

Chapitre 1

L'Urbanisation, entre étalement urbain et densification urbaine.

1. L'URBANISATION :

1.1 Introduction :

*« L'**urbanisation** est un mouvement historique de transformation des formes de la société que l'on peut définir comme l'augmentation de ceux qui habitent en ville par rapport à l'ensemble de la population. »¹.*

Etymologiquement, le mot urbanisation est un nom formé à partir de mots latins : « urbs » qui signifie « ville » dont l'adjectif est « urbanus » et un suffixe : "-atio, ionis" permettant de former les noms des verbes. C'est donc l'action d'urbaniser autrement dit l'action de « faire les villes » par conséquent, on rejoint la définition préalable en exprimant l'urbanisation comme concentration d'une masse dans des espaces de type urbain.

L'urbanisation se crée généralement autour de zones attractives : industries, ports...ces pôles sont à leur tour implantés à proximité de ressources naturelles, un positionnement stratégique ou simplement pour des raisons historique de culture ou de religion.

L'urbanisation résulte de nombreuses variables - économiques, technologiques, démographiques, politiques, etc. - et s'accompagne inévitablement de considérables mutations sociales. Elle comprend la création d'un domaine urbain, c'est-à-dire un espace géographique sur lequel existe une société avec le poids de son histoire qui devient par la suite Territoire. C'est une répartition de la population, un espace naturel transformé, un système urbain...une ville.

Ce qui attise notre préoccupation, est que cette urbanisation présente un indice de croissance grandissant, qui lui, semble poser un obstacle sérieux pour la maîtrise de son développement, objet qui est à l'origine des différents déséquilibres urbains.

¹ Définition du dictionnaire en ligne wikipedia, portail de l'architecture et de l'urbanisme.

En 1800, à peine 3 % de la population mondiale vivait en ville, ce pourcentage a atteint les 15 % en 1900, et 50% vers l'an 2000, et à la cadence actuelle, 65% de la population sera citadine en 2025. Il y avait déjà en l'an 2000, 213 villes de plus d'un million d'habitants, et 23 méga-villes de plus de 10 millions d'habitants², et selon l'ONU (rapport des FNUAP)³, la population urbaine se verrait encore doubler d'ici 100 ans.

Ces villes occupent souvent des terres étendues, dans des zones riches en ressources naturelles. De plus, même s'il existe des ambitions expérimentales et marginales de quartiers plus ou moins autarciques (énergétiquement autonome) dans certains pays, les villes ne sont jamais affranchies, et l'urbanisation se fait généralement au détriment de zones agricoles périurbaines.

La ville ne peut exister sans la nature qui offre de nombreuses ressources périphériques nécessaires pour l'urbanisation. Dans les années 1990, les approches dites de « développement durable »⁴ ont mis en évidence que les prototypes urbanistiques dominants avaient produit des systèmes non-durables et à terme insoutenables de la fonction habitante, qui ne suffiront pas aux besoins croissants de la périurbanisation⁵. On commence alors à parler de « ville renouvelée sur elle-même », et le calcul de l'empreinte écologique convertit un pressentiment confus en une évidence et une alerte pour les urbanistes et aménageurs.

1.2 La notion de l'urbain :

La notion de l'urbain est une notion relative et historique. Relative, parce que chaque pays a sa propre définition, selon son degré de développement, de ce qu'il convient de considérer comme agglomération urbaine, et, par conséquent, population urbaine. Historique, puisque l'appréciation de ce qui est urbain diffère d'une époque à une autre.

²Source : Philippe Clergeau , revue Le monde 2007, ED du 26 juin, p3.

³ Fonds des Nations unies pour la population.

⁴ Nous faisons référence au sommet de la terre de RIO (juin 1992).

⁵ Périurbanisation : urbanisation qui se produit à la périphérie des villes, au détriment de l'intervalle rural.

Chapitre 1 : l'urbanisation, entre étalement urbain et densification urbaine.

Les définitions statistiques diffèrent entre les pays, notons par exemple⁶ que pour les Américains depuis 1950, est « urbaine » toute agglomération de plus de 2.500 habitants, en France ce sont toutes les communes de plus de 2.000 habitants, au Japon par contre, ce sont des communes de plus de 30.000 habitants.

Néanmoins, le fait urbain ne peut pas être apprécié que sur sa valeur quantitative, les critères qualitatifs contribuent tout autant à la définition de l'importance d'une ville (activités et rayonnement régional économique et socioculturel).

La conférence de Prague de 1966⁷, définit comme population urbaine toute population qui réside dans un groupement d'habitations dans lequel aucune habitation ne doit être distante des autres de plus de 200 mètres. Ce groupement doit compter un nombre compris entre 2 000 et 10 000 habitants avec un taux maximum de 25% de la population pratiquant l'agriculture comme activité économique. Ou bien des agglomérations d'au moins 10 000 habitants.

En Algérie, à partir de cette date, les aménageurs ont essayé de combiner ces critères afin de définir le caractère urbain ou non urbain d'une population. Ces critères se présentent de la manière suivante⁸ :

- Un nombre minimum de 5.000 habitants par agglomération.
- Un pourcentage majoritaire d'habitants au chef lieu de la commune.
- Un pourcentage minimum d'effectif travaillant dans d'autres domaines que l'agriculture par rapport à l'effectif global.
- Un nombre minimum de 1.000 producteurs non agricoles.
- Un taux d'accroissement enregistré (pour cette période 1954-1966).

⁶ Source : livre : Croissance urbaine en Algérie. Auteur CHERIF RAHMANI P88.

⁷ Source : http://fr.wikipedia.org/wiki/Population_urbaine. Dernière modification 02/08/2009.

⁸ 1966. Ministère chargé des plans : critères relatifs à la taille et à l'activité. Source croissance urbaine en Algérie, C.RAHMANI.

1.2.1 Démarcation des régions urbaines :

Van der Haegen, Van Hecke et Mérenne⁹ proposent en 1996 une démarcation des régions urbaines : l'espace global est formé :

- « D'un noyau urbain représentant le cœur de la ville, le centre de décision et d'activités ayant la plus grande concentration de commerces de détails et de services liés à la région ». Ce cœur est ceinturé de quartiers urbains à caractère très dense, pour former la ville centrale.
- La « couronne urbaine », essentiellement à vocation résidentielle, est de densité subordonnée. Elle est contiguë à la ville centrale et forme avec celle-ci « l'agglomération morphologique ». Ses limites sont déterminées par la continuité du bâti¹⁰, et ne suivent donc pas les limites administratives.
- « L'agglomération opérationnelle » résulte de l'adaptation de « l'agglomération morphologique » aux limites administratives communales. « La banlieue » représente la zone périphérique de la ville.
- La « région urbaine » est constituée de l'agglomération opérationnelle et de la banlieue. Les communes plus éloignées de l'agglomération opérationnelle, mais qui dépendent de celle-ci forment « la zone résidentielle des migrants alternants ».
- Enfin, le « complexe résidentiel urbain » est composé de la région urbaine et de la zone résidentielle des migrants alternants.

1.2.2 Entre ville et banlieue :

- « Les régions urbaines reflètent les liens, fonctionnel et structurel, qui existent entre une ville plus grande et ses communes avoisinantes, la banlieue ». ¹¹
- En effet, la banlieue et la ville sont étroitement liées, notamment via les fonctions d'habitat, de travail, l'enseignement et les migrations. Par conséquent, la banlieue

⁹ Mérenne (B.), Van der Haegen (H.), Van Hecke (E.), *La Belgique - Diversité territoriale*, in: *Bulletin du Crédit Communal*, n° 202, 1997/4.

¹⁰ Rappelons que l'interruption maximale du bâti dans l'agglomération morphologique a été fixée à 200m, lors de la conférence de Prague.

¹¹ Carole Dembour, chercheur aux Facultés Saint-Louis.

se distingue par certaines caractéristiques démographiques et morphologiques, mais surtout par une dynamique au niveau de la population et de la construction, et par la prospérité de ses habitants.

1.3 Les raisons de l'urbanisation :

L'urbanisation peut être expliquée par différents facteurs historiques, politiques, ou socioculturels, comme nous l'avons expliqué précédemment. Quand à l'exode rural, il a été poussé principalement par le fait de l'industrialisation qui a fait des pôles urbains les principaux centres d'emplois. Suite à cela, l'attrait culturel des grandes villes a encouragé l'arrivée de nouveaux ruraux, et a conduit à un développement galopant de la ville. On parle là de mutations urbaines favorisant nettement le processus d'étalement urbain.

1.4 Les modes d'urbanisation :

On voit rarement des villes stagner, disparaître, ou décroître. Même dans le cas de crises destructrices, les villes sont rapidement reconstruites (notons par exemple la reconstruction d'Oran après le tremblement de terre de 1790).

Le développement des villes peut se faire d'une manière horizontale ou verticale, voir les deux à la fois. Le développement horizontal peut être coaxial (concentrique), ou linéaire ; en fonction du contexte géographique, historique et politique, l'urbanisation suit généralement une structure urbaine existante héritée des contextes cités.

Deux grandes séries d'indicateurs du degré d'urbanisation d'une zone peuvent être distinguées :

- Les indicateurs statiques comme le volume de la population urbaine et ses caractéristiques.
- Les indicateurs dynamiques qui mesurent les changements observés, et notamment la croissance.

1.5 Le contraste Nord-Sud :

Dans les pays développés, l'urbanisation est modérée, on peut donc plus facilement maîtriser les évolutions de la ville. Les pays du nord possèdent une trame urbaine dense et hiérarchisée. Leur organisation permet de gérer la répartition des activités ainsi que la construction des équipements.

Dans les pays du Sud, en revanche, les villes font face à une croissance très rapide. La trame urbaine des villes restent différente de celle des pays qui possèdent un réseau homogène et équilibré. En Afrique, le développement des villes reste totalement décousu.

1.6 Synthèse :

Concentration d'un nombre important de population, la grande ville est aussi une concentration de moyens de production de biens et de services. Les besoins des citadins engendrent d'importantes consommations de ces biens et services. Une des conséquences de l'urbanisation galopante réside dans la difficulté d'octroi d'un logement (production inférieure à la demande, et prix des logements sociaux élevé pour ceux à qui ils sont destinés).

Le coût élevé, parfois prohibitif, du logement urbain, en raison essentiellement de la forte demande pour les quartiers centraux constitue la principale motivation des personnes choisissant d'habiter en périphérie. Choisir les zones périurbaines permet souvent, pour le prix d'un appartement en ville, l'achat d'une maison plus vaste avec jardin. , participant ainsi au développement du processus de l'étalement urbain que nous allons découvrir dans le prochain volet.

2. L'ETALEMENT URBAIN :

2.1 Introduction :

D'un point de vue extrêmement général, on peut définir l'étalement urbain comme « l'extension d'un corps sur une surface ». Le qualificatif urbain concerne la substance de ce corps en extension. Par opposition, la surface qui sert de support à l'extension n'est pas urbaine, elle est rurale. Ainsi le concept d'étalement urbain signifie, que l'urbain en tant que

surface matérielle localisée, dessine une tache qui s'agrandit sur un substrat rural. Selon cette approche sémantique, l'étalement est « diffusant » et envahit le substrat rural à partir de foyers urbains.

En d'autres termes, l'expression de l'étalement urbain initialement utilisée par les géographes anglo-saxons (urban sprawl) est une expression qui désigne la croissance du phénomène d'urbanisation en périphérie des pôles urbains. Cet étalement est rattaché au développement démographique des agglomérations, et a pour principale caractéristique une faible densité du bâti.

La faible densité est due au caractère individuel des logements construits. En effet, la surface occupée par un logement individuel (maison + jardin privatif) est plus importante que celle d'un appartement en immeuble.

2.2 Historique :

Au XIX^e siècle, les théoriciens hygiénistes préconisaient déjà, à une époque où la ville s'industrialise, une faible densité dans l'objectif d'« offrir de l'air ». Ce mouvement s'accompagne des premières formes de transports en commun afin d'accroître la mobilité des populations: le chemin de fer. C'est aussi pour pallier aux inconvénients de la ville qu'Ebenezer Howard (urbaniste anglais) imagine le concept des cités-jardins, entraînant une urbanisation à faible densité¹².

Par la suite, l'avènement de l'automobile motorisé et sa généralisation permettent un fort accroissement de l'étalement urbain, car les déplacements se sont affranchis de la dépendance liée aux transports en commun. L'accroissement de l'étalement urbain est de ce fait chronologiquement lié à cette popularisation de l'automobile.

Si l'accroissement de l'étalement urbain est lié au développement économique, le développement des villes a, de tout temps, conduit vers un certain étalement. En effet, dans les villes anciennes, les nouveaux habitants s'installaient à côté des anciens, la

¹² Voir à ce sujet le livre : « urbanisme, utopies et réalités ». Auteur Françoise Choay.

ville s'étendait en surface horizontale et non en hauteur. Cette phase marque l'amorce du processus d'étalement urbain. (Développement à l'intérieur des remparts suivi par une développement extra muros marqué par une évolution en faubourg).

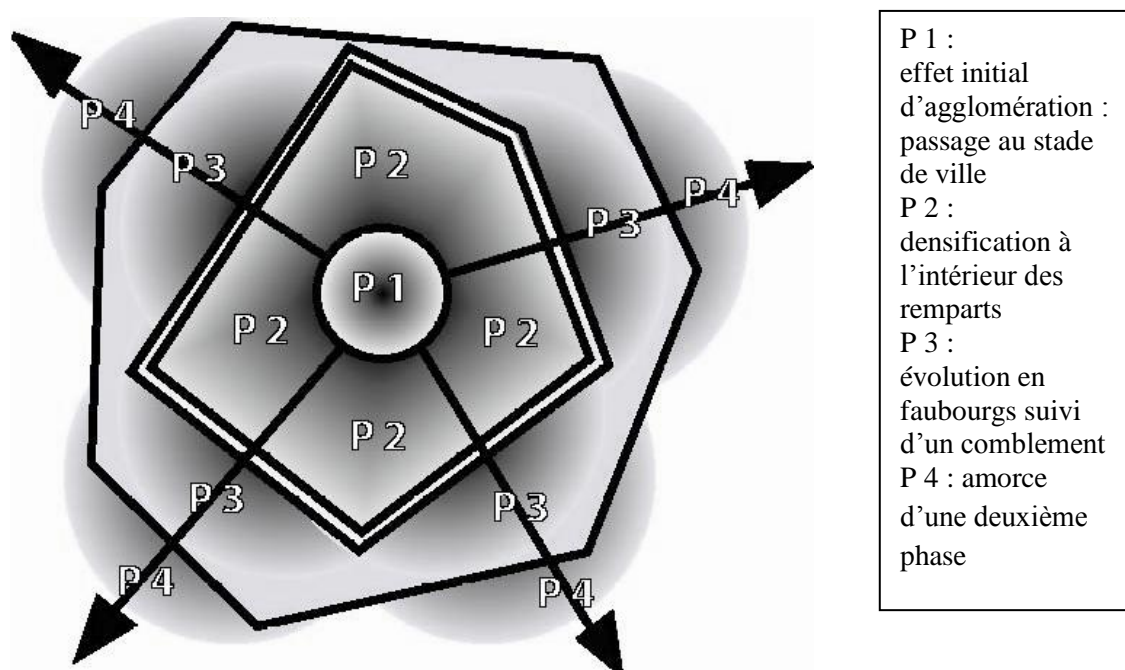


Figure 2 : première phase de l'étalement urbain (dans les villes anciennes)

Source : Article « Comment la vitesse agit-elle sur l'étalement urbain ? » par Cyril Enault
Laboratoire LVMT ENPC-INRETS-Université de Marne la Vallée.p.04.

2.3 Impact sur l'environnement :

L'étalement urbain se caractérise généralement par un développement dispersé et peu dense qui entraîne des coûts importants concernant la construction et l'entretien des différents réseaux (eau, gaz, électricité, lignes téléphoniques, transport...).

Le terme a généralement un sens péjoratif, l'étalement suburbain est généralement mal planifié, consomme beaucoup d'espace et détruit les espaces verts. En suite l'accessibilité à ces territoires nouvellement urbanisés, éloignés et peu dense ne peut se faire que par véhicule individuel, ce qui augmente la circulation automobile donc la pollution de l'air.

D'un autre côté, cet étalement sépare les endroits où les gens vivent des endroits où ils travaillent, se divertissent, et font leurs courses, ce qui participe à l'engorgement du centre ville et à la création de zones dortoirs.

2.4 Synthèse :

Le constat fait sur l'étalement urbain a été largement abordé dans les nombreuses études, et ce depuis au moins deux décennies. Toutefois, le phénomène continue de se développer, particulièrement autour des villes moyennes et des grandes villes dynamiques.

Sur la question de l'empreinte écologique, la consommation d'énergies (non renouvelables pour le moment) ne cesse de croître, et l'émergence des tissus urbains sur les terres productives nous permet de mesurer la pression que l'urbanisation exerce sur le milieu naturel. De ces préoccupations est né un intérêt de densifier les villes dans une logique de préservation, nous allons, dans le prochain volet, essayer de comprendre cette notion.

3. LA DENSIFICATION URBAINE :

3.1 Introduction :

La densification urbaine est une notion d'urbanisme qui vise à faire profiter d'un même intervalle urbain plus d'habitants. Cette notion s'apparente à la création de quartiers d'habitat collectif, qui contrairement aux quartiers d'habitat individuel optimisent l'espace, et s'adaptent mieux à ce concept.

Cette notion apparaît comme réponse pour lutter contre l'étalement urbain, qui s'est traduit par des périodes d'explosion d'habitat individuel diffus notamment dans les agglomérations périurbaines, et généralement sur des terres agricoles.

3.2 La densité...une notion très ambiguë :

La densité est une formule géographique extérieurement claire : le nombre d'habitats par kilomètre carré. Sauf qu'en réalité c'est beaucoup plus complexe que cela, la densité a des valeurs quantitatives mais aussi qualitatives.

3.2.1 L'approche quantitative :

Les spécialistes distinguent divers types de densité. Ainsi Marc Sauvez¹³ distingue :

- La densité de population : nombre de personnes par unité de surface.
- La densité du bâti (ou densité de construction) : lié à l'emprise des bâtiments au sol.
- La densité population + emplois : lié à la densité d'activité dans la zone à étudier¹⁴.

Pierre Vanderstraeten¹⁵, présente aussi la notion de densité d'activités humaines ou densité humaine nette qui prend en compte les habitants et les usagers des lieux en question (visiteurs, acheteurs, employés, ...).

De nombreuses études sur l'étalement urbain considèrent la notion de densité de population (hab./km²) comme mesure déterminante. Pourtant cette notion n'est pas assez riche en informations, même si entre densité de population et morphologie du bâti, le rapport est étroit.

Il est beaucoup plus pertinent de travailler sur la densité volumétrique du bâti que sur la densité de population¹⁶, autrement dit sur les indices de l'utilisation du sol et la morphologie « bariolée » du cadre bâti (que nous allons présenter ultérieurement). L'analyse de la morphologie urbaine (formes bâties, disposition, écartement entre les structures) dévoile une diversité sur la ville avec des contrastes plus ou moins marqués. Cette circonspection fractale du bâti intra urbain permet de mesurer la densité de bâti et de révéler ainsi les contrastes présents¹⁷ (remplissage inégal de l'espace urbain).

Dans cette approche quantitative, nous interpelle souvent la notion de compacité que nous allons aborder ci-dessous :

¹³ Urbaniste français.

¹⁴ Aussi appelée densité d'activités humaines (DAH) dans la surface urbanisée, permet la localisation des centralités urbaines et éclaircie les effets de la polarisation.

¹⁵ Professeur au département d'architecture, d'urbanisme et de génie civil environnemental de l'UCL (université catholique de Louvain).

¹⁶ « Dictionnaire La ville et l'urbain », Denise Pumain, Thierry Paquot et Richard Kleinschmager ED 2006. 320pages.

¹⁷ La ville étant une figure irrégulière et morcelée, cette mesure permet une analyse plus précise de la morphologie urbaine.

❖ Compacité de la forme urbaine :

La forme est une notion adjacente de l'apparence (état, aspect, image...). Elle a donc une connotation liée à la notion de perception et d'impression qui est relative aux acquis de chaque individu, et par conséquent c'est une notion subjective.

Au sens mathématique du terme, une forme est compacte si elle est constituée d'un seul élément et sans trou, une forme connexe est elle aussi constituée d'une seule fraction mais peut comporter des trous. Cependant, les géographes utilisent des indicateurs de compacité pour arriver à qualifier une zone de compacte, ou d'éclatée.

Le COS fixe la surface des constructions pouvant être construite sur un terrain. Il détermine la densité de construction admise (maximale, le minimum n'est pas encore pris en compte) c'est à dire le rapport numérique exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette par mètre carré de sol. Quoique l'analyse de ce rapport numérique ne permet pas de juger la « qualité » de l'occupation du sol, et ne peut être significatif d'une composition morphologique urbaine. Deux îlots peuvent avoir le même COS tout en ayant deux formes bâties totalement distinctes (Figure 3).

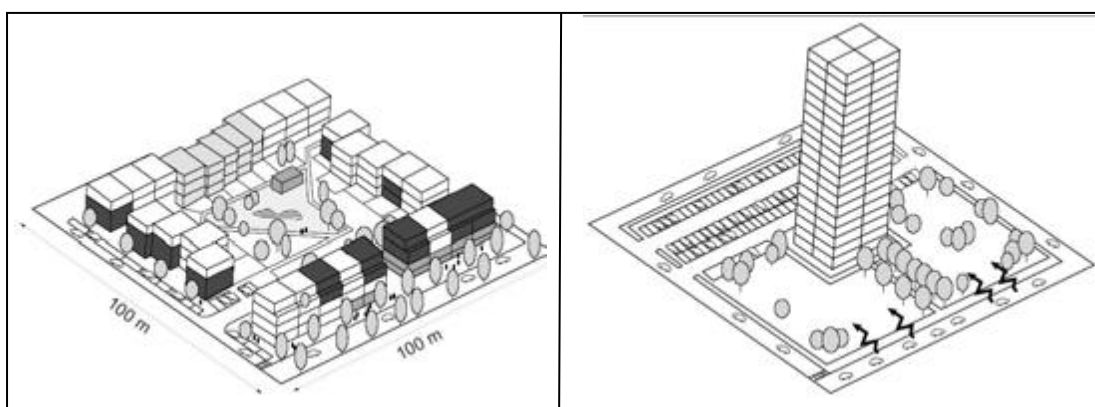


Figure 3 : même COS pour les deux îlots, résultat morphologique différent.

Source : publication tribu ARCHITECTURE.

La question de la compacité d'une ville est, elle aussi, très confuse. En effet, il n'existe pas une densité de bâti, mais des densités de bâti, à savoir la densité brute ou nette, la densité désirée ou acceptée, la densité réelle et vécue... Nous tenterons d'appréhender les différentes facettes de ce sujet.

La densité de construction qui intéresse particulièrement la politique de densification urbaine peut être raisonnée en mètres carrés bâtis, on parle de coefficient d'occupation des sols (COS). On peut également la sonder en nombre de logements par unité de surface (généralement en hectare).

Le résultat d'un calcul de densité va dépendre de l'échelle du territoire de référence et de la surface de référence. La densité saisit des valeurs très variables suivant qu'on la mesure au niveau de la parcelle, de l'îlot, ou du secteur...on peut toutefois spécifier dans ce contexte deux densités dissemblables :

- La densité nette : qui se mesure à l'échelle de l'îlot (aussi de la parcelle).
- La densité brute : qui prend en compte les voiries, les espaces publics ouverts (espaces verts, squares...), et les équipements publics ; disposés pour les exigences des logements construits sur le même espace.

Quantifier la densité nécessite de s'entendre sur le mode de calcul utilisé. Le manque de rigueur dans l'usage de cette notion ne peut qu'entraîner plus d'ambiguïtés.

En revanche, contrairement aux images préétablies, les zones d'habitat urbain nouveau (ZHUN) sont moins denses que les quartiers centraux de la ville, étant donné les vastes espaces « perdus » dont elles sont entourées, et qui sont dus à l'implantation arbitraire des bâtiments. Pourtant, celles-ci sont en apparence plus saturées. Il y a là une conception d'une image de la densité, et des représentations (une densité vécue) qui n'a parfois rien avoir avec la réalité (la densité réelle).

3.2.2 Approche qualitative :

L'approche quantitative est essentielle mais pas suffisante pour définir la densification. D'autres indicateurs qualitatifs doivent primordialement être pris en compte comme :

❖ La Perception de la densité :

La notion de densité "vécu" ou "ressentie", selon Marc Sauvez, « conditionnerait l'impression négative de densité pour la population et dont l'effet sur les marchés et l'attractivité urbaine est déterminante. Elle conditionne les projets alors plus que les règles des urbanistes. ».

La densité calculée et la densité « ressentie » ou « perçue » peuvent s'avérer très différentes comme nous l'avons présenté dans l'exemple des ZHUN par rapport aux quartiers centraux. En effet des éléments de marque qualitative, et le profil des individus qui perçoivent la densité peuvent influencer sur la perception de cette dernière. On peut regrouper ces paramètres d'influence en quatre groupes :

- Les paramètres culturels : le rapport à la densité varie d'une ville à une autre (d'un groupe social à un autre), selon que la ville comprend déjà des formes de densité d'habitat, ou plutôt qu'elle soit habituellement confrontée à des formes d'habitat plus individualisé et plus dispersées.
- La diversité sociale : quand le critère de mixité sociale est mis en avant par rapport à la concentration d'habitants.
- Le degré de prévenances : la qualité architecturale, le degré d'équipement, la proximité des services de prestations administratives ou commerciales... peuvent jouer un rôle compensatoire en matière d'appréciation de densités élevées.
- Les tableaux politiques : les aspirations de densification des villes dépendent des représentations politiques des discours sur la densité (dans notre cas : l'image densité / précarité).

Au cours de l'analyse qui sera faite dans le cadre de notre étude, nous essaierons de démarquer les critères d'acceptation (par la population) d'une densité voulue (par les aménageurs). Une question se pose : est-ce la densification en soi qui est un problème ?

Chapitre 1 : l'urbanisation, entre étalement urbain et densification urbaine.

La forme bâtie a une implication capitale dans cette relecture. La vision tridimensionnelle permet une meilleure perception de la structure urbaine, et révèle aussi la trame urbaine qui est difficile à percevoir pour l'observateur.

La politique de densification implique la prise en compte de la troisième dimension dans la planification des modèles construits. En effet, cette réflexion ne peut être appréhendée en deux dimensions. La **verticalité urbaine** est aussitôt engagée.

Dans les grands centres urbains, la densification s'exprime à travers la construction d'immeubles relativement hauts, généralement dans des zones de requalification urbaine (friches industrielles, terrains non ou mal exploités...). Dans les petites agglomérations, la densification peut être traduite par la prérogative de l'habitat semi-collectif (à étages), par rapport à l'habitat individuel qui monopolise des parcelles isolées, donc plus d'espace

Nous nous intéresserons d'avantage à ces constructions en hauteur, étant donné que la ville d'Oran fait partie de ces grandes agglomérations, et que de plus en plus de « tours » commencent à émerger dans le paysage urbain depuis quelques années.

3.3 La densification urbaine...Objectif d'une vision durable :

L'étalement urbain est un mode de développement coûteux en espaces, en transport et en énergie. Cette prédisposition a une empreinte écologique et sociale considérable pour la collectivité. La densification est ainsi envisagée pour amoindrir ces coûts, en s'inscrivant dans le paradigme global du développement durable.

Penser la ville compacte a pour objectif de freiner l'étalement urbain et le mitage du territoire, de générer de l'urbanité (espaces publics et espaces verts, vie de quartier, convivialité...), de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, mais aussi d'augmenter la rentabilité des services urbains en ce qui concerne les différents réseaux. Mais cette image négative de la densité, qui repose tout de même sur une certaine réalité, montre que l'urbanisme n'est pas toujours arrivé à produire des quartiers denses proposant une qualité environnementale qui permettrait aux habitants de mieux les accepter.

Pourtant, « afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), il faudra des villes plus denses, tout en faisant appel aux sources d'énergies renouvelables.» selon l'organisme canadien « QUEST » ; qui rassemble des services publics et des associations spécialisées dans le domaine énergétique. Cet organisme insiste sur le fait que 50% des GES provient de l'exploitation des combinaisons énergétiques et de l'industrie, alors que les 50% restants sont émis dans les villes, où vit plus de la moitié de la population mondiale.¹⁸

Le sénat américain réfléchit, lui aussi à la densification urbaine comme moyen pour réduire les émissions de GES, selon l'organisme scientifique National Research Council, la densification pourrait permettre une baisse d'émission de GES allant jusqu'à 11% d'ici 2050¹⁹.

La gestion urbaine dans la ville d'Oran a été, plus que tout, une démarche de résorption de la crise du logement qui a été une grande crise urbaine. Cela dit, d'autres problèmes, tout aussi importants, restent à résoudre, notamment ceux qui intéressent la qualité de vie en milieu urbain, «... il est temps pour les algériens du XXIème siècle de trouver la qualité de vie des espaces en milieu urbain, surtout que la population urbaine de notre pays atteindra les 80% à l'horizon 2025... » Souligne A. Meziane, architecte paysagiste²⁰.

Le combat contre le réchauffement global de la planète a créé la nécessité de questionner le développement durable également dans les projets urbains, depuis le point de vue de nouvelles disciplines telles que l'écologie urbaine. Une bonne densification apparaît comme réponse à un étalement urbain souvent mal maîtrisé depuis une perspective écologique (considérant le sol comme un élément fini et non renouvelable), contrairement à l'objectif purement avide auquel répondait la construction de gratte-ciels du siècle précédent.

Les projets de densification abordent la densité depuis deux échelles...du bâtiment à la zone ou le quartier.

¹⁸ Jean-François Barbe. Revue « vision durable » bulletin du 18/06/2009. « La ville de demain plus dense et plus écolo ».

¹⁹ Revue « vision durable » bulletin du 04/09/2009. « La densification urbaine afin de réduire les émissions de CO2 ».

²⁰ A. Meziane. « Vers une réflexion pour l'amélioration de nos paysages urbains », dans Le Quotidien d'Oran du mardi 29 Août 2006. P7.

La première catégorie présente des complexes multifonctionnels formés d'îlots de logements jusqu'à des espaces étendues sur plusieurs rues, et qui sont généralement traités comme des projets de régénération urbaine à l'échelle de quartier, avec des actions rénovatrices de tissus anciens, en transformant leur ancienne activité industrielle ou leurs bâtiments en de nouveaux centres d'activités mixtes. Ces projets sont résolus de façons différentes en fonction de l'échelle et le contexte.

La deuxième catégorie concerne la densification en hauteur. Nous allons voir quelques exemples dans le chapitre 3.

1. EXEMPLES DE DENSIFICATION DE TISSUS URBAINS :

1.1 La caserne Prince Baudouin à la Place Dailly à Schaerbeek ²¹:

La réhabilitation des terrains et immeubles de l'ancienne caserne de la place Dailly à Schaerbeek dans la région bruxelloise, est un exemple de bonne densification urbaine multifonctionnelle.

Le projet commence en 1976. L'objectif initial étant d'utiliser le terrain pour y construire des logements sociaux, mais au fil du temps, il ne restera finalement pas grand-chose de cet objectif.

En 1984, une partie du terrain a été vendu à un organisme privé qui y a établi un supermarché. En 1989, hormis une salle communale, le théâtre de la Balsamine et le bureau de poste à front de la place, l'ensemble du site, y compris le bâtiment principal, est à l'abandon, encore une fois faute de moyens et de projets pour le réhabiliter.

Ce n'est qu'à partir de 1994 qu'une société est chargée de lotir le site. Le projet retenu crée un quartier de ville mixte avec des « logements moyens et sociaux, des équipements, des commerces et des espaces publics ».

²¹ Région de Bruxelles-Capitale en Belgique.

Chapitre 1 : l'urbanisation, entre étalement urbain et densification urbaine.

Le permis de lotir est délivré en 1997 et se compose de 30 parcelles au total. Vingt-six parcelles ont été vendues à des opérateurs privés, deux parcelles ont été vendues au Fonds du Logement pour qu'il y construise des logements locatifs pour grandes familles, et la société chargée du lotissement du site était également chargée d'y construire 21 logements. Ces 21 logements devaient être construits sur 2 parcelles, avec une attention particulière pour des espaces communautaires, une isolation performante, du chauffage solaire, des toitures vertes et des panneaux solaires, ...une voie vers un « urbanisme de qualité », et un point positif en ce qui concerne l'écologie avec l'économie d'énergie et l'implantation des toitures végétales.

Les dernières constructions de ce lotissement ont été achevées dans le courant de l'année 2004. Cette opération, se verra attribuer la palme de l'environnement 2003 par « Inter-Environnement Bruxelles ». Suivant le plan régional d'affectation du sol (PRAS), les îlots du quartier Dailly sont de fonctions différentes comme le montre la figure 4.

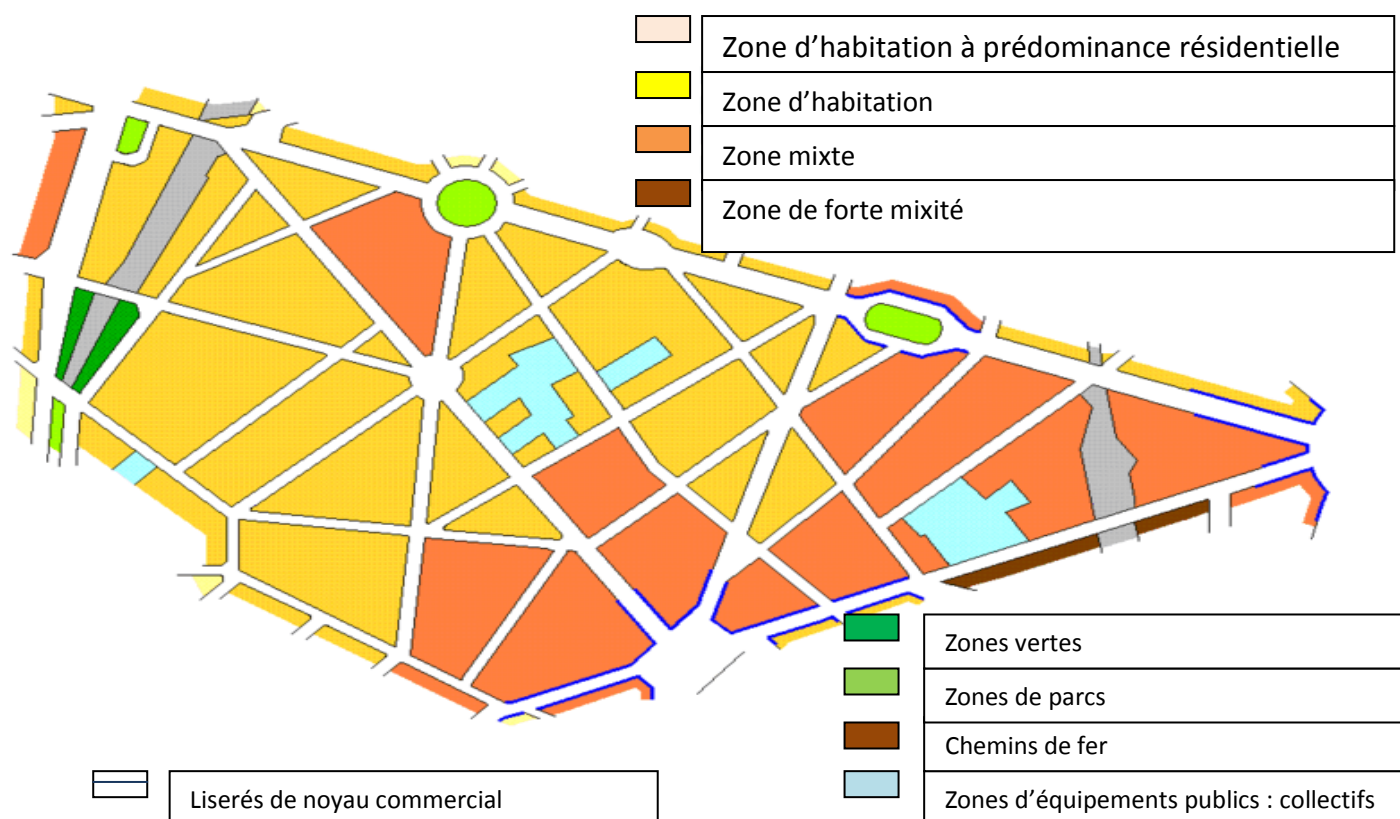


Figure 4 : affectation du sol dans le quartier de La caserne Prince Baudouin à la Place Dailly à Schaerbeek.

Source : fr.academic.ru. Traité par l'auteur du mémoire.

Pour la réhabilitation du bâtiment principal (des casernes), un cahier des charges rigoureux a été établi, avec un minimum de 30 % de logement et un maximum de 50 % de bureaux a été établi par le maître d'ouvrage délégué. Le projet final, comporte 80 % de logements et 20 % d'équipements collectifs. Le bâtiment principal abrite début 2008, 89 appartements de standing de 60 à 190 m².

2.2 Bruxelles : Les dames blanches :

Dans la commune de Woluwé-Saint-Pierre, la commune dont les prix sont les plus élevés de toute la région de Bruxelles-Capitale, les possibilités de construire des logements à loyer modéré n'étaient pas nombreuses.

En 2007, le gouvernement bruxellois décidait d'intégrer dans le Plan Logement un terrain de 9,7 ha appartenant à la Société du Logement de Bruxelles-Capitale (SLRB) et dans ce sens, une étude d'urbanisation a été enjoindre pour conduire le développement du terrain. Cette décision déclenche une polémique sur le nombre de logements que pouvait héberger le site.

Pour avancer ce nombre, l'étude s'est basée sur la densité moyenne en vigueur pour les autres projets du Plan Logement. Mais la commune invoque le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PPAS) existant, rédigé par la commune et approuvé par la région, qui prévoit la construction de seulement 132 logements sur le site.

Dans presque tous les autres projets du « Plan Logement », une certaine inquiétude a été observée chez les riverains dès lors qu'il est question d'un projet de construction dans leur quartier et encore davantage quand il s'agit de l'implantation de logements sociaux.

Pour remplacer le climat de méfiance entre les différents acteurs, une collaboration professionnelle a été avantagée par le gouvernement, pour travailler ensemble au projet d'un quartier durable qui avait pour but d'offrir une qualité de vie aux futurs habitants et aux riverains.

Le terrain des Dames Blanches représentait une opportunité pour augmenter l'offre de logements sociaux et moyens qui faisaient cruellement défaut dans cette région. Cela ne

voulait, cependant, pas pour autant dire qu'il fallait y stocker un maximum de logements. Le nouveau quartier devait s'intégrer harmonieusement dans ce qui existait déjà. C'est pour cela que ce fut important, pour les concepteurs, de développer sur le site un projet qui puisse apporter une plus-value pour le quartier et les habitants des alentours. A cette fin, il a fallu penser à une construction intégrant des critères de performances environnementales comme par exemple les « maisons passives ». Le projet devrait également intégrer des équipements collectifs, culturels et récréatifs, des petits commerces et des espaces verts fondus dans les constructions urbaines (squares, cours d'immeubles reliées par des chemins piétons) ainsi qu'un service performant de transports publics. La figure 5 montre le plan de densification du quartier.



Figure 5 : plan de densification du quartier des Dames Blanches.

Source : www.damesblanches.be

La construction d'un « quartier durable » tant attendu supposait une certaine densité de logements puisque ce modèle se base sur une utilisation efficace de l'espace disponible tant pour des considérations énergétiques que sociales. La densité de logement est certainement déterminante dans la nature des équipements collectifs qui ont pu être réalisés sur le site et dans le renforcement de son réseau de transport en commun afin de diminuer les déplacements en voiture et donc diminuer l'émission des gaz à effet de serre.

2. LA POLITIQUE FRANCAISE DE DESNSIFICATION URBAINE :

En France plusieurs exemples ont eu pour but de réussir la densification urbaine en visant essentiellement deux actions :

- Organiser la croissance de l'agglomération.
- Investir dans le renouvellement urbain.

2.1 Organiser la croissance de l'agglomération :

Estimer précisément les besoins en logements et les possibilités de renouvellement urbain : planifier la croissance de l'agglomération en s'appuyant sur une estimation des futurs besoins en logements neufs, qui tient compte des projections démographiques, de la décohabitation, des effets du vieillissement du bâti, et de l'évolution de la demande de confort.

Limiter l'offre foncière pour l'urbanisation : Dans le souci de limiter l'extension périphérique de la ville, de protéger des espaces naturels et de mieux rentabiliser les réseaux existants²², Afin de limiter l'augmentation des prix fonciers qui pourrait en découler, ces mesures s'accompagnent de politiques de densification, de mobilisation des friches urbaines et d'habitat social.

Promouvoir le développement multipolaire : Dès le début des années 1980, l'agglomération de Rennes, par exemple, a choisi un développement polycentrique, privilégiant la densification des bourgs anciens autour desquels sont préservées des ceintures vertes agricoles et naturelles. Cette stratégie a conduit à un modèle multipolaire, de type « ville archipel », souvent cité en exemple.

Fixer des normes de densité : notamment le long des voies de transports en commun, celui-ci, par sa conception, peut être un véritable outil d'aménagement urbain. Des valeurs

²² La municipalité de Frontignan en France, par exemple, a choisi de déclasser 250 hectares urbanisables (soit 25 % de l'espace bâti ou à urbaniser) et de valoriser les friches industrielles au sein des limites actuelles de la ville. Le nouveau projet de Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) prévoit lui aussi de limiter les surfaces ouvertes à l'urbanisation mais non encore urbanisées, en les réduisant de 30 % par rapport au SDRIF de 1994.

minimales de densité guides sont définies en fonction de la hiérarchisation des territoires, dans des documents de planification récents en France, dont le projet de SDRIF à Grenoble, ce qui n'est pas le cas en Algérie, où sont fixées des valeurs de densité maximale, mais pas les valeurs minimales.

Préserver des trames ou charpentes vertes: Le SCOT²³ de Montpellier (France), par exemple, propose « la définition d'une trame verte et de corridors biologiques avec un statut de protection ». D'autres collectivités locales, comme Lille Métropole, la Région Alsace, le Parc naturel régional Oise-Pays de France, ont déjà fait des efforts en ce sens.

2.2 Investir dans le renouvellement urbain :

Financer et organiser la mise en valeur des friches urbaines : lorsqu'elle lance l'idée de la « ville renouvelée », la communauté de Lille Métropole est la première à définir une stratégie de reconquête urbaine. Cette politique prévoit que, d'ici 2015, deux tiers des logements construits ou réhabilités le seront dans les quartiers existants, ce qui passe notamment par le traitement des friches industrielles urbaines. La politique de la ville renouvelée concerne aujourd'hui 45 quartiers dans 20 communes. Dans son récent agenda 21, Lille Métropole a également annoncé la création d'un futur éco-quartier de 10 000 habitants. Prévu sur 80 hectares d'anciennes friches industrielles, ce quartier devrait respecter les critères de haute qualité environnementale (HQE), tout en assurant une mixité sociale. Un effort de dépollution important sera nécessaire.

Densifier en rénovant les centres anciens : la requalification de l'îlot de l'Arc de Triomphe à Saintes avait pour objectif de résorber un secteur d'habitat insalubre tout en le densifiant et donc en luttant contre l'étalement urbain. Cette opération, réalisée sur un hectare de centre-ville, innove tout en respectant la morphologie urbaine et le caractère patrimonial du site. Les architectes ont su densifier en surimposant une strate de construction nouvelle sur

²³ SCOT : en France : schéma de cohérence territoriale. Document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire et de l'évolution des zones urbaines, afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles. Il fixe les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements.

la structure urbaine existante. Par ailleurs, le projet aborde de manière innovante la gradation entre espaces privés et publics, avec une alternance entre bâti, jardins privés et venelles publiques (généralement piétonnes).

Recréer des centres-villes denses, socialement mixtes et vivants, en banlieue afin de désengorger le centre ville: à Villeparisis, banlieue nord-est de Paris, un promoteur immobilier a cherché à créer un centre-ville dense à l'image d'un village ancien. Le nouveau quartier, composé d'un habitat très diversifié, est articulé autour d'une petite place commerçante centrale et situé à proximité d'une gare de RER. Cette opération est considérée comme une piste pour densifier les banlieues, en essayant de renforcer encore la proximité des commerces et des services.

2.3 Synthèse :

Ces deux actions visent à créer des espaces urbains bien densifiés, en profitant des capacités du milieu, tout en favorisant la mixité fonctionnelle et sociale essentielles à la création de l'urbanité

En synthèse, un certain nombre de principes qualitatifs doivent être introduits dans la programmation des projets urbains visant une densification de « valeur » et une conception d'un urbanisme durable. Ces principes peuvent viser à:

- L'équilibre entre espaces densément construits et espaces ouverts (non construits).
- La proximité des équipements de service.
- La hiérarchisation de l'espace en degré de privatisation pour fluidifier le passage de l'espace privé à l'espace public qui se fait piétonnier.
- La qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.
- L'intégration à l'environnement en prenant en compte les conditions environnementales telle que l'ensoleillement, les nuisances sonores...
- Prendre en compte les conditions de transport collectif, et les solutions adéquates de stationnement.
- Favoriser une diversité sociale (âges, professions...).

- Encourager l'utilisation de matériaux non nuisibles... « durables ».

CONCLUSION :

Ce que nous pouvons tirer comme conclusion pour ce chapitre est que, d'une part, l'urbanisation galopante dans les grands centres urbains renvoie à des conséquences lourdes en matière de ressources foncière et ressources énergétique, la grande ville par sa caractéristique polarisante aboutit à d'importantes consommations, le poids de cette urbanisation se fait alors sentir, notamment avec l'empiètement des tissus urbains sur les terres agricoles périphériques.

La ville de demain doit être la ville qui minimisera les contraintes environnementales tout en optimisant la qualité de vie et de services, une telle ville ne peut être conçue que dans le cadre d'une recherche pluri – disciplinaire et grâce à une vision globale.

Pour mieux saisir cette démarche nous allons aborder dans le prochain chapitre la question de l'écologie urbaine et du devenir de la ville. nous allons aborder l'évolution des rapports entre « l'homme » et sa « Nature », et plus largement le recours au processus d'urbanisation par la densification en hauteur...qu'il soit emblème de prospérité et utilisation excessive de ressources énergétique...ou réponse écologique aux conséquences engendrées par l'action humaine.