

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET
DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE ABDERRAHMANE MIRA. BEJAIA



FACULTE DE TECHNOLOGIE
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

Mémoire

En vue de l'obtention du diplôme de master II en architecture et urbanisme
Option « architecture ville et territoire »
Sur le thème :

La reconquête des interstices urbaines comme alternative à l'étalement urbain

Cas d'étude-QUARTIER LEKHMIS-BEJAIA

Présenté par

AZZOUGUI Souhil

BENLAKEHAL Massiwan

Encadré par

Mr. MOHDEB R

Devant le jury composé de :

Président du jury : Me BENALLAOUA S

Examineur : Me SOUKANE S

Année universitaire : 2017/2018



Remerciements :

Remerciements :

Nous tenons tout d'abord à remercier Dieu tout puissant qui nous a donné la force et la patience d'accomplir ce modeste travail.

Nous tenons à exprimer notre gratitude à notre encadreur Mr MOHADEB R pour les précieux conseils, pour sa disponibilité, pour son soutien et son encouragement.

Nos remerciements aussi aux membres de jury qui ont accepté et qui vont évaluer ce modeste travail, qu'ils trouvent ici notre reconnaissance la plus sincère.

Nous tenons aussi à remercier nos enseignants depuis le cycle primaire jusqu'aux études supérieures.

Nos remerciements les plus sincères vont aux enseignants de département d'architecture pour leur travail, conseils et intérêts qui l'ont porté à notre formation.

Enfin nous présentons nos vifs remerciements à tous ceux et celles qui nous ont aidé de près ou de loin à l'élaboration de ce modeste travail.

Dédicace :

Dédicace :

Tout d'abord je remercie le bon dieu de m'avoir permis de faire ce parcours et de me donner la capacité d'aller jusqu'au bout.

Je dédie ce modeste travail :

A mes chers parents qui ont été toujours présents lorsque j'en ai besoin, un grand merci pour leur soutien leur encouragement et leurs sacrifices durant toute ces années afin que je puisse arriver là...ce travail vous doit beaucoup...qu'il soit pour vous le témoignage de ma gratitude et de ma reconnaissance.

A la mémoire de ma grand mère que dieu le compte parmi ses bien aimés

A la personne très chère qui a était toujours là pour moi dans les moments difficiles.

A mon frère Nadjim, a mes deux sœurs Nawel et Basma, a ma grande famille paternelle et maternelle, a mes amies, pour leur soutien.

A mon binôme avec le quelle j'ai partagé ce travail grâce à sa bonne volonté et son sérieux.

A tous mes amis qui ont été toujours présents pour moi, qu'ils trouvent ici l'expression de ma gratitude et de mon amour.

Souhil

Dédicace :

Je remercie Allah de m'avoir donné la foi, la force, la santé et la volonté pour terminer ce travail.

Je dédie ce modeste travail en signe de respect, de connaissance et de gratitude à mon chère père qui a été toujours à mes côtés et qui m'a encouragé à chaque fois que j'ai baissé les bras.

À ma chère et précieuse mère pour ses prières, ses encouragements et soutient tout au long de mes études.

À mes frères Massinasse et mon unique sœur Massilia.

À ma grande famille paternelle et maternelle.

À mes ami(e)s, des personnes très chères qui étaient toujours là pour moi dans les moments difficiles.

À tous ceux et celles qui ont été toujours présents pour moi, qu'ils trouvent ici l'expression de ma gratitude et de mon amour.

À mon binôme avec lequel j'ai partagé ce travail grâce à sa bonne volonté et son sérieux.

À toutes les personnes qui nous ont aidés à réaliser ce travail et ceux qui nous ont facilité la tâche sur terrain de près ou de loin.

Massiwan

RESUME (en français)

Si l'évolution permanente des villes témoignent de leur vitalité, elle n'en demande pas moins d'être anticipée et maîtrisée à travers une stratégie réfléchie et planification organisée. Aujourd'hui, la reconstruction de la ville sur la ville apparaît comme un nouveau principe d'urbanisme à travers lequel on pense à reconquérir les villes dans leurs espaces vides (poches vides) et l'espace récupérable à travers la démolition des constructions les plus anciens ou en état de ruine.

La ville de Bejaia est l'une des villes de littorale reçoit chaque années des milliers de visiteurs, et certainement il y a ce qui veut installé ajoutant à ça ce qui font l'exode rural. donc l'espace urbaniser ne peut certainement satisfaire le besoin de tous. et pour cela les autorités publiques ont opté à une stratégie d'urbaniser la lisière et la périphérie de cette ville (un mécanisme de l'offre à la demande) a fait de minimiser l'étouffement et satisfaire le besoin d'abri mais cela c'est au détriment des terres agricoles ; ce phénomène qui est l'étalement urbain ne cessent de s'accroître tous en causant des négativités de plus.

Voire ce phénomène et ces causes on a voulu le stoppé ou au moins le freiner ou le ralentir et cela on a proposé le renouvellement urbain réfléchi qui est de construire la ville sur elle-même; veut dire: exploiter des espaces vides ou non destinés tous on leur donne une fonction qui convienne et adaptable à l'espace ajoutons à ça la réhabilitation des constructions délabrés et les reconvertir, la démolition de celle en état de ruine à fin de les récupérer et les destinés à une fonction nouvelle, densifier le tissu.

Pour cela on a pris le quartier de EL-KHMIS comme un échantillon à fin de l'étudier et voire à ce que le renouvellement de ce quartier peut donner un fruit sur la ville ou pas, donc on opté pour une analyse sur le tissu et déduire tous les surfaces que on peut récupérer soit par la récupération des surfaces des constructions en état de ruine ou par les surfaces des poches vides. On comprend que avec une telle surface récupérée on peut construire jusqu'à 650 logements et abriter ce nombre de familles. De récupérer cette surface qui est 65 ha au détriment des surfaces urbanisées à la périphérie qui est destinés à l'agriculture donc on offre l'abri et la consommation. Cela qu'un échantillon, donc que peut on offrir si on applique ce phénomène de renouvellement sur l'ancienne ville ou la ville toute entière. je vous laisse à déduire.

Mots clés : étalement urbain, renouvellement urbain, Reconstruire la ville sur la ville, poche vide, densification.

Abstract:

If the permanent evolution of the cities testifies of their vitality, it does not require less Be anticipated and mastered through a thoughtful strategy and organized planning. Today, the reconstruction of the city appears as a new principle of urban planning through which we think of reclaiming the cities in their empty spaces and the space recoverable through the demolition of the oldest buildings or in a state of ruin.

the city of Bejaia is one of the littoral towns receiving thousands of visitors each year, and certainly there is something that makes you want to add to what makes the rural exodus. so the urbanization space can certainly satisfy the needs of all. and for that the public authority to opt for a strategy of urbanized the edge and the periphery of this city (a mechanism of the offer on demand) has to minimize the suffocation and satisfy the need of shelter but that it is at the expense of agricultural land; this fennomane which is the urban sprawl do not stop increasing all one causing further negativities.

even this phenomenon and these causes we wanted to stop it or at least slow it down or slow it down and it was proposed the thoughtful urban renewal which is to build the city on itself; means: exploited space empty or not all we give it a function that is suitable and adaptable to the space add to that the rehabilitation of the uncrossed construction and reconvert, the demolition of that in a state of ruin at the end of the recovered and intended for a new function, densify the fabric.

For that we took the district of LEKHMIS as a sample to study it and even if the renewal of this district can give a fruit on the city or not, so we opted for an analysis on the fabric and deduce all the surfaces that can be recovered by recovering the surface of buildings in a state of ruin or empty pocket surfaces. It was understood that with such a recovered surface it is possible to build up to 650 dwellings and shelter this number of families. This surface is recovered which is 65 ha to the detriment of the surface urbanizes to the periphery which is intended for agriculture thus one offers the shelter and the consumption. This is only a sample, so what can we offer if we apply this phenomenon of renewal to the old city or the whole city? I leave you to deduce.

Key words: urban sprawl, urban renewal, Rebuild the city on the city, empty pocket, densification.

ملخص:

إذا كان التطور الدائم للمدن يشهد على حيويتها، فإنه لا يتطلب أقل من ذلك أن تكون متوقعة ومتقنة من خلال إستراتيجية اليوم ، يبدو أن إعادة بناء المدينة في المدينة هو مبدأ جديد للتخطيط الحضري من خلاله ن فكر في .مدروسة وتخطيط منظم استعادة المدن في مساحاتها الخالية (الجيوب الفارغة) والفضاء القابل للاسترداد من خلال هدم المباني العمر أو في حالة من الخراب.

تعتبر مدينة بجاية واحدة من المدن الساحلية التي تستقبل الآلاف من الزوار كل عام ، وبالتأكيد هناك شيء يجعلنا نضيف ولأن السلطة العامة تختار .لذا فإن مساحة التحضر يمكن بالتأكيد أن تلبى احتياجات الجميع .إلى ما يجعل النزوح الريفي إستراتيجية حضرية على حافة هذه المدينة ومحيطها (وهي آلية للعرض عند الطلب) عليها تقليل الاحتناق وتلبية الحاجة إلى وهو الامتداد الحضري لا تتوقف عن زيادة كل واحد بسبب هذه الضاهرت .المأوى ، هو على حساب الأراضي الزراعية .مزيدا من السلبيات

حتى هذه الظاهرة وهذه الأسباب أردنا إيقافها أو على الأقل إبطائها أو إبطائها واقترحت التجديد الحضري المدروس الذي استغلال الفضاء الفارغ أو ليس كل ما نعطيه وظيفة مناسبة وقابلة للتكيف مع المساحة .يبني المدينة على نفسها ؛ يعني المضافة إلى أن إعادة تأهيل البناء غير المنقطع وإعادة التحويل ، وهدم ذلك في حالة من الخراب في نهاية المستردة و من أجل وظيفة جديدة ، قم بتكثيف النسيج

لذلك أخذنا منطقة لخميس كعينة لدراستها وحتى إذا كان تجديد هذه المنطقة يمكن أن يعطي ثماراً على المدينة أو لا ، لذلك اخترنا تحليلاً على النسيج واستنتج كل الأسطح التي يمكن استردادها عن طريق استعادة سطح المباني في حالة من الخراب كان من المفهوم أنه مع هذا السطح المستعاد ، من الممكن بناء ما يصل إلى 650 مسكناً وتأويها . أو الأسطح الفارغة للجيب يتم استعادة هذا السطح الذي يبلغ 65 هكتار على حساب المناطق الحضرية السطحية إلى المحيط . هذا العدد من العائلات هذه ليست سوى عينة ، فماذا يمكننا أن نقدم إذا طبقنا هذه . الذي يهدف للزراعة وبالتالي واحد يوفر المأوى والاستهلاك .الظاهرة من التجديد على المدينة القديمة أو المدينة كلها؟ أترك لكم لاستخلاص

الكلمات المفتاحية: الامتداد العمراني ، التجديد الحضري ، إعادة بناء المدينة على المدينة ، الجيب الفارغ ، التكتيف.

Chapitre introductif

| | | |
|------|---------------------------------|-------|
| I. | Introduction générale..... | 01 |
| II. | Problématique | 02 |
| III. | Les questionnements | 02 |
| IV. | Hypothèses | 02 |
| V. | Objectif de la recherche | 03 |
| VI. | Méthodologie | 03 |
| VII. | Structure de la recherche | 04-05 |

Chapitre 1: Etalement urbain définition et concept

| | |
|--|----|
| Introduction | 06 |
| I. Etalement urbain définition et concept | 07 |
| 1. Définitions et enjeux | 07 |
| 2. Causes de l'étalement urbain | 08 |
| 1) Les logiques économiques | 09 |
| a) L'étalement dans la logique de choix résidentiel | 09 |
| b) L'étalement dans la logique du monde rural | 09 |
| c) L'étalement dans la logique des collectivités locales | 09 |
| 2) La demande de maison individuelle | 10 |
| 3) Les marchés immobilier et foncier | 10 |
| 4) Une mobilité facilitée | 10 |
| 3. Effets de l'étalement urbain | 11 |
| 1) Densité et consommation d'énergie | 11 |
| 2) L'artificialisation des sols | 12 |
| a) Artificialisation pour construire quoi ?..... | 12 |
| b) La surface occupée par l'habitat individuel | 12 |
| 3) Les émissions de gaz à effet de serre | 13 |
| 4) Impacts économiques et sociaux | 13 |
| a) Des coûts d'aménagement | 13 |
| b) Des coûts pour les ménages | 13 |
| c) Des effets de ségrégation sociale | 13 |
| d) Des impacts positifs... théoriques | 14 |
| 5) Effets sur la biodiversité, les ressources naturelles, les sols | 14 |
| 6) Impacts sur le paysage | 14 |
| 7) Impacts territoriaux | 14 |
| Synthèse | 15 |

| | |
|--|-----------|
| II. Les instruments d'urbanisme et les outils de planification urbaine en Algérie ... | 15 |
| 1. Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme | 15 |
| 1) Définition du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme | 15 |
| 2) Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.. | 16 |
| 3) Les objectifs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme | 16 |
| 2. Le plan d'occupation de sol (POS) | 17 |
| 1) Définition du plan d'occupation de sol (POS) | 18 |
| 2) Les objectifs du pos | 18 |
| 3) Le rôle de POS | 19 |
| Synthèse | 20 |
| Conclusion | 20 |

Chapitre 2: Le renouvellement urbain : comme alternative à l'étalement urbain

| | |
|--|-----------|
| Introduction | 21 |
| I. Les facteurs du renouvellement urbain | 21 |
| 1. Les cycles économiques | 21 |
| 2. Les mutations sociotechniques | 22 |
| 3. Les dynamiques socio spatiales | 22 |
| II. Les politiques urbaines face aux phénomènes de l'étalement urbain | 23 |
| 1. La vision européenne | 23 |
| 2. La vision américaine | 24 |
| III. Les formes de renouvellement du tissu urbain | 24 |
| 1. Vieillesse et abandon des tissus | 24 |
| 2. Le renouvellement sans bouleversement morphologique | 24 |
| 1) Les centres historiques | 25 |
| 2) Les quartiers centraux ordinaires | 25 |
| 3) Les quartiers péricentraux externes | 25 |
| 4) Les faubourgs anciens | 26 |
| 3. Les friches monumentales ou symboliques | 26 |
| 4. La restructuration partielle | 27 |
| 1) Le façadisme | 27 |
| 2) Les densifications d'ilots | 28 |
| 3) La rénovation urbaine ponctuelle | 28 |
| 5. La rénovation urbaine opérationnelle | 28 |
| 1) Des opérations brutales | 28 |
| 2) Les rénovations de quartiers résidentiels | 29 |
| 3) Les nouveaux centres | 29 |
| 4) Les opérations mixtes | 29 |
| 6. Les restructurations douces | 30 |

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| 1) La rouse-ification | 30 |
| 2) La reconstruction des tissus | 30 |
| 7. Les opérations de renouvellement complexes | 30 |
| 1) Les mutations périphériques | 31 |
| 2) Les friches périphériques | 31 |
| 3) Le cas des grands ensembles | 31 |
| Conclusion | 32 |

Chapitre 3: La densification : procédés et méthodes d'interventions

| | |
|---------------------------|-----------|
| Introduction | 33 |
|---------------------------|-----------|

I. La densification : définition et processus

| | |
|--|-------|
| 1. La densification urbaine, une notion limitée | 33 |
| 2. Agir sur les formes urbaines | 34 |
| 3. Le processus de la densification : entre avantages et inconvénients | 35 |
| 1) Les avantages de la densification | 35-37 |
| 2) Les inconvénients de la densification | 37-39 |

| | |
|-----------------------|-----------|
| Synthèse | 40 |
|-----------------------|-----------|

II. LES INTERVENTIONS URBAINES : Définitions et concepts

| | |
|---------------------------|-----------|
| Introduction | 40 |
|---------------------------|-----------|

| | |
|---|----|
| 1. Les interventions urbaines sur des tissus existants | 40 |
| 1) Intervention urbaine légères | 41 |
| a) Réhabilitation | 41 |
| - La réhabilitation urbaine | 42 |
| b) Reconversion | 42 |
| c) Restaurations | 42 |
| - La restauration urbaine | 43 |
| d) Requalification | 43 |
| 2) Les interventions lourdes | 43 |
| a) Rénovation | 43 |
| b) Restructuration | 44 |
| c) Reconstruction | 45 |
| d) Revitalisation | 45 |
| 2. Dans le cadre de valorisation des tissus urbains anciens | 45 |
| 1) La conservation | 45 |
| 2) La sauvegarde | 46 |
| 3) La préservation | 46 |

| | |
|-----------------------|-----------|
| Synthèse | 47 |
|-----------------------|-----------|

| | |
|--|-------|
| Conclusion | 47 |
| Chapitre 4: La place du quartier El-Khmis dans l'évolution historique de l'aire urbaine de Bejaia | |
| Introduction | 48 |
| I. Aperçu historique sur le quartier El-kmis | 49 |
| 1. L'apparition du quartier El-Kmis | 49 |
| 2. La place du quartier dans la ville post- coloniale | 49 |
| 3. Le quartier périphérique devenu central | 50 |
| 4. Le glissement de la ville vers la vallée de la Soummam | 51 |
| Synthèse | 52 |
| II. Analyse de l'ilot de la plaine quartier el-kmis | 52 |
| - ANALYSE DE L'AIRE D'ETUDE | |
| 1. Analyse de La voierie | 54-55 |
| 2. Analyse du cadre bâtie à usage d'habitations | 56-60 |
| Synthèse | 61 |
| 3. Analyse du cadre bâtie à usage d'industrie et service | 62-65 |
| Synthèse | 65-66 |
| 4. Analyse du cadre bâtie à usage d'équipement | 67-71 |
| Synthèse | 71 |
| 5. Analyse du cadre bâtie à usage dévers | 72-75 |
| Synthèse | 75 |
| Récapitulatif des synthèses | 75-78 |
| Conclusion | 79 |
| Bibliographie | |
| Annexe | |

| | |
|--|----|
| Figure1.1 : Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement | 16 |
| Figure 2.1 : modèle de parc immobilier dans les années 1970et 2000. | 22 |
| Figure2.2 : bilan financier comparés de deux zac | 24 |
| Figure2.3 : maison géorgienne transformée en duplex | 26 |
| Figure2.4 : façadisme dans le centre historique de liège..... | 27 |
| | |
| Figure 4.1 : vus sur la ville de Bejaia | 49 |
| Figure 4.2 : répartition des ilots | 49 |
| Figure 4.3: ville de Bejaia post-indépendante | 50 |
| Figure 4.4 : Bejaia, ville post-indépendante | 51 |
| Figure 4.5 : destruction des remparts et 1ere croissance de la ville 1871-1891 | 52 |
| Figure 4.6 : répartition des ilots..... | 52 |
| Figure 4.7: situation de l'aire d'étude | 53 |
| Figure 4.8: L'urbanisation s'effectue le long des anciens parcours agricoles | 53 |
| Figure 4.9 : habitat collectif présent sur site | 57 |
| Figure 4.10 : immeuble d'habitation de l'époque coloniale | 58 |
| Figure 4.11: habitat collectif en cour de construction | 59 |
| Figure 4.12: vus sur maison individuelle nouvelle | 59 |
| Figure 4.13 : immeuble d'habitation de l'époque coloniale | 60 |
| Figure 4.14 : habitation en ruine | 60 |
| Figure 4.15: diagramme des pourcentages de surface récupérable sur site | 61 |
| Figure 4.16: bâtiment industrielle de l'époque coloniale | 63 |
| Figure 4.17: bâtiment convertie en marcher couvert | 64 |
| Figure 4.18: vus sur hangar de stockage | 65 |
| Figure 4.19: bâtiment industrielle abandonnait | 65 |
| Figure 4.20: diagramme des pourcentages de surface récupérable sur site | 65 |
| Figure 4.21: vus sur la mosquée | 68 |
| Figure 4.22: vus sur le centre d'analyse de sang d'el-khmis | 69 |
| Figure 4.23: exemple d'équipement touristique (hôtel) | 70 |
| Figure 4.24: vus sur la façade de l'école primaire AZZOUG AHMED FILLES | 70 |
| Figure 4.25: vus sur le centre d'analyse de sang d'el-khmis | 71 |
| Figure 4.26: diagramme des pourcentages de surface récupérable sur site | 71 |
| Figure 4.27: vus sur marcher d'el-khmis | 73 |
| Figure 4.28: vus sur le jardin public ELKODS | 73 |
| Figure 4.29: vus sur le jardin public ELKODS | 74 |
| Figure 4.30: placette publique | 74 |
| Figure n°4-31 : diagramme des pourcentages de surface récupérable sur site..... | 75 |
| Figure n°4-32 : diagramme des pourcentages de surface récupérable sur site..... | 76 |

Chapitre introduction

I. Introduction générale :

Les villes algériennes ne cessent de s'accroître poussant toujours leurs limites encore plus loin, par la création de nouveaux quartiers, de nouvelles citées et allant même jusqu'à la création de nouvelles villes. D'importantes surfaces foncières ont été urbanisées pour répondre au besoin incessant et urgent de la ville en terme de logements, de services et d'équipements et cela au détriment des terres agricoles et des domaines protégés situés aux périphéries des villes. De ce fait, les centres des villes algériennes suivent un tournant négatif lié à la dégradation de ces quartiers anciens et c'est une certaine négligence qui les a conduits à un niveau de vétusté très important de son cadre bâti ; et le traitement de cette question relève de la problématique globale actuelle du retour vers la ville, attendu comme une nécessité de reconstruire la ville sur elle-même par le biais de la reconquête de ces quartiers anciens comme alternative à l'étalement urbain.

L'utilisation des notions de renouvellement urbain et de la reconstruction de la ville sur elle-même, revient sur le fait qu'il est nécessaire pour le pouvoir public d'établir une politique de recyclage des quartiers anciens à travers la reconquête des friches urbaines et des interstices dans une opération de reconstruction de la ville par l'intérieur. Ce procédé s'inscrit dans le cadre de la densification de ces quartiers et une exploitation optimale et durable de ces derniers, ainsi, ce procédé nous mène à réfléchir sur le passage d'un urbanisme d'extension à un urbanisme de transformation et de reconquête et pouvoir établir un programme de gestion de la ville par densification et récupération des zones non exploitées et optimisées et qui constituent en soi un apport foncier à une urbanisation maîtrisée.

La ville de Bejaia ne fait pas exception à la règle, faisant partie des villes littorales elle s'est vu transformée à travers des civilisations jusqu'à nos jours orientant son urbanisation vers les quartiers et terrains périphériques en consommant des grandes surfaces foncières au détriment de l'agriculture des domaines forestiers et des terrains souvent non appropriés à l'urbanisation détruisant dans son passage la faune et la flore ainsi que les paysages naturels locaux.

Notre recherche s'inscrit dans la réflexion sur une alternative à cet étalement urbain sans limite par la reconquête des interstices et les exploitations des poches vides à l'intérieur du périmètre urbain d'une manière générale et le quartier de Le-khmis d'une manière particulière. Ceci au déterminant dans un premier temps des potentialités offertes par ce quartier et dans un second temps explorer les dynamiques possibles de reconquête de ce segment urbain afin de contribuer à limiter l'étalement des villes. Cette démarche de reconquête des interstices urbaines est une problématique dans la gestion et la recherche permanente des espaces à reconquérir et constitue une réalité constante des villes et les dynamiques individuelles et collectives des habitants qui conduisent manifestement à une permanente reconstruction de la ville sur elle-même.

II. Problématique :

L'étalement urbain a toujours été au centre du débat concernant le phénomène d'accroissement des centres urbains. Sous l'effet de l'accroissement démographique des villes et les conséquences induites concernant les besoins en terrains urbanisables et la pression de la population ; les villes se sont engagées dans des démarches d'urbanisation à outrance par la consommation des terrains vierges se situant dans les périphéries immédiates (tout terrain disponible) poussant le plus loin possible les limites des villes.

Devant ce constat, il est indispensable de réfléchir à des alternatives à moyen et long terme qui contribuent à diminuer la consommation des terrains périphériques des villes. Parmi ces alternatives qui sont nombreuses nous explorons les procédés de reconquête des anciens quartiers pour déterminer dans quelle mesure ils contribuent à limiter l'expansion urbaine démesurée.

La ville de Bejaia ne déroge pas à la règle, en constatant ici et là des poches, des friches, des interstices, des bâtiments en très mauvais état et qui n'attendent que des opérations urbaines adéquates afin de limiter la pression sur les lisières urbaines. Afin de limiter le terrain d'étude qui pourrait être à l'échelle urbaine, nous explorons les différentes notions de reconquêtes urbaines par le biais du quartier Le-khmis qui est considéré comme la première extension urbaine de la ville coloniale vers la plaine. De part sa position devenue centrale, sa composition urbaine (certains nombres d'espaces non destinés et de poches vides à l'intérieur du quartier) laisse présager que ce quartier à lui seul par des opérations urbaines adéquates contribue à limiter l'étalement urbain de la ville de Bejaia d'une manière conséquente.

III. Les questionnements :

Partant de cette problématique, nous nous interrogeons sur les aspects suivants : Dans quelle mesure la reconquête du quartier de Le-khmis peut contribuer à la limitation de l'étalement urbain ?

- Les interventions sur les tissus urbains existants sont des opérations à double tranchant parce que d'une part elles peuvent contribuer à la mise en valeur du tissu et sa revalorisation ; et d'autre part elles peuvent porter atteinte à l'identité et la mémoire des lieux. Ceci nous amène à nous questionner sur quelles fonctions pouvons-nous attribuer aux édifices en bon état sans porter atteinte à leurs aspects historiques et architecturaux?

IV. Hypothèses :

Le quartier de Le-khmis objet de notre recherche dispose d'un potentiel important en terme de foncier à reconquérir et contribuera dans une certaine mesure à limiter l'étalement urbain de la ville de Bejaia.

V. Objectif de la recherche :

Notre recherche s'inscrit dans le cadre d'une réflexion qui vise à conforter l'idée que les quartiers anciens constituent un vivier et un potentiel d'urbanisation important à traiter. Cette hypothèse est testée sur notre cas d'étude et vise dans un premier temps à déterminer quelles sont les opérations d'interventions urbaines préconisées dans le cas des aspects de retour sur la ville et dans un second temps à quantifier les terrains fonciers potentiellement récupérables, déterminer leur destination selon les cas et ceci afin d'explorer une démarche scientifique pour toute opération de renouvellement urbain.

VI. Méthodologie :

Pour mieux cerner la problématique posée et arriver aux résultats attendus, notre travail s'appuie sur trois approches complémentaires : théorique, historique et analytique.

L'approche théorique

À travers le traitement des données existantes sur l'étalement urbain et énumération de tous les aspects qui enroulent ce phénomène, elle nous permettra d'acquérir des connaissances sur les différentes manières de freiner de ce dernier à travers la reconquête des interstices dans les quartiers des centres urbains.

L'approche analytique (phase d'étude) dans laquelle on traitera les points suivants :

- Analyse de cas d'étude (du quartier EL-KHMIS) de manière à comprendre la métamorphose de ce quartier à travers l'histoire.
- L'étude de l'état de conservation du cadre bâti et non bâti du quartier EL-KHMIS.
- L'identification des poches vides et des surfaces exploitables à travers un constat d'état des lieux du quartier EL-KHMIS.
- Calculer le potentiel en terme de densification du quartier et pouvoir les déduire des zones périphériques de la ville de Bejaia comme alternative à l'étalement urbain.

VII. Structure de la recherche :

Notre recherche se compose d'une introduction générale et de trois chapitres successifs

Le premier chapitre :

- Enveloppe les points essentiels concernant l'étalement urbain et donner une vision globale de ce phénomène et les enjeux représentés dans l'évolution des villes.
- Présentation des instruments d'urbanisme et les outils de planification urbaine au niveau local.

Le deuxième chapitre :

- Définir la notion de renouvellement urbain, les facteurs et les formes du renouvellement urbain.
- Explication des différentes politiques urbaines face aux phénomènes de l'étalement urbain.

Le troisième chapitre :

- Densification urbaine comme outil de renouvellement et alternative à l'étalement urbain.
- Présentation des différentes interventions urbaines et concepts dans les opérations de renouvellement urbain.

Le quatrième chapitre :

- Portera sur le cas d'étude, après une brève présentation du quartier EL-KHMIS nous entamons l'analyse du quartier pour aboutir à un constat d'état des lieux et faire ressortir toutes les surfaces foncières libres et potentiellement récupérables.
- Notre recherche aboutira enfin à une synthèse permettant d'affirmer ou non nos hypothèses de départ.

Schéma récapitulatif de la structure de ce travail :

**La reconquête des interstices urbains
comme alternative à l'étalement urbain**
Cas d'étude – El-khmis – BEJAIA

Étalement urbain : Définition et concepts

L'étalement urbain.

Les instruments d'urbanisme et les outils de planification urbaine.

- Définition, enjeux et cause de l'étalement urbain.
- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).

Le renouvellement urbain : comme alternative à l'étalement urbain

Les facteurs du renouvellement urbain

Les politiques urbaines face aux phénomènes de l'étalement urbain

Les formes de renouvellement du tissu urbain.

- Les facteurs, les mécanismes et les potentiels.
- Les formes de renouvellement du tissu urbain.
- Le façadisme.
- Les interventions sur tissu existant.

la densification : procédés et méthodes d'interventions

La densification : définition et processus

LES INTERVENTIONS URBAINES : Définitions et concepts

- La densification urbaine, une notion limitée/ Le processus de la densification : entre avantages et inconvénients.

Cas d'étude « El-khmis»

Bejaia à travers l'histoire Bejaia à l'époque coloniale, ville post – coloniale, ville post indépendance.

Analyse de l'aire d'étude.

Synthèse.

- Les interventions urbaines sur des tissus existants/Dans le cadre de valorisation des tissus urbains anciens

Cas d'étude – El-khmis en identifiant des interstices urbains comme alternative à l'étalement urbain.

Conclusion générale

Chapitre 01 :

Chapitre 01 :

« Étalement urbain :

« Étalement urbain :

Définition et

concepts »

Introduction :

Depuis l'antiquité l'étalement urbain était un phénomène très répandu. Les espaces urbains appelés « ville » ne sont pas des périmètres figés. Le dynamisme économique, culturel, politique ...etc. sont toujours à l'origine d'un afflux de population. Cette croissance démographique a eu toujours les mêmes conséquences « expansion urbaine ». Le terme étalement urbain n'est qu'une variante de cette expansion, il est définie comme étant un « Phénomène de croissance de l'espace urbanisé de façon peu maîtrisée, produisant un tissu urbain très lâche, de plus en plus éloigné du centre de l'aire urbaine dont il est dépendant. Il se traduit donc par une consommation d'espaces importante et supérieure au niveau désiré par les acteurs publics et compatible avec un développement durable du Territoire ».¹

Les villes algériennes ont connus ce phénomène à deux reprises :

Phénomène d'après-guerre :

En 1962 après l'indépendance du pays, un afflux de la population rurale vers les centres urbains a déjoués tous les diagnostics. Les grandes villes de l'époque mieux pourvues en équipement ont été les premières à connaître ce phénomène à l'instar d'Alger, Constantine et Oran. Il s'est traduit par la prolifération des bidonvilles en périphérie de la ville coloniale.

Les années 90 :

Durant les années 90, les centres urbains algériens ont connus un phénomène de croissance de la population sans précédent. Les événements qui ont secoués le pays durant cette décennie ont eu des effets de migration de la population rurale vers les centres urbains les plus proches. Cette situation a touché toutes les villes et en particulier les villes moyennes, qui ont vu leur population croître d'une manière exponentielle, et les conséquences sur l'espace urbain sont visibles. Ainsi, ces villes comme Bejaia ont subi des effets directs sur leur étalement urbain, Bejaia a connue durant cette période un étalement sans précédent en se développant d'une manière tentaculaire et anarchique englobant sur son passage toutes les terrains vierges et disponible en lisière de la ville.

Cet état de fait par son ampleur a poussé les acteurs politiques et les intellectuels à se pencher sur le phénomène en essayant d'un premier temps de comprendre et mesurer l'ampleur du phénomène et dans un second temps de proposer des solutions alternatives tel que le concept du « retour sur la ville ». Et c'est ce qu'on développera tout le long de ce chapitre.

¹ Michel M. G. Dupuy, *Les territoires de l'automobile*, 1995. In: *L'information géographique*, volume 61, n°1, 1997. p. 1.

I. Étalement urbain définition et concept :

1. Définitions et enjeux :

L'étalement urbain et l'effet direct de la croissance démographique conjoncturelle, les mouvements des populations rurales vers les centres urbains pour des raisons diverses conjugué à une croissance naturelle de la population on créer des besoins urgents en matière de logement, d'équipement et d'infrastructures. Ceci à créer une tension énorme sur le foncier urbanisable et non urbanisable et on assiste à une extension urbaine sans limites à fonctionnement essentiellement résidentielle et pas seulement.

Les nouveaux besoins en matière d'emploi et commerce s'est traduit dans les faits par « L'apparition des zones industrielles et commerciales à l'extérieur des villes le peuple suit ces zone pour minimisé la distance parcouru chaque jour pour est travailler »².

Ces formes d'aménagement du territoire licites et illicite on provoqués nombreux problèmes et en premier lieu:

Des problèmes environnementaux :

Les problèmes liés à « l'accessibilité de ces territoires nouvellement urbanisés, éloignés et peu dense ne peut se faire que par véhicule individuel »³ ont été traités partiellement et dans un cadre global lors de l'élaboration du processus de Protocole de Kyoto, « qui vise à réduire ses émissions de gaz à effet de serre, ce mode de transport sans alternative pose problème. De plus, dans un contexte de renchérissement de l'énergie, ce mode de transport représente une fragilité potentielle pour les ménages qui n'ont pas d'alternative »⁴.

G. Dupuy indique que « 77 % des ménages disposent d'au moins une automobile », et que « A la campagne, l'automobiliste parcourt 350 km par semaine, à la ville 250 »⁵ l'automobile fait partie intégrante du développement périurbain, et l'enchérissement des coûts d'usage de ce mode de transport rendra nécessairement difficile la situation des ménages vivant dans ce cadre.

En second lieu, la consommation massive d'espaces rend caduque la préservation des activités agricoles mais aussi de la biodiversité. Elle est de plus au principe d'une dégradation des paysages et du cadre de vie. Par ailleurs, cette dé-densification de l'espace implique une sous - utilisation des réseaux publics, en nécessitant une augmentation du linéaire des réseaux. L'automobile a permis de dé-densifier l'espace urbain, parce que les services demeurent accessibles : « La forte densité, qui, dans le tissu urbain traditionnel, était synonyme de bon niveau de service, n'est plus nécessaire. Même s'ils sont dispersés, l'automobile rend les équipements accessibles dans de bonnes conditions »⁶

Mais ce phénomène d'éloignement par rapport aux services urbains, qui permet à un plus grand nombre de citoyens d'en bénéficier, implique en même temps des réseaux linéaires

² Michel M. G. Dupuy, *Les territoires de l'automobile*, 1995 op.cit. p. 119.

³ idem

⁴ idem

⁵ Michel M. G. Dupuy, *Les territoires de l'automobile*, 1995.op.cit. p.1 total 216

⁶ Michel M. G. Dupuy, *Les territoires de l'automobile*, 1995. Op cit.p 119

beaucoup plus longs, ce qui nécessite de s'interroger sur leur viabilité, et en particulier sur leur entretien à long terme.

C'est la question du développement durable du territoire qui se pose alors. "L'étalement urbain est donc un phénomène qui doit être pris en compte par les acteurs publics, dans la mesure où seule une régulation de l'urbanisation peut limiter les impacts négatifs de ce processus"⁷

Voire ce phénomène est ces impacts négatif sur le territoire les autorités publique doit prendre en mesure et en considération et le rendre le sujet de discussion a fin maitre un recule a ces néfaste impacts négatifs

2. Causes de l'étalement urbain :

L'étalement urbain se produit sous l'effet d'interactions socio-économiques avec des contraintes spatiales et environnementales locales, Il s'accélère avec l'amélioration des réseaux de transport et de la mobilité.

Parmi les facteurs qui conduisent a l'apparition de ce phénomène : les moyens de transport, le marché foncier, les préférences individuelles de localisation résidentielle, les évolutions démographiques, l'attractivité des régions urbaines, et l'application de politiques de planification et d'utilisation des sols aux échelles locale et régionale.

| Moteurs de l'étalement urbain | | |
|---|--|--|
| <p>Facteurs macro économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> · Croissance économique · Mondialisation · Intégration européenne <p>Facteurs micro-économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> · Augmentation du niveau de vie · Coût du foncier · Disponibilité de terres agricoles bon marché · Compétition entre municipalités | <p>Facteurs démographiques</p> <ul style="list-style-type: none"> · Croissance démographique · Augmentation de la taille du ménage <p>Préférences résidentielles</p> <ul style="list-style-type: none"> · Plus d'espace par personne · Préférences de logement <p>Transports</p> <ul style="list-style-type: none"> · Possession d'une automobile · Disponibilité des routes · Coût faible du carburant · Mauvaise qualité des transports | <p>Problèmes urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> · Mauvaise qualité de l'air · Bruit · Appartements petits · Insécurité · Problèmes sociaux · Manque d'espaces verts · Mauvaise qualité des établissements scolaires <p>Cadre réglementaire</p> <ul style="list-style-type: none"> · Faible planification d'utilisation du sol · Faible mise en œuvre des plans · Manque de coordination verticale et horizontale |

Tableau : moteurs de l'étalement urbain

source: « Urbansprawl in Europe », European Environment Agency, Copenhague, 2006

⁷ Université de Paris 1 — UFR de Géographie

L'étalement urbain montre une responsabilité partagée entre les acteurs économiques (qui exploitent les automobiles, le coût moindre de la construction pavillonnaire et l'externalisation des coûts d'infrastructure), et la puissance publique (qui ne régule pas les phénomènes d'étalement à l'échelle où ils se produisent).

1) Les logiques économiques :

Chaque acteur économique a sa logique économique propre. Ces logiques peuvent être des moteurs ou des facteurs de renforcement de l'étalement urbain.

a) L'étalement dans la logique de choix résidentiel :

Du côté du volet résidentiel, le prix de revient d'une maison individuelle est nettement moins cher, au m² construit habitable, que celui d'un appartement en immeuble collectif en ville. De plus, dans le cas d'une maison individuelle, il est possible d'étaler les travaux dans le temps et ainsi de diminuer la charge financière.

b) L'étalement dans la logique du monde rural :

Le monde agricole et rural est le grand bénéficiaire financier de l'étalement urbain. « Le volume des terres vendues annuellement à des fins d'artificialisation est évalué à 5 milliards d'euros annuels alors que le « revenu net d'entreprise agricole » est de 12,8 milliards d'euros après le versement de 7,5 milliards d'euros de subventions d'exploitation.»⁸.

L'étalement urbain procède beaucoup plus par microdécisions individuelles ou par décisions politiques fragmentées que par des actes volontaristes explicites. Il n'existe pas de concept économique spécifique, chaque groupe d'acteurs à sa logique économique propre. Après la logique des activités économiques, celles du secteur résidentiel sont abordées et le positionnement des autres grands acteurs publics et privés est évoqué. Les discours tentant de diaboliser le phénomène de l'étalement urbain sont inutiles car il serait plus constructif de réfléchir à la façon de l'organiser, par exemple en suscitant une offre foncière optimisée sous l'angle du développement durable.

c) L'étalement dans la logique des collectivités locales :

Enfin, il est notable que les collectivités publiques tirent bénéfice de l'étalement urbain. Les communes rurales bénéficient des taxes foncières et d'habitation et les rares investissements complémentaires nécessaires sont subventionnés en grande partie les autres collectivités territoriales, notamment le département de ces collectivités.

⁸ « Les déterminants économiques de l'étalement urbain ? », PIRON, Olivier ; *Etudes foncières*. No 129, sept.-oct. 2007.- pp. 24-26, phot., tabl.

2) La demande de maison individuelle :

Alors qu'une grande partie de monde aime vivre en maison individuelle, 90% des ménages souhaitent devenir propriétaires d'une maison individuelle même si ce désir varie selon les catégories socioprofessionnelles. Dans le même temps, ils aspirent à une certaine proximité des services (écoles, gardes d'enfants, commerces, médecins). La ville est aussi souvent associée à une densité repoussoir, d'où l'attrance pour la campagne ou la périphérie, cette dernière étant le domaine des couples avec enfants.

Les ménages choisissent de s'installer loin des agglomérations parce qu'ils n'ont pas trouvé un habitat dont les caractéristiques (prix, confort, taille, équipements, voisinage) étaient équivalentes plus près de leur lieu de travail. Ils ne cherchent pas à minimiser leurs déplacements, mais à en optimiser l'utilité, et beaucoup de facteurs interviennent dans leur arbitrage. De façon plus réductrice, dans les modélisations de ville mono-centrique, le choix de la localisation résidentielle s'effectue selon un arbitrage entre coûts des déplacements quotidiens domicile-travail et coût du logement.

.Autre facteur porteur pour la maison individuelle, selon plusieurs études, les coûts de construction sont plus élevés pour le logement collectif que pour le logement individuel, en raison des techniques de construction, des normes plus exigeantes, des coûts de transaction et de gestion supplémentaires, et de l'industrialisation de la production de logements individuels. Les ménages choisiront donc d'autant plus naturellement une maison individuelle, même éloignée, plutôt qu'un appartement dans un environnement parfois insatisfaisant. Du point de vue du développement urbain, ces mécanismes ne conduisent donc pas à de fortes densités, sauf si les valeurs immobilières sont élevées.

3) Les marchés immobilier et foncier :

Le coût de l'immobilier est bien évidemment un facteur de choix dans la localisation des accédants à la propriété, et notamment des primo-accédants : le rapport peut être environ de 1 à 4 entre la ville et une zone pavillonnaire périurbaine. Mais cet aspect contribue plus à une forme de ségrégation sociale entre les villes et leur périphérie qu'à l'étalement urbain proprement dit.

L'étalement urbain joue en quelque sorte un rôle de soupape des marchés immobiliers et fonciers. Mais il apparaît que l'étalement urbain n'a pas suffi pour empêcher une crise du logement car il devient nécessaire aux ménages d'aller fort loin pour trouver des prix fonciers compatibles avec leurs ressources, au moment où la hausse des coûts des déplacements s'accélère de façon toujours plus lourde le budget des ménages.

4) Une mobilité facilitée :

Le développement des infrastructures de transport et la généralisation des transports motorisés, en premier lieu l'automobile, ont augmenté les vitesses de déplacement. Ceci a tendu à étendre la zone d'influence de l'agglomération et ainsi à nourrir l'étalement urbain.

L'irruption de la mobilité facilitée et la banalisation de l'automobile ont ainsi permis de retrouver l'espace. Mais si la mobilité facilitée est à l'origine de l'étalement urbain, il ne s'agit pas d'une relation univoque qui lierait mécaniquement les deux phénomènes, indépendamment des autres paramètres. La relation est d'ordre systémique car l'agglomération urbaine est le résultat d'un équilibre entre des forces de concentration et des forces de dispersion qui dépendent elles-mêmes de divers paramètres d'ordre économique ou sociologique par exemple.

3. Effets de l'étalement urbain :

Plusieurs critiques sont formulées contre ces effets de l'étalement urbain. Elles ne sont pas toujours fondées son objet de discussion. Certaines critiques sont d'ordre :

- culturel : les habitants de maisons individuelles seraient individualistes, fermés aux valeurs de la ville.
- économique : la ville étalée coûterait plus cher que la ville dense (bien que discuté, cet argument est sans doute exact mais a peu de portée politique).
- environnemental en termes de consommation d'espaces : ce point qui peut se révéler important dans d'autres pays, est à relativiser; en France par exemple où l'espace disponible est très grand, mais où, en revanche, la cohabitation des usages du sol peut effectivement poser problème.
- environnemental en termes de consommation d'énergie : l'équivalence entre la ville dense et la ville durable est loin d'être établie.

Dans l'autre sens, une étude menée aux Etats-Unis a mis en évidence quelques avantages de l'étalement urbain :

- la localisation de l'emploi dans la région métropolitaine.
- des prix à la consommation moins élevés en zone suburbaine.
- un effet de compétition entre gouvernements locaux, sécurité.

1. Densité et consommation d'énergie : la courbe de Newman et Kenworthy :

Issue des travaux de deux chercheurs australiens, cette courbe établit un lien entre densité des agglomérations et consommation énergétique des habitants. Cette courbe met en évidence trois groupes de villes : les villes nord-américaines et australiennes, caractérisées par de faibles densités urbaines et une consommation d'énergie importante (un peu moins forte dans les villes canadiennes), un groupe principalement constitué de villes européennes dont la densité et la consommation d'énergie pour les transports privés sont moyennes, et un groupe de villes asiatiques qui sont les plus denses et les plus énergivores.

Pour étudier le lien entre forme urbaine et énergie, les auteurs ont effectué un bilan énergétique de la mobilité métropolitaine à partir du nombre de kilomètres réalisés en automobile, du taux moyen d'occupation des automobiles, d'une estimation de la consommation énergétique du parc automobile, du nombre de voyageurs pour chaque mode

de transport collectif, des distances moyennes parcourues par voyage en transport collectif, et d'une estimation de la consommation énergétiques des différents modes de transport collectif.

Diverses critiques ont été formulées à propos de ces travaux, certaines admises par les auteurs. Ils ont en effet reconnu que la densité n'est pas une condition suffisante de transformation écologique des villes. Mais, rien n'indique que la densification aboutisse obligatoirement à la réduction de la mobilité automobile. Par ailleurs, les auteurs ne prennent pas en compte les déplacements des marchandises, ni la mobilité des habitants vers des espaces extérieurs (la mobilité longue distance qui représente une part importante des déplacements et génère des gaz à effet de serre quand ils sont faits en avion par exemple), ni les bâtiments, ni l'industrie, ni l'énergie intégrés dans les biens et services consommés. Enfin, les auteurs semblent donner un rôle prépondérant à la dépendance automobile alors que l'accessibilité offerte aux non automobilistes est un facteur important pouvant en limiter l'usage.

2. L'artificialisation des sols :

L'étalement urbain correspond à une consommation d'espace et cette extension des espaces urbains se fait au détriment d'espaces naturels ou agricoles alors que les besoins alimentaires de la planète nécessitent des espaces agricoles et la majorité des aliments consommés par l'homme sont extraies de la terre ou ont une relation directe à la terre et avec cette urbanisation on réduit leur surface donc on provoque leur disparition qui engendre une menace à notre vie

a) Artificialisation pour construire quoi ?

L'avancée des terres artificialisées s'est accélérée ces dernières années. La moitié des terres gagnées sur les zones agricoles et naturelles est destinée à l'habitat, généralement pavillonnaire, un tiers aux activités économiques et équipements et le reste aux infrastructures routières ou ferroviaires ou aux espaces verts situés en zone urbanisée. Il s'agit d'un processus quasiment irréversible.

b) La surface occupée par l'habitat individuel :

La construction de maisons individuelles est le moteur de l'artificialisation des espaces périurbains. L'espace à dominante rurale est davantage concerné que les couronnes périurbaines. En France "L'habitat individuel occupe 4% de la surface des couronnes périurbaines et 5,1% de celle de l'espace à dominante rurale. Entre 1992 et 2003, cette surface occupée par l'habitat individuel a augmenté de 23% dans les couronnes périurbaines, donc au même rythme que sur l'ensemble du territoire, et de 30% dans l'espace à dominante rurale."⁹ ce qui signifie l'augmentation de ces chiffres a assimilé l'augmentation des surfaces artificialisées

⁹ <http://www.developpement-durable.gouv.fr/> « Comment a évolué l'artificialisation et quel visage a-t-elle aujourd'hui ? », MEDDTL, 18 janvier 2010,

3. Les émissions de gaz à effet de serre :

Les émissions de gaz à effet de serre ont plusieurs sources et parmi les plus importantes on note :

- ✓ Les déplacements et les transports
- ✓ Par les bâtiments

4. Impacts économiques et sociaux :

«Une des critiques de l'étalement urbain concerne l'accessibilité aux équipements et à l'emploi, l'allongement de distances de trajets, avec des effets sur la pollution et le coût des déplacements. D'un point de vue économique, l'étalement urbain est pratiquement la forme la plus coûteuse de développement urbain car il implique de plus grandes dépenses de déplacement domicile-travail pour les ménages, des coûts économiques dus à la congestion des zones urbaines et à des transports inefficaces, et des coûts d'extension des infrastructures urbaines »¹⁰

a) Des coûts d'aménagement :

Plusieurs études ont traités la question des coûts de l'étalement urbain. Parmi elle nous sommes intéressés à une étude réalisée sur l'agglomération rennaise en France et qui a montré que les coûts d'aménagement diminuent avec l'augmentation de la densité, alors que les coûts de production de services publics locaux augmentent avec la densité. D'autres études ont démontré le surcoût de l'étalement urbain sur les réseaux d'infrastructures (électricité, eau potable, eaux usées, voirie) »¹¹.

b) Des coûts pour les ménages :

Au niveau des ménages, l'étalement urbain a d'abord un coût dans les déplacements (frais d'automobile notamment, prix du carburant en augmentation). De plus, les coûts de l'acquisition du terrain et la construction du logement constituent une part importante de leur endettement.

c) Des effets de ségrégation sociale :

Dans le cas Français, selon toujours la même étude réalisée précédemment « l'évolution du marché foncier et du marché immobilier contribue à renforcer la ségrégation spatiale en excluant certaines populations du centre des villes, notamment des quartiers réhabilités (gentrification ou embourgeoisement). A une échelle plus large, l'étalement urbain génère ainsi une plus grande ségrégation des développements résidentiels en fonction des revenus et

¹⁰ http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/Synthese_Etalement_Urbain2012.pdf consulté le 05/05/2018

¹¹ idem

exacerbe les divisions sociales et économiques, ce qui se traduit par une polarisation sociale »¹²mettre la source.

d) Des impacts positifs... théoriques :

Selon ROBERT L, ingénieur consultant indépendant «Certaines études montrent que la densité de population est un moteur de la productivité globale. Toutefois, ces études se fondent souvent sur un modèle de ville mono-centrique alors que ce modèle recule de plus en plus au profit des structures polycentriques».

5. Effets sur la biodiversité, les ressources naturelles, les sols :

De façon évidente, la consommation d'espace au profit de l'artificialisation implique la destruction ou le dérangement d'espaces naturels. L'étalement urbain et le développement des réseaux de transports génèrent une dégradation et une fragmentation des habitats, engendrant isolement des populations, perte de diversité génétique et homogénéisation des espèces. Ces dégradations sont particulièrement notables dans les zones côtières et leurs écosystèmes.

La croissance urbaine entraîne la consommation de plusieurs ressources naturelles. La transformation de terres agricoles en logements ou en routes tend à être permanente et n'est réversible qu'avec des coûts très élevés.

L'étalement urbain implique aussi le transport de matières premières utilisées pour la construction, l'ouverture de carrières à proximité de réserves naturelles, une extraction excessive des graviers des lits de rivière. Il modifie les propriétés des sols en réduisant leurs fonctions essentielles (perméabilité, puits de carbone). Il modifie les interactions entre eaux superficielles et eaux souterraines.

6. Impacts sur le paysage :

L'étalement urbain est notamment critiqué pour ses effets sur le paysage dont la défense a eu pour effet d'interdire la constructibilité de certains espaces. Cette interdiction est donc censée rendre moins visible l'éparpillement urbain. Protéger le paysage pourra se faire par canalisation de la périurbanisation sur un nombre restreint de lieux.

7. Impacts territoriaux :

Deux grandes dynamiques urbaines sont à l'œuvre : la périurbanisation et la métropolisation.

La première est une déconcentration à la petite échelle, un étalement de la ville, et la seconde est au contraire une concentration du peuplement, à une autre échelle, dans les grandes régions urbaines. Ces deux dynamiques, bien qu'opposées, sont liées. L'étalement urbain peut en effet apparaître comme la nouvelle modalité de la croissance urbaine.

¹² idem

Synthèse :

Comme il est constaté à travers l'évolution urbaine mondiale l'étalement urbain implique une surconsommation d'espaces qui rend caduc cette forme de développement urbain à long terme, et qui conduit en plus à une dégradation environnementale et paysagère rapide, Jusqu'à présent il n'existe pas d'outil de mesure permettant un suivi régulier de la consommation effective d'espace, ce qui rend difficile l'appréciation continue du développement de l'étalement urbain

L'étalement urbain tel qu'il a été observé et étudié à travers différents agglomérations laisse présager que ce phénomène sera désormais considéré par l'ensemble des acteurs publics comme un enjeu de leur action, l'absence de cet outil de mesure risque de conduire de nouveau à un constat a posteriori de l'étalement, au moment de l'évaluation des documents d'urbanisme

Le phénomène de l'étalement urbain inquiète tous les acteurs urbains de part le monde, sa maîtrise et la manière de le traiter est devenu les actions prioritaires des acteurs publics. Son impact sur l'environnement n'est plus à démontrer, des actions urgentes à mettre en œuvre deviennent une nécessité.

II. les instruments d'urbanisme et les utiles de planification urbaine en Algérie : sont-ils efficaces pour traiter le phénomène de l'étalement urbain :

En Algérie, le dispositif législatif concernant les outils d'aménagement et d'urbanisme est complet. Ils traitent les problématiques d'aménagement à l'échelle nationale (SNAT), régionale (SRAT) et wilayale (PAW) et celles à l'échelle locale (regroupement communales, commune et quartiers) tels que les PDAU et les POS.

Nous nous intéressons dans notre travail aux instruments d'aménagement et d'urbanisme locaux susceptibles d'apporter des solutions pratiques à la problématique de l'étalement urbain objet de notre recherche.

1. Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :

1) Définition du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine alliant à la fois l'urbanisme et l'aménagement du territoire, c'est aussi un document à caractère technique et réglementaire, servant à la fois, à la planification locale des actions entreprises et à la gestion du territoire de la commune concernée. L'établissement du PDAU d'une commune a pour

finalité la mise à la disposition des autorités locales d'instruments de planification spatiale et de gestion urbaine.

Le PDAU constitue l'instrument de planification urbaine à moyen et à long termes, il représente un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une commune, d'une partie de commune ou d'un ensemble de communes, notamment en ce qui concerne l'extension de la ou des agglomérations intéressées.¹³

2) Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :

Chaque secteur a un rythme d'urbanisation spécifique. Le PDAU doit fixer des dispositions réglementaires d'une façon générale. On trouve quatre secteurs :

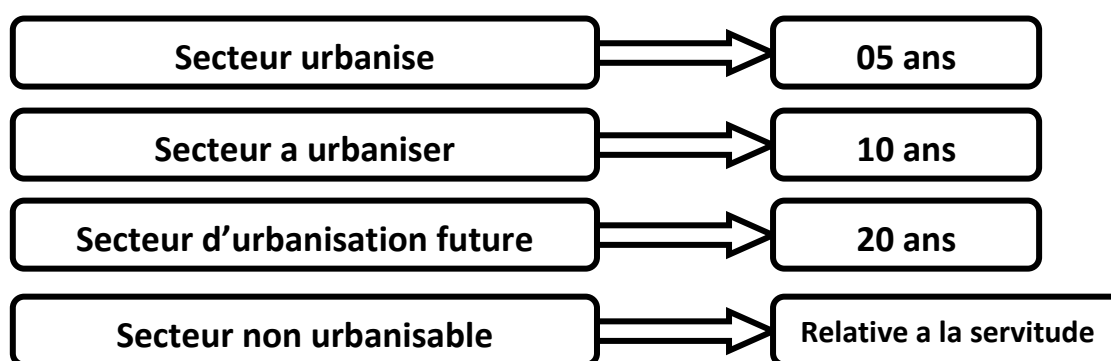


Figure 1 : Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement

Source : Auteur 2018

3) Les objectifs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme tient compte des plans de développement et définit les termes de références des plans d'occupation des sols. Il prend en charge les programmes de l'Etat, des collectivités locales et ceux de leurs établissements et services publics.

Entre autre le PDAU doit permettre de :

- Maitriser et contrôler l'urbanisation à travers l'évolution organisée de chaque commune ou d'un groupement de communes ayant de fortes relations socioéconomiques.
- Concrétiser une politique de préservation des espaces sensibles (foret, littoral, patrimoine, environnement, etc.)
- Il divise l'espace urbain en entités et secteurs qui doivent évoluer d'une façon différente.
- Détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteurs (SU, SAU, SUF, SNU).

¹³Jacquignon, Louis "Le Droit de l'urbanisme". Édition. 6 éd... refondue et mise à jour / par Yves Maxime Danan. Éditeur. Paris : Eyrolles , 1978. Description.

- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger.
- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger.
- prévoir des actions de rénovation, restructuration et restauration des milieux bâtis.
- Il définit la programmation urbaine en équipement et en infrastructure.
- Il divise l'espace urbain en entités et secteurs qui doivent évoluer d'une façon différente.
- Assurer la production et le contrôle du cadre bâti ainsi que la protection des terres agricoles et de l'environnement.
- Il définit l'orientation générale de l'aménagement pour le long terme de 15 à 20 ans.
- La rationalisation de l'utilisation des terres, urbanisées et non urbanisées.
- La protection des secteurs sensibles : terres agricoles, réserves naturelles, certaines portions du littoral, nappes phréatiques...etc.
- De spécifier la réglementation qui s'applique à chaque type d'espace de la commune (Forêts, Zones agricoles, Environnement ...) et ce dans le strict respect des objectifs de la protection et de valorisation des ressources (sols, eau, ...).
- Détermine la destination générale des sols.
- Définit l'extension urbaine, la localisation des services et activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures.
- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (Sites historiques, forêts, terres agricoles, littoral).

En résumé le PDAU de par son objectif et son contenu est considéré comme l'outil majeur du traitement des thématiques d'extension urbaines, de rentabilisation des espaces urbanisables et un outil de protection de l'environnement.

2. Le plan d'occupation de sol (POS) :

Le plan d'occupation des sols (P.O.S) dont le rôle est réglementaire.

La loi 90/30 de la 01/12/1990 portant loi domaniale La constitution du portefeuille foncier communal doit se faire en conformité avec les instruments d'urbanisme et d'aménagement qui déterminent le périmètre des réserves à constituer comme première condition.

En 1990, « la loi d'orientation foncière annule le dispositif des réserves foncières et libère les transactions foncières que l'on confie, à des agences spécialisées dans ce domaine. Une autre loi fut prise à l'égard de l'aménagement et de l'urbanisme, celle-ci institua deux outils, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), qui se substitue au PUD et au PUP, et le plan d'occupation des sols(POS) »¹⁴

¹⁴Décrets Exécutifs 177/91 Et118/91 Du 18/05/1991 Portant Procédure D'élaboration Et D'approbation Des PDAU et POS.

1) Définition du plan d'occupation de sol (POS) :

- Contrairement au PDAU qui est un plan directeur le POS est un plan de détail. Il se situe au dernier niveau de la recherche de planification urbaine. Il constitue un document essentiel de la réglementation d'urbanisme. Il est issu des orientations et prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il définit les droits d'usage des sols et de construction à la parcelle.
- Le POS est un document d'urbanisme établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires visant la production, ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti dans le respect des dispositions du PDAU.
- "Le POS est l'instrument d'urbanisme le plus proche des préoccupations de l'architecte et de l'urbain designer, par son échelle, mais aussi par sa nature .En effet ,il définit les modalités d'occupation morphologique et fonctionnelle de la parcelle, les principales caractéristiques morphologiques du bâti, voire ,dans certains cas, des éléments de style urbain et architectural."¹⁵
- Le POS est le second des documents de planification urbaine institués par la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme. "le pos est un instrument d'urbanisme réglementaire par excellence, le pos est opposable aux tiers et a La force de loi, c'est sur la base du respect ou non de ses dispositions que l'acte d'urbanisme est autorisé et qu'un permis de construire, de lotir, de démolir est délivré".¹⁶
- Le POS complète le PDAU, leur nombre est fixé en fonction des périmètres des pos établis par le PDAU. Il explicite le droit de construire attaché à la propriété du sol par détermination du coefficient d'occupation du sol (COS) et des coefficients d'emprise au sol (CES).

Le plan d'occupation des sols (POS) est un document juridique qui fixe dans le cadre des orientations du PDAU lorsqu'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il s'applique à un territoire donné, comme partie de commune, ou partie du territoire rurale.

2) Les objectifs du pos :

- Le plan d'occupation des sols(POS) est établi suivant les directives du plan directeur

D'aménagement et d'urbanisme (PDAU), Il a pour but la production ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti.

Il assure et précise entre autre :

- La qualité architecturale et urbaine.
- Une consommation rationnelle des terrains à bâtir.

¹⁵Saidouni Maouia, Eléments d'introduction à l'urbanisme. Edition casbah 2001. P156

¹⁶Idem 73..P155

- Une protection maximum des terres agricoles.
- La conservation des espaces naturels, sites historiques et paysages naturels.
- L'aspect fonctionnel et formel de la ville.
- La forme urbaine et les droits de construction et d'usage des sols.
- La nature et l'importance de la construction.
- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Les espaces publics, les installations d'intérêt général, les voiries et les réseaux divers.
- Les zones, sites et monuments historiques, à protéger.
- Définit la quantité minimale et maximale des constructions autorisées exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti les types de constructions autorisées et leurs usages.
- Détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions.
- Fixe de façon détaillé pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de constructions et d'utilisation des sols.
- Délimite : l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général, le tracé et caractéristiques des voies de circulation.
- Définit les servitudes.
- La détermination de ce qui peut ou ne peut pas être construit sur le sol, de point de vue affectation, forme et qualité des unités de constructions.
- La fixation des emplacements réservés pour les équipements publics.
- La détermination des servitudes urbanistiques et des caractéristiques que devront obligatoirement respecter les implantations de constructions nouvelles (COS, CES, règles d'aspect de hauteur, accès, dessertes et réseaux ...

3) Le rôle de POS :

Dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan d'occupation des sols doit :

- Fixer de façon détaillée les formes urbaines, les droits des constructions, l'utilisation des sols, aussi l'implantation et l'organisation des constructions.
- Définir la qualité des constructions autorisée, le type et l'image des constructions.
- déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions.
- délimiter l'espace public, les espaces verts et les emplacements réservés aux œuvres publics, aux équipements d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation.
- Préciser les quartiers, les monuments et les sites à protéger, à rénover ou à restaurer.
- Localiser les terrains agricoles à préserver.

- Les délimitations des POS selon le règlement d'urbanisme PDAU sont généralement par des limites physiques à savoir des voiries, topographique, oueds ils peuvent être caractérisés aussi par leurs vocations.
- Localisation des équipements de base de quartiers ou d'inter-quartiers est généralement programmés à court, moyen et long terme, leur emplacement se fait compte tenu du rapprochement de la population utilisatrice, et toujours à proximité des places publiques et voies de communication. Par contre pour les équipements structurants et supérieurs leur programmation tient compte de leur intérêt socio-économique, leur localisation se fait compte tenu des vocations assignées à chaque zone.
- Densité générale : La densité du cadre bâti doit répondre à plusieurs critères à savoir :
 - La topographie du lieu
 - Les études des sols
 - Les études de paysages

Synthèse :

Bien que les opérations de la gestion urbaine soient claires et bien structurées d'un point de vue législatif, né au moins de leur pertinence en termes d'applicabilité soit limitée et non efficace et cela est dû principalement à leurs délais d'élaboration et de validation qui peuvent aller jusqu'à 4 ans aussi manque de volonté politique de la part des élus d'un autre point de vue la privatisation des terres a causé un développement anarchique du périmètre urbain et une production médiocre de cadre bâti et du paysage urbain qui le compose.

Conclusion :

L'étalement urbain est un phénomène international qui touche les villes entières dans un besoin incessant de bâtir et de s'établir à la périphérie des centres urbains causant une surexploitation des surfaces foncières disponibles, les poussent ainsi à s'étaler au détriment des terres agricoles.

Les pouvoirs publics de chaque pays utilisent les moyens de mesure afin d'identifier les effets et les conséquences de ce phénomène, des outils qui sont applicables sont pour au moins trouvés une démarche universelle afin de limiter de manière efficace ce phénomène urbain.

La ville de Bejaia n'échappe pas à ce phénomène et ses conséquences, il l'a conduit à un paysage caduc et une dégradation chaotique de son périmètre. Le besoin de revenir sur l'ancien permet à la ville de se rebâtir sur elle-même, nous parlons là de renouvellement urbain qu'on va étudier profondément dans le deuxième chapitre.

Chapitre 02 :

Chapitre 02 :

« Le renouvellement
urbain : comme
alternative à l'étalement
urbain. »

Introduction

Les centres urbains depuis l'antiquité ont été le théâtre de multiples renouvellements. Dans des cas des centres urbains ont été carrément reconstruit sur les ruines des précédents. « L'évolution des tissu bâtis a toujours été caractérisée par de continuel renouvellements, Avant même la période de l'étalement urbain, lorsque beaucoup de villes étaient encore corsetées remparts. C'est essentiellement par reconstruction sur elle-même qu'elle se développait. Les formes urbaines résultent donc le plus souvent de phénomènes de superposition, stratification ou de substitution Pour des raisons, culturelles et patrimoniales »⁵⁵.

L'aspect culturel et civilisationnel est un facteur déterminant dans le processus de renouvellement urbain « les villes européennes par exemples se caractérisent par une relative inertie du bâti sauf dans des périodes exceptionnelles. En revanche quand le tissu n'oppose pas de résistance particulière et que la conjoncture est porteuse, ses mutations peuvent être très rapides. De ce point de vue, rien n'égale l'intensité et la vitesse du renouvellement des centres des villes américaines ou asiatiques. A Chicago, dans le Loop, le bâti s'est au moins renouvelé trois ou quatre fois faisant se succéder les maisons en ballon-frame, les immeubles R+5 des années 1870-1890, les gratte-ciel de la première génération puis les gratte-ciel contemporains. La question d'une meilleure utilisation du sol urbain se pose une forme plus aiguë que jamais. la remise en cause de l'étalement implique une des réflexions sur la mutation des formes urbaines, les modalités d'insertion des nouvelles opérations dans les tissus existants : que faut-il détruire et remplacer ou réhabiliter ou transformer ? Pour quelles populations et quelles activités ? ».⁵⁶

I. Les facteurs du renouvellement urbain

Les processus de renouvellement urbain ont souvent des raisons diverses.

- Raisons dues aux cycles économiques.
- Des mutations sociotechniques.
- Des dynamiques socio-spatiales.

1. Les cycles économiques :

L'évolution économique d'une société a pour premier effet l'amélioration des conditions économiques de la société. Le premier indicateur de cette évolution et l'accroissement de la demande en logement.

Cette situation stimule l'activité immobilière et cette dernière a d'abord tendance à se porter sur les marges de la ville la où la mobilisation du foncier est moins problématique. Mais

⁵⁵ livre de " morphologie urbain : géographie, aménagement et architecture de la ville " Rémy ALLAIN " p 211

⁵⁶ idem

lorsque l'étalement est important et que les tissus centraux ou péricentraux ont atteint un degré de vieillissement ou de sous utilisation relative ou un délaissement, ceux-ci font l'objet d'un réinvestissement visant à en réaliser le potentiel foncier (figure 2-1), le processus est continu sauf dans les villes en stagnation.

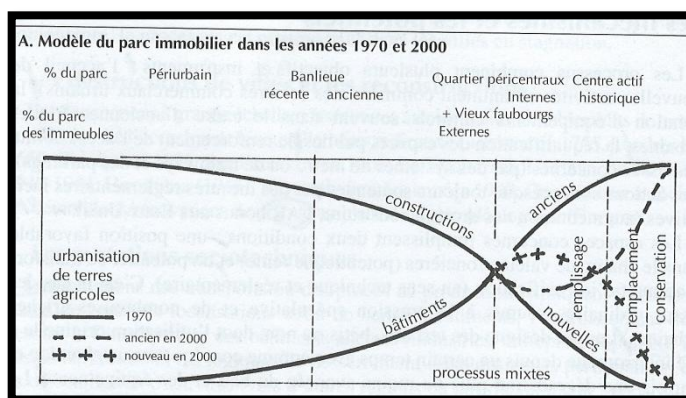


Figure n°2-1 : modèle du parc immobilier dans les années 1970/2000

Source : d'après L.S" bourn, private development of the central city in S. R imbert", les paysages urbains, Armand Colin ? 1975 complété

Les mutations sociotechniques :

Depuis le 18^{ème} siècle et avec l'avènement de la révolution industrielle le monde a connu une mutation socio technique profonde. Les besoins des populations on évolués au grès de l'évolution technologique, ceci a touché aussi bien la configuration des villes que les bâtiments. Ainsi « Les mutations des transports ou des procès de production expliquent l'obsolescence de l'accroissement de certaines localisations et/ou de certains bâtiments, l'accroissement des besoin et l'inadaptation des bâtiments anciens(industries, entrepôts, hôpitaux), la désindustrialisation, les logiques de desserrement(vers des zones périurbaines) et de délocalisation d'activités(vers d'autres régions ou pays) expliquent l'apparition des friches urbaines ou leur réutilisation. L'explosion du secteur des services entraîne une demande croissante des bureaux. L'intensification est accentuée par des innovations techniques : on l'a vu avec la vérticalisation des centres d'affaires et les constructions sur hauteur »⁵⁷.

2. Les dynamiques socio spatiales :

Les dynamiques socio-spatiales sont appréhendées à partir de l'étude de "Le modèle d'écologie urbaine d'invasion-succession de Burgess" ce qui a porté sur ce processus et qui a souvent été vérifié aux États-Unis. Il est traduit par un anneau et « quand un anneau de croissance vieillit, il est investi par une population a revenus plus faibles et les anneaux périphériques se valorisent. Mais le processus est souvent inverse, la valorisation s'opérant à

⁵⁷ livre de " morphologie urbain : géographie , aménagement et architecture de la ville " Rémy ALLAIN " op cit p 212

partir du centre Les modifications morphologiques sont importantes dans les deux cas (dégradation ou réhabilitation) »⁵⁸.

Donc a partir de vieillissement du centre, les riches auront la possibilité de se déplacer vers les périphéries contrairement aux pauvres vu les coûts chers des terrains donc ces derniers vont reconstruire les constructions anciennes dans le but de bénéficier d'habitat et minimiser les dépenses.

II. Les politiques urbaines face aux phénomènes de l'étalement urbain :

Deux tendances « européenne » et « américaine ».

1. La vision européenne :

Les Européens d'une manière générale ont adopté les principes de " l'esprit du temps" et " l'esprit des lieux". C'est ainsi « Le regain de faveur pour les tissus centraux constitués depuis la fin des années 1970 coïncide avec la fin d'un cycle urbanistique (immobilier et culturelle) il résulte aussi de la prise de conscience qu'une opération en tissu existant permet d'économiser les énormes investissements d'infrastructure et de VRD qu'implique une implantation périphérique (figure 2-2). Ces économies compensent en partie le surcoût du foncier central. Par ailleurs les politiques urbaines très influencées par les préoccupations de durabilité freinent l'étalement périphérique. L'effet attendu est multiple: la limitation des trajets, la préservation de l'espace rural et naturel, la revitalisation des tissus centraux »⁵⁹. Ces principes sont le résultat de « la philosophie actuelle de l'urbanisme anglais (PPG 12, 1992) » et aussi la « loi SRU(2000) qui s'en est inspirée en France. Mais la régénération des centres est aussi une réponse des villes centrales à la concurrence de centralité périphérique »⁶⁰.

Les actions d'accompagnement de ces mutations et « les formes prises - par le renouvellement urbain (réhabilitation ou démolition/reconstruction) dépendent largement des conceptions urbanistiques aussi du verdict porté sur l'héritage »⁶¹.

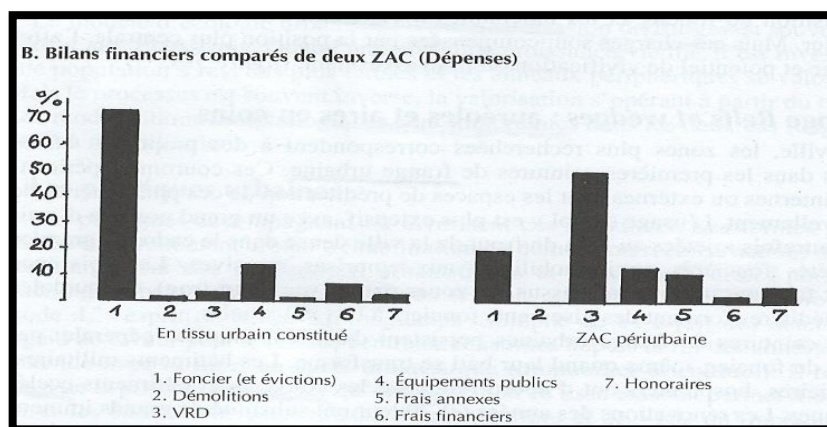


Figure n°2-2 : bilan financier comparés de deux zac

Source : d'après L.S" bourn, private development of the central city in S. R imbert" , les paysages urbains , Armand Colin ? 1975 complété

⁵⁸ idem

⁵⁹ livre de " morphologie urbain " Rémy ALLAIN " op cit p 212

⁶⁰ idem

⁶¹ idem

2. La vision américaine :

Les américains ont adopté une approche d'intervention sur les centres anciens diamétralement opposée à l'approche européenne. La nostalgie des lieux n'a plus de place chez les américains et l'espace urbain quel que soit sa nature et sa situation n'est qu'un espace urbanisable et densifiable. Et les opérations de conservation pour valeur architecturale sont remplacées par les opérations de démolition/construction afin de rentabiliser l'investissement. L'aspect économique prime sur l'aspect historique.

III. Les formes de renouvellement du tissu urbain :

Les processus de renouvellement du tissu urbain quand ils sont engagés par des collectivités attire la spéculation immobilière et se fait donc le plus souvent dans le sens d'une intensification de l'usage et d'une augmentation des surfaces de planché et de leur prix au m². En France« depuis les années 1980, un plus grand souci de qualité urbaine conduit les villes à éviter ce scénario et même à créer des vides (places, parcs, espaces verts). Mais les partis urbanistiques sont très variables et dépendent du dynamisme de la ville de chaque ville et des caractéristiques des espaces concernés »⁶².

1. vieillissement et abandon des tissus :

Le vieillissement peut concerner la ville entière qui devienne alors une sorte de ville fantôme. Mais on général, le déclin se focalise sur certain secteur délaissés mais toujours partiellement fonctionnels. A la fin du XIX siècle Palerme était une ville de résidence à la mode pour les riches familles européennes (400 palais en 1900). Un siècle après le centre était en état d'abandon (palais en ruine, immeubles non reconstruits depuis 1945). L'appauvrissement économique de la ville en est la cause principale, mais la spéculation immobilière en périphérie sur des terrains achetés par la ville et revendus à la mafia en est une autre, depuis quelque année, une politique de réhabilitation tente de faire revenir la population en ville. Parfois les abandons ont des cause idéologique : ainsi la partie anciennes des villes de l'Europe socialiste ont été ouvertement délaissées par les pouvoirs sous prétexte qu'elles étaient les témoins de la période bourgeoise. Ceci au profit des villes et quartiers nouveau. Prague, Dresde n'ont fait l'objet de véritable politique de réhabilitation qu'on après la chute des régimes socialiste.

2. Le renouvellement sans bouleversement morphologique :

La transformation des usages peut s'opérer de manière très progressive et insensible par requalification du bâti sans que les formes urbaines visibles soient changées, que ce soit le maillage, le parcellaire ou les caractéristiques essentielles du bâti (gabarit, architecture). Les tissus existants ont souvent une étonnante capacité d'adaptation.

⁶² livre de " morphologie urbain : " Rémy ALLAIN " p 215-216

1) les centres historiques :

Sauf exception, le renouvellement s'y produit en douceur .car la préservation et la mise en valeur des tissus anciens sont mise au service des stratégies d'image des villes. La réhabilitation l'emporte et la part es construction nouvelles est faible.

La protection des tissus historique s'est d'abord opérée par une bais de la protection des monuments. Ainsi les lois de 1913-1930 en France instituant le périmètre de protection de 500 mètre autour d'un bâtiment classé. Souvent critiquée pour sa rigidité ces mesures ont pourtant permis d'éviter bien des erreurs. La protection monumentale peut conduire à accentuer les incohérences urbanistiques par une densification des parcelles attenante sur lesquelles sont transférés les droits à construire.

2) Les quartiers centraux ordinaires :

Ces tissus ordinaires anciens sont de plus en plus respectés. Il est désormais admis que l'intérêt d'un ensemble urbain dépasse celui de la somme de ses éléments souvent banals et dont aucun ne mériterait une protection particulière. Les gabarits des immeubles et les COS réels souvent élevés rendent économiquement viable leur préservation tissus haussmanniens ordinaires, quartiers géorgiens. Durant la bulle immobilière des années 1980, les immeubles haussmanniens étaient transformés en bureaux à prix d'or.

Après son éclatement s'est posée la question d'un retour souvent coûteux à leurs fonctions originales le logement, Depuis la fin des années 1990, l'activité bureaux et commerces reprend de manière plus ciblée. Les vieux immeubles haussmanniens sont très recherchés de même que les architectures originales. Les techniques les plus modernes peuvent être aussi mises au service de la réutilisation de bâtis anciens. Un exemple récent le montre:

" le Centorial dans la partie de l'immeuble du Crédit lyonnais détruite par un incendie en 1996 (rue du 4 Septembre à Paris), l'intérieur refait en verre et métal a permis de gagner 4 000 m2 sans rien changer au gabarit et à l'architecture extérieure de l'immeuble."⁶³.

3) les quartiers péricentraux externes :

Leurs densité de bâtie plus faible les exposent a des transformations brutales les lotissements ancien entre les digitation des faubourgs connaisse depuis les années 1980 une valorisation rapide induite par l'étalement du champ urbain : les parcelles sont densifiées, le bâtie se modifie par substitution : les immeubles collectifs remplacent les maisons, surtout lorsque celles ci n'ont pas un grand intérêt patrimonial.

Le phénomène de gentrification peut se manifester soit par des transformations de détail (agrandissement, aménagement de comble) soit par la construction d'immeuble résidentiels de standing (figure 2-3) le processus de réaffectation - réhabilitation ponctuel s'opère par une multitude de petite opération qui toute en passant inaperçues constituent le canal essentiel du renouvellement urbain spontané.

⁶³ livre de " morphologie urbain : géographie, aménagement et architecture de la ville " Rémy ALLAIN " p 218

La colonisation de secteur urbain par des activités peut entrainer sa mort progressivement en tant que quartier : dans le quartier le sentier à Paris l'invasion de la textile confection a provoqué une dépopulation et une disparition des commerces de détail sans que pour autant les formes urbaines en soient bouleversées

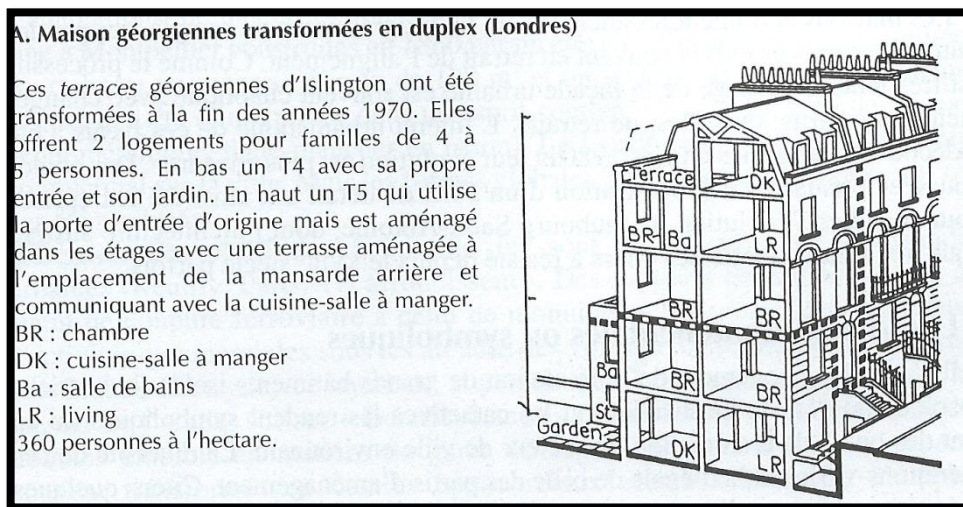


Figure n° 2-3: maison géorgiennes transformées en duplex
Source : livre de " morphologie urbain : " Rémy ALLAIN "

4) Les faubourgs anciens :

Les maisons et les immeubles anciens sont ici progressivement remplacés par des immeubles plus grands et souvent en retrait de l'alignement. Comme le processus est très lent, le paysage de la façade urbaine est souvent chaotique avec changement de gabarits, de styles, de retraits. L'intérêt urbanistique de ces tissus a été redécouvert depuis les années 1980 et leur évolution est plus encadrée. Des études poussées préalables à la réalisation d'un POS de détail ont ainsi été entreprises pour encadrer l'évolution du faubourg Saint-Antoine, dont l'architecture sévère mais très fonctionnelle.

3. les friches monumentales ou symboliques :

il s'agit de changement de affectation de grande bâtiment isolés (industriels, hospitaliers) dont la localisation ou les caractères les rendent symbolique ou en font des outils de réanimation du secteur de ville environnant. La diversité de ces opérations-vitrines n'a d'égale de celle des parties d'aménagement. Citant quelques opération connu : l'ancienne gare d'Orsay" a Paris devenu théâtre et salle des ventes puis un musée.

A Berlin, au cœur du quartier industriel de Spandau, la grande brasserie "schultheiss" avec ses trois grands bâtiment de brique (1875-1928), classée monument historique, vient d'être reconvertie en logement, commerces et activités.

A Vienne "Autriche" d'anciens gazomètres de 70 mètre de hauteur désaffectés en 1986 mais classée monument historique, sont reconvertie en appartement.

il ne s'agit d'ailleurs pas toujours de conversion complètes mais souvent d'adaptation, de modernisation ou de diversification. Des anciennes voies de chemin de fer sont reconverties en promenades urbaines (Reuilly, Paris n°12 arrondissement). Des supports de ballast passent du statut de coupure ferroviaire à celui de monuments bâtis avec développement d'activités commerciales sous les arcades des voies.

4. la restructuration partielle :

1) Le façadisme :

Le façadisme est une intervention sur un immeuble historique qui consiste à préserver la façade et à démolir le reste pour rebâtir selon les critères et des impératifs techniques et fonctionnels contemporains. La façade -décor cache donc souvent d'importants remaniements opérés en rupture avec l'esprit de l'architecture d'origine.

Le façadisme connaît un grand développement depuis les années 1970 (Londres, Bruxelles, puis à Paris) (figure 2-4).

Les raisons sont diverses, mais un des facteurs explicatifs majeurs est la rentabilité foncière et immobilière. Les COS réglementaires étant souvent plus faibles que les COS existants, la conservation de la façade permet d'une véritable modernisation tout en conservant les droits de construire. Des formes extérieures immuables dissimulent alors parfois d'énormes travaux et de véritables mutations urbaines.

Le remploi est une variante du façadisme, il consiste à réunir dans une opération nouvelle (bâtiment ou ensemble urbain) des éléments anciens d'un type dépassé. On ne conserve du bâtiment que les gros œuvres ou la structure. Ceci permet d'économiser sur le coût d'une construction neuve. Le remploi peut concerner des immeubles d'époques variées.

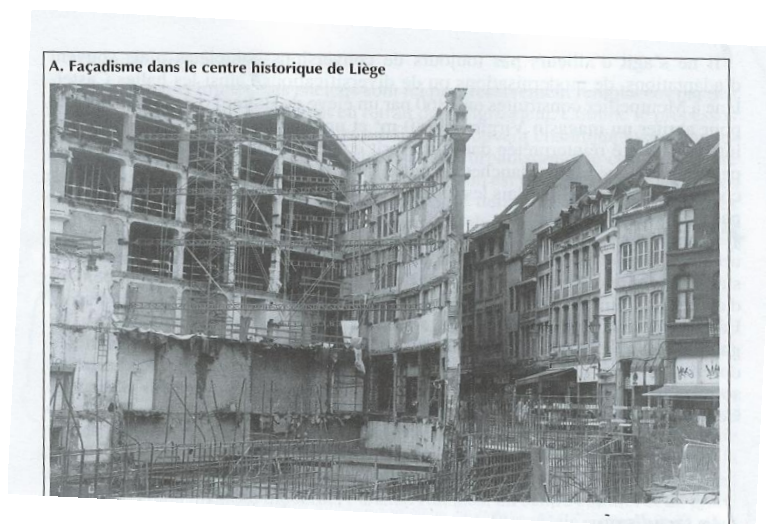


Figure n° 2-4: façadisme dans le centre historique de Liège
Source : livre de " morphologie urbaine : " Rémy ALLAIN "

2) les densifications d'ilots

Lorsque les opérations de façadisme concernent un aménagement global de rue ou d'ilot, on parle de façadisme urbain.

Le maintien d'un front d'immeuble bas sur une rue commerçante dont on veut préserver l'ambiance traditionnelle peut dissimuler une forte densification des ilots situés en arrière.

Les abus du façadisme sont régulièrement dénoncés mais il est encouragé par les protections architecturales et il faut reconnaître de belles réussites. De la rue les changements sont souvent peu perceptibles, mais ils conditionnent l'évolution des quartiers concernés.

Les passages couverts (ou non) sont un autre exemple, mais la construction ou "bourrage" des cœurs d'ilots peut prendre les aspects les plus divers lorsque les règlements le permettent: immeuble de logements, garages. Cette intensification est fréquente dans les parcelles cœurs des vieux faubourgs (rue Oberkampf, Ménilmontant à Paris).

3) La rénovation urbaine ponctuelle :

Il s'agit de démolitions/reconstructions isolées dans le tissu, n'impliquant pas de remaniement significatif de la voirie ni du parcellaire antérieur. C'est le processus le plus classique de transformation de la ville par substitutions. Il est le fait de promoteurs, SCI ou investisseurs individuels et a comme cadre la parcelle. En général le monument appelle le monument mais pas systématiquement. Saint James's Palace, résidence royale de style Tudor, a été réalisé à l'emplacement d'une léproserie (hôpital) L' ilot judiciaire à Bordeaux, le tribunal de Grande Instance a été réalisé récemment, à l'emplacement d'une ancienne prison entre la cathédrale Saint-André et le quartier rénové administratif de Mériadek.

Mais certains monuments peuvent faire place à plusieurs petits immeubles résidentiels, Dans les centres, le renouvellement du tissu s'opère le plus souvent par verticalisation spontanée. Le maillage, et le parcellaire parfois, restent les mêmes mais le changement de gabarit du bâti est tel que les paysages en sont transformés. Les règlements jouent un rôle décisif. A Liège, le relèvement du plafond de R+ 4 à R+ 12 a transformé le paysage des rues du centre. L'évolution se fait parfois de manière chaotique. C'est le cas pour beaucoup de grandes rues et boulevards où les règlements autorisent des hauteurs très supérieures. Les contraintes de prospect de nouveaux immeubles multiplient les reculements qui brisent l'harmonie des fronts bâtis sur rue.

5. La rénovation urbaine opérationnelle :

1) des opérations brutales :

Contrairement à son utilisation courante, le mot "rénovation " signifie en urbanisme une action brutale d'effacement d'un tissu urbain antérieur (maillage, parcellaire et bâti) et son remplacement par des structures plus fonctionnelles et plus denses et plus nobles.

2) les rénovations de quartiers résidentiels :

les opération globale de rénovation urbaine peuvent concerné des tissu complexe avec un mélange de friches industrielles et d'habitat plus ou moins dégradé : a Berlin , le quartier populaire de wedding (186 hectares , 15500logement et 40000 habitants), constitué d'immeuble de rapport de la période wilhelmienne (mietkaerne) avait été peu touché par les bombardement . Il fait l'objet après 1963, d'une rénovation urbaine globale avec de logements plus grand et moins nombreux plus d'équipements et d'espaces vert 9200 logements et 22000 habitants).

3) les nouveaux centres :

Il s'agit parfois de la rénovation programmée du centre tout entier le plus souvent la rénovation est ciblée pour former un nouveau quartier destiné a accueillir des fonctions centrales et symboliques. À los Angeles, la démolition des vieux quartiers centraux de bunker Hill résume la brutalité des rénovations urbaines qui ont détruit beaucoup de centres villes américain dans les années 1960. L'opération avait été décidée en 1960 pour donner à la métropole un downtown (ville) à sa mesure : destruction des tissus préexistant écrêtement de la colline création d'un nouveau maillage, quadrillé de voies rapides, séparation des circulations, construction d'une sorte de citadelle de commerce et de bureaux dans des grattes ciel en milieu d'ilot dans les années 1970.

4) Les opérations mixtes :

Ces opérations ont été réalisées d'après les canons de l'urbanisme fonctionnaliste, notamment la séparation des circulations par la création d'une dalle surélevée réservée aux piétons, dissimulant les voies et les parkings.

A paris , "le quartier de front de seine a été réalisé sur une emprise foncière d'immeuble vétuste d'entrepôts et d' usines (29 ha 1961-1978) : 566000m² de SHON dont 2700 logements de standing(61% de la SHON , bureaux 23 % , centre commercial 4 % équipement cinémas , sport 12 % , le tout sur une dalle de 6 hectares avec des immeubles tours (16 tours de 30 étage soit 100 mètre) surélevée par rapport a la rue , abritant 6000 places de parkings sur 4 niveaux. Par tous ses éléments la nouvelle forme, sorte de mégastructure conçu comme le symétrique de la colline Chaillot avec le tissu traditionnel environnant prématurément vieillie. Elle fait l'objet d'un plan de réaménagement et de réhabilitation (2004-2005) "⁶⁴.

La situation très centrale de ces quartier leur assure une fréquentation important mais leur mauvaise insertion urbain a souvent laissé à désirer : la rupture par rapport au maillage environnant aggravé par l'importance des différences de niveaux qui rendent difficile l'accès a la dalle (+6 mètre a Lyon) partout des réaménagements ont été nécessaire. En général les

⁶⁴ Livre de " morphologie urbain : géographie, aménagement et architecture de la ville " Rémy ALLAIN " p226

effets dynamisant se font sentir sur le tissu environnant (hausse des prix multiplication des programmes immobiliers).

Mais certaines opérations mal ciblées ont provoqué l'effet inverse comme la renaissance centre a détroit : ouvert en 1977, ce complexe de tours comprenait un centre commercial géant, un hôtel Hilton et des bureaux et avait comme objectif de ranimer les quartiers proche de centre d'affaire. Mais en concurrençant un CBD déjà fragilisé, il en a accéléré le déclin et n'a pas eu d'impacte significatif sur les secteurs voisins, six ans après le centre commercial ainsi que l'hôtel Hilton fermaient. Le taux de rotation des occupants des gratte-ciel est un révélateur du malaise. La solution consistant à greffer une opération sur un tissu urbain malade n'a donc pas des résultats garantis.

6. les restructurations douces :

1) la rouse-ification :

Elle procède d'un objectif et d'un esprit analogique la rouse à multiplier les réalisations de ce type dans le pays avec autant de succès, d'où le concept de "rouse-ification" la préservation du patrimoine architectural sert de point d'ancrage à une opération de revitalisation urbaine qui peut comporter une part non négligeable de construction neuves.

2) la reconstruction des tissus :

Les restructurations s'orientent désormais vers la reconstruction de tissu de type traditionnel, le plus souvent par greffe sur l'ancien tissu et à l'occasion de l'obsolescence d'un hypermarché entouré de parking. Les actions consistent à recréer un tissu urbain avec sa complexité fonctionnelle (bureau , logement activité de loisirs) et ses caractéristiques morphologiques (densité , maillages de rues et places véritable , itinéraires piétonniers) ainsi la rénovation dans les années 1990 du mall de winterpark (4 hectares , orlando , floride) ou celle du mall villa italia de lakewood (Denver) en 2001 .

7. Les opérations de renouvellement complexes :

Elles combinent rénovation, réhabilitation, restructuration création de nouveaux maillages et reprise des anciens, couture et sutures urbaines. Entreprises dans des métropoles aux forts potentiels, elles aboutissent à des métamorphoses de secteurs urbains

Ces véritables gisements fonciers souvent très bien situés ne sont pas toujours immédiatement ni facilement utilisables. Leur cession suppose un déclassement, la modification des PLU et des frais de remise à l'état et de dépollution éventuelle. Mais leurs transformations sont des opérations phares très médiatisées⁶⁵

⁶⁵ Livre de " morphologie urbaine : géographie, aménagement et architecture de la ville " Rémy ALLAIN " p228

1) les mutations périphériques :

Le tissu périphérique étant souvent ceux de la première génération, seuls deux types d'entre eux font l'objet d'opération de renouvellement. Les grandes friches périphériques, industrielles ou tertiaires et les grands ensembles d'habitation.

2) les friches périphériques :

Les friches industrielles complexes sont tellement étendues que les types de renouvellement y sont très divers. La plaine Saint Denis (750 hectares) au nord de Paris conserve sa vocation économique dans la friche aéroportuaire de Bombar-dierland (190 hectares) à Saint-Laurent (banlieue située au cœur de l'île de Montréal des quartiers urbains classiques ont été reconstitués avec condominiums maisons de villes et villas et beaucoup d'espace verts.

3) le cas des grands ensembles :

Ici les formes sont figées et peu évolutives, tant de point de vue du maillage que de l'architecture. La greffe sur les tissus traditionnels a rarement pris des actions d'envergure. Des restructurations sont entreprises depuis le milieu des années 1980. Mais elles sont rarement réussies à effacer l'aspect général de ces quartiers, le maillage est d'ailleurs très difficile à remettre en cause en raison de la fréquente déconnexion des voies / réseaux divers et de la lourdeur des travaux que cela nécessiterait. Mais le renouvellement suppose tout de même des actions spectaculaires de densification, diversification ou parfois densification par construction d'immeubles nouveaux (cinq grands ensembles de Berlin est).

Il n'est pas toujours indispensable ni possible de démolir, notamment dans des contextes de pénurie de logement social : on peut aussi procéder à l'écrêtement des tours et des barres (port de Bouc, la Cité des Aigues Douces, l'Orient Quai de Rohan). La division des barres et le traitement différencié des façades et l'impression qu'elles forment désormais une rangée d'immeubles différents. L'important est de briser la monotonie et de moduler les espaces pour en faciliter l'appropriation par les habitants. Ces principes ont été appliqués par l'architecte Lucien Kroll (création de m² supplémentaires par interventions concertées sur les façades préfabriquées des immeubles-barres, aménagement de jardins en rez de chaussée).

Conclusion

Dans tous les cas on a cessé de considérer les tissus urbains comme des structures purement fonctionnelles. La prise en compte de la géographie au sens d'inscription d'une histoire dans l'espace est l'une des conditions de la réussite de tous les projets urbains. Continuité, identité, sens de lieu sont les maîtres mots des nouvelles démarches qui se sont débarrassées des approches purement techniques ou fonctionnalistes.

Chez les anciens, habiter implique le respect de l'esprit du lieu, condition de la survie. Or le lieu est un ensemble de choses concrètes (forme, couleurs, texture, microsociété) donnant naissance à un phénomène total qualitatif qui ne peut être réduit à aucune de ses caractéristiques. Toute intervention sur un paysage urbain et donc un tissu urbain suppose une connaissance de l'histoire, de la complexité du site, de la société locale et d'une approche globale et sensible. Ce qui est en jeu c'est souvent l'existence même d'un tissu au sens où il a été présenté précédemment; c'est à dire de construction progressive et complexe où les éléments sont imbriqués et interdépendants assurant ainsi la cohésion de l'ensemble.

Dans tous les cas les opérations reconstituent les formes urbaines traditionnelles de la rue et de l'espace public extérieur.

On peut donc aussi considérer le renouvellement comme un aveu d'échec de l'urbanisme contemporain notamment celui de la table rase. La nostalgie à l'égard d'une certaine qualité urbaine liée à l'histoire s'ajoute à l'incertitude, l'absence de repère et il faut bien le dire l'incapacité de concevoir un modèle alternatif de ville qui procure autant de satisfactions non mesurables.

Le renouvellement présente aussi une opportunité : c'est une occasion pour les urbanistes de mieux tenir compte du contexte urbain, de l'histoire, d'inscrire leur travail dans une continuité, donc en se contentant d'aménagement modeste, de participer à une approche progressive de faire preuve de culture urbaine et donc de contribuer au développement de la ville en tant que " fait de culture "

Chapitre 03 :

Chapitre 03 :

La densification :
procédés et méthodes
d'interventions

Introduction :

Ce chapitre est consacré à une analyse à but instructif sur les opérations de densification, à travers une analyse bibliographique nous nous intéressons dans un premier temps à des définitions du concept « densification », ses objectifs et ses limites, pour passer dans un second temps à la connaissance des méthodes opérationnelles appliqués à travers le monde dans les processus de densification.

I. La densification : définition et processus

« On n'emploie pas le terme de « densité », « densifier » ou « densification » devant la population. Ces mots effraient beaucoup et ils ne correspondent pas aux aspirations des habitants. On va donc plutôt parler de rénovation urbaine, voir même de redynamisation urbaine. Ils sont mieux adaptés au terme de densification urbaine. »¹¹⁰

« On parlera de mixité fonctionnelle et sociale, avant même d'employer le terme de densité ou densification urbaine, Il faut raisonner les habitants et les politiques en terme d'intérêts généraux et de développement durable. »¹¹¹

« Les citoyens urbains ne peuvent être emboîtés dans des boîtes, mais ils ne peuvent pas non plus continuer à s'étaler. La question est finalement de trouver un équilibre juste et cohérent entre la densification, le respect de l'environnement et une bonne qualité de vie urbaine. »¹¹²

1. La densification urbaine, une notion limitée

D'après le Petit Robert, le terme densité vient du latin « densitas » qui signifie épaisseur. Il correspond ainsi à la « qualité de ce qui est dense, de ce qui est fait d'éléments nombreux et serrés, contient beaucoup de matière par rapport à l'espace occupé » (CNRTL)¹¹³.

La notion de densité est donc synonyme de compacité, d'épaisseur, de force voire de richesse. En démographie, la densité renvoie au nombre d'habitants par unité de surface (hectare, kilomètre carré) par extension, dans le domaine des sciences de l'espace et de l'aménagement l'urbanisme notamment, la densité correspond au caractère plein, resserré et fourni d'un tissu urbain, tant dans sa dimension physique et matérielle que dans ses composantes fonctionnelles et humaines.

Le CNRTL rappelle aussi que l'appréciation de la densité peut non seulement s'appuyer sur la mesure du rapport entre une quantité de matière ou d'éléments de contenu (bâti, habitants, emplois, activités économiques, etc.). Et une surface donnée, mais également sur la mesure de la distance relative qui séparent les éléments au sein de l'espace considéré. De ce point de vue, plus la distance entre les éléments est réduite sur une portion d'espace donnée, plus grande est la densité des éléments considérés au sein de cet espace.

¹¹⁰Entretien semi-directif auprès de Monsieur Sautejean un élu de la ville de Ballan-Miré, le jeudi 16 février 2012.

¹¹¹Entretien semi-directif auprès de Madame Berthaud, service urbanisme de la ville de Ballan-Miré, le jeudi 16 février 2012

¹¹²Entretien semi-directif auprès de Madame Fillion élue de la ville de Joué-Lès-Tours, le jeudi 8 mars 2012.

¹¹³Centre National de Ressources Textuelles et Linguistiques, www.cnrtl.fr

La densification correspond à l'augmentation de la densité, c'est-à-dire à l'action qui consiste à rendre quelque chose plus dense par rapport à un état initial déjà dense ou non.

La densification urbaine (résidentielle principalement) est promue comme une des solutions aux problématiques de la maîtrise de la croissance urbaine et plus précisément de la lutte contre l'étalement urbain et la pollution atmosphérique générée par l'explosion des migrations pendulaires. Elle fait cependant l'objet de critiques, portant sur les modalités de la mise en œuvre et sur les effets secondaires produits, qui motivent les réflexions autour d'un élargissement.

2. Agir sur les formes urbaines

Quelques orientations générales sur la densité :

Ces orientations sont issues des enseignements du séminaire national sur la densité qui s'est tenu à Paris le 15 octobre 2014 et discutés lors de la réunion d'échanges à la DDT du 24 octobre 2014.

Avec l'augmentation des besoins en logements, la croissance urbaine est inévitable, la densification est un passage obligé. Il y a une grande confusion entre la densité perçue et la densité réelle. La densification fait peur, car elle a une mauvaise image. Les quartiers perçus comme denses sont souvent bien moins que les centres urbains dont le cadre de vie est apprécié. On peut ainsi chercher à épaissir un quartier ou un îlot en recherchant des espaces de porosité avant de définir le projet urbain. Il faut tendre vers une densité acceptable pour dédramatiser la densification et de rendre le quartier ou le site vivable.

Le design, les formes architecturales et urbaines, la qualité des espaces publics, la présence des espaces verts ou encore la mixité des usages sont primordiaux dans l'appréhension de la densité. C'est la notion de «qualité d'usage» qui se traduit aussi par la recherche de la performance énergétique ou encore d'une meilleure accessibilité.

Une implantation réfléchie, des formes architecturales bien étudiées de future construction en harmonie avec l'environnement peuvent, par exemple, mettre en valeur un simple patio sans qu'il soit nécessaire de disposer de grands espaces extérieurs, c'est tout le savoir-faire de l'architecte qui déterminera la qualité du projet avec sa destination fonctionnel.

Cependant, 90 % des constructions individuelles sont réalisées sans architecte surtout dans des régions rurales. Les projets établis par les constructeurs industriels qui étaient conçus pour des terrains de 1000 m² sont aujourd'hui repris sans véritable réflexion pour des lots de 400/500 m².

La recherche du profit va à l'encontre d'une densité acceptable. Pour le promoteur, il est plus lucratif de produire de l'habitat pavillonnaire individuel plutôt que de réaliser des édifices de logements collectif, ce qui favorise l'étalement urbain.

3. Le processus de la densification : entre avantages et inconvénients

Dans cette partie, nous allons mener un état des lieux du processus de la densification. Au cours de l'histoire et d'aujourd'hui encore, les débats et les jugements portés sur la densité sont encore partagés. La ville dense est principalement fondée sur une idéologie centrale par la préservation des espaces naturels et agricoles. Dans ce sens, à partir de notre corpus théorique, nous remarquons que les volontés de densifier les tissus urbains et de concentrer tous les développements sur un même territoire, peuvent comporter et générer des avantages comme des inconvénients.

1) Les avantages de la densification

a. Les avantages matériels :

Depuis quelques années, les collectivités territoriales françaises approuvent de plus en plus des projets denses. Répondant aux diverses politiques d'aménagements européennes et nationales, la densification urbaine met en avant de nombreuses vertus environnementales et matérielles à l'échelle locale sur le moyen ou long terme. Dans ce sens de nombreux objectifs tant environnementaux et énergétiques que sociaux et économiques, découlent de ce processus de densification.

- Des économies pluridimensionnelles qui évitent l'étalement urbain au long terme :

Dans un premier temps, la densification permet d'éviter l'étalement urbain au long terme à travers des limites urbaines. En effet, concentrer les activités économiques, les emplois, les services et équipements, les logements et les espaces verts et publics dans un même espace, permet de maîtriser la consommation de sol et donc d'éviter le gaspillage des terrains. Ces gains d'espace et de foncier ont donc pour but de mettre en valeur les espaces naturels et agricoles, et de protéger la biodiversité des territoires locaux.

De plus, contre carrer les effets de fragmentation urbaine produits depuis les années 1970, rendent possible une gestion raisonnée et maîtrisée du trafic urbain (Da Cunha, 2005). En effet, l'urbanisation diffuse est très coûteuse. Elle demande des investissements et des entretiens d'infrastructures onéreuses pour le contribuable. La compaction des villes permet donc de réduire les coûts d'urbanisation et des voiries. Par conséquent, l'avantage de la densification résiderait ici principalement dans la mutualisation des coûts (entretiens des voiries, ramassages des ordures, déblayer les voies en cas de mauvaises conditions météorologiques, etc.).

Le troisième avantage de la densité, le plus souvent théorisé correspond à une réduction de la consommation énergétique et des émissions polluantes, des gaz à effet de serre. En effet, "le modèle urbain dense, d'une ville de courtes distances encourage l'utilisation des transports

doux au détriment des transports motorisés privés et permet aussi d'améliorer le cadre de vie des citoyens en limitant leurs coûts de mobilité¹¹⁴.

La densité apparaît donc ici comme l'un des meilleurs outils à la disposition des urbanistes pour diminuer l'usage de l'automobile, et agir au mieux sur le réchauffement climatique.

Les trois premiers avantages résident donc dans une économie des sols non urbanisés, une économie des coûts d'urbanisation et de voiries et une économie d'énergie et de quantité de polluants :

« La maîtrise de l'expansion va permettre d'améliorer le cadre de vie des citoyens, de limiter les coûts de la mobilité, de réduire les différentes atteintes au milieu, de contre carrer les effets de la fragmentation urbaine et de contribuer ainsi à la durabilité de la ville. »¹¹⁵

- Redynamisation des polarités urbaines et suburbaines :

Dans un deuxième temps, la densité permet de renforcer le développement économique de la ville et ainsi de revaloriser les centralités urbaines et suburbaines. Aujourd'hui, on a des déséquilibres économiques et sociaux, des discontinuités spatiales entre les villes de première couronne et les villes de seconde couronne des agglomérations. Restructurer les axes viaires, encourager l'accès aux transports doux et collectifs, diversifier les types d'habitats, promouvoir la qualité des espaces publics et verts, et introduire la mixité des affectations (habitats, travail, commerce, équipements, loisirs) favorisent la redynamisation de l'ensemble des pôles urbains d'une agglomération.

De plus, cette restructuration des villes offre la possibilité de rénover des quartiers enclavés et insalubres, des espaces en déprise urbaine (logements collectifs des années 1970, friches industrielles), d'éviter la précarité énergétique, de favoriser l'accès aux logements sociaux et de construire de nouveaux bâtiments avec des normes thermiques et écologiques (bâtiments à basse consommation énergétique, récupération des eaux de pluies, etc.). En conséquence, à travers ces réhabilitations, le processus de densification permet d'innover et de repenser la ville en termes de développement durable.

Pour finir, le thème de la densité rencontre actuellement un tel succès, en raison non seulement de ses vertus environnementales (réelles ou supposées) mais aussi parce qu'il traduit un retournement de l'opinion politique publique (Touati, 2010). La métropole est considérée comme un moteur économique, un point d'accès à la globalisation.

Ici redynamiser la centralité devient un autre enjeu de densification. Plus la ville concentre des activités, de l'animation, une facilité de déplacement, un accès simple et rapide aux emplois et aux commerces, plus elle attire la population et plus elle rayonne.

¹¹⁴ Etudes scientifiques de Newman P. et Kenworthy J. (1989) ou Vincent Fouchier (1997).

¹¹⁵ Cyria Emelianoff. "Les pionniers de la ville durable: récits d'acteurs, portraits de villes en Europe" 2010, p. 254)

b. Les avantages immatériels :

Le modèle de la ville dense et compacte apporte des avantages matériels mais également des avantages immatériels.

Le processus de la densification doit comporter une dimension humaine. En effet, selon certains scientifiques, la densification des villes admet une meilleure qualité de vie urbaine pour l'ensemble de ses habitants. L'accessibilité simple et économe aux services et équipements, aux transports en communs, aux emplois et aux espaces verts et publics favorise des conditions de vie plus conviviales, confortables et moins coûteuses. De plus, la possibilité permise par la densité de créer des espaces verts collectifs serait source de partage, d'interaction sociale et au mieux d'un sentiment d'appartenance au quartier. L'espace public devient un gage de qualité urbaine, d'urbanité des lieux, une plus-value à la ville dense. Si la population apprécie et pratique ces lieux, alors la densité revêt une forme de convivialité, d'interaction sociale et culturelle. Dans cette optique, l'urbanité des lieux est induite par une certaine densification et qualité d'espace de vie.

Cependant, tous ces enjeux en vue de densifier les villes ne sont-ils pas à nuancer ? Peut-on confirmer les avantages supposés des fortes densités à l'égard des principes de développement durable ? Les acteurs locaux ont-ils bien conscience de ces enjeux ? Les débats scientifiques sur la densité mettent en avant plus souvent les avantages matériels, comme nous les avons cités ci-dessus. En revanche, on dénote peu d'étude sur l'appréciation qualitative de la densité. Les avantages majeurs de la densité ne devraient-ils pas être d'avantages immatériels ?

2) Les inconvénients de la densification :

Des conséquences néfastes à prévoir au long terme pour l'ensemble de la population ?

Au regard de l'évolution historique de la densité urbaine, les réflexions urbanistiques sont contrastées. Alors que les pensées Corbuséennes du XX^{ème} siècle vantent les bienfaits de la ville dense (peu consommatrice d'espace, convivialité, échanges sociaux), leurs prédécesseurs anglo-saxons rejetaient la ville dense. Elle était source de pollution, de maladies et de béton. De nombreux scientifiques ont donc travaillé sur les conséquences néfastes et les représentations négatives de la ville dense.

a. L'impact de l'usage de l'automobile sur la densité : un couple probable ?

Divers scientifiques constatent que la densification ne permet pas directement une réduction de l'usage de l'automobile et donc une diminution conséquente de la pollution. Néanmoins, même si la théorie de Peter Newman et Jeffrey Kenworthy a généré une prise de conscience mondiale, elle souffre de limites méthodologiques. " Les relations entre densité et motorisation sont beaucoup plus complexes qu'elles ne le laissent supposer un grand nombre d'autres facteurs influencent les comportements de mobilité des habitants d'une

agglomération. En effet, selon Jean- Pierre Orfeuill (Charmes et Souami, 2009) ou Vincent Fouchier (1997), l'idée que les fortes densités encouragent l'utilisation de transports alternatifs à l'automobile est applicable seulement au déplacement domicile – travail et dans un laps de temps défini."¹¹⁶.

Les déplacements pour des motifs non professionnels (vacances, promenades, famille éloigné, etc.) conduisent à penser que les avantages de la densité sont ponctuels, limités dans le temps et dans l'espace. Plus précisément, ce phénomène est appelé l'Effet Barbecue. Si les habitants des quartiers très denses se déplacent en métro, en vélo ou à pied la semaine, ils ont davantage tendance à partir le week-end, par rapport à ceux qui habitent un quartier pavillonnaire périphérique.

Finalement, la ville dense n'est pas toujours une ville de courtes distances, mais elle dépend de l'augmentation de la capacité des mobilités. En conséquence, même si la densification apparaît comme la panacée et le remède de l'environnement pour les acteurs de la ville, la densité la plus protectrice de l'environnement ne serait-elle pas une densité intermédiaire, suffisamment élevée pour permettre le développement de commerces de proximité, de desserte de transports collectifs, et suffisamment basse pour que les citoyens ne ressentent pas le besoin de prendre l'air le week-end ?

b. Surpeuplement au long terme :

Dans un deuxième temps, le processus de densification pourrait amener au long terme des conséquences néfastes majeures sur l'environnement et la santé humaine. En effet, la concentration de plusieurs millions d'habitants et de toutes les activités économiques dans un même territoire urbain peut conduire à de graves problèmes de surpeuplement. Les fortes densités peuvent provoquer des phénomènes de congestion, là où la population est supérieure à l'offre d'espaces verts, d'équipements et de circulation. Cette congestion peut ainsi mener à une augmentation des émissions de pollution et à la déqualification des cadres de vie en milieu urbain. De même, cette congestion et pollution peuvent générer de graves conséquences sur la santé physique et mentale de la population. La ville dense engendrerait des nuisances et pathologies diverses pour les habitants.

c. Formation de valeur immobilière inégale entre centre et périphérie lointaine :

Nous avons vu précédemment que les avantages de la densité à l'échelle interurbaine se caractérisent par le renforcement des centralités urbaines des premières et deuxième couronnes des agglomérations. Toutefois, ce nouveau régime urbain de densification des pôles urbains peut aboutir à un certain desserrement sélectif de la population ainsi que des équipements et activités (hôpitaux, écoles, etc.). La densification engendrerait une nouvelle

¹¹⁶Article sur les fondements de la dépendance automobile : DUPUY G., 2002, « Cities and Automobile Dependence revisité : les contrariétés de la densité », Revue d'économie régionale et urbaine, n° 1, pp. 141-156.

forme de ségrégation spatiale, traduite par la formation de discontinuité spatiale foncière. D'une part, le goût des ménages aisés pour les centres urbains denses se renforce par un processus de la gentrification dans les quartiers centraux. Les logements deviennent très coûteux et peu accessibles aux jeunes couples et aux familles modestes. D'autre part, les freins à l'étalement urbain sont faibles et contribuent aux inégalités environnementales et sociales.

« Les politiques de maîtrise de l'étalement urbain par les pouvoirs publics ont un certain nombre d'effets pervers, en termes sociaux comme en termes spatiaux. L'inaccessibilité d'une grande partie des nouveaux logements en zone dense et la gentrification des friches reconverties accélèrent le processus de ségrégation sociale et nourrissent les dynamiques d'étalement. »¹¹⁷

La question du foncier corrélée à la densité peut donc créer de nouvelles formes d'apartheids (ségrégation) sociaux, laissant les élites en métropole et les pauvres en périphérie. Plus on s'éloigne du centre pour aller vers la périphérie, plus le foncier est de moins en moins cher, et donc plus accessible pour certaines catégories de population. sans rendre conte que , ce paradoxe est encore peu étudié de nos jours, mais nous verrons que certains professionnels de la ville en prennent conscience et tentent de relativiser ce phénomène en élaborant diverses mesures.

d. La « densification » : un terme qui fait peur :

Comme nous l'avons cité dans une précédente partie, le retour aux formes urbaines denses subit de la part de la population des hostilités collectives. Ces dernières sont de plusieurs natures et souvent paradoxales. En effet, la densité est souvent stigmatisée et assimilée à des faits culturels historiques (insalubrité, insécurité, logements collectifs, retour à la nature, etc.), mais elle est également dépendante de facteurs socioculturels : degré d'acceptabilité culturelle, etc. Certaines formes urbaines peuvent être extrêmement valorisées ou au contraire dévalorisées selon les époques et les paysages urbains. Ce constat souligne l'importance des représentations, qui influent sur les attitudes collectives et la perception réelle des différentes formes urbaines. Certaines représentations péjoratives de la densité se sont converties comme de véritables faits de société, et apparaissent aujourd'hui comme des freins à la mise en œuvre de certaines actions publiques locales. Les réactions de rejets face aux opérations de densification sont nombreuses. C'est pourquoi, pour promouvoir et faire accepter au mieux la densité, cet inconvénient doit être pris en compte et appréhendé dans l'élaboration des nouveaux projets urbains denses (pédagogie et sensibilisation auprès des acteurs institutionnels, participation citoyenne, cogestion entre habitants et professionnels, etc.).

¹¹⁷(Emelianoff, 2010, op cit, p, 15).

Synthèse :

Cette notion de densification bien qu'elle regroupe un grand nombre d'inconvénients, elle reste tout de même une solution efficace à la reconquête des poches vides dans le cadre de renouvellement urbain, qui nécessite une méthode d'intervention adaptée que nous développerons dans la deuxième partie.

II. LES INTERVENTIONS URBAINES : Définitions et concepts

Introduction :

Cette partie du chapitre est consacrée à la définition des différents types d'intervention qui sont utilisés dans les interventions sur les tissus existants, car toute opération de renouvellement urbain est munie d'un nombre de méthodes d'intervention adaptées à chaque tissu appartenant à la ville différencier par sa vocation, son histoire, sa morphologie, tous cela nécessite des interventions précises et adéquates que nous développerons durant cette partie.

1. Les interventions urbaines sur des tissus existants :

Tout tissu urbain subit à des interventions urbaines plus ou moins fortes parmi lesquelles deux catégories peuvent être distinguées.

Les interventions urbaines légères voient les tissus urbains se transformer et évoluer parcelle par parcelle. Dans ce type de mutation, le système viaries et le parcellaire restent inchangés puisque l'opération limite à des simples mutations immobilières, Comme :

- la réhabilitation
- la reconversion
- la restauration
- la requalification

D'autre part, il arrive que l'évolution parcelle par parcelle ne soit pas rendue possible pour diverses raisons. En conséquence les processus de mutations sont bloqués, donc impliquent à l'inverse des évolutions progressives. Une modification du parcellaire et des réseaux viaries.

Ce type d'intervention sous-tend un changement d'usage, de composition urbaine et de trame urbaine on les appelle les interventions lourdes :

- la rénovation.
- la restructuration.
- la Reconstruction.
- la Revitalisation.

Donc le renouvellement urbain s'inscrit dans le cadre de ces deux types de mutation :

- les interventions légères.
- les interventions lourdes.

1) Intervention urbaine légères :

a) Réhabilitation :

"Réhabiliter = restituer le caractère de noblesse perdu

La réhabilitation urbaine est l'action de : « remettre en état un immeuble délabré ; réaménager un vieux quartier ».

elle consiste à modifier un immeuble ou un groupe d'immeubles ou d'équipement en vue de leur donner les commodités essentielles et nécessaires aux besoins de base des locataires ou utilisateurs, alimentation en eau potable, électricité, remise à neuf des sanitaires."¹¹⁸

Le souci majeur de cette opération étant l'amélioration des conditions d'habitat, une telle opération concerne aussi l'environnement immédiat des espaces, etc.

La réhabilitation permet non seulement la conservation du patrimoine mais sa réutilisation ou son adaptation aux nécessités de l'époque.

Selon le dictionnaire « *le robert* », la réhabilitation signifie :

« Le fait de restituer ou de regagner l'estime, et la considération perdus...réhabilitation d'un auteur tombé dans l'oubli... réhabilitation d'un quartier, d'immeubles vétustes, leurs remise en état d'habitation ».¹¹⁹

m. Saïdouni défini la réhabilitation urbaine comme

« Cette action, assez récente dans le discours et la pratique urbanistique, a pour objectif l'intégration de secteurs urbains marginaux au reste de la ville, par des interventions aussi bien sur le cadre physique que sur le cadre social »¹²⁰.

Avec *pascal Joffroy* comme il écrit dans son ouvrage (la réhabilitation des bâtiments) :

« Après le temps de l'accumulation urbaine, voici venu l'ère de la transformation : celle de l'héritage qu'il faut gérer, de la réalité qu'il faut accepter...il faut admettre aujourd'hui l'impureté et l'hétérogénéité de nos acquis, issus à la fois de la ville historique et de la ville moderne. Apprendre à réparer et à valoriser le paysage urbain constitué, devient un thème majeur. »¹²¹

Donc la réhabilitation ne pas limite à conserver, mais peut aussi introduire des transformations de l'existant pour valorisées et améliorer le cadre de vie ou satisfaire le côté fonctionnel et social et de rendre le cadre bâti habitable et il répond au besoin des usagés.

¹¹⁸(Dictionnaire Larousse) p389

¹¹⁹dictionnaire « le robert »,

¹²⁰Maouia Saïdouni, "éléments d'introduction à l'urbanisme", éditions Casbah, Alger 2000, p.130

¹²¹pascal Joffroy "la réhabilitation des bâtiments"éditeur "le moniteur" technique de conception 1999.

- **La réhabilitation urbaine :**

« La réhabilitation comprend les améliorations matérielles qui sont nécessaires pour utiliser de façon adéquate une structure vide ou mal employée. La réhabilitation devrait toujours impliquer une réutilisation aussi proche que possible de la fonction originale pour faire en sorte que l'intervention et la perte de valeur culturelle soient aussi réduites que possible, ce qui s'inscrit également dans la logique économique.»¹²²

"Elle est une intervention portée presque exclusivement sur l'habitat en dégradation. Par mesure d'économie, il faut se soucier de leur durabilité, assurer la stabilité et la durabilité de la construction et offrir les conditions minimales d'habitabilité requises actuellement. Par la suite, le champ d'intervention a été élargi au domaine des équipements de la vie économique, sociale et culturelle, de façon à améliorer les conditions de vie par la dynamisation des activités"¹²³.

donc la réhabilitation urbaine consiste a une intervention porter sur un tissu en état de dégradation pour assuré la durabilité et la stabilité du cadre bâti tous on gardons l'esprit des lieu et la fonction original afin d'améliorer les condition de vie des usagés .

b) Reconversion :

"Reconvertir = changer de vocation ; de fonction

Changement de métier ou de domaine d'activité (de quelqu'un ou de quelque chose)

il s'agit d'imaginer des usages nouveaux, et une réadaptation architecturale, pour des bâtiments qui ont perdu leur fonction initiales, sans les désaffecté. "

Avec l'évolution rapide des types d'activités, les reconversions se sont multipliées, au rythme de la désaffectation des édifices industriels, religieux ou militaires.

C'est une action qui consiste au détournement d'un bâtiment pour un nouvel usage (changement de fonction).c'est de donnée a un équipement au un immeuble une fonction nouvel qui n'est pas la sienne et de le rendre adaptable a cette dernière.

c) Restaurations :

"Restaurer = guérir ; rétablir ; reconstituer

Remise en bon état ou dans l'état initial d'un édifice, d'une œuvre d'art ou d'un objet d'intérêt historique ou artistique."¹²⁴

D'après *m. Saïdouni* la restauration est :

« Ce type d'intervention urbanistique se limite au cas de figure d'une entité à identité culturelle et /ou architecturale menacée, qui réclame des mesures de sauvegarde.»¹²⁵

¹²² ICCROM, Guide de la gestion des sites du patrimoine culturelle mondiale, Rome , 1996, p93.

¹²³ UNESCO, La réhabilitation Urbaine des quartiers anciens, le cas de Lisbonne, Actes de la conférence internationale, octobre 2001.

¹²⁴ Dictionnaire Larousse op.cit p375

¹²⁵ Maouia Saïdouni, Op. Cit. p.129.

Par ailleurs, la charte de Venise dans son article 09, considère la restauration comme :

«Une opération qui doit garder un caractère exceptionnel. Elle a pour but de conserver et de révéler les valeurs esthétiques et historiques du monument et se fonde sur le respect de la substance ancienne et de documents authentiques... la restauration sera toujours précédée et accompagnée d'une étude archéologique et historique du monument ».

La restauration immobilière est une opération permettant la mise en valeur d'un immeuble présentant un intérêt architectural ou historique.

La restauration est la réfection des valeurs patrimoniales, architecturales ou d'ensembles monumentaux, de quartiers ou un tissu urbain, légués par nos aïeux qui y est endommagés.

- **La restauration urbaine :**

Elle est définie comme un "ensemble d'interventions techniques et scientifiques, élaborées dans le cadre d'une méthodologie. Cette opération concerne les interventions sur un complexe d'édifices qui doivent garder leur caractère exceptionnel."¹²⁶

Elle a aussi pour but« conserver et de révéler les valeurs esthétiques et historiques des monuments et se fonde sur le respect de la substance ancienne et de documents authentiques.

La restauration s'arrête là où commence l'hypothèse.»¹²⁷

La restauration urbaine implique aussi « l'instauration d'un périmètre qui est limitée par les secteurs sauvegardés ou par la collectivité locale ou l'autorité administrative c'est il est en dehors de ces secteurs.»¹²⁸

C'est une intervention qui vise de conservé l'aspect historique et esthétique d'un monument afin de garder leur caractère exceptionnel sur un périmètre limité par le secteur de sauvegarde.

d) **Requalification :**

Requalifier = qualifier à nouveau, améliorer la qualité

La requalification urbaine contribue au maintien et au développement des activités (commerces et artisanat), à la sécurisation des piétons, à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, à la maîtrise des flux routiers et à la valorisation du bâti architectural.

2) **Les interventions lourdes :**

a) **Rénovation :**

Rénover = rendre neuf

- Au sens strict, il y aura une rénovation quand un nouveau bâti est édifié en lieu et place de celui qui lui préexistait. Il s'agit de la reconstruction d'un îlot, d'un quartier après démolition des immeubles anciens.

¹²⁶BOUSSERAK Malika" La nouvelle culture de l'intervention sur le patrimoine architectural et urbain" 2000., p59

¹²⁷ ICOMOS, Charte de Venise, article 9.

¹²⁸ Ministère de la culture, p 235,

- Ainsi" la rénovation urbaine doit prendre en compte très précisément des caractéristiques du patrimoine bâti et des données sociales et doit apporter une réponse aux besoins sociaux et physiques au fur et à mesure du développement et du changement des zones d'interventions. parce qu'il ne s'agit pas de donner une belle image à un quartier, mais de composer avec son contenu social et physique, aujourd'hui et demain."¹²⁹
- Opération physique qui constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction sur le même site d'immeubles de même nature, sans modifier le caractère principal du quartier.
- la rénovation urbaine est l'ensemble des actions administratives juridiques, financières et techniques, coordonnées et décidées par les responsables de la gestion urbaine et avec la participation publique et privée pour intervenir dans certaines parties de la ville constance, figurant dans un instrument de planification physique (pos) comme des aires soumises à des interventions particulières ou à statut spécial.

L'objectif de la rénovation selon *m. Saïdouni* est qu'elle :

« Adapté une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique. Cette intervention est de nature beaucoup plus radicale...la modernisation urbaine a imposé la rénovation comme principal type d'intervention à l'intérieur des villes, mais la contrainte de plus en plus présente de patrimoine urbain a réduit le recours à ce procédé radical de transformation des espaces urbains ». ¹³⁰

b) Restructuration :

"Restructurer = modeler ; réorganiser

Action de réorganiser selon de nouveaux principes avec de nouvelles structures, un ensemble que l'on juge inadapté."¹³¹

"C'est une opération qui consiste en une intervention sur les voiries et les réseaux divers, et en une implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une modification des Caractéristiques du quartier par des transferts d'activités de toute nature, et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation."¹³²

"Traitement approprié aussi des espaces souffrant d'un fort degré de dysfonctionnement à l'égard de dynamique socioéconomique, dont les caractères ne présentent aucune contrainte, pour une transformation radicale."¹³³

La restructuration urbaine est une action qui poursuit l'objectif d'un changement radicale de la fonction, forme et structure de l'espace urbain.

Elle implique une nouvelle organisation fonctionnelle, une nouvelle structure et configuration de l'espace bâti.

¹²⁹ZECHELLI ALBERTO : " Introduction à l'urbanisme opérationnel", EPAU, V1, Alger, 1983, p136

¹³⁰MaouiaSaïdouni, Op. Cit. p.128.

¹³¹Dictionnaire Larousse, éd Larousse 1997, p378

¹³²La loi de l'urbanisme 1984 en Algérie, journal officiel de la république algérien n°43 .

¹³³BRAHIM BENYOUCEF : "Eléments de méthodologie". édition 4111. 2015 p40

Résumé de cette notion :

« l'ensemble des dispositions et des actions administratives, juridiques, financières, et techniques coordonnées et décidées par les responsables de la gestion urbaine avec les partenaires publics et privés pour intervenir dans certaines parties de la ville existantes ».

c) Reconstruction :

Reconstruire= rétablir à identique, reconstitué

Reconstruction : redressement ou rétablissement (de quelque chose) ¹³⁴

Une action qui consiste à rebâtir le tissu urbain à l'identique, après une destruction (catastrophe naturelle, guerre), selon la disponibilité des archives de toute nature (relevés architecturaux, cartographie, photographie, gravures, peintures, etc.)

d) Revitalisation :

Revitaliser : " Redonner de la vie, de l'énergie, du dynamisme, de vitalité." ¹³⁵

Action qui vise à redonner une vitalité sociale ou économique à un tissu en décroissance (chômage, accessibilité difficile, délocalisation des activités et services, migrations définitives vers l'extérieur, etc.).

2. Dans le cadre de valorisation des tissus urbains anciens :

D'après la lecture de BENABBAS S. de l'article 3 de la charte de Venise :

" la conservation et la restauration des monuments visent à sauvegarder tout autant l'œuvre d'art que le témoin d'histoire.

De cette manière, on peut enlever la nuance qui existe entre les deux termes «conservation» et «sauvegarde» pour comprendre que le 1er n'est qu'un moyen pour atteindre le second." ¹³⁶

L'action de conservation s'applique pour atteindre un objectif qui est le sauvegarde d'un monument historique un témoin de la culture des lieux.

1) La conservation :

"Elle a pour effet de fortifier la solidarité de la nation avec son passé, d'honorer ainsi les ancêtres dont elle a hérité ces témoins caractéristiques d'époques disparues." ¹³⁷

Ainsi que le dit M. Paul Clément le savant conservateur provincial de la Prusse RHENANE :

"Ces vieux monuments parlent plus haut que les livres car ils sont ouverts devant tous les yeux." ¹³⁸

13438 dictionnaire et recueils de correspondances .

13538 dictionnaire et recueils de correspondance.

136BENABBAS S" La médina de Constantine: entre usure du temps et imprécision des politiques de réhabilitation"2010. p19.

137Idem

138Ibid. p23.

"La conservation d'un monument implique celle d'un cadre traditionnel. Que tout changement nouveau ou toute destruction qui pourrait entraîner l'altération des rapports de volumes, et des couleurs ainsi que tout déplacement d'une partie ou de tout le monument ne peut être tolérable, que s'il est justifié par un intérêt national ou international."¹³⁹

"Le but de la conservation est la préservation de la signification culturelle d'un lieu, tout en impliquant des mesures de sécurité pour son affectation future. Elle doit se fonder sur le respect de la substance existante, sans pour autant dénaturer le témoignage et en tolérant l'utilisation des techniques nouvelles à côté des traditionnelles avec une garantie de leur efficacité. Elle insiste également sur la préservation du cadre visuel approprié en respectant l'échelle, la forme, la couleur, la texture et l'harmonie tout en prohibant l'introduction d'éléments étrangers qui nuiraient à l'appréciation du lieu."¹⁴⁰

2) La sauvegarde :

"L'action de la sauvegarde ne vise pas seulement à fixer l'état existant mais aussi à créer une certaine animation sociale à l'intérieur de la ville traditionnelle, tout en lui conservant ses valeurs culturelles et symboliques. On en voit le reflet dans la volonté de conserver le plus possible des maisons d'habitation afin de servir à de larges couches sociales une fois que leur mise en valeur est faite."¹⁴¹

Mais l'objectif principal de la sauvegarde est la préservation de :

- a) la forme urbaine définie par la trame et le parcellaire.
- b) les relations entre les divers espaces urbains (espaces bâtis, espaces libres, espaces plantés).
- c) la forme et l'aspect des édifices (intérieur et extérieur), tels qu'ils sont définis par leurs structures, volume, style, échelle, matériaux, couleur et décoration.
- d) les relations de la ville avec son environnement naturel ou créé par l'homme.
- e) les vocations diverses de la ville acquises au cours de son histoire.
- f) le caractère historique de la ville et l'ensemble de ses éléments matériels et spirituels.

3) La préservation :

" C'est une opération qui se limite à la protection, à l'entretien et à la stabilisation éventuelle de la substance existante. Elle s'impose dans le cas où le manque de données nous contraint à une conservation sous une forme telle que, la substance même du lieu sous son état présent constitue en lui même le témoignage d'une signification culturelle. Les techniques qui pourront dénaturer cette signification culturelle ne doivent pas être tolérées."¹⁴²

139Charte de Venise 1964. art.4 8.

140Charte de Burra, Australie art. 2 à 10.

¹⁴¹Selon W.OSTROWSKI dans les ensembles historiques de l'urbanisme. Paris, CRU, 1976,

¹⁴²Charte de Burra, art. 11 à 12.

Synthèse :

Les information mise a jour dans cette partie du chapitre nous servient a la mise en place d'une plateforme d'intervention adapter a notre zone d'étude dans le cadre de la remise en état du cadre bâti existant sur site. Chacune par rapport à l'état de conservation des bâtiments.

Conclusion :

La densification des agglomérations répond à un double enjeu territorial: D'une part, il s'agit d'appréhender le besoin croissant en nouveaux logements suite à l'évolution démographique importante de la population, D'autre part, il s'agit de freiner l'étalement urbain consommateur d'espace et de ressources ; Aussi La densification urbaine est l'un des enjeux majeurs de la ville durable pour au moins une raison essentielle: elle permet d'optimiser l'espace et la ressource foncière en permettant a la ville de revenir sur elle-même.

Ces information récolter servient a adapter cette approche sur un enchantions de la ville qui est le quartier de **EL-KHMIS** considérait comme la première opération d'extension urbain de la ville de Bejaia vers la plaine, les constats établie sur site détermine les interventions opérable dans se cartier, que nous développent dans le quatrième chapitre.

Chapitre 04 :

Chapitre 04 :

Cas d'étude

« El-khmis » »

Introduction :

Lors du premier chapitre de notre travail nous avons abordé un phénomène urbain qui touche toutes les grandes villes, qui est l'étalement urbain imposant ainsi une grande consommation des terres agricoles, bien que jadis elle fût une alternative à la croissance démographique et au besoin de logements. Elle est devenue ces dernières années un phénomène inquiétant de par son extension excessive sur les terres agricoles à la périphérie de la ville d'où le besoin de trouver une alternative à ce phénomène.

De là, on a choisi une parmi plusieurs méthodes pour freiner ce phénomène, la notion de renouvellement urbain qui pousse la ville à revenir sur elle-même nous paraît comme l'alternative la plus adéquate poussant sans cesse la ville à revenir sur les vieux quartiers et pouvoir reconquérir ses parcelles disponibles.

Le troisième chapitre vient comme un support théorique expliquant les différents types d'intervention dans le cas de la ré exploitations des quartiers existants qui nous facilite la mutation de l'ancien vers le nouveau à travers la reconquête de ces parcelles vides par une opération de densification des parcelles potentiellement récupérable à cet effet.

Le quartier de El-khmis est considéré comme la première extension de la ville vers la plaine donc il est logique et naturel qu'on puisse revenir sur ce quartier car le but c'est de prendre un échantillon de la ville de Bejaïa et de pouvoir établir un constat d'état des lieux du cadre bâti et non bâti ainsi que de pouvoir ressortir le potentiel de ce site en terme de surface vide récupérable ainsi calculer la capacité d'accueil en terme de logements pour qu'on puisse les récupérer de la périphérie de la ville, comme alternative à ce phénomène en question .

I. Aperçu historique sur le quartier El-khmis

1. L'apparition du quartier El-Khmis :

Le quartier El-Khmis (notre aire d'étude) est apparu à l'époque coloniale durant la deuxième phase d'urbanisation. C'est entre 1871 et 1962 que l'extension de la ville de Bejaia s'est fait en dehors de la ville intra-muros.

L'avènement du chemin de fer, le renforcement du port et la recherche d'espace urbanisable ont conduit les dirigeants de l'époque de créer ce quartier dans la plaine. Il constituait alors, la jonction entre la ville ancienne et les nouveaux accès à la ville (ferroviaire, maritime et routière).

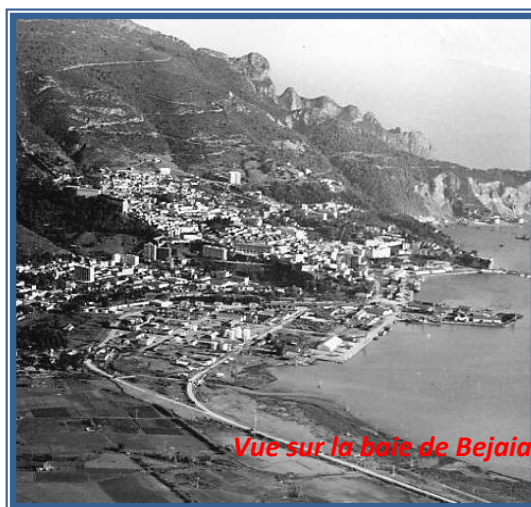








Figure n°4-1 : vus sur la ville de Bejaia
Source : photo ancien de Bejaia

2. La place du quartier dans la ville post-coloniale

La période post coloniale (1962-1974) est caractérisée par une stagnation urbaine. Le quartier d'El-Khmis de par sa position et ses équipements a continué à jouer son rôle de liaison entre les infrastructures portuaires et les zones industrielles émergentes et la ville haute.

➤ Stagnation urbaine 1962-1974

☐ État de fait :

-  Le noyau historique colonial.
-  Les deux quartiers de la plaine.
-  Édifices de plan du Constantine.
-  Infrastructure portuaire (les quais de ports).
-  Zone industrielle.
-  Le quartier illicite (humma ou Bazine).

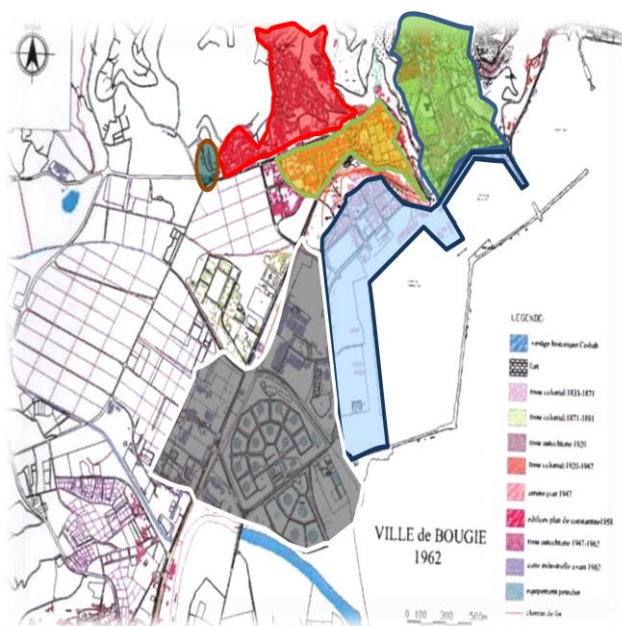


Figure n°4-2 : répartition des ilots
Source : auteur 2018

❑ Stagnation urbaine:

- Réappropriation du tissu urbain colonial.
- Développement d'un tissu urbain anarchique à cause de l'exode rurale.
- Achèvement des édifices de plans de Constantine.

3. Le quartier périphérique devenu central :

Entre 1974 (date de promulgation de Bejaia comme chef lieu de Wilaya) et 1990 (période d'apparition des nouveaux instruments d'urbanisme la ville de Bejaia a connu une expansion urbaine sans précédent. En effet, le PUD régissant l'évolution urbaine durant cette période a orienté l'expansion urbaine vers le reste de la plaine.

Le quartier d'El-Khmis est désormais un espace central articulant la zone Est de la ville (zone d'expansion nouvelle de la ville) et le reste de l'espace urbain tel que le centre ancien et la ville coloniale située sur les hauteurs de la ville.

➤ Le quartier à l'ère du PUD, 1974-1990

- Ce PUD est basé sur la politique du zoning qui considère la ville comme des fragments (le quantitatif est le seul objectif).

| | |
|---|---------------------------|
|  | Zone industrielle |
|  | ZHUN |
|  | Pole sportif |
|  | Zone administrative |
|  | Lotissement Ighil ouazoug |

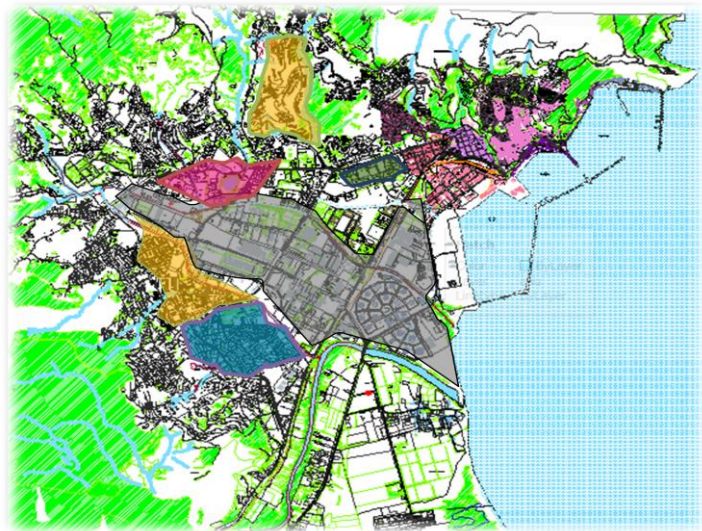


Figure n°4-3 : ville de Bejaia post indépendante

Source : PDU 1974_1990

- Aucune filiation entre la structure portante du sol et le tissu urbain.
- La ville est considérée comme une équation mathématique (perte des éléments du communication sociaux , place, rue,...)
- Disparition de l'ilot, et l'apparition du bâtiment type.
- Ils ont essayé de renouer avec l'ilot mais ils sont toujours restés dans le quantitatif.

4. Le glissement de la ville vers la vallée de la Soummam

Les nouveaux instruments d'urbanisme mis en place à partir des années 1990, ont eu comme priorité l'orientation de l'espace urbain vers le reste de la plaine, terrains facilement constructibles. La conséquence principale de cette stratégie est la négligence des quartiers existants et parmi eux le quartier d'El-Khmis, laissant ces quartiers se dégrader et tomber en ruine. Cette fuite en avant a laissé derrière des segments urbains à réapproprier et qui disposent de potentiel foncier conséquent.

➤ Nouveaux instruments d'urbanisme (PDAU) 1990-à nos jours :

- L'apparition de nouvelle politique foncière permettant la libéralisation des assiettes (le marché foncier)

Le retour à la parcelle, avec un gabarit et une densité plus importants (grand ensemble), vu le souci de rentabilité foncière (promotion immobilière privées).

- Extension anarchique sur le domaine forestier.
Extension vers Irayahen et franchissement de la limite qu'est l'oued Soummam qui n'est pas matérialisé

- L'apparition de nouveaux instruments urbains (PDAU et POS...) et instauration d'une nouvelle réglementation urbaine.

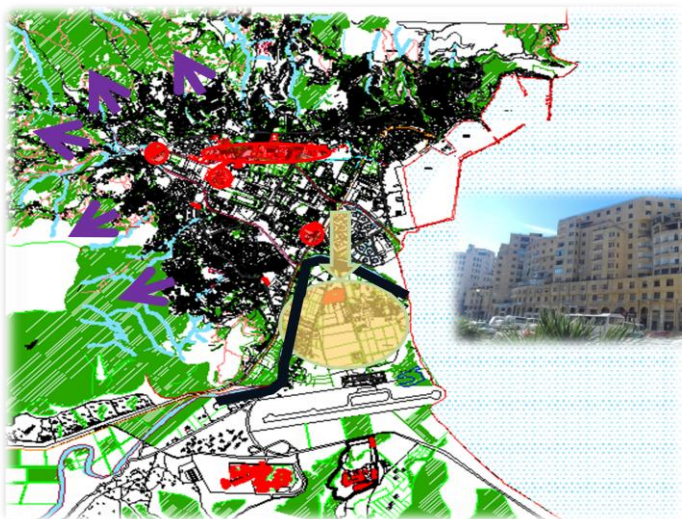


Figure n°4-4 : Bejaia, ville poste indépendante

Source : PDAU; 1990-à nos jours

- Situation: situer dans l'extension de la ville vers la plaine.
- Genèse: superposé sur la trame agricole.

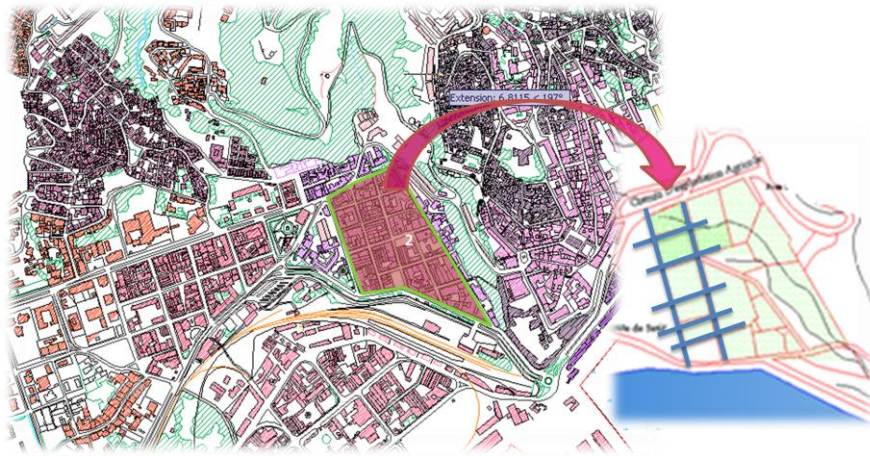


Figure n°4-7 : situation de l'aire d'étude

Source : auteur 2018

- Délimitation: Il est délimité par des rues qui le définissent.
- Forme: Irrégulière, résultat de la superposition sur la structure portante du sol.
- L'accessibilité: il est divisé en sous ilots (50*50), bon accessibilité et perméabilité
- Activité: ilot destiné au stockage de la marchandise, actuellement transformé en commerce et habitat.
- L'urbanisation s'effectue le long des anciens parcours agricoles :

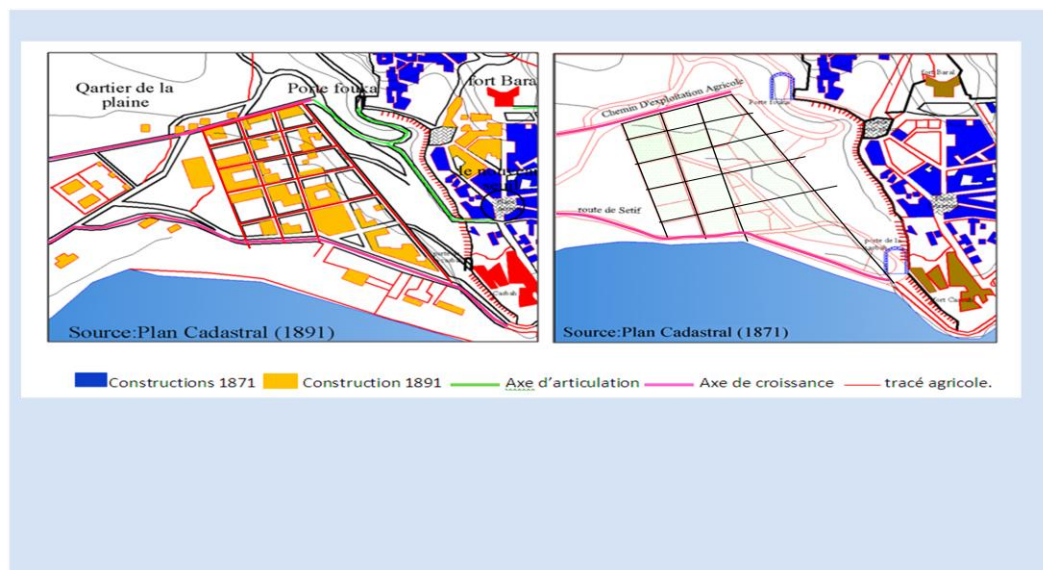


Figure n°4-8 : L'urbanisation s'effectue le long des anciens parcours agricoles

Source : plan cadastral 1871_ 1891

ANALYSE DE L'AIRES D'ETUDE :

Dans cette phase d'étude nous nous intéressons aux aspects suivants :

- ✓ La voirie
- ✓ Les immeubles à usage d'habitation
- ✓ Les bâtiments à usage industriel et de service
- ✓ Les équipements
- ✓ Les places et placettes

Notre objectif est d'identifier dans un premier temps l'état des différents immeubles et bâtiments et de déterminer les interstices urbains et espaces susceptibles d'être récupérés pour un éventuel usage dans un second temps.

Cette démarche nous permet d'évaluer l'ensemble de l'espace foncier récupérable pour une éventuelle opération urbaine de densification par exemple

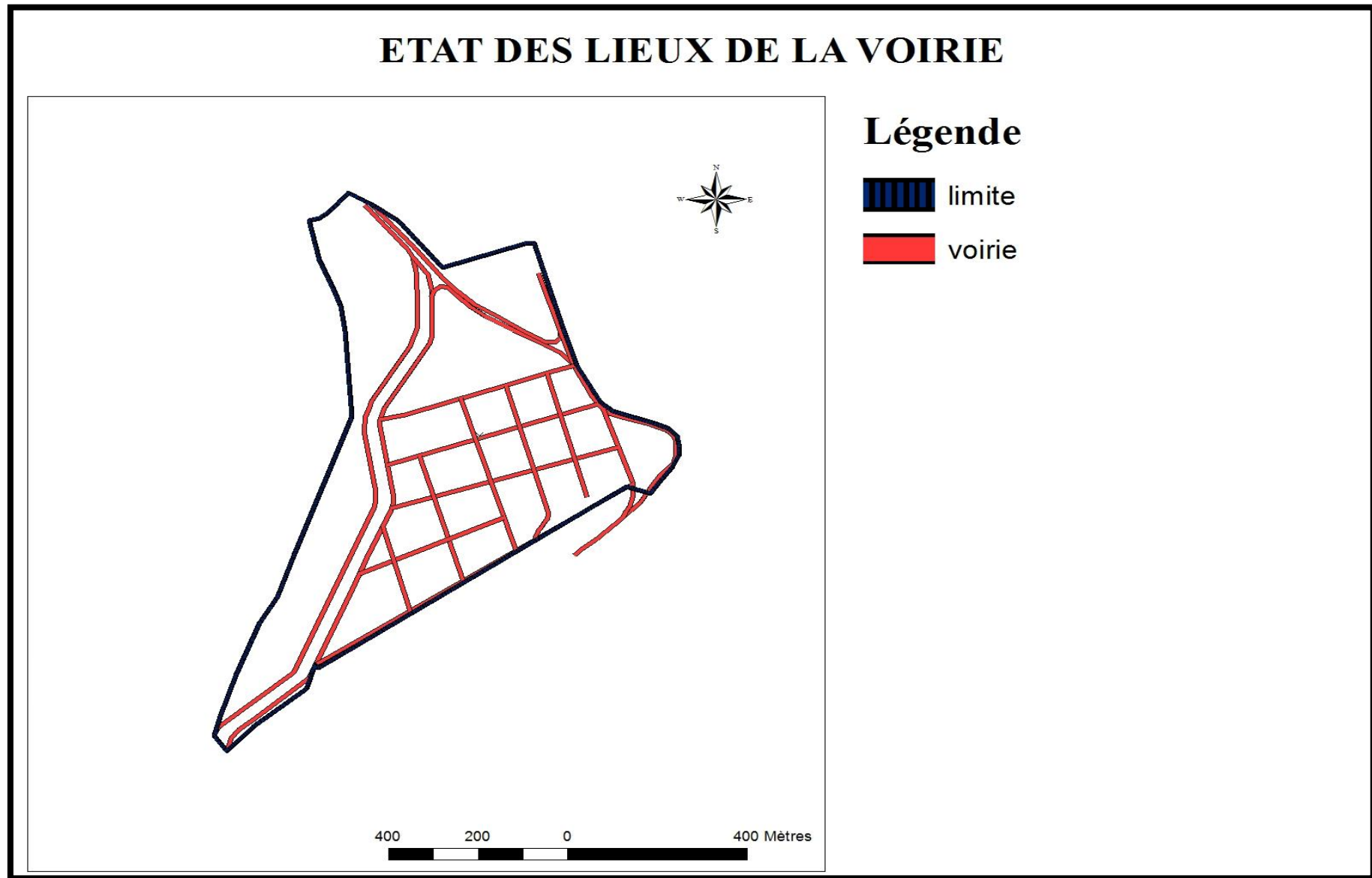
1. Analyse de La voirie :

Le quartier est alimenté par plusieurs boulevards et accessible par le coté du boulevard des FRERES ARMANI qui relie le vieux port et l'extension de la ville de Bejaia , le côté nord on l'accède par la voie du boulevard COLONEL AMIROUCHE qui relie l'ancienne ville et ce quartier , du côté ouest par les deux accès l'un rue de la liberté qui le relie avec le côté haut de la ville (jusqu'à l'université) , et l'autre le boulevard de MOULAY EL NACER qui le relie avec le coté bas de la ville (la zone industrielle) ces boulevard sont de grande circulation grâce à eux, on a constaté une gestion de flux très dynamique entre le centre ville et son extension

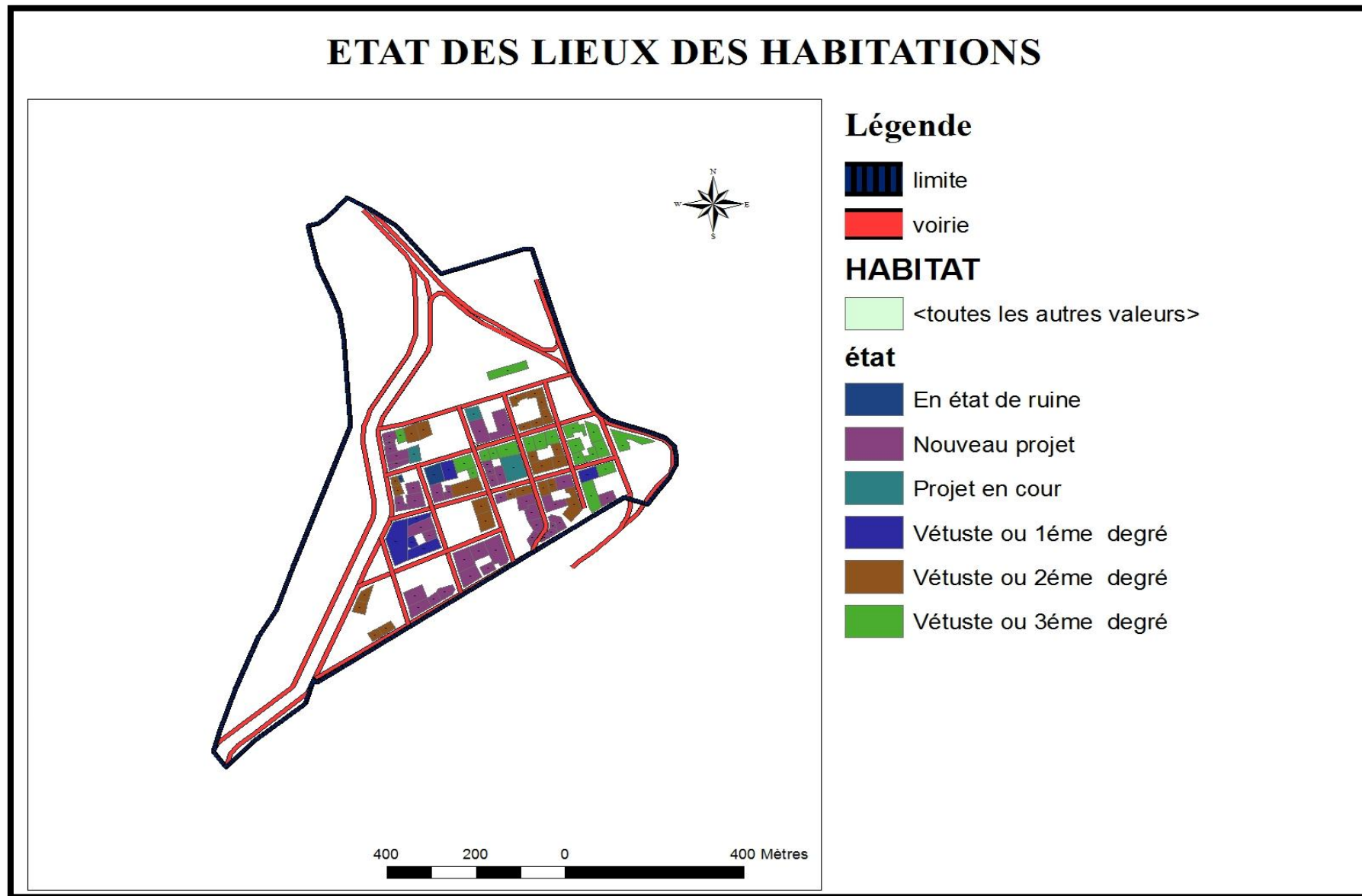
Le quartier est de forme irrégulière divisé en sous ilots séparés par des voie de circulation mécanique d'une largeur entre 6 et 8 mètres citant quelques unes (rue FRERES FERDJELLAH, rue FRERES TAGUELMINT ...) traversant le site nord-sud et est-ouest pour faciliter l'accessibilité à chaque ilot , ils sont de moyenne circulation . Chaque voie est alimentée par des trottoirs sur les deux cotée pour l'accessibilité piétonnière, les trottoirs sont de variantes dimensions entre 2 et 3.5 mètres de largeur tout le long de la voie.

Les voies et les accès sont de bon état récemment bitumées et d'une largeur suffisante. Les accès de grande circulation ont une largeur variant entre 11 et 13 mètres et celles de moyenne circulation variant entre 6 et 8 mètres.

a) La carte de la voirie



2- Analyse du cadre bâti à usage d'habitations :



a) La carte des immeubles à usage d'habitation

Sachant que le quartier el-khmis est l'une des premières extensions urbaines de la ville de Bejaia pendant la période coloniale ; on a constaté que la majorité des habitations coloniales construites en 1906 sont caractérisés par un gabarit qui ne dépasse pas les (R+2) et dans la majorité des cas le RDC est destiné au commerce qui est la fonction originale "un marché de groupe"

De grands changements sont opérés après l'indépendance surtout en ce qui concerne l'aspect de cadre bâti, on remarque un changement du forme et du style des constructions, grâce à l'apparition d'habitat qui se développe en hauteur et qui varie entre (R+3) et (R+10) ce qui s'explique par l'intégration du nouveau type d'habitation dans ce quartier : exemple le collectif.

État des lieux des façades :

A propos des habitations, on constate qu'il y a une variété de style et de forme selon la nature des bâtiments et leurs âges, car dans les nouvelles constructions s'ils utilisent des matériaux simples, mais avec une variété formelle riche, un jeu de plein et de vide, des ouvertures plus grandes et symétriques.



Figure n°4-9 : habitat collectif présent sur site

Source : auteur 2018

Par contre, les habitations de l'époque coloniale sont caractérisées par des formes simples, une composition symétrique, des ouvertures simples, utilisation de divers matériaux qui

caractérisent l'architecture coloniale comme : les ornements en plâtre sur les façades, utilisation du fer forgé, une symétrie horizontale et verticale.



Figure n° 4-10: immeuble d'habitation de l'époque coloniale

Source : auteur 2018

| HABITATION | | |
|-----------------------|--------|-----------------------|
| État | nombre | Surface total |
| Projet en cour | 03 | 1 420 m ² |
| Nouveau projet | 39 | 11 084 m ² |
| Vétuste ou 3ème degré | 45 | 12 836 m ² |
| Vétuste ou 2ème degré | | |
| Vétuste ou 1ème degré | 08 | 3 517 m ² |
| En état de ruine | | |

Tableau n°01 : Tableau récapitulatif de l'état des lieux de l'habitation dans le quartier d'el-khmis

b) interprétation sur le tableau

A travers le constat qu' on a fait sur ce site on a pus lever plusieurs niveaux de conservation qui sont apparus au niveau des bâtiments comme on peut le constater sur la carte ou sur le tableau, on a recensé :

- (03) projets au cours de réalisation occupent une surface équivalente de (1420 m²) avec des techniques de construction modernes et de gabarit important, principalement destinés à l'habitation (logements collectifs).



Figure n°4-11 : habitat collectif en cours de construction

Source : auteur 2018

- (39) nouveaux projets ou bâtiments répartis entre logements collectifs et individuels occupent une surface équivalente à (11 048 m²) qui répondent aux normes de sécurité et de confort actuel.



Figure n°4-12: vue sur maison individuelle nouvelle

Source : auteur 2018

- (45) bâtiments vétustes au (3ème et ou 2ème degré) correspondent aux bâtiments construits à l'époque coloniale dans l'état de conservation laisse à désirer, mais potentiellement exploitables qui occupent une surface équivalente à (12 836 m²) ; ces bâtiments ne rencontrent pas de problèmes d'ordre structurels donc ils ne représentent pas de danger pour la population ; mais ils représentent des problèmes d'ordre esthétique et fonctionnel, des façades non entretenues, voiries délaissées et une occupation du sol qui est considérable ,sachant que le gabarit varie entre (RDC_R+2).



Figure n°4-13: immeuble d'habitation de l'époque coloniale

Source : auteur 2018

- (8) bâtiments vétustes au 1er degré qui sont exploitables jusqu'à nos jours et qui présentent un danger pour leurs utilisateurs ou leurs occupants qui se justifient par la conservation des bâtiment même s'ils sont de très mauvais état soit au niveau des façades ou de la structure. Des habitations en ruines sont aussi présentes sur le site qui correspondent à des bâtiments non exploitables. Le tout représente une surface de (3 517 m²) potentiellement exploitable.



Figure n°4-14 : habitation en ruine

Source : auteur 2018

Synthèse

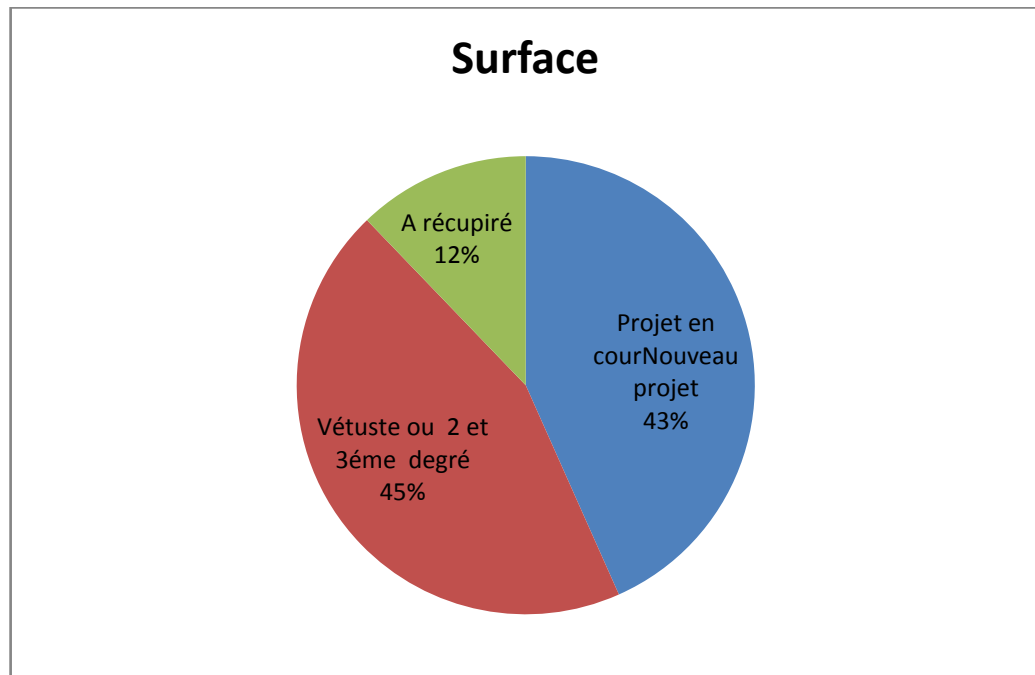


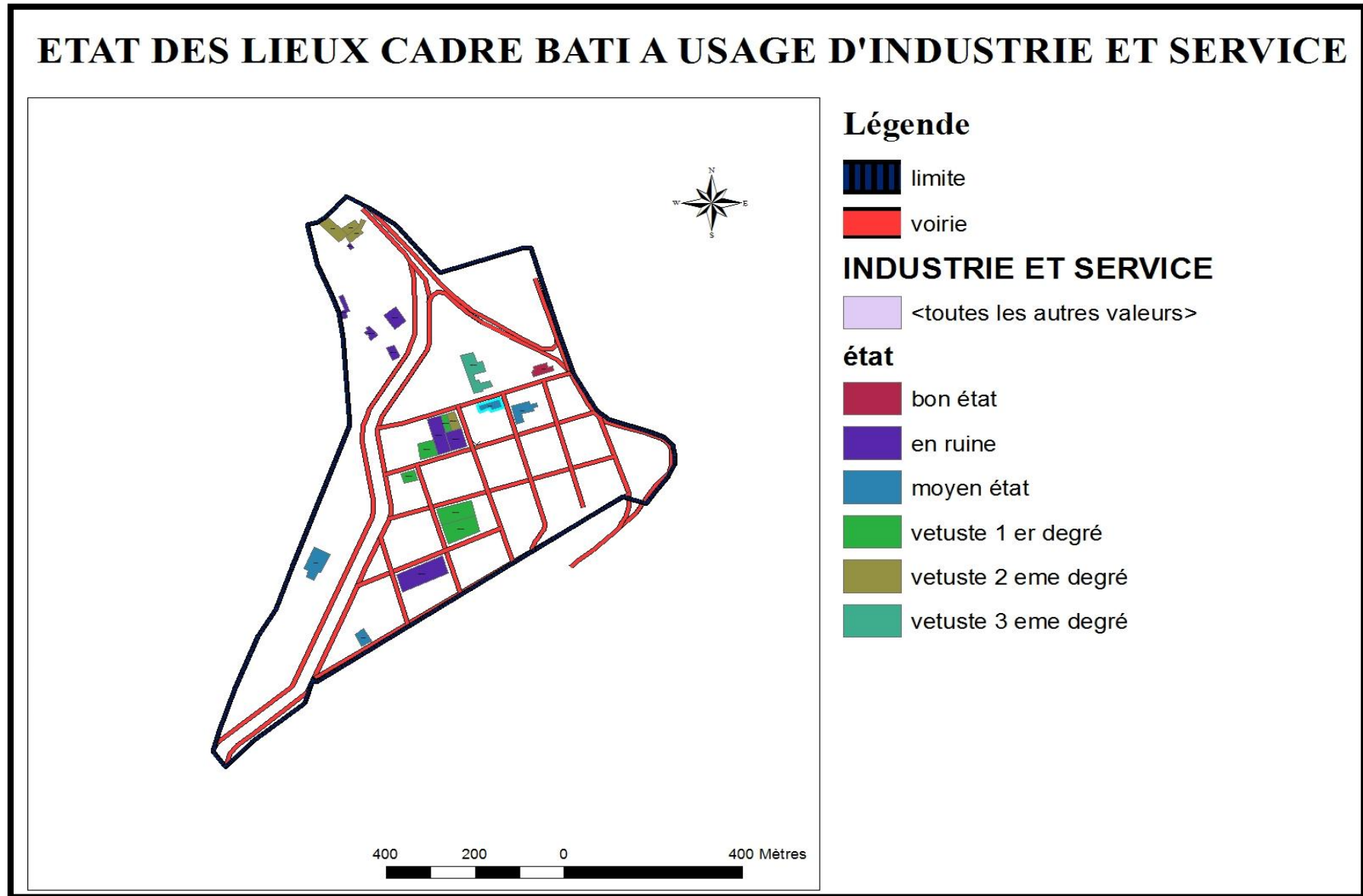
Figure n°4-15 : diagramme des pourcentages de surface récupérable sur site

Source : auteur 2018

D'après le constat d'états des lieux, les interventions qu'on peut appliquer sur les habitations sont réparties en trois actions principales :

- Conservation de 43 % de la surface totale occupée par les habitations.
- Réhabilitation des habitations vétustes au 2ème et 3ème degré correspondant à 45% de la surface occupées par les habitations.
- Densification des parcelles par la récupération de la surface occupée par des habitations en état de ruines et celle de vétuste ou 1^{er} degré par une opération de démolition, ce qui représente 12 % de la surface occupée par les habitations.

3- Analyse du cadre bâti a usage d'industrie et service



a) La carte des bâtiments à usage industriel et service :

La présence de bâtiments industriels dans l'aire d'étude justifie la fonction principale du quartier qui est le commerce de groupe (un marché de groupe) avant sa reconversion en zone d'habitation ; cela s'explique aussi par sa proximité de la gare ferroviaire et la zone de l'arrière port, ce bâtiment dans la partie basse du site dans le relief est plus plat et où l'accès vers l'axe principal est plus facile ; mais surtout la zone de l'arrière port.

Lorsque on a fait le recensement de ces bâtiment on a pu constater qu'ils ont gardé l'aspect fonctionnel initial qui est des airs de stockage pour les bâtiments de grande taille ; mais pour d'autre on leur a attribué de nouvelles fonctions dans la plupart était des marchés et des boutiques, mais aussi on a constaté la présence de bâtiments industriels non occupés ou délaissés.



Figure n°4-16 : bâtiment industriel de l'époque coloniale

Source : auteur 2018

| Industrie et service | | |
|--|--------|----------------------|
| État | Nombre | Surface total |
| bon état moyen état | 05 | 2 101 m ² |
| Vétuste ou 3ème degré Vétuste ou 2ème degré | 05 | 2 137 m ² |
| Vétuste ou 1ème degré En état de ruine | 13 | 6 587 m ² |

Tableau n°01 : Tableau récapitulatif de l'état des lieux d'Industrie et service dans le quartier d'el-khmis

b) interprétation sur le tableau

A travers le constat sur ce site toujours on a pu relever plusieurs niveaux de conservation qui sont apparus au niveau des bâtiments, comme on peut le constater sur la carte ou sur le tableau, on a recensé :

- (05) bâtiments industriels reconvertis maintenant en boutiques et en marché couvert, avec une occupation de sol de 2 101 m², on a constaté un niveau de conservation qu'on pu qualifier de bon et de moyen état, cela s'explique par la fonction qui lui est attribuée et qui leur privilégie un certain niveau d'entretien.

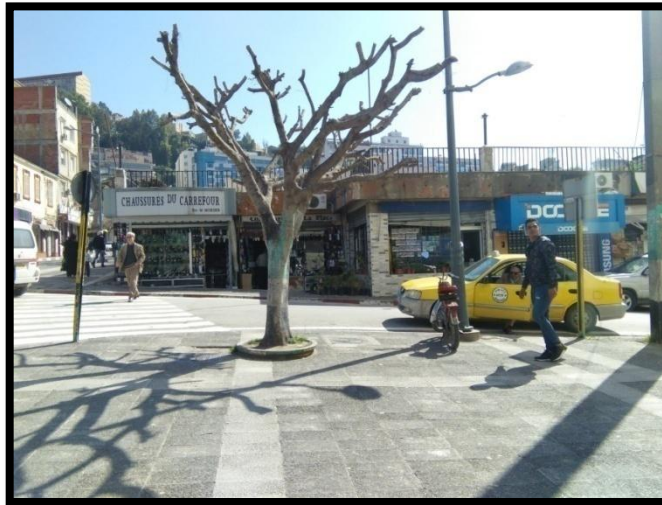


Figure n° 4-17: bâtiment converti en marché couvert

Source : auteur 2018

- (05) bâtiments industriels qui sont gardés dans leur vocation initiale comme aire de stockage et entrepôt avec une occupation du sol de 2 137 m² ; ces bâtiments sont dans un état de conservation dégradé, qu'on les qualifie de vétustes de 2^{ème} et 3^{ème} degré.



Figure n°4-18 : vue sur hangar de stockage

Source : auteur 2018

- (13) bâtiments industriels répartis entre aire de stockage et des bâtiments non occupés, couvrant une surface de 6 587 m², qui se trouvent dans un état de conservation même s'ils sont dans un état très dégradé voire en ruines.



Figure n° 4-19: bâtiments industriels abandonnés

Source : auteur 2018

Synthèse :

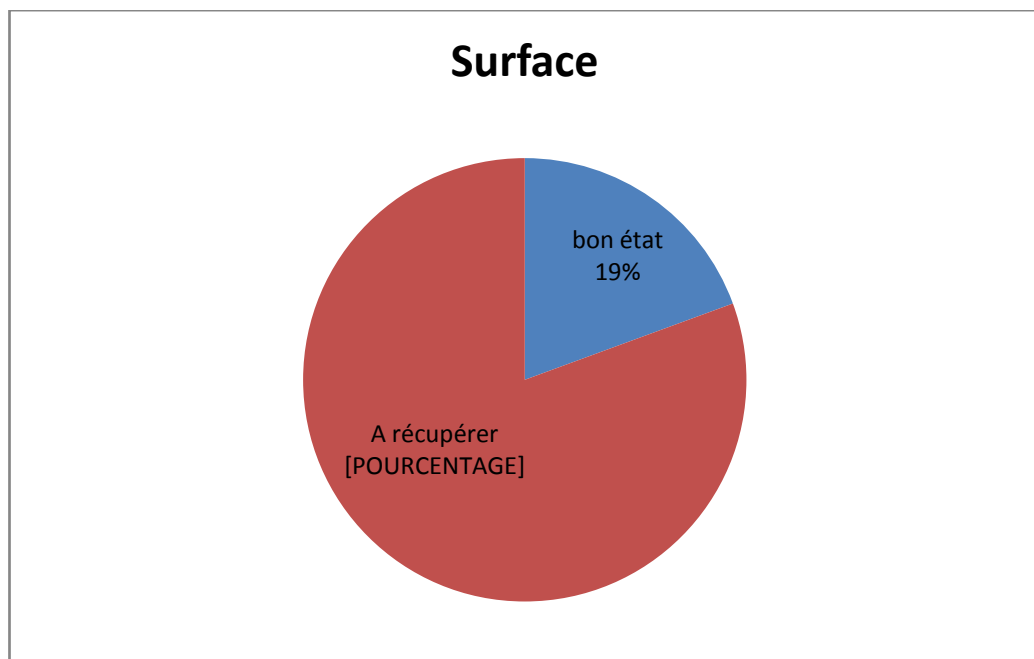


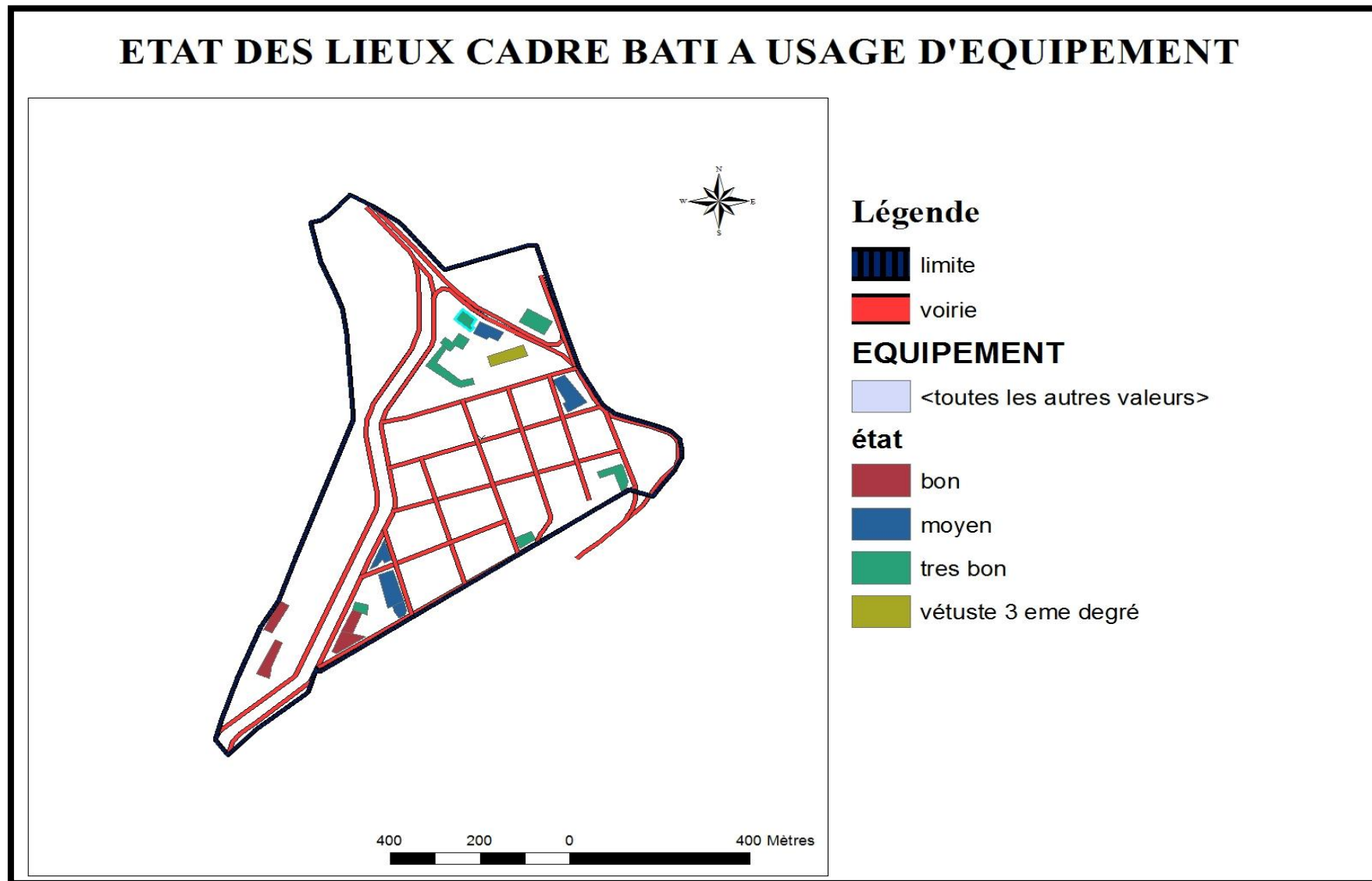
Figure n°4-20 : diagramme des pourcentages de surface récupérable sur site

Source : auteur 2018

D'après le constat d'états des lieux, les interventions sur les équipements d'industrie et de service sont définies comme suit:

- Conservation de 19 % de la surface occupée par les bâtiments présentés sur le site avec une possibilité de reconversion de leur activité selon les besoins du quartier d'étude.
- Récupération de 81% de la surface occupée par ces bâtiments correspondant à 8 724m², ces parcelles seront destinées à d'éventuels projets dans le cadre de renouvellement du quartier.

4- Analyse du cadre bâti à usage d'équipement :



a. Les bâtiments à usage d'équipement:

Vu sa localisation géographique et son emplacement stratégique dans la ville ; on a pu constater la présence de plusieurs équipements dans ce site localisé majoritairement sur les axes de la voirie principale de l'aire d'étude considérée comme des points de repère.

Nous constatons une dominance de bâtiments destinés aux activités commerciales ; mais la présence aussi d'équipements variés cités comme suit :

- hôtel.
- boutique de commerce.
- centre hospitalier.
- centre médical.
- école primaire filles.
- école primaire garçons.
- gare ferroviaire.
- hôtel de la gare.
- marché couvert.
- Mosquée.
- salle de sport.



Figure n° 4-21: vue sur la mosquée

Source : auteur 2018



Figure n°4-22 : vue sur le centre d'analyse de sang de el-khmis

Source : auteur 2018

| Équipement | | |
|--------------------|--------|----------------------|
| État | nombre | Surface total |
| très bon | 07 | 3 426 m ² |
| Bon | 04 | 2 035 m ² |
| Moyen | 06 | 3 645 m ² |
| vétuste 3ème degré | | |

Tableau n°01 : Tableau récapitulatif de l'état des lieux d'équipements dans le quartier de lekhemis

b) Interprétation sur le tableau

Le constat soulevé durant la visite de l'aire d'étude et l'analyse des équipements présents sur le site est présenté comme suit :

- (07) équipements de très bon état de conservation, implantés dans des parcelles récupérées sur des bâtiments en ruines avec une occupation de sol de 3 426 m², ces équipements répondent aux normes de sécurité du point de vue structurel, mais aussi un aspect esthétique bien construit et conservé.



Figure n° 4-23: exemple d'équipement touristique (hôtel)

Source : auteur 2018

- (04) équipements qu'on a constaté comme étant de bon état de conservation avec une emprise ou sol de 2 035 m² ; ces bâtiments en question ne présentent pas de problème au niveau de la structure qui pourrait porter un danger aux utilisateurs, un aspect extérieur bien conservé.



Figure n°4-24 : vue sur la façade de l'école primaire AZZOUG AHMED FILLES

Source : auteur 2018

- (6) équipements auxquels nous avons constaté un certain délaissement surtout au niveau de l'aspect extérieur, mais aussi du point de vue fonctionnel ajoutant à cela le rapport avec l'urbain, prenons exemple du centre médical d'el-khmis qui est une construction Basilicate implantée au bord de la rue sans prendre en compte la façade urbaine.



Figure n° 4-25: vue sur le centre d'analyse de sang de el-khmis

Source : auteur 2018

Synthèse :

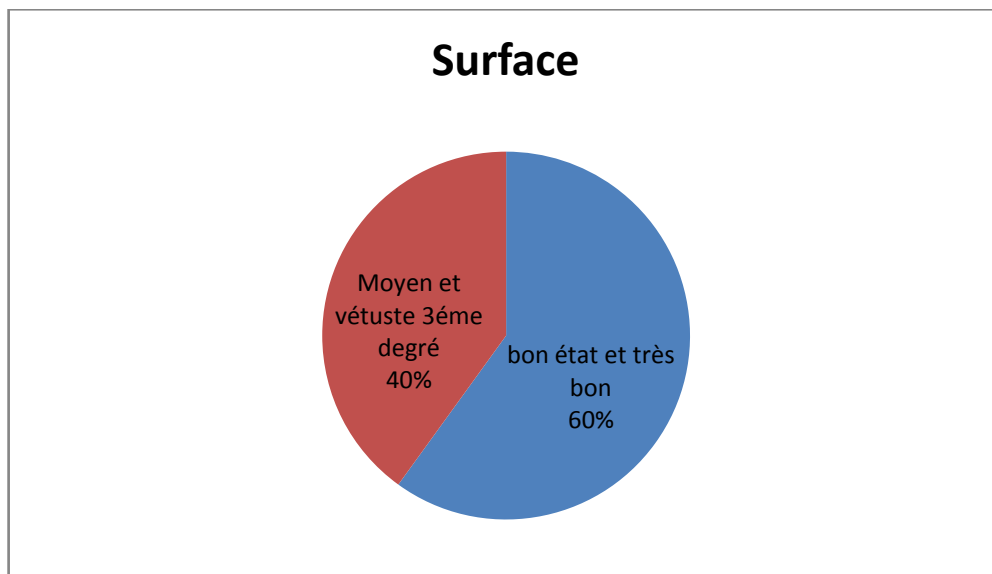
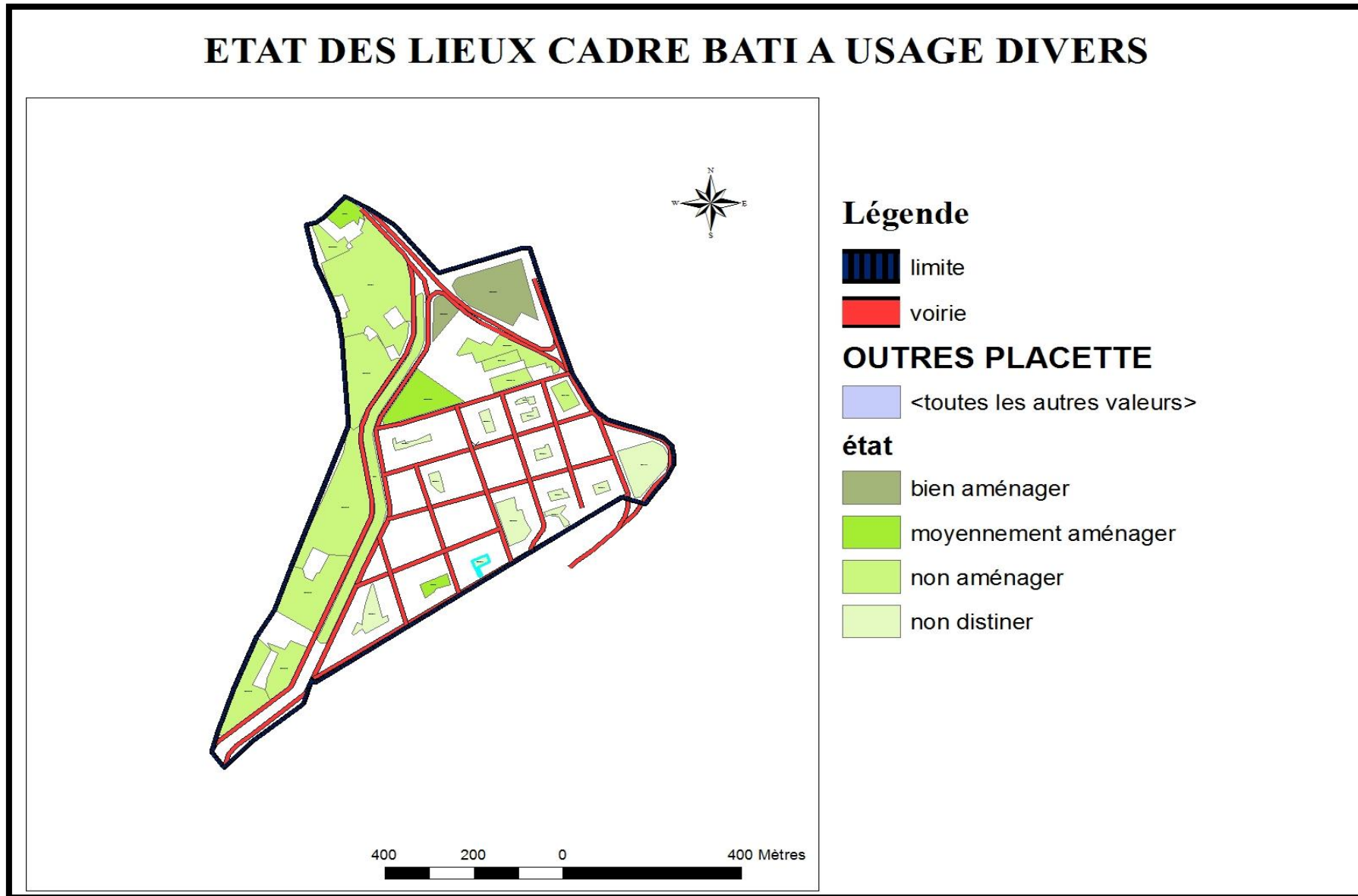


Figure n°4-26: diagramme des pourcentages de surface récupérable sur site

Source : auteur 2018

Bien que l'aire d'étude située dans un quartier ancien, nous avons pu constater que les équipements existants dans le site sont généralement dans un état de conservation et qui sont situés sur les bords des axes stratégiques bien desservis, qui ne nécessitent pas de grande intervention.

5- Analyse du cadre bâti à usages divers :



a. Les places, placettes et autres espaces libres :

Suivant le constat qu'on a fait sur l'aire d'étude, on a pu relever la présence de parcelle vide (poche vide) répartie un peu partout dans le site.

- Certains de ces espaces sont aménagés en placettes publiques et jardins de plaisance, nous avons remarqué un flux très important de visiteurs et une grande exploitation de ses espaces.
- La présence d'un marché en plein air occupe un espace important dans le quartier, une grande exploitation de cette espace par un flux de population soit des habitant soit des marchands, on a constaté encore le manque de moyens d'hygiène dans le marché avec une utilisation anarchique.
- La présence des poches vides non aménagés à l'intérieur des ilots entourés par des habitations(cour centrale de l'ilot).
- Au niveau de la gare ferroviaire un grand espace délaissé et non aménagé qui représente un grand potentiel en terme d'exploitation.



Figure n° 4-27: vue sur marché el-khmis
Source : auteur 2018



Figure n° 4-28: vue sur le jardin public ELKODS
Source : auteur 2018

| Placettes et autres | | |
|---------------------|--------|-----------------------|
| État | nombre | Surface total |
| bien aménagé | 02 | 6 505 m ² |
| moyennement aménagé | 03 | 4 796 m ² |
| non aménagé | 12 | 47 327 m ² |
| non destiné | 13 | 8 377 m ² |

Tableau n°01 : Tableau récapitulatif de l'état des lieux des placettes et autres dans le quartier d'el-khmis

b) Interprétation sur le tableau

Des surfaces non bâties sont réparties à travers le quartier de el-khmis occupant des surfaces importantes, participent activement aux diverses activités urbaines de el-khmis.

- On à recensé (2) jardins publics bien aménagés localisés sur des places stratégiques dans le quartier, couvrant une surface de 6 505m² et exposés à un flux de visiteurs très important.



Figure n° 4-29: vue sur le jardin public ELKODS

Source : auteur 2018

- (3) placettes au niveau du quartier el-khmis qui sont exposés a un flux de visiteurs très important et occupant une place stratégique dans le quartier couvrant une surface de 4 797m².



Figure n°4-30 : placette publique

Source : auteur 2018

- (25) parcelles réparties entre espaces non aménagés et des parcelles non destinées, localisées majoritairement au niveau des cœurs d'îlots et au niveau de la gare ferroviaire d'el-khmis occupant une surface de 55 704m².

Synthèse :

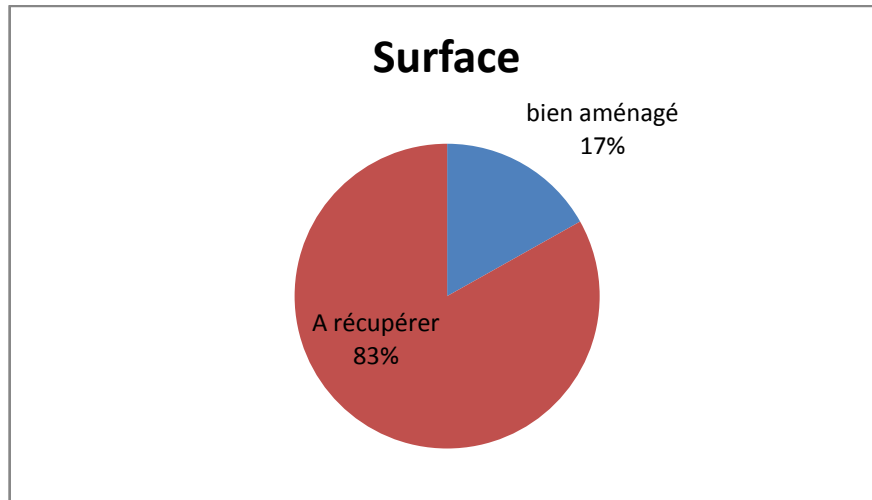


Figure n°4-31 : diagramme des pourcentages de surface récupérable sur site
Source : auteur 2018

- Bien que le quartier présente une grande variété en termes de parcelle vide nous avons constaté que 83% des parcelles vides dans l'aire d'étude sont délaissés et non aménagés qui présentent un potentiel très important dans le cadre de renouvellement urbain du quartier.

Récapitulatif des synthèses :

| récapitulatif | | |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------|
| | Surface total | Surface a récupéré |
| Habitation | 28857 m ² | 3517 m ² |
| Industrie et service | 10825 m ² | 6587 m ² |
| Équipement | 9106 m ² | 0 m ² |
| Placette et autre | 67005 m ² | 55704 m ² |
| TOTAL | 115793 m² | 65808 m² |

Le quartier est la première partie de l'extension donc il expose une variété d'équipement voire habitation, industrie et service, équipement, placette et autre. Au temps que les constructions datées de 1906 donc elles sont d'un état variant, celles qui sont de bon état, elles sont toujours exploitables, et celles qui sont de mauvais état ou d'état de ruines. A ce fait on a calculé la surface des bâtis de mauvais état et en ruines, une surface de 6.5 ha a récupérer et réutiliser. Cette surface représente 36% de la surface totale du quartier

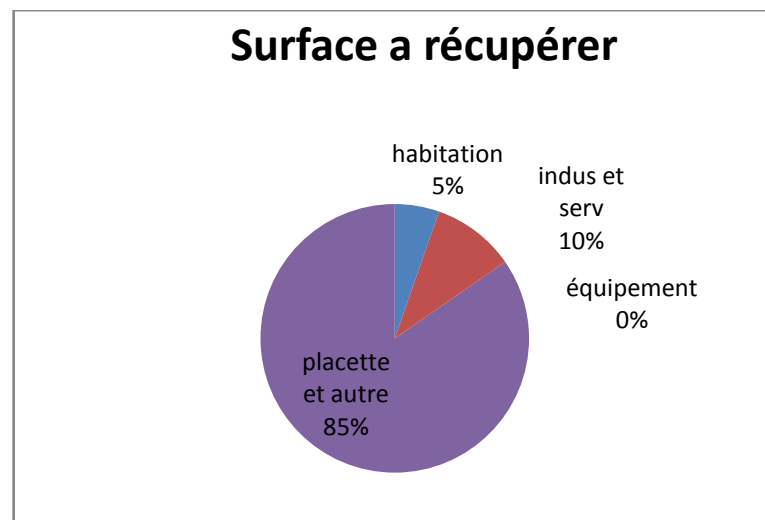


Figure n°4-32 : diagramme des pourcentages de surface récupérable sur site

Source : auteur 2018

Regardons les surfaces qu'on peut récupérer, 85 %c'est celle des placettes et des espaces non destinés ou non exploitables (délaissés) et 10% c'est celles de l'industrie et des hangars de dépôts et une minorité pour l'habitation. Ceci signifie que ce quartier dispose de poches et interstices urbaines vides très importantes ajouté à cela tout le potentiel foncier dégagé par les immeubles et bâtiments en état de ruines et nous obtenons un potentiel énorme et espace urbanisable, ce qui constitue une alternative à l'étalement urbain.

Tableau récapitulatif:

| | Pourcentage | Surface foncière | Densité prévue dans le cadre du POS | Nombre de logements susceptibles d'être construits selon le cas |
|--|--------------|------------------|-------------------------------------|---|
| ✓ Les immeubles à usage d'habitation | 25 % | 28857 | 100log/ ha | 35 |
| ✓ Les bâtiments à usage industriel et de service | 9.3 % | 10825 | 100log/ ha | 65 |
| ✓ Les équipements | 7.8 % | 9106 | 100log/ ha | 00 |
| ✓ Les places et placettes | 57.9 % | 67005 | 100log/ ha | 557 |
| TOTAL | 100 % | 115793 | | 657 |

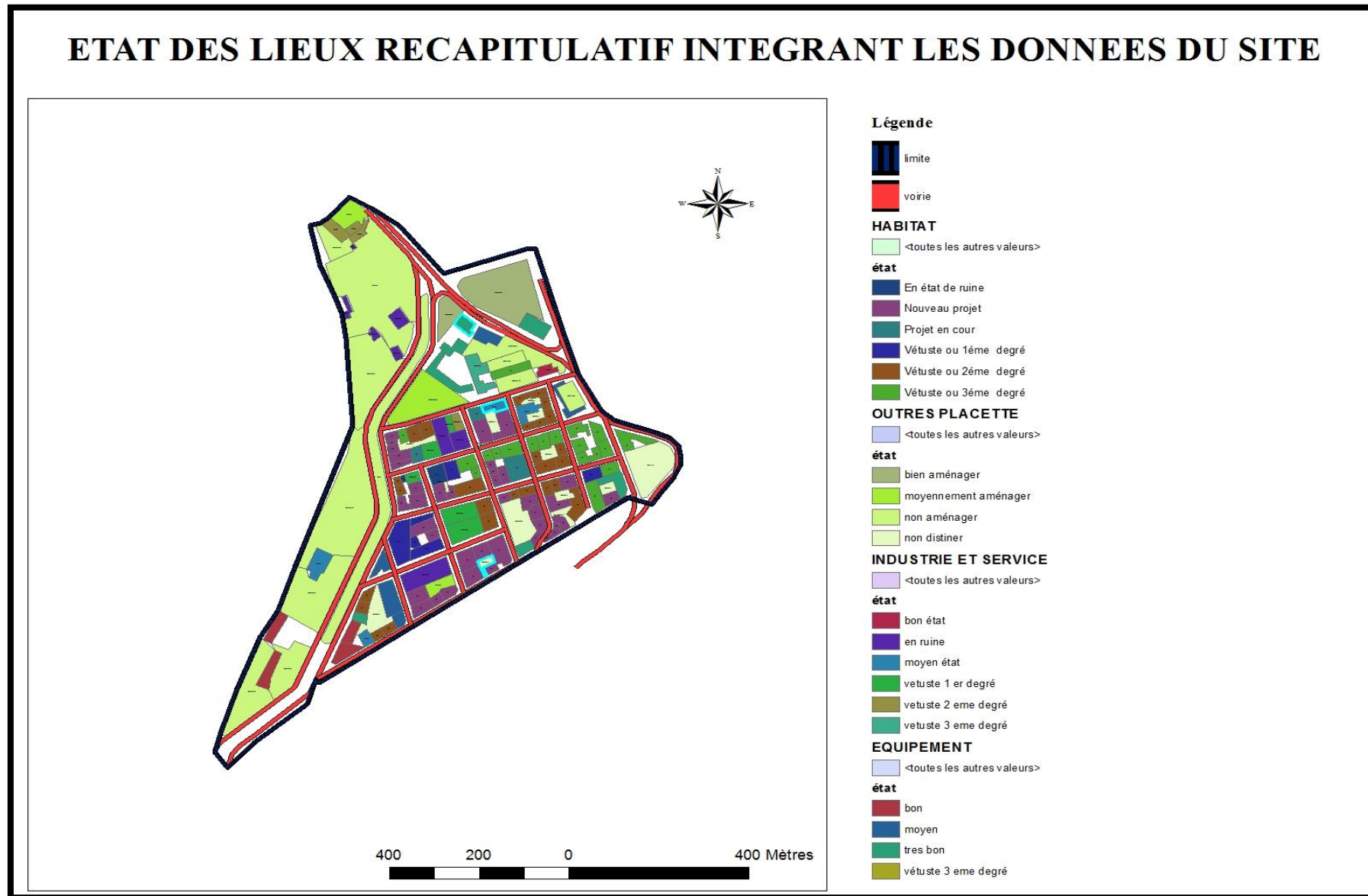
Synthèses des intervention sur le quartier de el-khmis:

-dans le cas où le cadre bâti est en état de ruine ou vétuste de premier degré : la démolition et récupération des surfaces, reconstruction.

-dans le cas où le cadre bâti est en état de vétusté de 2^{ème} et 3^{ème} degré : réhabilitation et reconversion et revalorisation.

-dans le cadre ou le bâti est en bon et moyen état : conservation et valorisation et façadisme.

Récapitulatif de synthèses des cartes :



Conclusion générale

La ville de Bejaia a long temps été le théâtre de multiple changement à travers son histoire et sa morphologie urbaine. Chaque époque et civilisation a su marquer sa présence par le développement de son tissu urbain approprié à son époque. La ville de Bejaia a connu durant les dernières décennies un développement sans précédent, et a consommé toutes les terres périphériques (agricoles, forestier, naturelles, urbanisable ou non). Cette tendance à l'étalement urbain tout azimut a créé un déséquilibre fonctionnel de la ville, et ne peut continuer.

Cette urbanisation effrénée a laissé derrière elles des poches, des interstices urbaines, des friches industrielles, des quartiers en ruine et qui ne demande que d'être mis en valeur. Notre réflexion à travers ce travail de recherche, nous a amené à explorer les différentes méthodes de retour sur la ville dans un processus de régénération de la ville sur elle-même.

Le résultat de notre travail de recherche qui a porté sur le quartier El-Khmis a montré que ce segment urbain à lui seul et par des opérations urbaines adéquates dans une optique de densification peut dégager une surface foncière exploitable de 6.5 hectares. En appliquant la densité prévue dans le cadre des POS 11 et 12 (100 Lgts /H) nous obtenons la création de 650 logements.

Ce résultat ne porte que sur ce segment urbain. En le multipliant par le nombre des secteurs urbains semblables nous obtenons un résultat qui justifie une démarche urgente de reconquête de l'espace urbain existant au lieu de continuer dans la démarche d'étalement urbain sans limite.

Certes cette démarche seul ne ferai que contribuer à limiter le phénomène de l'étalement urbain, mais sa généralisation infléchie la réflexion sur la manière de gérer le processus. La rentabilisation de l'espace urbain existant et désormais le nouveau concept adopté par les villes face au phénomène de l'étalement urbain.

Bibliographie

OUVRAGES

- _ " MICHEL M et G. DUPUY", Les territoires de l'automobile, 1995. In: L'information géographique, volume 61, n°1, 1997. Total 216 p
- _ " SAIDOUNI MAOUIA", Eléments d'introduction à l'urbanisme. Edition casbah 2001. P156
- _ " REMY ALLAIN " morphologie urbain : géographie, aménagement et architecture de la ville p 245
- _ "CYRIA EMELIANOFF" Les pionniers de la ville durable: récits d'acteurs, portraits de villes en Europe"2010,
- _ "PASCAL JOFFROY " la réhabilitation des bâtiments "éditeur "le moniteur" technique de conception 1999.
- _ "BOUSSERAK MALIKA" La nouvelle culture de l'intervention sur le patrimoine architectural et urbain" 2000.
- _ " BRAHIM BENYOUCEF " : "Eléments de méthodologie". Édition 4111. 2015
- _ " W.OSTROWSKI "dans les ensembles historiques de l'urbanisme. Paris, CRU, 1976,

THESES ET MEMOIRES

- _ Mr "SADDEK BENKADA" Colloque international Oran, Algérie" Réhabilitation et revitalisation urbaine a Oran" du 19 au 21 octobre 2008 142 pages
- _ Mr "ADDA MEROUANE" thème : " les interventions sur un tissu urbaine existant entre théorie et pratique" année universitaire 2013 - 2014 Bejaia 50pages
- _ Mr "NABIL BEKKARA" thème:" requalification du quartier sidi el bachir" 2014-2015 Oran 112 pages
- _ Mme "MARINE MERCIER" thème: "densification et renouvellement des communes périurbaines et rurales" juillet 2016 France 73 pages
- _ Mr "RAHAL KAOUTAR " thème: "reconstruire la ville sur la ville. Stratégies des acteurs privés dans les tissus coloniaux". "Université Badji mokhtar - Annaba 2011-2012 185 pages
- _ Mme "SARA MULLER" thème: " gestion du patrimoine urbain et revitalisation des quartiers anciens : l'éclairage de l'expérience française" septembre 2014 214 pages
- _ Mme" MAZOUZ FATIMA" thème: "le renouvellement du patrimoine bâti vétuste -le cas du centre-ville d'Oran" 214 pages

SITES INTERNET

- _ <http://www.developpement-durable.gouv.fr/> « Comment a évolué l'artificialisation et quel visage a-t-elle aujourd'hui ? », MEDDTL, 18 janvier 2010
- _ http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/Synthese_Etalement_Urbain2012.pdf pdf consulté le 05/05/2018

- _ <http://www.Centre National de Ressources Textuelles et Linguistiques>, www.cnrtl.fr
- _ https://www.brest.fr/fileadmin/Documents/Au_quotidien/se_loger-construire/PLU/fiches_synthetiques/3-Economie_espace.pdf consulter le 24/04/2018
- _ http://www.caue39.fr/medias/pdf_OLD/FNCAUEtalement.pdf?PHPSESSID=ef51bceb8b5739b28d8a6c2f54ba2c5e consulté le 24/04/2018
- _ http://www.bv.transports.gouv.qc.ca/per/1069196/02_2011/01_vol_25_no_1_Print.-Ete_2011.pdf consulté 06/05/2018
- _ <http://isidoredd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/CETTEXST005344/23Letatementurbain.pdf>
Consulter 05/05/2018
- _ http://www.urbalyon.org/AffichePDF/Ville_dense-_ville_diffuse_-_les_deux_faces_de_l-urbanisation-2898 consulté 06/05/2018
- _ <https://www.aurm.org/uploads/media/46100ea6fb010255ce55ac65f8ec7e28.pdf> consulté 05/05/2018
- _ <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01522955/document> consulté 06/05/2018
- _ https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00914585/file/Etalement_Urbain-ImpactEnvironnemental-AUAT.pdf consulté 05/05/2018
- _ http://www.bretagne.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/fascicule_continuite_15_juin_2017.pdf consulter 06/05/2018
- _ http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/La_constructibilite_limitee_dans_les_communes_en_l-absence_de_document_d_urbanisme_cle7aaf34.pdf consulté 06/05/2018
- _ <http://findbetterresults.com/?dn=staticwebdom.com&pid=9PO755G95> consulté 13/05/2018
- _ <http://findbetterresults.com/?dn=staticwebdom.com&pid=9PO755G95> consulté 13/05/2018
- _ http://www.ardeche.gouv.fr/IMG/pdf/Methode_RTU_cle69418b.pdf consulté 13/05/2018
- _ https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/ndr57_bd.pdf consulté 13/05/2018
- _ https://www.cc-paysrhenan.fr/dynamic/pdf/piece9c_diap_ateliers__24_30_juin2016.pdf consulté 13/05/2018
- _ http://www.urbanisme_puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_final_la_densification_des_peripheries_urbaines_par_les_activites_economiques.PDF consulté 13/05/2018

ARTICLE

- _ « Les déterminants économiques de l'étalement urbain ? », PIRON, Olivier ; Etudes foncières. No 129, sept.-oct. 2007.-
- _ Jacquignon, Louis "Le Droit de l'urbanisme". Édition. 6 éd... Refondue et mise à jour / par Yves Maxime Danan. Éditeur. Paris : Eyrolles , 1978. Description.
- _ Décrets Exécutifs 177/91 Et118/91 Du 18/05/1991 Portant Procédure D'élaboration Et D'approbation Des PDAU et POS.
- _ les fondements de la dépendance automobile : DUPUY G., 2002, « Cities and

Automobile Dépendance revisitée : les contrariétés de la densité », Revue d'économie régionale et urbaine, n° 1.

_ ICCROM, Guide de la gestion des sites du patrimoine culturel mondiale, Rome, 1996

_ L'UNESCO, La réhabilitation Urbaine des quartiers anciens, le cas de Lisbonne, Actes de la conférence internationale, octobre 2001.

_ ZECHELLI ALBERTO : " Introduction à l'urbanisme opérationnel", EPAU, VI, Alger, 1983, p136

_ La loi de l'urbanisme 1984 en Algérie, journal officiel de la république algérien n°43.

_ BENABBAS S " La médina de Constantine: entre usure du temps et imprécision des politiques de réhabilitation" 2010.

ENTRETIEN

_ Entretien semi-directif auprès de Monsieur Sautejean un élu de la ville de Ballan-Miré, le jeudi 16 février 2012.

_ Entretien semi-directif auprès de Madame Berthaud, service urbanisme de la ville de Ballan-Miré, le jeudi 16 février 2012

_ Entretien semi-directif auprès de Madame Fillion élue de la ville de Joué-Lès-Tours, le jeudi 8 mars 2012.

AUTRE

Etudes scientifiques de Newman P. et Kenworthy J. (1989) ou Vincent Fouchier (1997).

138 dictionnaire et recueils de correspondances.

Dictionnaire Larousse

Dictionnaire « le robert »,

ICOMOS, Charte de Venise,

La Charte de Burra, Australie

Ministère de la culture,

Université de Paris 1 — UFR de Géographie

Annexes

Annexe I :

| P.O.S B11 | | | | | | | |
|-----------|---------|-----|-----------------|---|---------------------|-------|----------|
| Commune | Secteur | POS | Superficie (ha) | Limite | Type d'intervention | COS | Echéance |
| Bejaia | SU 127 | B11 | 56,83 | - Nord : Route - Sud: Route - Est: Route - Ouest : Route | Restructuration | Néant | CT |

ARTICLE 01 : Opération du POS

C'est un POS d'axe de centralité (fonctions centrales) reliant le nœud de la cité administrative à la vieille ville, Il se caractérise par une opération de restructuration.

ARTICLE 02 : Termes de références du POS

- Habitat individuel
- Habitat mixte
- Habitat semi-collectif
- Habitat collectif
- Habitat compatible avec l'activité
- Equipements de base de niveau supérieur
- Equipements de quartiers et de centralité ou d'hyper-centralité
- Equipements d'intérêt collectifs et grands services urbains

ARTICLE 03 : Le COS maximum : Néant

ARTICLE 04 : Disposition particulière

Densité logements à l'hectare : 100 logts/ha

Figure n°3-33 : orientation du pos B 11

Source : PDAU INTER COMMUNALE EDITIUN 2008

Annexe II : tableau de calcification d'état des lieux

| MATRICE DU CONSTAT D'ETAT DES LIEUX DU CARTIER DE LEKHEMIS | | | | | |
|--|----------|------------|----------------------|-----------------|--------------------------------|
| | HABITAT | EQUIPEMENT | INDUSTRIE ET SERVICE | OUTRES PLACETTE | MONUMENT ET VESTIGE HISTORIQUE |
| Vétuste ou 3 ^{ème} degré | X | X | X | X | X |
| Vétuste ou 2 ^{ème} degré | X | X | X | | X |
| Vétuste ou 1 ^{ème} degré | X | X | X | | X |
| En état de ruine | X | | X | | |
| Nouveau projet | X | X | | | |
| Projet en cour | X | X | | | |
| Extention verticale ou horizontale | | | | X | |
| Parcelle libre | | | | X | |
| Bati précaire | | | | X | |
| Bati sans sans caractère | | | | X | |
| Bâtisse fermée | | | | X | |
| Bâtisse scellée | | | | X | |
| Risque effondrement | | | | X | |

Annexes

| | | | | | |
|-------------------------------------|--|--|--|---|---|
| Extension sur niveau | | | | X | |
| En cours de restauration | | | | | X |
| Nécessite travaux d'extrême urgence | | | | | X |
| Nécessite des travaux d'urgence | | | | | X |
| En phase d'étude | | | | | X |
| Zone de découverte | | | | | X |