

CONCLUSION GENERALE

Synthèse globale :

Cette dernière partie du mémoire est pour nous l'occasion de revenir sur les principales étapes de la recherche que nous avons présentée. Et qui nous ont permis de répondre aux deux hypothèses de départ selon lesquelles : **la densification urbaine à Oran participe au non respect des règles de développement durable c'est-à-dire viabilité et convivialité. Et que ces nouveaux projets urbains à Oran apprivoisant la verticalité dégradent l'habitabilité urbaine sans aucun souci pour l'écologie.** En ce que cette urbanisation verticale ne prend pas en compte les règles du monde contemporain visant à atteindre un seuil de durabilité pour les projets entrepris.

Pour répondre à la série de questionnements qui ont amorcé notre recherche, celle-ci s'est divisée en trois parties principales.

La première est une partie où nous avons essayé d'éclaircir les concepts théoriques nécessaires pour aborder l'étape analytique. Nous y avons trouvé des enseignements en ce qui concerne l'urbanisation et l'écologie urbaine à savoir que :

L'urbanisation galopante des grands centres urbains renvoie à des conséquences lourdes en matière de ressources foncières et ressources énergétiques, la création des grands centres urbains souvent diffus aboutit à des consommations dont le poids se fait considérablement sentir, particulièrement avec l'empiètement des tissus urbains sur les terres agricoles.

Or, l'espace urbain ne peut s'affranchir de l'espace rural, celui-ci fournissant les ressources nécessaires au bon fonctionnement de la ville. Les actions de l'homme sont directement liées au déséquilibre qui est au cœur des préoccupations contemporaines pour le devenir urbain, tant dans sa forme physique que dans ses fonctions, dans sa dimension sociale et économique, et dans son rapport à l'environnement naturel, l'écologie urbaine manifeste tout particulièrement le souci de concilier ville et environnement, sciences naturelles et sciences sociales, connaissances fondamentales et actions.

La densification urbaine est fondamentale au niveau des villes actuelles, si l'on se confère à la vocation mondiale du modèle du développement durable. Par contre, les propositions préalables (notamment celles de l'aire moderne) sont assez décevantes sur ce point, d'où l'appréhension des projets de densification urbaine.

Une tour, peut constituer un repère urbain, et attirer ainsi plus d'investisseurs qu'un bâtiment horizontal difficilement identifiable dans la ligne d'horizon. Un horizon vertical au niveau des pôles urbains est plutôt souhaitable dans la mesure où les tours sont, comme le rappelle l'architecte Rémi Rouyer, « des produits d'investissement plutôt rentables ». Mais il faut dire que cette forme urbaine reste une prise de risque, parce qu'elle se distingue par sa hauteur et qu'elle sera le premier aperçu de la ville.

Au niveau du paysage, un horizon vertical peut aussi être souhaitable, en ce que des tours font moins l'effet d'un mur que plusieurs bâtiments plus bas et plus nombreux formant des barres. Ainsi Christian de Portzamparc s'appuie-t-il sur l'exemple new-yorkais pour constater que l'on ne se sent jamais oppressé dans cette ville malgré sa densité singulière, parce que les rues offrent toujours une échappée vers un coin de ciel bleu, ce qui ne serait guère possible avec des immeubles en barres sauf à lever les yeux.

La deuxième partie confirme qu'il existe dans cette optique des exemples qui ouvrent des sentiers intéressants pour la maîtrise de l'étalement urbain dans les grands centres urbains et, entre autre, dans nos villes en Algérie. Certains cas relèvent de véritables stratégies, inscrites dans la durée, d'autres sont plus ponctuels (limités à une intervention réduite) ou encore à l'état d'orientations pour l'avenir.

Ces exemples montrent que l'optimisation de la surface construite dans un bâtiment permet de libérer l'espace public pour l'usage du citoyen, cet espace doit être un espace de qualité doté notamment d'équipements. En effet la promiscuité fonctionnelle est indispensable pour créer l'urbanité.

Ces expériences s'articulent autour d'un ensemble de principes : organiser la croissance de l'agglomération, investir dans le renouvellement urbain, accompagner les communes

périphériques et mettre en place des outils techniques qui répondent à une économie en accord avec les principes d'un développement durable. Ces expériences se caractérisent principalement par un grand respect de l'écologie urbaine à travers des techniques novatrices en matière de recyclage et d'économie d'énergie et d'utilisation de matériaux propres.

Ces expériences riches en méthodes et techniques nous ont permis de rassembler et de constituer un support référentiel sur lequel s'est basé par la suite la grille d'évaluation relative à l'analyse de notre cas d'étude qui constitue le troisième répertoire de la présente recherche.

La plupart des dysfonctionnements enregistrés par l'analyse du cas d'étude sont liés aux règles de l'hygiène à savoir :

- Une gestion de l'eau qui peut être assurée par des procédés de récupération par exemple pour l'optimisation de son utilisation et qui ne semble pas avoir été prise en charge lors de la conception des deux projets en question.
- l'optimisation de la lumière naturelle : on a vu le non respect des règles de prospect pour les logements AADL ce qui constitue une faille importante pour la bonne santé des usagers.
- la planification et la gestion des espaces verts : dont la création et la gestion constituent des actions volontaristes pour le groupement AADL, et qui n'existe qu'en très petite surface dans l'ensemble Bahia Center. Hors le fait de construire en hauteur, nous permet de libérer la surface au sol afin d'y créer des espaces verts et espaces publics propices pour la bonne santé morale et physique des occupants.

D'un autre côté la non prise en compte de l'optimisation de l'utilisation des ressources naturelles que ce soit par:

- L'utilisation de matériaux propres
- Ou l'utilisation de techniques de recyclage

Et cela malgré le coût de revenu relativement élevé des tours Mobilart, des prix des logements et des charges mensuelles encaissées.

D'un côté urbanistique et dans une logique de répondre à une harmonie urbaine la faille se trouve dans le non respect des règles de densification urbaine à savoir la mixité fonctionnelle, qui est nécessaire pour créer la mixité sociale, et présence suffisante des équipements d'accompagnement en ce qui concerne les deux cas étudiés. Pour cause, l'absence d'une stratégie globale d'intervention.

En résumé et pour répondre à nos deux hypothèses de recherche, nous pouvons conclure que ce n'est pas le fait de construire en hauteur qui pose problème, mais le traitement de ce genre de construction, avec ce que celles-ci exigent comme attention en matière d'étude globale qui doit être faite préalablement. Le fait de « faire la ville » doit être pris en charge par des spécialistes en matière d'urbanisme et de bâtiment...acteurs de l'urbanisme.

Perspectives de recherche :

Cette étude nous a souvent conduits sur des sentiers multiples de thématiques tout au long des étapes d'exploration et d'investigation, cela dit, étant guidés par notre objectif principal, nous n'avons pas pu les explorer. Les axes éventuels qui peuvent découler de ce travail sont :

- L'aspect réglementaire, autrement dit le rôle de la réglementation dans la définition de la morphologie urbaine, et des relations sociales.
- Une étude comparative approfondie sur les coûts de revient en rapport avec les matériaux utilisés actuellement et les matériaux propres qui peuvent être utilisés.
- Une étude sur la consommation de l'énergie notamment en utilisant des logiciels de simulation.
- Les échanges sociaux à travers l'urbanisme vertical.
- La politique de densification urbaine entretenue dans les autres pays, et son interprétation en Algérie.

- Ensuite cette étude peut être plus étendue spatialement pour que les résultats soient plus congrus.