieurs définitions ont été proposées, nous retiendrons celle qui le présente comme « *une superposition ou une imbrication de trois ensembles : le réseau des voies, les découpages fonciers et les constructions* »<sup>2</sup>.

Nous allons aussi combiner observations sur terrain et analyse des options retenues des outils de fabrication de la forme urbaine<sup>3</sup> dans cette extension.

---

<sup>1</sup> Plans d'Occupation des Sols

<sup>2</sup> Panera, P. ; Depaule, J.Ch. et Demorgon, M., « *Analyse urbaine* », Paris, Ed. Parenthèses, 1999, p. 75.

<sup>3</sup>Nous nous devons d'éclaircir la notion de forme urbaine étant donné que c'est une notion polysémique : En tant qu'architecte, PH. Genestier précise que la forme urbaine peut prendre plusieurs acceptions et qu'elle est liée au sociale au même titre que l'aspect formel. Il la présente comme étant " *une modalité de vie et d'organisation sociétale*" (Genestier PH. , « *Formes urbaines ! ... Formes urbaines ?* », in *Villes en parallèle, revue de géographie urbaine*, N° 12-13, Novembre 1988, Université de Paris X- Nanterre, p.10). M. J. Bertrani définit les formes urbaines comme un long processus visant à donner une identité à la ville : "*La forme urbaine n'est pas que l'aspect d'une enveloppe, ni la somme de juxtapositions. Elle est le produit d'une réflexion sur un système complexe, aspect, dimensions, proportions, dispositifs, réseaux, qui, en fonctionnant conditionne les comportements, références et repérage*" (Bertrani M-J, " *les places publiques à Paris, formes et abstraction*", in *Villes en parallèle, revue de géographie urbaine*, N°12-13 Novembre 1988, Université de Paris X-Nanterre, p.132). Par ailleurs les formes urbaines à travers tous les écrits, font référence à la première image qu'offre une ville. P. Pinon en tant qu'architecte et défenseur de la remise en valeurs de la composition urbaine comme moyen permettant d'assurer l'harmonie des formes urbaines précise que:"*Prendre en considération les formes urbaines, c'est déjà être capable de les décrire avec précision. Tout refus de cette performance revient à considérer la forme urbaine comme une matière insignifiante sur laquelle n'importe qu'elle méthodologie issue de n'importe quelle discipline peut être appliquée, ou pour mieux dire projetée.*"( Pinon P., " *La morphologie urbaine : Vieille Géographie ou Nouvelle Histoire:*" in *Villes en parallèle, revue de géographie urbaine*, N°12-13 Novembre 1988," Université de Paris X- Nanterre, p.93).

## Les effets de l'application des POS

Après l'approbation du PDAU en 1996 et la finalisation des POS de la zone étudiée à savoir les POS USTO, POS 50, POS 51 et POS 52, cette partie a connu la réalisation ou l'ouverture de chantier de plusieurs programmes. Il s'agit de gigantesques projets de logements entrant dans le cadre des différentes politiques en matière d'habitat promulguées et appliquées ces dernières années à savoir Location vente, Logement Social Participatif, social locatif. L'urbanisation, dès lors, a connu un rythme accéléré. Tout se fait dans l'urgence : des programmes colossaux<sup>4</sup>, principalement en matière de logements, sont en cours de réalisation sans que les éléments indispensables pour assurer la qualité urbaine ne soient programmés.

Notre travail de terrain a commencé par l'identification des principales voies qui se présentent au moyen de l'observation et des documents graphiques. Notre objectif est tout d'abord de comprendre la logique derrière la présence des voies, l'analyse du parcellaire est très importante dans l'appréhension du tissu urbain et par conséquent de la forme urbaine, la relation de la rue à la parcelle structure le tissu urbain et le définit tout en lui attribuant une qualité. En nous appuyant sur ces éléments ainsi que l'observation et l'analyse des documents d'urbanisme, nous avons pu nous rendre compte d'un certain nombre de pratiques dans l'élaboration des POS qui ne sont pas sans effets sur l'évolution de l'extension d'Oran et sur la forme urbaine produite.

La première remarque est que l'ensemble de la zone est couvert par une série de POS dont chacun à sa propre logique d'aménagement et répond à un découpage urbain spécifique. Chacun de ces POS a été conçu par un bureau d'études différent sans qu'une coordination efficace ne soit assurée entre eux. Ainsi, lorsque les aménagements prévus par ces

---

Après toutes ses définitions nous pouvons déduire que dans sa signification la plus courante, forme urbaine est souvent considérée comme un moyen de perception des formes d'une ville, forme physique ou mentale tel qu'il en ressort des travaux de Kevin Lynch dans son célèbre livre « image de la cité ». Ceci dit, forme urbaine dans le contexte de cette communication est considérée au sens que lui donne PH. Genestier quant il dit de la forme urbaine "*qu'elle désigne les conformations spatiales de la ville, dont l'analyse morphologique a dégagé les éléments (parcelle, immeuble, îlot, rue, place...) et leur système d'articulation selon des dispositions et des rapports, régulés par le mode de production spécifique à son contexte social et historique*" (Genestier PH. , op. Cit., p.11)

<sup>4</sup> Tableau N°1 : Principaux programmes de logements dans la zone

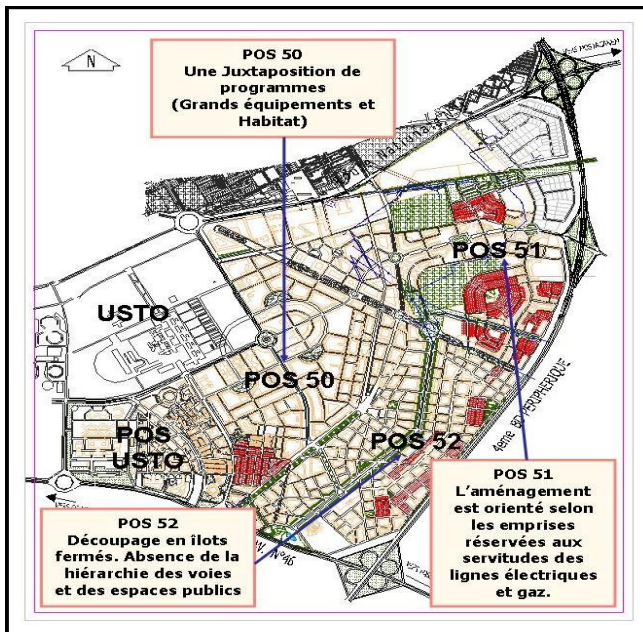
Formule	Location-Vente (AADL et CNEP)	LSP (privés et publics)	Sociaux (OPGI)
Nombre de logements	5 733Logts.	11 078Logts	8038Logts

Source : Enquête auprès des différents maîtres d'ouvrage (2007)

documents sont réalisés, ils ne sont pas nécessairement en continuité – par exemple lorsqu’il s’agit de la voirie – ou en complémentarité – lorsqu’il s’agit des équipements (Fig.5). B Huet contextualise une telle pratique en précisant que « l’ordre de la ville, c’est l’ordre des boulevards, des avenues, des places, de la composition urbaine. Le fait que des architectes opérant côte à côte s’ignorent complètement provoque une mosaïque et un éclatement de la forme urbaine; avec cette logique, on ne fait plus la ville, on fait deux morceaux de ville »<sup>5</sup> (Fig.2).

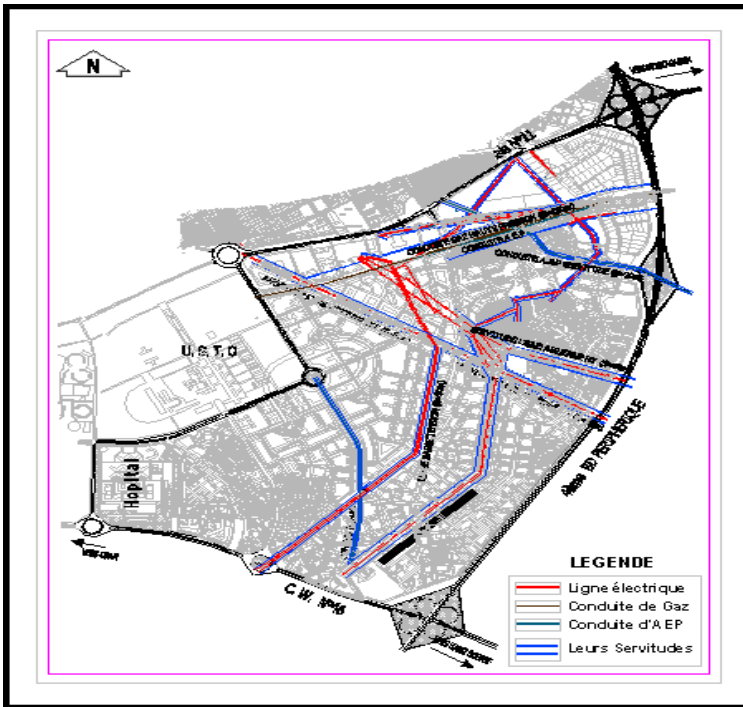
On peut observer également que la localisation des zones bâties est conditionnée par les emprises des lignes électriques. En effet, cette partie de la périphérie oranaise étant initialement agricole, de nombreuses lignes électriques la traversaient. Une fois cet espace intégré au périmètre d’urbanisation dans le cadre du PDAU, les études de POS une fois lancées ont été contraintes de garder ces tracés de lignes, car leur déplacement est s’avérait coûteux. Les solutions préconisées par les bureaux d’études ont généralement consisté à les utiliser en prévoyant sur leur emplacement des boulevards ou des espaces verts (Fig.3)

Fig. 2 : Les extensions programmées à l’Est d’Oran : Des POS juxtaposés, chacun avec sa propre logique d’aménagement



<sup>5</sup> Huet, B., « L’architecture contre la ville », in *AMC, La ville, l’architecture et le logement*, Paris.

Fig. 3 : Des options d'aménagement souvent orientées par les servitudes des lignes électriques



Le résultat de cette situation est que les voies ainsi tracées ou prévues se caractérisent par des emprises considérables de telle sorte qu'elles constituent pour la plupart d'entre elles des ruptures fortes entre les tissus urbains qu'elles séparent – d'autant qu'aucune réflexion préalable ne s'est efforcée de réfléchir à ce problème et de lui trouver une solution. La figure qui montre le boulevard qui traverse la zone urbaine couverte par le POS 52, illustre bien le problème, et montre les risques encourus par les habitants qui envisageraient de traverser cette voie<sup>6</sup> (Fig.4)

<sup>6</sup> Récemment nous avons constaté sur site que la ligne électrique en question a été supprimée, les raisons sont du au passage de la ligne du Tramway, mais la question qui se pose c'est pourquoi conditionné tout un aménagement qu'il était possible de l'enlever.

*Figure 4 : Le boulevard longeant le POS 52. Une voie qui présente un danger à la population et une rupture dans le tissu urbain*



L'observation du parcellaire dans la zone étudiée, ont fait ressortir que son organisation est basée sur l'îlot fermé dont la configuration spatiale en terme de forme et de surface, telle qu'elle est projetée, ne répond pas aux besoins de la population actuelle en matière de nombre de places de parkings et d'aires de jeux. Ceci a pu être constaté au travers une expérience personnelle vécue dans le cadre du bureau d'études où nous avons à proposer un projet de 165 logements sociaux participatifs dans l'îlot -I 5 - du POS 52<sup>7</sup>. La première remarque que nous avons constaté dès le départ, c'est le rapport entre les hauteurs prévues par le cahier des charges du POS et la largeur des voies qui y sont prévues<sup>8</sup>. La deuxième est en rapport avec la forme de l'îlot en angles aigus, qu'aucune contrainte ne justifiait, la troisième remarque correspond au dimension de l'îlot qui ne permettent pas - compte tenu du nombre de logement qu'il doit recevoir - de prévoir suffisamment de places de parking ni d'aire de jeux pour enfants, sans parler des situations du vis-à-vis engendrait par le cumule de ces données.

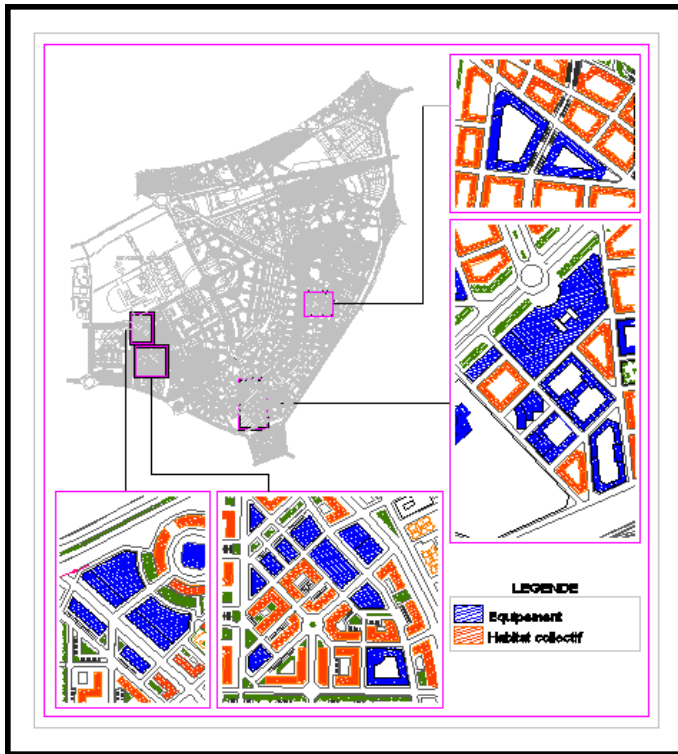
---

<sup>7</sup> Le programme global prévoit 750 Logements qui s'étale sur 06 îlots, pour lequel six bureaux d'étude ont été choisis pour que chacun opère sur un îlot.

<sup>8</sup> Hauteur de 7 niveaux qui correspond à environ 25 mètres nécessite selon les normes la moitié de cette hauteur, or les POS prévoient une voie de 6 m avec un trottoir d'un (1) m ?

Les équipements prévus dans le cadre des POS sont conçus dans des parcelles de terrains souvent cernées par des voies sous forme d'îlot. Cette situation rend leur intégration par rapport au reste difficile (Fig.6). Ce constat est apparemment le lot de plusieurs villes en Algérie. A ce propos, J.J Deluz précise que « Les équipements publics eux –mêmes sont généralement conçus comme des îlots isolés pour lesquels on prévoit quelques réserves de terrain. Par cette conception même, ils sont généralement coupés de la continuité urbaine »<sup>9</sup> (Fig.5).

Fig. 5 : Les équipements sont prévus, quelque soit leur taille, dans des îlots isolés



<sup>9</sup> Deluz, J-J., «Ordre et désordre dans les périphéries urbaines », in *NAQD, des ordres urbains*, Alger, N°16, 2002, p.47.

## Les limites des POS ?

En Algérie, l'existence POS est quasi-générale. Ils sont nécessaires à la planification, néanmoins ils présentent dans leur mise en œuvre certaines limites du aux textes ou à leurs élaboration. Les documents d'urbanisme de la loi 90-29 du 1er décembre 1990 à savoir les PDAU et les POS, en tant que documents juridique indiscutable, une fois approuvé, s'opposeraient à notre sens à l'essence même de la ville qui est en permanence dans une dynamique. Ces documents d'urbanisme doivent être susceptibles d'évoluer avec le temps pour tenir compte au moins des évolutions de la demande sociale. Cette idée rejoint celle déjà exprimée par R.Sidi Boumedine quand il affirme que le PDAU et le POS sont des règlements d'urbanisme et non des études d'urbanisme<sup>10</sup> car une étude peut évoluer, mais pas un règlement. D'autre part les POS n'organisent pas la création d'un tissu urbain en mettant en place une procédure qui englobe, en même temps, tout ce qui peut contribuer à la création de ce tissu dans des conditions claires, comme par exemple identifier l'opérateur ou l'aménageur principal qui pilote, et assure la relation en terme de voirie et de réseaux de l'ensemble de programme prévu par les POS<sup>11</sup>.

Il faut cependant convenir que les POS sont souvent préparés dans des conditions telles que leurs chances d'être des documents fiables sont limitées. Généralement préparés dans l'urgence, les équipes ou bureaux en charge des études n'ont pas le temps de réunir les données nécessaires à une définition correcte des objectifs. En outre, une bonne partie du temps disponible est consommée non pas pour servir à la maturation et à l'affinement de l'étude, mais pour tenir des réunions de présentation et d'approbation du document. Ces procédures d'approbation sont par ailleurs tellement longues que le POS, lorsqu'il est enfin approuvé, est déjà dépassé et qu'il convient alors d'engager sa révision<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> Sidi Boumedine, R., : Textes législatifs et réglementaire actuels en matière d'aménagement, d'urbanisme, de foncier et de régulation foncière et immobilière en Algérie, 1985-1993", Tours, URBAMA, 1997 Coll. Travaux et Documents d'Urbama, n° 3a, 128 p.

<sup>11</sup> Cette insuffisance a causé beaucoup de problème de non concordance des voies, des réseaux et des bâtiments édifiés de part et d'autres de ces voies au point ou pour la partie couverte par le POS 52, la Wilaya a désigné après coup deux aménageurs à savoir l'agence foncière de la Wilaya et le AMENAL pour assurer l'étude et la réalisation des voies de l'ensemble des programmes réalisés, en cours de réalisation ou en étude.

<sup>12</sup> Il nous a été donné de constater cela à travers notre expérience professionnelle en tant qu'architecte à la direction de l'urbanisme.



La réalité des POS sur terrain est marquée aussi par une dissociation entre l'objet architectural conçu comme unité isolée et son environnement. Cet état de fait est dû particulièrement à l'idée de penser la production du tissu urbain en deux dimensions. Ainsi, la relation entre architecture et urbanisme est négligée. Ces POS doivent être complétés par d'autres outils qui assurent le passage de l'urbanisme à l'architecture dans une démarche qui considère toute intervention comme la projection d'un morceau de ville. Si nous sommes arrivés à cette conclusion, c'est que nous avons constaté que si on se suffisait juste des POS pour prendre en charge les extensions urbaines, il y avait passage de l'aménagement à des échelles importantes au plan masse directement, or pour pouvoir assurer la relation entre urbanisme et architecture il manquait une phase qui doit assurer la coordination entre le POS et le projet ponctuel. Ceci va justement dans le sens de la notion de projet urbain.

## **Conclusion**

Au départ, ce qui a nourri notre problématique, ce sont les multiples interrogations par rapport à la qualité urbaine qu'offre nos extensions et notamment celles d'Oran. Nous avons focalisé ces questionnements au niveau de la qualité de la forme urbaine produite sur un plan morphologique. Le résultat qui se dégage de nos investigations montre une situation de difficulté à maîtriser la production d'une forme urbaine préalablement réfléchie. Ceci a été soulevé à travers un certain nombre d'indicateurs. Nos observations nous ont permis de déduire que les carences résident au niveau de l'aménagement urbain et, si la forme de la ville nous échappe ceci est lié à deux états de fait :

- Le premier incombe à une extension périphérique accélérée de la ville, qui résulte principalement, du moins pour les extensions programmées, d'une simple juxtaposition de programmes essentiellement d'habitat. Une telle pratique a eu pour conséquence de conduire à la fabrication d'une ville par morceaux sans articulation entre eux.
- Le deuxième concerne le problème de la dissociation de l'architecture par rapport à son environnement. Cet état des choses s'est clairement manifesté, par exemple, par la non prise en compte de la rue comme composante principale dans l'organisation et la structuration de la ville. Cette situation a conduit à une évacuation de la vie urbaine.

Enfin, nous tenons à mettre en évidence que les dérives résultant de l'option de la quantité de logements choisie par les pouvoirs publics au détriment de la qualité urbaine peuvent s'aggraver. Il n'y a qu'à constater le résultat actuel : la périphérie Est d'Oran est un espace standardisé, semblable à celui de toutes les périphéries des villes de n'importe quelle région d'Algérie. Elle n'exprime aucune spécificité sociale ou culturelle. C'est, notamment, le cas des tours réalisées dans le cadre du programme de location-vente. Nous pensons donc qu'il est temps que les décideurs comprennent que la production d'un espace urbain ne saurait se limiter au seul nombre d'unités de logements mais qu'elle implique des efforts soutenus pour promouvoir la qualité du lieu et celle de l'image qui en découle.

## Bibliographie

Benjelid, A., "La fragmentation de l'espace urbain d'Oran (Algérie): Mécanismes, acteurs et aménagement urbain", in *Insaniyat, "villes algériennes"*, N°5, Mai-août 1998, (volIII, 2), Crasc (Centre de Recherche en Anthropologie Sociale et Culturelle), pp 61, 63, 74-77

Castex, J. ; Depaule, J.Ch. et Panerai, PH., *Forme Urbaine : De l'îlot à la barre*, Paris, Ed. Dunod, 1980, 119 p.

Deluz, J-J., «Ordre et désordre dans les périphéries urbaines », in *NAQD, des ordres urbains*, Alger, N°16, 2002

Dorier-Appris, E., *Vocabulaire de la ville, notions et références*, Paris, Edition du temps, 2001

Frey, JP., « Une morphologie fabriquée ou la fabrication d'une morphologie appropriée aux villes du Maghreb », in Boumaza N. (Dir.), « *Villes réelles, villes projetées* », Paris, Ed. Maisonneuve et Larose, 2005.

Frey, JP. et Pages, C., "Refaire de la forme urbaine", in *Villes en parallèle*, revue de géographie urbaine, "Formes urbaines", N°12-13 Novembre 1988, Université de Paris X-Nanterre, p. 203.

Genestier, PH., « Formes urbaines ! ... Formes urbaines ? », in *Villes en parallèle, revue de géographie urbaine*, Université de Paris X- Nanterre, N°12-13 Novembre 1988

Huet, B., «L'architecture contre la ville», in *AMC, La ville, l'architecture et le logement*, Paris, 1986

Huet, B., *Le projet urbain et l'histoire*, in *Comprendre, Penser, Construire la ville*, Paris, Ed. du STU-DAU, 1993.

Huet B., « Le hasard et la nécessité sont la loi du projet urbain », un entretien dans le journal «le Monde » du Mardi 23 /11/1993.

Joly, R., « A la recherche de la forme urbaine; Formes urbaines? », in *Villes en parallèle, revue de géographie urbaine*, Université de Paris X-Nanterre, Paris, N°12-13 Novembre 1988

Lévy J., «La mesure de l'Urbanité », in *Urbanisme*, Paris, N°296, 1997

Loi du 1er décembre 1990, relative à l'aménagement et l'Urbanisme suivie des décrets d'application régissant les modalités d'application des PDAU et des POS.

Lynch, K., *L'image de la cité*, Coll. Aspect de l'Urbanisme, Ed. Dunod, Poitiers, 1984, 218 pages.

Masboungi, A., « Le sens politique du projet urbain » in *Comprendre, Penser, Construire la ville*, Paris, Ed. du STU, 1993

Pellegrino, P., *Territoires, Espace d'altérités*, thèse d'état sur travaux, Université de Toulouse-Le-Mirail, Juin 1994

Pinon, P., « La morphologie urbaine: Vieille Géographie ou Nouvelle Histoire ? », in *Villes en parallèle, revue de géographie urbaine, "Formes urbaines"*, N°12-13 Nov 1988, Université de ParisX-Nanterre, p.93.

Mangin D. et Panerai P., *Projet urbain*, Marseille, Ed. Parenthèse, 1999

Masboungi A., Gibaud, F. de gravelaine F., Chan chieng D., *Projet Urbain en France*, Italie, Ed. Moniteur, 2002

Panerai, P. ; Depaule, J.Ch. et Demorgon, M., *Analyse urbaine*, Paris, Ed. Parenthèse, 1999

Pinon, P., *Composition urbaine*, Paris, Ed. STU, Paris, 1994, coll. villes et territoires

Rojas, V., *Fragmentation de la ville et nouveaux modes de composition urbaine*, Tours, Ed l'Harmattan, 2002.

Sidi Boumedine, R., *Textes législatifs et réglementaire actuels en matière d'aménagement, d'urbanisme, de foncier et de régulation foncière et immobilière en Algérie 1985-1993*, Tours, URBAMA, 1997, coll. travaux et documents d'URBAMA, N°33