

Dédicaces et Remerciements

Nous tenons à remercier les membres du jury qui ont accepté d'évaluer notre travail a commencer par monsieur Allal.N président de jury, Eventuellement Monsieur Bouchachi.T examinateur et madame Abbou.D examinatrice.

Nous tenons également à remercier Monsieur Nabil Roubai Chorfi de nous avoir mené vers cette belle réussite.

Nous remercions aussi toutes les personnes aux quelles nous nous sommes adressés et qui nous ont aidés dans notre travail et tout notre cursus universitaire, également les services étatiques et privés qui nous ont ouvert leurs portes, aussi l'équipe administrative de notre université pour nous avoir permis d'organiser cette soutenance

Et enfin nous remercions la famille Henni de nous avoir accueillis, nourris et surtout supporté durant cette dure année.

Bien que cette page de dédicace soit une des toutes premières de ce mémoire, c'est la dernière qui à été rédigée. Je dédicace ce modeste travail aux deux personnes qui sont les plus chère à moi ceux qui m'ont mis au monde et ne cessent de m'aider m'épauler et surtout illuminer mon chemin à Ma mère et mon père. Ainsi je dédicace à tous les membre de la famille LARBI YUCEF et BELARBI ainsi qu'à l'ensemble de mes amis et mes compatriotes de l'université en les remerciant de leurs soutiens tant bien moral que physique un Merci avec un grand M à eux. De ce fait je remercie aussi l'ensemble des enseignant et administrateurs qui veillent à notre bien déroulement des études au sein de l'université.

LARBI YUCEF Yacine Schemsedine

Au terme de ce travail je tiens à remercier tout d'abord notre dieu ALLAH de m'avoir donné la force et la volonté à faire ce travail. Je remercie très fort mes parents pour leur patience, leur soutien, leurs sacrifices, et leur encouragement, Pour ceux qui m'ont entourée pour que rien n'entrave le déroulement de mes études. Pour vous "Papa et Maman" Ce que je vous dédie est incomparable devant vos sacrifices. ..Et j'espère être toujours à la hauteur de vos espérances, J'ai un remerciement très particulier à mon frère amine qui est architecte , aussi à mon encadreur monsieur Roubai Nabil Chorfi qui nous a donné tout ce qu'il faut pour réussir ce projet, qui a été comme un père et un frère pour nous merci beaucoup. Je remercie tous ce qui m'a aidé à réaliser ce travail Je remercie aussi mes amis qui ont été toujours avec moi dans notre parcours d'architecture Enfin je tiens à remercier les enseignants que j'apprécie et qui m'ont aidé Madame derrouich et Monsieur benbouziane,ect...

BENKERROUM Riyadh Ibrahim Elkhilil

C'est avec un immense plaisir et hélas avec un grand pincement au cœur que je dédie ce mémoire aux personnes auxquelles vas ma pensée. Le premier pincement au cœur c'est ma première pense à feu mon père qui m'a fortement encouragé à effectuer des études pour arriver aux résultats que connaît aujourd'hui et qui, bien qu'il ne soit plus de ce monde, était toujours présent et à mon esprit, m'incitant à toujours redoubler d'effort pour achever ce que 'avais être pris de son vivant. Le plaisir, c'est bien sur ma maman qui eut la lourde tâche de m'accompagner et surtout de m'encourager à aller toujours de l'avant pour honorer la mémoire de mon père. Qu'elle trouve ici le témoignage de ma profonde reconnaissance.

Je voudrais enfin, dédier cet ouvrage à toute la famille (frères,sœur,oncles,tantes et particulièrement mes grands parent Bakadi et Malala(khalifa Aek et Baghernout Sabria) ainsi que mon oncle Saidi Mustapha qui étaient très proches de moi, me prodiguant courage et conseils, sans oublier mes amis un grand merci et une profonde reconnaissance à notre encadreur, monsieur Roubai Chorfi Nabil, qui nous a orienté dans la réalisation de notre projet en nous prodiguant conseils être méthodes pour sa réussite

Saidi Youb Essedik

Je dédie se travail à mes parents qui m'ont beaucoup aidé durant mon cursus scolaire et universitaire et qui ont toujours été présents pour moi ainsi qu'à mes deux sœurs, et a ma fiancée qui a supporté mes sauts d'humeur durant ces Cinq années .

Je le dédie aussi à toute ma famille et mes amis et surtout à mon grand-père qui est mort au mois sacré de ramadhan, j'aurais tellement aimé que tu sois parmi nous, toi qui nous as appris à être forts et à toujours donner le meilleur de nous-même dans tous les domaines, tu serais tellement fier de moi.

Merci de nous avoir tout appris rabi yarahmek grand père repose en paix tu resteras toujours gravé dans nos cœurs et nos mémoires

Je le dédie aussi mes trois collègues avec lesquelles j'ai passé une merveilleuse année.

Henni Ilyes Ali

Table des matières

Chapitre I : Le renouvellement urbain, essai de définition	10
I. Introduction	11
II. Le renouvellement urbain.....	12
1. Le renouvellement urbain comme processus de mutation urbaine.....	12
2. Le renouvellement urbain comme acte volontariste des pouvoirs publics.....	14
3. Concertation des habitants comme action de sollicitation	14
III. Les champs du renouvellement urbain	15
IV. Les objectifs du renouvellement urbain.....	15
V. La ville et le renouvellement urbain	17
1. La ville : entre transformation urbaine et nécessité de renouvellement	17
2. La ville, un échange permanent entre reconstruction sur elle-même et étalement ...	18
2.1. La ville, en éternelle reconstruction sur elle-même	18
2.2. Extension de la ville, mutation par l'étalement.....	21
3. Enjeux du renouvellement urbain.....	23
3.1. Un investissement à évaluer.....	23
3.2. Coût de l'intérêt public	23
Chapitre II : Le renouvellement urbain, exemple thématique.....	25
I. Introduction	26
II. L'historique urbain et social de Marseille.....	27
III. Le renouvellement urbain à la ville de Marseille	28
1. Les grands axes et les moyens	28
2. Action de renouvellement urbain	29
IV. Renouveler l'habitat pour le confort des résidents et l'attractivité des quartiers.	29
2.1. Réaliser des aménagements pour désenclaver les quartiers.	29
2.2. Accroître les équipements publics pour mieux percevoir les activités et services.	30
2.3. Développer l'activité économique et l'emploi	30
2.4. Agir pour le développement social	30
3. Acteurs du renouvellement urbain	30
Les principaux partenaires des maîtres d'ouvrage sont :.....	31
V. Différentes pratiques du renouvellement urbain.....	31
1. Vers une vision d'insertion et emploi	31

2.	Vers une perception d'accueil d'activités et d'investisseurs	31
3.	Vers l'encouragement d'une dynamique de concertation	32
3.1.	Impulser la participation des habitants dans les projets :.....	32
3.2.	Annoncer sur les projets	32
3.3.	Concerter les maîtres d'ouvrages	32
3.4.	Etablir une démarche participative avec les habitants.....	33
4.	Vers un engagements de reconstruction et de relogement	34
4.1.	Faciliter la reconstitution de l'offre détruite	34
4.2.	Accélérer le relogement des ménages	34
4.3.	Créer une plateforme de relogement.....	34
5.	Vers une approche environnementale	35
5.1.	Concevoir des écoquartiers	35
5.2.	Définir les écoquartiers.....	35
VI.	Exemple de territoire d'intervention	36
	36
1.	Quartier de Saint-Loup	37
2.	Quartier de La Plaine	38
3.	Quartier de Michelet	39
VII.	Renouvellement urbain de la ville de Toulouse	42
1.	Bagatelle la Faourette Papus Tabar Bordelongue.....	42
2.	Bellefontaine	42
3.	Empalot	42
4.	Izard-Trois Cocus/La Vache	42
5.	Reynerie.....	42
6.	Mirail université	42
1.	Pourquoi recourir à un renouvellement urbain de la ville de Toulouse ?	43
2.	L'Améliorer l'habitat et de l'espace public.....	44
3.	Les quartiers d'action	44
3.1.	Bagatelle la Faourette Papus Tabar Bordelongue	44
3.2.	Bellefontaine	46
3.3.	Empalot.....	49
3.4.	Reynerie	52
3.5.	Mirail université	54
3.6.	Les Izards – La Vache.....	55

VIII. Conclusion	58
Chapitre III : Approche des instruments d'urbanisme	60
I. Historique des instruments d'urbanisme	61
II. Les instruments d'urbanisme.....	61
1. Objectifs des outils d'urbanisme	61
2. Caractéristique des outils de gestion urbaine le PDAU et POS.....	62
III. Le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	62
Les principaux objectifs du PDAU	62
IV. Le plan d'occupation de sol.....	63
1. Les objectifs principaux du POS	63
2. Le POS comme instrument de protection de l'environnement naturel	63
V. Les différentes pratiques et procédés et la mise en application des instruments de la maîtrise urbaine	64
1. Les programmes d'urgences un des facteurs majeurs qui entravent la réalisation et l'approbation de différentes études de pos.	64
2. Rapports conflictuels entre les APC, les services de l'état charges de l'urbanisme et les agences foncières :	65
3. La participation des citoyens au projet urbain au niveau communal :.....	66
3.1. L'implication des habitants dans la politique urbaine communale ; Habitant expert et acteur de son territoire :	66
3.2. Problème de participation et de la représentation au niveau local :	66
4. Le délai de procédures administratives, entrave à la concrétisation des pos :	67
VI. Les défaillances du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.....	68
Contraintes d'élaboration des PDAU et POS.....	70
VII. Conclusion	71
Chapitre VI : Le tourisme.....	73
I. Introduction du tourisme.....	74
1. Le tourisme : un concept à géométrie variable	74
2. Tourisme multi disciplines ou discipline	75
2.1. Partisans de l'approche « multi disciplines ».....	75
2.2. Partisans de l'approche « discipline ».....	76
3. Théories et paradigmes.....	76
II. Le tourisme dans notre cas d'étude (Mostaganem).....	78
III. L'over tourisme et l'écotourisme (tourisme de masse et tourisme durable).....	79

1.	Le tourisme de masse : désastre écologique et appauvrissement territorial :.....	80
2.	L'écotourisme : une alternative durable :.....	81
3.	Les freins au développement de l'écotourisme.....	81
4.	Le bassin méditerranéen : vers un tourisme éco-responsable.....	82
5.	Conclusion.....	82
IV.	Le pescatourisme.....	82
1.	Le pescatourisme, un outil de développement au service du littoral marin.....	84
2.	Une démarche de développement local pour un développement durable.....	85
3.	Valoriser et préserver le milieu marin pour assurer l'avenir de la pêche artisanale....	85
4.	Les points saillants du pescatourisme.....	86
5.	Une expérimentation du pescatourisme au sein du parc national de Taza et Algérie.	86
	Le parc national de Taza.....	88
1-	Ville portuaire :.....	90
2-	Système ville-port :.....	90
3-	Le tourisme de masse, une composante principale de l'économie locale.....	90
	Chapitre V : Partie projet.....	94
I.	Partie analytique.....	95
	Situation.....	95
	Problématique.....	95
	95
	Zone Taslia.....	97
	Zone Administrative.....	98
	Zone universitaire.....	98
	Le centre de la salamandre.....	99
	Zone de la crique.....	99
	Mauvaise planification urbaine de la zone, mauvaise structure viaire, disjonction de type structurelle, mauvaise exploitation du foncier, absence d'éclairage, habitations détériorées, aucune attractivité dans la zone malgré sa localisation.....	99
	ETAT DE FAIT.....	100
	Détail ilots.....	101
II.	Conclusion.....	103

Table des illustrations

Figure 1 : Ancien aménagement	11
Figure 2 : Nouvel aménagement	12
Figure 3 : Plan d'action d'un projet de renouvellement urbain	13
Figure 4 : Aspect final du projet de renouvellement urbain	13
Figure 5 : Système de demande et d'offre d'habitat	15
Figure 6 : Temporalité du projet du renouvellement urbain	16
Figure 7 : Stratégie des services communaux	18
Figure 8 : Les différents corps touchés par le renouvellement urbain	23
Figure 9 : Ancien visage de la Marseille	27
Figure 10 : Nouveau visage de la ville de Marseille	28
Figure 11 : Plan état de fait de Marseille	29
Figure 12 : Nouveaux logement réalisés	34
Figure 13 : Ambiance extérieur d'un écoquartier	35
Figure 14 : Situation des 3 territoires d'intervention	36
Figure 15 : Plan d'action du quartier Saint-Loup	37
Figure 16 : Plan d'action du quartier La Plaine	38
Figure 17 : Plan d'action du quartier Michelet	39
Figure 19 : Quartier avant l'intervention	40
Figure 18 : Quartier avant l'intervention	40
Figure 20 : Quartier après l'intervention	41
Figure 21 : Quartier après l'intervention	41
Figure 22 : Situation de la ville de Toulouse	42
Figure 23 : Situation des quartiers d'intervention	43
Figure 24 : Cartier de Bagatelle avant	45
Figure 25 : Cartier de Bagatelle après	45
Figure 26 : Cartier de La Faourette avant	46
Figure 27 : Cartier de La Faourette après	46
Figure 28 : Cartier de Bellefontaine avant	47
Figure 29 : Cartier de Bellefontaine après	48
Figure 30 : Plan du cartier d'Empalot avant	50
Figure 31 : Cartier d'Empalot avant	51
Figure 32 : Cartier de Empalot après	51
Figure 33 : Cartier de Empalot après	52
Figure 34 : Cartier de Reynerie avant	53
Figure 35 : Cartier de Reynerie après	54
Figure 36 : Cartier de Mirail université avant	55
Figure 37 : Cartier de Mirail université après	55
Figure 38 : Le chantier en cours	57
Figure 39 : Plan d'action de Iazard - La Vache	57
Figure 40 : Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement	66
Figure 41 : Image illustrative du boulevard de la Salamandre	70
Figure 42 : Illustration de la façade du boulevard de la Salamandre	70

Figure 43 : Illustration de la façade du boulevard de la Salamandre.....	70
Figure 44 : Illustration de la façade du boulevard de la Salamandre.....	71
Figure 45 : Le système touristique	75
Figure 46 : Schéma démontrant la relation entre tourisme et industrie.....	76
Figure 47 : Approche des touristes durant la saison estivale	80
Figure 48 : illustration des pêcheurs accompagner de touristes.....	84
Figure 49 : Port de Taza.....	86
Figure 50 : Limites et zoning de l'aire du Parc de Taza	88
Figure 51 : Côte de El Aouana. Source : Google Maps.....	88
Figure 52:Les logements destinés à la location dans les secteurs urbains de Salamandre (wilaya de Mostaganem).....	92
Figure 53:situation	95
Figure 54: image qui démontre les problèmes de la zone teslia	97
Figure 55 : image qui démontre les problèmes de la zone administrative.....	98
Figure 56: image qui démontre les problèmes de la zone universitaire.....	98
Figure 57: image qui démontre les problèmes au cœur du quartier la salamandre salamandre	99
Figure 58: image qui démontre les problèmes de la crique	99
Figure 59:trame parcellaire	100
Figure 60:trame viaire	100
Figure 61:etat de fonction.....	101
Figure 62:détail d'un prototype	102

Introduction

Toutes les villes évoluent, suivant des dynamiques multiples. Certaines drainent des populations en quête de confort ou de rapprochement des pôles financiers ou autres. L'étalement urbain dépend des ressources naturelles ou humaines et des potentialités foncières. Cette évolution, quelle que soit la forme qu'elle prend, est fortement tributaire d'une planification préalable soutenue par des instruments d'urbanisme censés être prédictifs et mener à des plans d'évolution raisonnés et des dispositions proactives.

Cependant, les instruments d'urbanisme en cours en Algérie ont montré leurs limites et ne cessent de susciter des critiques par rapport à leur rigidité et la forte propension des décisions autocratiques qu'ils induisent. Parfois, cela dépend également d'une logique de spontanéité découlant des mouvements ponctuels que connaissent les établissements humains. Cette problématique de l'échec de l'instrument d'urbanisme est amplement abordé par des figures marquantes de la réflexion sur la ville algérienne, tel que Rachid Sidi Boumediène, sujet que nous développerons plus amplement dans le présent mémoire.

Notre approche concerne un cas particulier que nous voulons néanmoins symptomatique des villes algériennes, notamment celles du littoral. Nous avons, à cet effet, remarqué une mixité forcée des zones littorales attractives qui, concernées par des POS à teneur d'habitat, deviennent cependant des lieux de fréquentation touristique dense.

Le cas de la Salamandre à Mostaganem représente ainsi un cas d'école qui mérite un examen ample et minutieux. Un quartier gigantesque, aménagé dans l'urgence au début des années 2000 sur la base d'un POS malléable et sujet à des mutations multiples et surtout, ponctué de décisions spontanées émanant des décideurs. Or, ce qui se voulait être un quartier d'habitation de nature LSP dans le but de résorber la crise du logement est devenu, au fur et à mesure, un pôle doué d'un magnétisme certain. D'un côté, la Salamandre a fini par recevoir une population hétéroclite à contre-courant de la logique du LSP. D'autre part, une affluence très importante de touristes locaux et nationaux en a fait un pôle touristique dynamique ignoré par les instruments d'urbanisme qui ont conduit à le former.

Comment réagir à cet état de fait ? Qu'elle alternative « raisonnée » pouvons-nous opposer à l'échec des instruments qui ont conduit à ce pôle dont la mixité est inavouée ?

Notre projet est d'introduire une démarche qui permet de repenser l'existant et de prendre en charge une mutation profonde du tissu urbain sans impacter négativement la population établie. Le renouvellement urbain est la solution qui point au premier abord, pour la validité des opérations déjà effectuées de par le monde et surtout par son efficacité directe.

Dans ce qui suit, nous exposons un travail tant théorique que pratique sur un remodelage en profondeur de la Salamandre dans le but d'arriver à projeter une opération de fusion de la nature résidentielle du site avec les impératifs économiques et sociaux induits par la forte attractivité du lieu pour les touristes.

Chapitre I : Le renouvellement urbain, essai de définition

I. Introduction

Le préfixe re- montre que l'on a affaire à des sites où l'on refait l'urbain, le renouvellement s'apparente alors aux notions de régénération, restructuration urbaine ; le renouvellement contient les deux notions de réhabilitation et de rénovation qui ont des définitions plus précises en terme d'action sur la ville.(Bertin et al., 2005, p. 6).

Le renouvellement urbain n'est pas nouveau : la restructuration de la ville sur elle-même est un phénomène « naturel » qui s'opère depuis continuellement dans la Constitution de la ville, il est donc l'un des deux modes de la production de la ville, avec l'étalement urbain.

« Le renouvellement urbain est le mouvement même de la ville, mais c'est dans les endroits où il est le plus nécessaire qu'il est souvent le moins spontané et le plus difficile à réaliser : là où se nouent les problèmes urbains, économiques et sociaux, là où l'initiative publique est en première ligne, faute de pouvoir s'appuyer, au moins dans un premier temps, sur l'investissement privé » (L. Besson, « Renouvellement urbain », in Projet Urbain, N°18, sept. 1999).

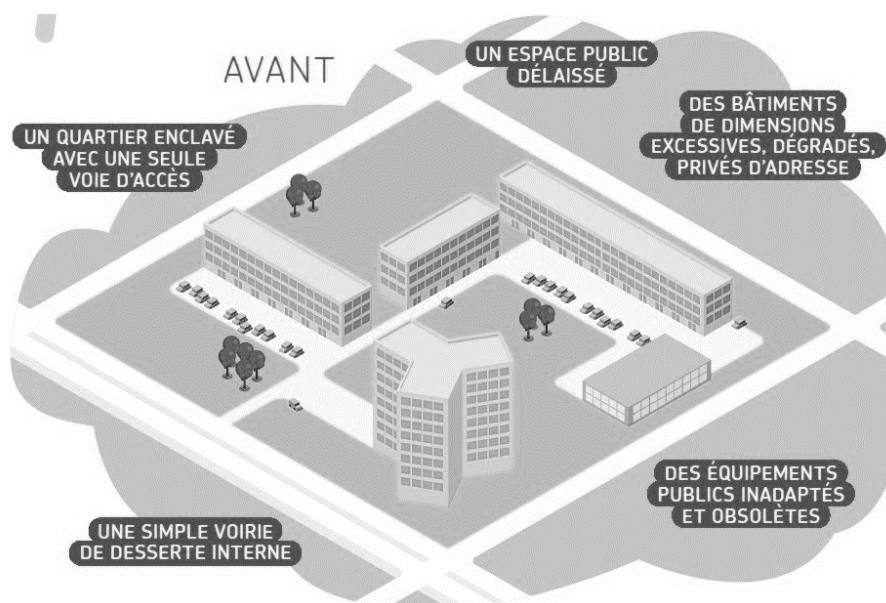


Figure 1 : Ancien aménagement

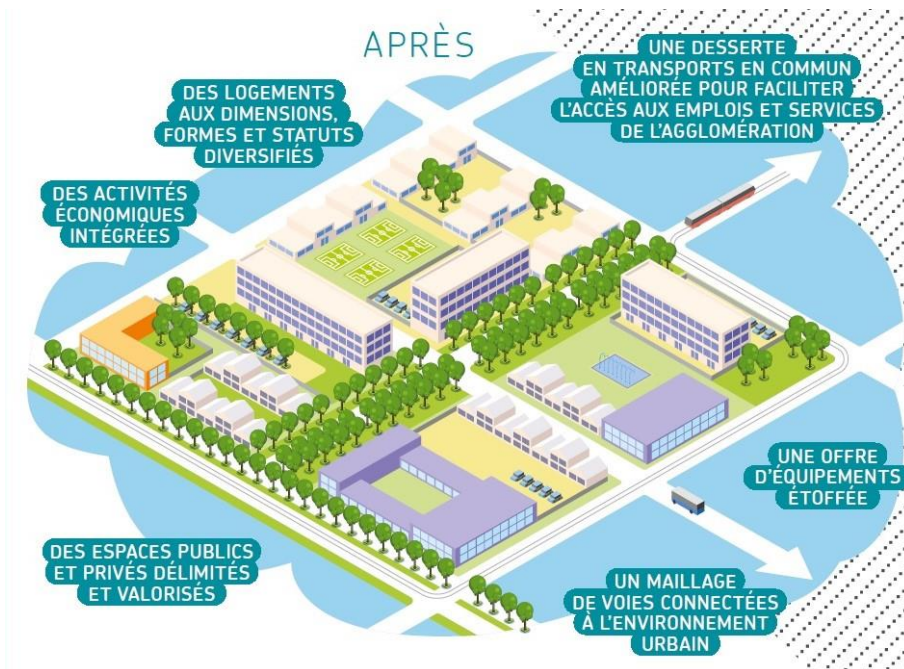


Figure 2 : Nouvel aménagement

II. Le renouvellement urbain

1. Le renouvellement urbain comme processus de mutation urbaine

Le renouvellement urbain est un projet global d'évolution social et urbaine qui vise à réinsérer un ou plusieurs quartiers dans la dynamique de développement de leur agglomération. Il permet la mise en œuvre d'opérations lourdes de requalification urbaine. Il s'agit d'améliorer les conditions de vie des habitants et de marquer en profondeur et de manière durable, la transformation d'image et de perception du quartier.

Le renouvellement urbain a besoin de s'inscrire dans une « Vision de ville », s'appuyant sur une méthode urbaine et spatiale claire et partagée, pour laquelle les arbitrages politiques se conditionnent en regard de l'ensemble des documents de planification et de contractualisation.

Le renouvellement urbain, dans une vision de la ville en transformation permanente, est constitué par une animation continue de mutations physiques qui se reflète sur les tissus urbains. Ces mutations prennent des formes différentes selon, d'une part, les types de bâtiments existants et leur affectation et, d'autre part, les conditions économiques, sociales ou culturelles. Elles sont le résultat d'actes de changements menés par les individus, les propriétaires, par les entreprises privées mais aussi par les autorités publiques. La construction de la ville se fait dans ce processus par « des bâtiments qui se transforment et des espaces vides qui se remplissent » (DECLEVE B, 2004).

Réaliser la ville sur la ville, c'est introduire de la mutation et de la substitution afin de savoir poursuivre à sédimer la ville. Pour ce, depuis quelques années, une réflexion s'est engagée, une politique tourne autour d'une ambition : conceptualiser le renouvellement urbain sur certains territoires.

La mutation des tissus bâtis a toujours été caractérisée par de continuel renouvellements. Ses changements urbains sont essentiels à tout tissu urbain constitué. Seuls changent le rythme, la nature et les effets de ces mutations. Les formes urbaines résultent donc le plus souvent de phénomène de superposition, stratification ou de substitution.

Les actions du renouvellement urbain induit donc un investissement financier et technique collaborant au perfectionnement, la valorisation, la mutation ou la rénovation des espaces bâtis. Il porte sur des territoires complexes et composites, impliquant de multiples dimensions opérationnelles (urbaines, techniques, sociales, économiques, culturelles, etc....).

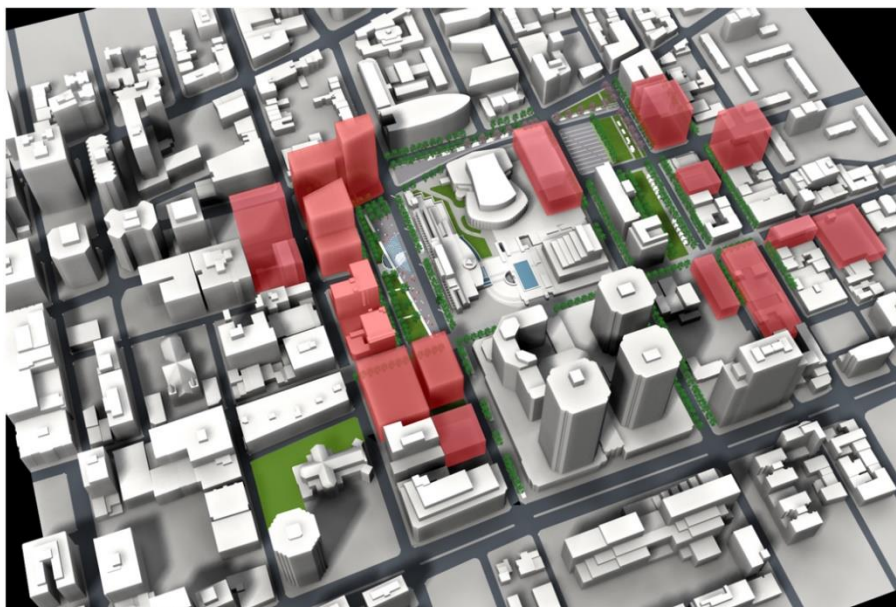


Figure 3 : Plan d'action d'un projet de renouvellement urbain



Figure 4 : Aspect final du projet de renouvellement urbain

2. Le renouvellement urbain comme acte volontariste des pouvoirs publics

Les évolutions nécessaires au sein des institutions locales sont liées à leur culture de nouvelles formes d'intercommunalité ; des modes d'action nouveaux, des rapports différents entre communes et agglomérations sont à engendrer.

Le renouvellement de l'organisation administrative et technique des collectivités est une exigence primordiale pour le suivi des projets du renouvellement urbain. Il faut en particulier renforcer et encourager la mise en place de directions de projets avec des objectifs de moyens et enfin de résultats.

Le renouvellement urbain est alors associé à une idée de rupture avec le cercle vicieux de déqualification de certaines parties de la ville. Penser et réagir pour le renouvellement urbain, c'est considérer qu'un certain nombre de quartiers ne se renouvellent pas ou se renouvellent mal, ils sont strictement marqués et sont fortement dans une spirale négative, que les modes et les moyens d'action des pouvoirs publics pour y remédier peinent à donner les résultats escomptés, et ne sont pas dans l'objectif de poursuite d'une dynamique de requalification. C'est aussi constater que cette situation est de moins en moins supportée par les habitants et par l'ensemble de la population. En effet, il est obligatoire de « renouveler » les objectifs, procédés et moyens d'action des pouvoirs publics sur ces territoires pour les faire entrer dans un cercle vertueux de création de valeur.

Les pouvoirs publics gestionnaires des villes voient dans la récupération des terrains urbains abandonnés une réponse aux spirales négatives déclenchées par des mutations technologiques ou logistiques, qui ont conduit (et conduisent encore) à la déprise d'importants territoires.

Des stratégies urbaines, des politiques sectorielles ou des décisions ponctuelles locales qui peuvent cheminer à l'encontre d'une politique du renouvellement urbain. Des méthodes et des experts qualifiés existent pour aider les élus et responsables à déterminer une stratégie et mettre en œuvre les différents types d'action. Les projets de renouvellement urbain ont besoin de se transcrire dans une stratégie spatiale d'envergure, déchiffrable et homogène. Le renouveau de la planification urbaine stratégique.

Choisir une stratégie urbaine et spatiale distincte qui se décline à différentes échelles. Des agencements de suivi et d'arbitrage doivent servir de points de jonction entre les stratégies d'agglomération, les politiques communales et l'échelle des projets de renouvellement urbain.

3. Concertation des habitants comme action de sollicitation

Parmi les conditions de réussite de la politique de renouvellement urbain demeure dans l'association et la mobilisation des différents partenaires tout au long de la chaîne, avec une préoccupation très forte d'implication, d'ouverture et de transparence. Une nouvelle organisation s'avère nécessaire.

La participation des habitants est un enjeu important mais difficile à concrétiser. Les habitants du quartier sont concernés au premier chef, mais aussi les usagers qui n'y habitent pas et qui construisent une image plus ou moins marquée des territoires dits sensibles. Il ressort de toute analyse sur les territoires du renouvellement urbain que plusieurs « populations » sont à prendre en compte : les habitants du site, ceux qui y vivent, mais aussi parfois ceux qui y

travaillent et puis les « autres » à l'échelle de la ville, de l'agglomération, qui se font une idée du territoire qui véhiculent une image, un marquage du territoire.

L'implication de la population est un long et patient processus qui suppose de pratiquer, sous réserve bien sûr qu'il y ait projet en construction, une écoute attentive, écoute individuelle comme écoute collective, une information durable et accessible et de mener une communication régulière et solide selon des modes variés et adaptés.

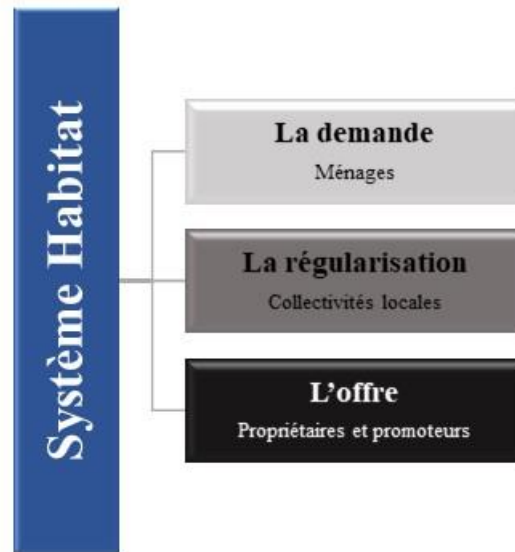


Figure 5 : Système de demande et d'offre d'habitat

III. Les champs du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain regroupe deux dimensions : l'une naturelle, spontanée, comme par exemple le geste des déplacements de population (système de peuplement) et de renouvellement des activités. L'autre, sur des quartiers détériorés, la prise en charge politique pour « faire » du renouvellement.

Le renouvellement urbain indique l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers en crise, dans l'optique d'améliorer leur fonctionnement, de favoriser leur insertion dans la ville et de permettre un retour des espaces déqualifiés dans le marché.

La politique culturelle doit également suivre la volonté de construction d'une image du territoire, particulièrement pour l'extérieur et fait ainsi partie de la stratégie de renouvellement urbain globale menée à une échelle large.

Une politique culturelle intensive et ouverte permet à cet effet d'une part la reconversion de certains sites marginalisés mais également une participation de toute la ville par la culture. Un effort doit être accompli en termes d'insertion des bâtiments dans leur environnement et de mixité fonctionnelle (fonctions culturelles, sportives et universitaires) pour que les équipements ne soient pas des « sanctuaires » dédiés à telle ou telle activité.

IV. Les objectifs du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain est déterminé par plusieurs objectifs :

1. Restructuration du bâti,
 - a. Renouvellement et diversification de l'offre de logements,
 - b. Amélioration du réseau d'équipements publics de proximité,
 - c. Traitement des centres commerciaux et des dalles.
2. Implantation de services publics et de services collectifs.
3. Désenclavement des quartiers et leur intégration à l'agglomération,
 - a. Renforcement de la desserte en transports,
 - b. Classification des différentes catégories de logement.
4. Implication des quartiers à la dynamique urbaine et perfectionnement de la qualité de vie des habitants (habitat, quartiers, espaces collectifs),
5. Organisation rationnelle de l'espace,
6. Injection de terrains convenablement équipés et desservis,
7. Réalisation d'opérations importantes pour ordonner le développement de l'agglomération dans l'espace et dans le temps,
8. Réhabilitation des immeubles vacants et insalubres non habités permettant de redynamiser par l'arrivée de nouveaux habitants.

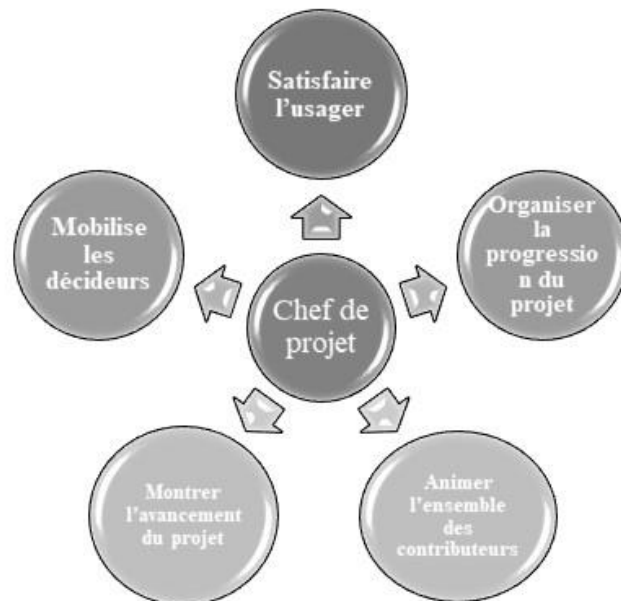
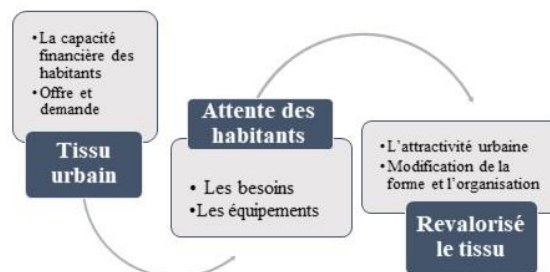


Figure 6 : Temporalité du projet du renouvellement urbain



V. La ville et le renouvellement urbain

1. La ville : entre transformation urbaine et nécessité de renouvellement

Les villes sont différentes les unes des autres ; ces différences découlent dans l'apparence physique de l'union de plusieurs facteurs mais un point reste le même pour toutes les villes, c'est leur dynamique dans le cadre de vie. En effet, on voit la ville comme un organe vivant : elle naît, évolue, et change aussi, elle se détériore et se dégrade, elle meurt et peut même se régénérer.

Les villes, présentes depuis les débuts des civilisations, n'ont cessé de s'étaler et de concentrer une part croissante de la population et de l'activité économique. Mais en même temps que la ville évolue quantitativement, elle produit des changements dans sa forme et dans ses fonctions. Ce dynamisme se mesure non seulement à sa puissance politique, économique et culturelle, mais aussi à sa pré disposition à organiser l'espace occupé pour l'adapter à son évolution : croissance démographique, développement économique, culturel. Alors, pour satisfaire leurs besoins, les villes ont évolués à la fois par extension urbaine et par sédimentations successives de zones qui avaient déjà été utilisée auparavant.

2. La ville, un échange permanent entre reconstruction sur elle-même et étalement

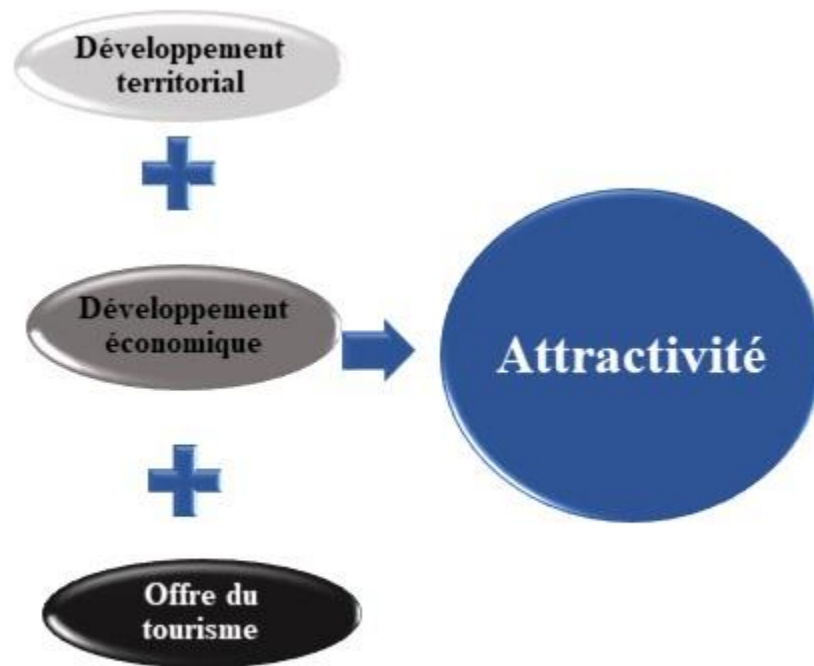


Figure 7 : Stratégie des services communaux

2.1. La ville, en éternelle reconstruction sur elle-même

Au moyen-âge on reconstruisait sur l'existant pour rester le plus longtemps possible sous la protection des remparts.

L'évolution des tissus bâtis a toujours été caractérisée par de perpétuels renouvellements. Ses mutations urbaines sont inévitables à tout tissu urbain constitué. Seules changent le rythme, la nature et les effets de ces mutations. Les formes urbaines proviennent donc le plus souvent de phénomène de superposition, de stratification ou de substitution. En revanche quand le tissu n'oppose pas de résistance particulière et que la condition est porteuse, ces changements peuvent être très rapides. De ce point de vue, rien n'égale l'intensité et la vitesse du renouvellement urbain.

La géographie particulière des villes est aussi un facteur de transformation. La forme des villes peut favoriser le renouvellement urbain : « quand l'étendue est limitée, on a tendance à construire en hauteur, pour loger le maximum de gens ou d'affaires sur le minimum de place. Dans les villes fortifiées, il fallait se serrer à l'intérieur des remparts, et ceci explique l'étroitesse des rues et le rapprochement des maisons dans les vieux quartiers historiques »(<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00121821/document>).

Les villes fermées, entourées d'une lourde ceinture de murs, n'ont pour seul espace d'extension que leur propre tissu ; elles sont plus sujettes au renouvellement que les villes ouvertes. La reconstruction - transformation est donc une réalité de la ville, les dynamiques individuelles et collectives des habitants mènent à une permanente reconstruction de la ville

sur elle-même. Le renouvellement par démolition-reconstruction demeure le principal levier de transformation urbaine.

2.1.1. Le renouvellement urbain, une forme et un processus de mutation urbaine

Le renouvellement urbain, dans une vision de la ville en évolution permanente, est constitué par un mouvement continu de changements physiques qui affectent les tissus urbains. Ces changements prennent des formes différentes selon, d'une part, les types de bâtiments existants et leur apparence et, d'autre part, les conditions économiques, sociales ou culturelles présentes. Elles sont le fruit d'opérations de transformations menées par les individus, les propriétaires, par les entreprises privées mais aussi par les autorités publiques. La construction de la ville se fait dans ce processus par « des bâtiments qui se transforment et des espaces vides qui se remplissent » (la production résidentielle comme levier de régénération urbaine à Bruxelles «Priscilla Ananian juin 2010 »).

Dans certains cas, le réinvestissement se matérialise par la transformation progressive d'un territoire urbain par l'intermédiaire de décisions individuelles. On assiste ainsi à des changements d'affectation, des maisons se transforment en immeubles de logements collectifs, ou à une densification des constructions par changement des modes d'occupation.

Dans ce cas de mutations lentes, les transformations bâties s'inscrivent dans le parcellaire préexistant, les changements se font parcelle par parcelle selon les disponibilités foncières et les décisions d'investisseurs publics et privés. Ce type de renouvellement urbain nécessite une implication continue des propriétaires dans les bâtiments, un investissement public dans l'entretien des espaces publics et dans la gestion des réseaux et un intérêt de la part des promoteurs immobiliers pour mener des opérations de construction. Il s'agit donc d'un modèle de développement continu et progressif.

En revanche dans d'autres cas, il peut s'agir d'une transformation radicale de la forme et de la trame urbaine par la réalisation d'opérations de plus grande ampleur, menées par des maîtres d'œuvre privés ou publics pour répondre à une demande de nouvelles activités ou par entraînement dans des logiques immobilières profondes. Ce type d'opérations engage la démolition des éléments bâtis, voire la modification des tracés viaires ou même la création de nouvelles voiries.

Cependant, la reconstruction des tissus urbains, la réaffectation ou l'amélioration des conditions d'occupation des bâtiments ne se fait pas au même rythme au sein des agglomérations. Le tissu urbain peut réagir différemment par rapport aux évolutions.

Si certains lieux sont valorisés, d'autres au contraire connaissent un désintérêt. Celui-ci, vecteur de désinvestissement et donc de dégradation immobilière, est en partie causé par l'obsolescence des formes urbaines existantes. Dans ce deuxième cas de figure, deux types d'évolution peuvent voir le jour :

- Dans un premier scénario, les capacités financières des acteurs privés (petits propriétaires, investisseurs) permettent d'envisager des nouvelles formes urbaines en adéquation avec les besoins et les attentes des habitants. Dans ce cas, les tissus urbains font l'objet d'une revalorisation qui va modifier en profondeur leur forme et leur organisation.

- Dans un deuxième scénario, la perte d'attractivité des tissus urbains et la dégradation qui s'en suit ne sont pas compensés par un réinvestissement pour surmonter les blocages.

Dans ce processus, les tissus urbains, qui éprouvent des difficultés à se régénérer, se dégradent rapidement, la qualité des logements diminue, l'activité économique perd de son dynamisme. La perte d'attractivité engendre ainsi une impossibilité de réinvestissement notamment par la perte de valeur immobilière pour les propriétaires.

Face à ces quartiers qui ne se renouvellent pas ou se renouvellent mal, et qui sont fortement marqués dans une spirale négative. Il est indispensable de penser et agir pour le renouvellement urbain ; objectifs, méthodes et moyens d'action des pouvoirs publics sur ces territoires pour les faire entrer dans une spirale de valorisation.

2.1.2. Les motifs des démolitions-reconstructions

Sous sa forme physique, une ville est constituée de bâtiments et d'espaces qui ont été construits et conçus à certains endroits bien précis à un moment donné et pour un usage donné. L'évolution globale des villes se répercute de façon différenciée sur leurs différentes composantes. Les facteurs d'évolution sont les suivants :

a. Destructures catastrophiques :

Destructures engendrées de manière directe et à grande échelle par une guerre ou une catastrophe naturelle : les tremblements de terre, incendies, inondations

b. L'obsolescence technique des bâtiments :

C'est le cas de bâtiments anciens qui s'adaptent mal aux performances contemporaines. Les normes et les usages évoluent, qu'elles soient traduites en termes de besoins (confort, hygiène), de fonctionnalités (évolution des modes de production). Les usagers, en raison de ces progrès techniques qui s'offrent à eux (les isolations thermiques, acoustiques, les différents réseaux performants : électriques, plomberie.) et de l'amélioration de leurs capacités financières, préfèrent investir dans des modèles urbains plus « modernes ».

c. L'obsolescence urbaine de certaines formes bâties :

Les formes bâties deviennent inadaptées pour des raisons d'hygiène, de sécurité, des îlots insalubres, l'étroitesse des réseaux viaires ; ce sont les conceptions urbaines qui ne correspondent plus aux usages contemporains, soit par le refus des utilisateurs, soit par les volontés des pouvoirs publics, elles perdent de leur valeur.

d. L'évolution en taille de l'agglomération :

L'extension périphérique et le transfert de la majorité des territoires vers les espaces horizontaux en frange de la ville, ont fait émerger des friches urbaines, des quartiers dévalorisés, voire la dévitalisation de noyaux centraux en raison d'une concurrence qui devient de plus en plus difficile avec la périphérie.

Ces dévalorisations de l'urbain s'accompagnent de pertes de valeurs des biens immobiliers pour les différents propriétaires. Toute perte d'usage est perte de valeur. Ayant des répercussions multiples, ce phénomène d'obsolescence et de dévalorisation concerne d'abord

les propriétaires ou locataires qui voient leur logement perdre de ses qualités, pour des raisons liées au bâtiment comme à son environnement. Ces dévalorisations, avec les risques de dynamiques négatives tant pour les personnes que pour les biens concernés, mènent à un dysfonctionnement global du quartier concerné, ce qui influe sur l'image d'ensemble de la ville. Alors ils doivent se transformer pour retrouver un sens et une vocation. Cette situation implique des actions afin de stopper, voire d'inverser le phénomène de dévalorisation. Ce processus de la perte de valeur puis de redressement organisé est appelé « phénomène de renouvellement urbain ».

2.2.Extension de la ville, mutation par l'étalement

Si la présence de limites matérielles qui séparaient la ville de son environnement fut une caractéristique quasi constante jusqu'au XVe siècle, Au moyen âge déjà, la ville avait commencé à se développer hors ses murs. Elle exerçait sur ses terrains extra-muros. Ce mouvement s'est considérablement étendu au cours de la seconde moitié du XXe siècle. La ville avec son centre et ses limites bien définies a fait place à des territoires urbains aux contours incertains et mouvants et à des nouvelles formes urbaines aux limites indéfinissables. L'urbanisation moderne a complètement bouleversé la notion de la ville, l'étalement urbain a fait reculer considérablement ses limites. Ainsi l'horizontalité a fait émerger de nouvelles appellations : rurbanisation, périurbanisation...

David Mangin parle de « la ville franchisée » et explique pourquoi la ville c'est tellement étendu ces cinquante dernières années. La réponse la plus immédiate se trouve dans le développement de l'automobile et des réseaux routiers : « à l'échelle des agglomérations, ce maillage a des conséquences décisives sur les formes de la croissance urbaine. ». (David Mangin, *La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine*, 2004)

L'automobile a littéralement créé de nouveaux territoires en faisant franchir les frontières de la ville. Face à l'ampleur de cette urbanisation, on s'interroge sur les conséquences de ces mutations d'un point de vue spatial, environnemental, économique et social.

2.2.1. Les effets négatifs de l'étalement urbain

4- étalement urbain généralisé est source de multiples effets négatifs :

- Destruction, préservation des milieux naturels, souvent fragiles.
- Consommation irréversible d'espace et de potentiel agricole.
- Séparation domicile/travail, qui engendre des flux quotidiens motorisés.
- Encombres, pertes de temps et pollution de l'air.
- Transformation de la forme urbaine en ville, ville éclatée, fragmentée.
- Coupures des axes de communication.
- Exclusion sociale et économique inégalement répartie à travers l'espace urbain et formation durable de poches de pauvreté.

2.2.2. S'étaler ou renouveler ?

Il est cependant clair qu'on ne peut pas arrêter l'étalement mais on peut toujours le rationaliser, le freiner et le contrôler. Pour cette raison, nous devons développer des stratégies pour contrecarrer les dynamiques négatives de la ville et essayer d'améliorer la qualité de vie et le cadre urbain déjà existant.

Le thème de reconstruction de la ville sur elle-même et son renouvellement sont aujourd'hui sujet de débat dans divers domaines. Ce débat est repris dans le monde politique où l'idée est de réguler de manière efficace le développement urbain et de retravailler sur le tissu existant.

Alors, Comment choisir entre l'urbanisation de nouveaux espaces et le recyclage d'espaces déjà urbanisés ? Quel intérêt y a-t-il à privilégier le renouvellement ? Pourquoi est-il préférable de renouveler les territoires déjà urbanisés ?

- La rationalisation de la consommation des espaces, La réutilisation ou la densification des espaces déjà urbanisés permet de limiter la consommation de nouveaux espaces. La réutilisation des espaces bâtis contribue aussi à renforcer et à développer la structure spatiale existante. La structure spatiale est la manière dont tous les éléments nécessaires (logements, équipements, activités économiques, etc.) sont disposés sur le territoire et mis en relation. A l'inverse, la consommation anarchique d'espace peut être à l'origine d'une déstructuration du territoire finalement nuisible pour tout le monde.

a. La cohésion sociale et économique

L'urbanisation nouvelle a généralement des conséquences négatives sur la composition sociale de la ville, elle accentue l'inégalité entre les quartiers en croissance et les quartiers en déclin.

Le recyclage de l'habitat existant permet au contraire le maintien d'une plus grande diversité de populations dans un même quartier.

b. La protection de l'environnement

L'urbanisation des territoires occasionne en effet de nombreuses nuisances pour l'environnement ; gaspillage des espaces naturels et pollution des sols, multiplication des transports et émissions de gaz à effet de serre, nuisances sonores, déchets... etc. Cependant, le renouvellement urbain fait référence à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbain et périurbain, à la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, à la préservation des paysages urbains et naturels, à la sauvegarde des sites remarquables et patrimoine bâti et à la prévention des pollutions et des nuisances de toutes nature.

3. Enjeux du renouvellement urbain

L'observation de quelques cas pratiques permet de reconnaître certains points clefs fondamentaux pour réussir à réorienter la ville.

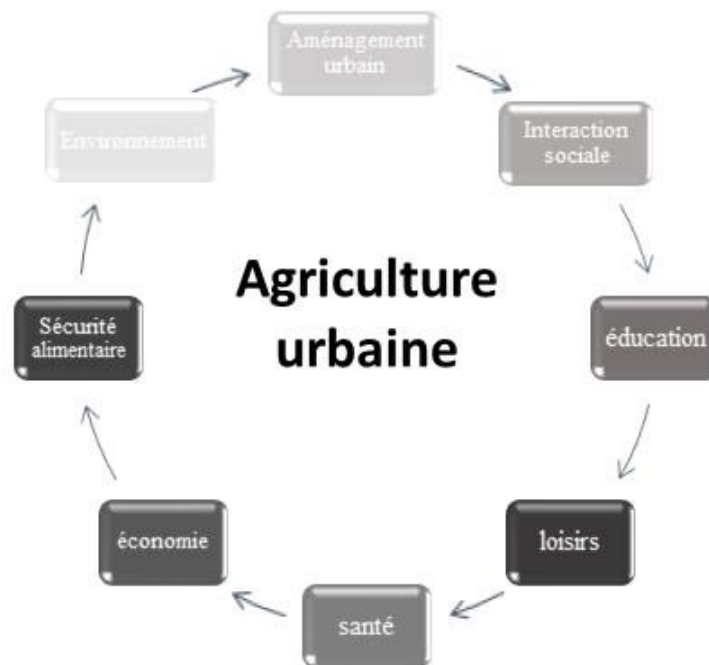


Figure 8 : Les différents corps touchés par le renouvellement urbain

3.1. Un investissement à évaluer

L'approche économique du renouvellement urbain est devenue obligatoire, à plusieurs degrés. La remise sur le marché de terrains en perte de valeur fait partie intégrante des objectifs affichés par les collectivités, pour attirer les capitaux privés. La viabilité économique d'une opération d'un renouvellement urbain est indispensable, car les opérations qui réussissent sont celles qui arrivent à marier contexte politique passionné et marchés porteurs. Il faut dire qu'un projet de renouvellement urbain se démontre bien souvent non rentable, et qu'au-delà de l'intérêt de démarcher des investisseurs privés, la collectivité doit dans la plupart des cas se questionner véritablement sur l'opportunité économique de son engagement, et sur le coût de l'intérêt général.

3.2. Coût de l'intérêt public

Bien souvent, la collectivité doit trouver une pertinence explicite à son implication dans une opération de renouvellement urbain, tant il est vrai que l'application d'un simple texte de loi ne suffit pas à justifier l'investissement de grandes sommes dans un projet non rentable. De ce point de vue, la pertinence de cette implication dépend de la faisabilité et de l'utilité des opérations envisagées. Or, mesurer l'utilité en termes d'intérêt général est toujours difficile, et l'accord sera fait plus souvent sur des bases plus "chiffrées". Après avoir établi un « business plan », établissant – certes sur des bases incertaines puisque estimées – le taux de rentabilité interne de l'opération de renouvellement urbain, on ajoutera le critère de développement économique que pourra engendrer le renouvellement d'un secteur, c'est-à-dire la mesure des emplois créés, en ôtant les "effets d'optique" (emplois simplement déplacés du fait des conditions fiscales plus avantageuses). Un dernier critère réside dans la capacité des investissements publics à lever des fonds privés : c'est l'effet de levier.

3.2.1. Objectif de rebondissement

Même si cet objectif n'est pas toujours clairement affiché, le retour sur le marché du foncier et des biens immobiliers concernés par le renouvellement urbain, est sans contredit un des éléments considérés comme révélateur de la réussite de l'opération. Mais comme nous l'avons déjà souligné, il est difficile de considérer le renouvellement urbain de façon uniforme.

3.2.2. Politiques foncières

Si certains pensent qu'aborder la question foncière séparément de la question immobilière peut défavoriser au projet de renouvellement du fait des questions embrouillées que soulèvent souvent les deux aspects, la maîtrise des sols pour le maître d'ouvrage est quoiqu'il en soit central à la réussite du projet. A quelles fins maîtriser le foncier ? Et comment ?

3.2.3. Les enjeux de la maîtrise des sols

Les collectivités sont encore soumises à la loi du marché foncier et abandonnent malheureusement de façon récurrente certains de leurs projets faute de maîtriser l'espace suffisant à leur réalisation.

Sur une friche, la situation est assez simple ; mais un quartier d'habitat dégradé, ou un secteur d'habitat social peuvent présenter des difficultés imprévues lorsqu'on considère la multitude de propriétaires, publics ou privé, qui entrent en jeu. Qu'il faille user de procédures difficiles ou de simples acquisitions à l'amiable, l'important est de diagnostiquer dès le départ les étapes à suivre avant la phase opérationnelle.

L'enjeu principal en amont réside dans la récolte d'informations correctes. Les actes et transferts de propriété, l'état des servitudes ne sont généralement pas véritablement connus, tant il est vrai que les délivrances de permis de construire ou de démolir, ou les actes de vente accusent un retard administratif considérable, du fait que les propriétaires sont souvent des personnes de droit public. Le parcellaire est également inadapté ou inexistant. De tout ceci découle probablement une mauvaise gestion des espaces publics, que les offices HLM¹ entretiennent parfois sans convention, ou que la municipalité oublie. L'insécurité ainsi générée renforce la dévalorisation de ces espaces.

¹ Habitation à loyer modéré

Chapitre II : Le renouvellement urbain, exemple thématique

I. Introduction

Les terrains d'études choisis pour illustrer notre problématique de recherche sont concernés par les mesures de la politique de la ville, et plus particulièrement par les opérations de démolition, reconstruction, des quartiers étudiés qui souffrent d'une évocation négative, pour les habitants comme pour les usagers, il s'agit des quartiers difficiles, stigmatisés physiquement et socialement.

Ces quartiers, par les causes de leurs problèmes sociaux récidivants, ainsi que leurs difficultés constantes depuis quelques années de nombreuses interventions. Se focaliser sur l'étude de ces terrains suppose de connaître au préalable leur genèse, leurs caractéristiques, les difficultés et les causes qui y sont liées, pour cela nous nous proposons dans un premier temps d'effectuer un détour historique, afin de mieux comprendre le processus de stigmatisation de ces quartiers, ainsi que les caractéristiques physiques et sociales de ces tissus et leur évolution, pour ensuite présenter les différents dispositifs mis en place par le gouvernement, afin de lutter contre la ghettoïsation et la paupérisation des quartiers d'habitat social, enfin nous consacrons notre dernier chapitre à la conception du projet, à la mobilisation des habitants et à l'implication des différents acteurs dans l'élaboration et dans la réalisation du projet.

Dans cette optique, nous avons choisi d'utiliser deux outils principaux pour aborder le terrain : l'entretien avec des acteurs locaux et la photo-observation. Les entretiens devaient nous permettre d'expliquer les phénomènes mis en avant par les photographies, et d'obtenir des informations de différentes sources quant au processus de renouvellement urbain. Nous avons donc rencontré sept acteurs de différents types, avec lesquels nous avons échangé sur le mode de l'entretien semi-directif, de sorte que les représentations liées aux processus à l'étude ne nous échappent pas :

Des acteurs institutionnels : MRU (Marseille Rénovation Urbaine) et l'AGAM (Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseille), dont l'action se concentre à l'échelle de l'agglomération ;

Un bailleur social : 13 Habitat, dont le représentant rencontré était en charge du quartier des Flamants dans les « quartiers Nord ». Il s'agissait de cerner comment la politique de renouvellement s'appliquait concrètement sur un espace singulier, et quelles étaient les difficultés rencontrées ;

Deux associations d'habitants : l'une implantée à la Belle de Mai (Brouettes et compagnie), l'autre investie à l'échelle du centre-ville de Marseille (Un centre-ville pour tous). Ces entretiens nous ont apporté une réception plus critique, voire contestataire, sur le processus en cours, d'où un aperçu de ses limites ;

Deux associations spécialisées dans les processus de concertation (Arènes et Robin des Villes), qui permettaient une explicitation des conditions réelles du principe de démocratie participative, placée au centre des politiques urbaines. Ces associations médiatrices entre

porteurs de projets et habitants étaient peut-être les mieux placés pour cerner la complexité des jeux d'acteurs à l'œuvre. (« Marseille – Ville renouvelée | Ville contestée » s. d.)

II. L'historique urbain et social de Marseille

Les quartiers que nous avons étudiés font partie de la banlieue nord de Marseille. Marseille, ville atypique avec son vaste territoire de 24 000 ha dont seulement 13 800 urbanisés, a été marquée par le développement d'un commerce maritime et l'industrie, ces activités ont contribué à dessiner les contours de sa géographie social et spatial.

En effet, après avoir puisé dans le réservoir humain que constituait la haut-Provence (la main d'œuvre local) ; les industries marseillaises ont eu recours de plus en plus largement à l'immigration italienne à partir de la fin du XIX siècle, et à l'immigration maghrébine après la première guerre mondiale. Marseille a également accueilli à plusieurs reprises « des populations menacées dans leurs pays, ou dans leurs régions d'origine ; telle que la population arménienne après le génocide de 1915, les rapatriés d'Afrique du nord au lendemain de l'Indépendance du Maroc, de la Tunisie et de l'Algérie » (Messaouden 2010). afin de répondre à l'afflux de cette population en terme de logement, les responsables publics se sont engagés dans la construction d'un immense parc HLM, qui à l'heure actuelle accorde à Marseille sa spécificité à l'échelle nationale, et ce notamment à travers le particularisme de ses quartiers Nords.

Comme toutes les agglomérations éprouvées par les affres de la désindustrialisation, Marseille a été fortement touchée par la gravité de cette crise dont les conséquences économiques et sociales ont été considérablement augmentées par le choc pétrolier 1973, dont les quartiers du nord sont les principales victimes.

Aujourd'hui, les quartiers du nord de Marseille sont considérés comme étant une région moral stigmatisée, dont il convient d'analyser la construction sociale.

En effet les quartiers du nord sont devenus synonyme des grandes banlieues là où converge trois crises : économique, urbanistique et sociale.

Le GIP (Groupement d'Intérêt Public) Marseille Renouvellement Urbain coordonne et pilote la mise en œuvre à Marseille d'une politique nationale de rénovation urbaine en zones urbaines sensibles instituée par la loi du 1^{er} août 2003 et mise en place par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (*ANRU*).

A Marseille, 1 milliard d'euros sont investis pour rénover 14 quartiers du nord, du sud et du



Figure 9 : Ancien visage de la Marseille

centre de la ville. Pour mettre en œuvre cette rénovation, 13 conventions ont été signées entre tous les partenaires. (« Une synergie entre l'Etat et Marseille - Marseille Rénovation Urbaine », s. d.



Figure 10 : Nouveau visage de la ville de Marseille

III. Le renouvellement urbain à la ville de Marseille

1. Les grands axes et les moyens

Une dominante : le perfectionnement de l'habitat,

Une nécessité : le désenclavement des quartiers,

Un accompagnement : la modernisation et le développement des équipements publics,

Une volonté : la diversification des fonctions, l'attractivité, la mixité de l'habitat.



Figure 11 : Plan état de fait de Marseille

2. Action de renouvellement urbain

IV. Renouveler l'habitat pour le confort des résidents et l'attractivité des quartiers.

- La concentration du Projet de Renouvellement Urbain Marseillais sur les quartiers d'habitat social,
- La requalification de l'habitat pour créer le confort aux résidents et l'attractivité des quartiers tout en favorisant les parcours résidentiels,
- La Diversification dans la construction pour mieux répondre à différents publics, et consentir une certaine mixité sociale,
- La réhabilitation de bâtiments et logements et la désintégration d'immeubles les plus vétustes, pour réformer le fonctionnement du quartier,
- La création d'une « résidentialisations » pour permettre la distinction du domaine public, ouvert à tous et géré par les collectivités locales, et le domaine privé, pour les résidents, géré par les sponsors.

2.1. Réaliser des aménagements pour désenclaver les quartiers.

- La jonction des quartiers de Marseille séparés de la ville avec des excavations physiques et des infrastructures ou enfermés sur eux-mêmes par leur agencement urbain,

- b. La requalification des espaces publics par une interventions consistant à remanier profondément les aménagements urbains, pour les rendre plus conviviaux et mieux adaptés à la vie et à la sécurité de leurs habitants.

2.2. Accroître les équipements publics pour mieux percevoir les activités et services.

- a. La consolidation de l'attractivité de ces quartiers par les réhabilitations et la construction d'équipements sportifs, écoles, crèches tout en facilitant aussi le brassage des populations,
- b. La favorisation pour l'implantation de locaux d'activités, de commerces, de services et de bureaux pour y varier les fonctions.

2.3. Développer l'activité économique et l'emploi

- a. Les Projets de Renouvellement Urbain (PRU) favorisent l'ancrage de nouvelles activités, en aidant l'amplification de commerces et l'emploi, et en désenclavant les quartiers, en favorisant la mixité social.
- b. Le dynamisme des deux zones franches urbaines, sur le territoire desquelles 5 PRU sont en cours, collabore également au renouveau de ces territoires.
- c. Les projets conventionnés avec Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) prévoient tous une clause d'insertion qui une insertion professionnelle.
- d. La rénovation urbaine, c'est l'ambition d'améliorer la vie des habitants par la transformation de la ville et par toute une série d'actions en matière de formation, d'insertion professionnelle, de santé... il est essentiel que les travaux prévus puissent faciliter l'accès à l'emploi des populations résidentes. Une charte d'insertion a été mise en place pour réserver 5% du nombre total d'heures travaillées dans le cadre des travaux financés par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Elle concerne les habitants des zones urbaines sensibles de la commune, qui s'engagent dans un processus d'insertion professionnelle. Ainsi, grâce à ce dispositif, sur les quatorze projets de rénovation urbaine de l'agglomération marseillaise, près de 270 personnes ont bénéficié de ces clauses d'insertion.(« MRU-Table-ronde-insertion_r.pdf », s. d.)

2.4. Agir pour le développement social

Le Groupement d'Intérêt Public Marseille Renouvellement urbain travaille en lien étroit avec les équipes de la Politique de la Ville. L'objectif est de pérenniser les accomplissements en proposant une administration adaptée des équipements et des espaces publics sur le long terme. Le juste est de créer un contrat urbain de cohésion sociale pour escorter les habitants et favoriser leur participation aux différents projets.

3. Acteurs du renouvellement urbain

Les principaux partenaires des maîtres d'ouvrage sont :

- a. Les équipes territoriales de la Politique de la Ville jouent un rôle essentiel. L'équipe de Marseille Renouvellement Urbain travaille avec les équipes territoriales de la Politique de la ville pour escorter les acteurs associatifs concernés par les projets du renouvellement urbain.
- b. Les associations de locataires, notamment pour ce qui sont en lien avec les relogements.
- c. Les différentes associations de quartiers, culturelles, sportives, culturelles...
- d. Les comités de gain de quartier.
- e. Les groupements de commerçants ou d'usagers.
- f. Tout habitant ou usagé dans un cadre professionnel qui souhaite collaborer aux actions de conciliation, en effectuant part de son expérience et de sa perception de son quartier.
- g. Les centres sociaux qui jouent un rôle important dans l'accueil des habitants et pour le lien social dans les quartiers.
- h. Les représentants des mairies de secteur, en rapport quotidienne avec les habitants pour les prévenir des changements à venir dans leurs quartiers.
- i. Les responsables d'équipements publics ou privés situés dans les périmètres en renouvellement urbain.

V. Différentes pratiques du renouvellement urbain

1. Vers une vision d'insertion et emploi

Accroître une dynamique d'insertion professionnelle :

Les projets urbains coopèrent pour soutenir les parcours d'insertion sociale et professionnelle des habitants de ces quartiers, souvent marqués par l'échec scolaire, les faibles taux de qualification et le chômage.

2. Vers une perception d'accueil d'activités et d'investisseurs

Inciter le mouvement économique dans les quartiers renouveler

L'activité économique dans les zones ciblées du renouvellement urbain de Marseille n'est pas absente de la mosaïque urbaine celle-ci recompte des richesses dû au noyaux villageois avec des activités traditionnelles ou récentes, quartiers des années soixante/soixante-dix, lotissements ou immeubles neufs.

3. Vers l'encouragement d'une dynamique de concertation

3.1. Impulser la participation des habitants dans les projets :

Le renouvellement urbain intercède dans des quartiers souvent stigmatisés, parfois éprouvés comme abandonnés par les établissements. La coopération des habitants contribue donc pleinement à la dynamique de changement portée par le renouvellement. L'alliance répond à plusieurs enjeux :

- a. Consolider le dialogue entre les habitants et les acteurs locaux, pour favoriser le développement des pratiques participatives et prendre en compte l'expertise d'usage des habitants, pour renforcer la qualité des projets et la pérennisation des investissements,
- b. Soutenir l'adhésion au projet, pour récupérer la confiance entre les institutions et les habitants et favoriser la conquête des changements.

3.2. Annoncer sur les projets

Marseille Renouvellement Urbain amplifie progressivement des outils d'information sur les différents Projets du Renouvellement Urbain (dépliants, flash infos, panneaux...).

- a. Des rassemblements publics d'information sont périodiquement organisés dans les quartiers en présence des représentants des collectivités et des sponsors,
- b. Des temps d'événement plus informels existent également suivant les quartiers : permanences, expositions, réunions avec les associations.

3.3. Concerter les maîtres d'ouvrages

- a. Les sponsors sociaux engagés dans le projet de renouvellement urbain mènent leurs propres actions de réunion avec les groupements des acquéreurs pour les actes de relogement ou dans le cadre de démolition ainsi que la réhabilitation l'habitat social ou des espaces extérieurs,
- b. Les maîtres d'ouvrage chargés des voiries, espaces verts, équipements, mènent des actions de concertation par thématiques ou par zones géographiques, en fonction des enjeux du projet : concertation sur l'aménagement d'un espace public (places, cheminements piétons...), sur les améliorations à apporter à la voirie, sur les équipements à créer, etc...
- c. Les maîtres d'œuvre s'engagent à prendre en compte les résultats du travail de concertation et à aviser les habitants de la bonne prise en compte de leurs attentes. Cependant, si des contraintes techniques ou financières empêchent leurs réalisations, le maître d'ouvrage ou Marseille Renouvellement Urbain se doit de les tenir prévenus,
- d. Les urbanistes, architectes, paysagistes chargés de concevoir les projets urbains peuvent s'associer, voire animer des temps d'échanges avec les acteurs locaux et les habitants. Marseille Renouvellement Urbain peut fait

aussi appel à des spécialistes de la concertation pour diriger des ateliers participatifs en direct avec les habitants.

3.4. Etablir une démarche participative avec les habitants

- a. Malpassé et Solidarité : ateliers thématiques pour permettre l'expression des espoirs et des offres des habitants,
- b. Baou de Sormiou : groupes de travail sur les constructibilités acceptables,
- c. Saint-Barthélemy/Picon Busserine : mission de conseil et de médiation pour construire le dialogue,
- d. Place du Refuge au Panier, espace Velten à Belsunce : réunion sur l'aménagement des espaces extérieurs,
- e. Saint-Mauront : Auphan Charpentier et l'aménagement de la place Arzial: « plateaux TV » avec restitution de vidéos.

4. Vers un engagements de reconstruction et de relogement



Figure 12 : Nouveaux logement réalisés

4.1. Faciliter la reconstitution de l'offre détruite

- f. La règle du « un pour un » s'impose : un logement social reconstruit pour un logement détruit. Plus 3 000 logements locatifs sociaux vont être reconstruits à Marseille. La moitié de ces reconstructions s'accomplit à l'échelle de l'ensemble de la ville, et plus uniquement du quartier en renouvellement, pour embaucher un rééquilibrage géographique de l'offre.
- g. Axe-clé : une mutualisation de l'offre entre les Projet de Renouvellement Urbain et les commanditaires pour disposer d'une vue d'ensemble des besoins de reconstitution, optimiser les possibilités d'agir.

4.2. Accélérer le relogement des ménages

Le relogement des foyers concernés, en jumelant les propositions de logements à leurs besoins, vœux et moyens, est un enjeu fondamental pour la réussite des projets de renouvellement urbain. Le relogement est un levier pour favoriser les parcours résidentiels des habitants, réinscrire les familles en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion et participer à la mixité sociale, dans le quartier et au sein de l'agglomération. Ces relogements emboîtent par ailleurs l'avancement opérationnel des projets.

4.3. Créer une plateforme de relogement

- a. Varier l'offre de logement par la mutualisation d'une partie des contingents des réservataires.

- b. Elargir les potentialités de chemins résidentiels des maisons et qualifier un travail plus large sur l'accompagnement social.

5. Vers une approche environnementale

5.1. Concevoir des écoquartiers

Les Ecoquartiers font partie des étendus projets structurants que traite Marseille et conduit par Marseille Renouveau Urbain. Pour réaliser un juste équilibre entre nature en ville et renouvellement urbain et s'articule autour de 4 axes :

- a. La revalorisation des quartiers,
- b. La continuité de la nature en ville,
- c. L'attribution des mixités sociales et fonctionnelles,
- d. Le respect de l'environnement.

5.2. Définir les écoquartiers



Figure 13 : Ambiance extérieur d'un écoquartier

Un Ecoquartier est une zone urbaine fondé, organisée et administrée dans une démarche de développement durable. L'Ecoquartier nécessite ainsi d'avoir un potentiel de croissance économique, répondre à des critères de performance environnementale rigoureux (transports en commun, traitement des déchets, écoconstruction...) et garantir la mixité sociale et fonctionnelle (logements, commerces, équipements publics...).

L'Ecoquartier remplit ainsi une série d'objectifs économiques et sociaux, mais répond également à de varié enjeux environnementaux :

- a. Prise en compte d'une densité raisonnable et intégration de la biodiversité urbaine dans le projet architectural,
- b. Exploitation de la nature en ville (trame verte, espaces verts...),
- c. Évolution des transports en commun et des transports "doux" et non polluants (voies piétonnes, pistes cyclables...),

- d. Amplification des énergies renouvelables,
- e. Réponse des écoconstructions aux normes et exigence pour limiter les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments,
- f. Traitement des eaux de pluie, réduction et exploitation des déchets.

La démarche Ecoquartier définit ainsi ce périmètre dont l'agencement a été pensé en respectant les principes du développement durable, pour le bien être des habitants.

VI. Exemple de territoire d'intervention

Trois grands territoires d'intervention : 15^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème} arrondissement. Il s'agit à travers le renouvellement urbain de faire levier en s'appuyant sur la stratégie d'agglomération et de planification, qu'il s'agisse des documents d'urbanisme, de l'organisation des déplacements, du développement de l'emploi, et de la cohésion sociale.

Pour ce faire, la démarche s'est appliquée à distinguer 3 grands territoires prioritaires : quartier de Saint-Loup, quartier de La Plaine, quartier de Michelet.

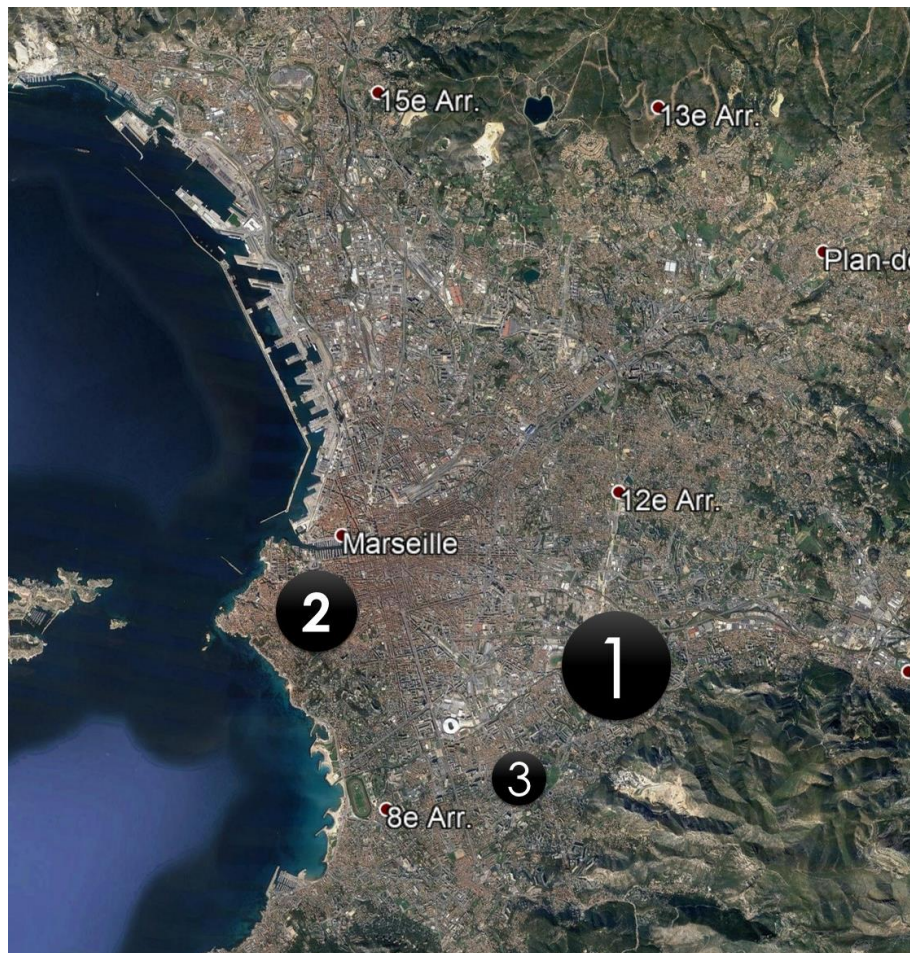


Figure 14 : Situation des 3 territoires d'intervention

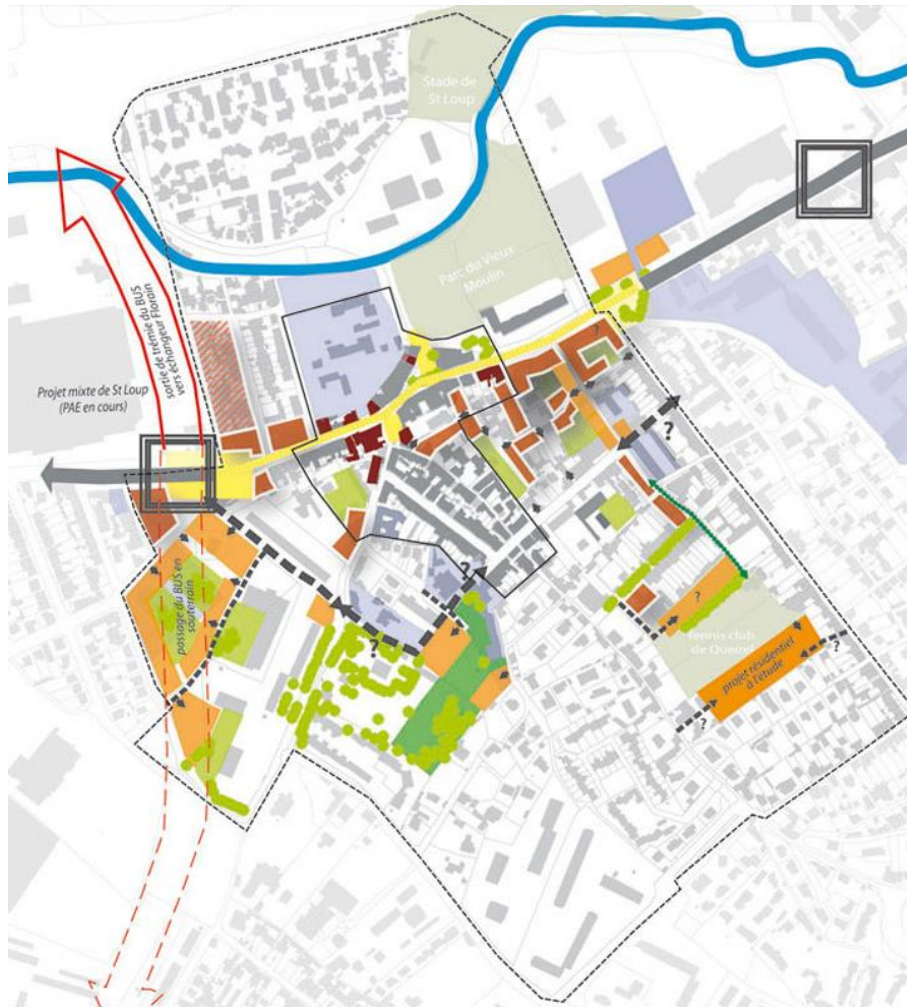


Figure 15 : Plan d'action du quartier Saint-Loup

1. Quartier de Saint-Loup

Pour Saint-Loup, noyau villageois, le test a mis en exergue les possibilités de sauvegarde et d'exploitation de certains espaces (placette, semi-piétonisation d'une partie du boulevard Saint-Loup...) et celles de renouvellement urbain en démolition-reconstruction, en offrant une augmentation du noyau villageois, afin notamment de consolider la centralité existante (immeubles semi-collectifs, rez-de-chaussée commerciaux...).



Figure 16 : Plan d'action du quartier La Plaine

2. Quartier de La Plaine

Pour La Plaine, deux hypothèses de renouvellement ont été énoncées :

- a. Une première qui respecte la structure urbaine traditionnelle (Alignements sur rue, hauteurs homogènes...),
- b. Une seconde qui pointe à la proposition de nouvelles formes urbaines, en rupture avec le tissu environnant, mais plus ambitieuses pour aérer la ville (constructions en cœur d'îlots, retraits végétalisés, hauteurs plus importantes...).

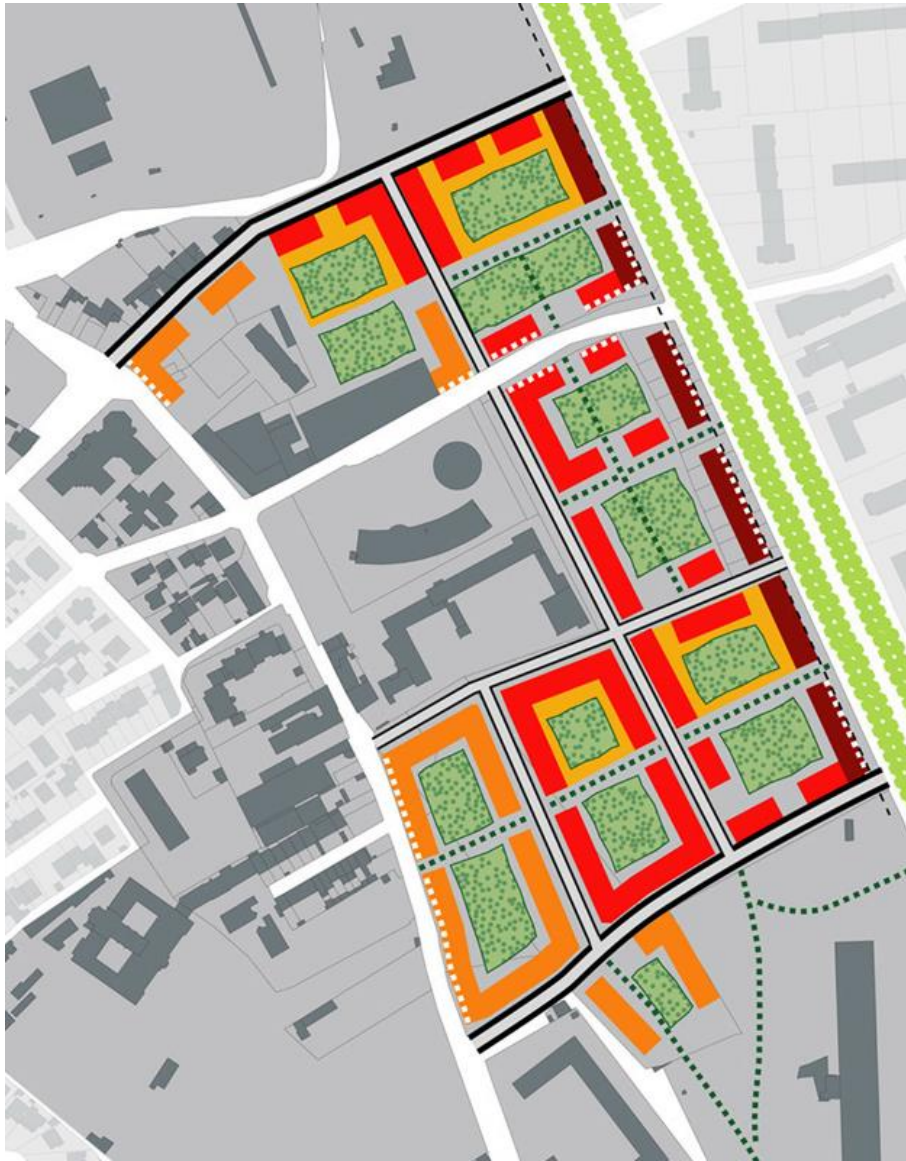


Figure 17 : Plan d'action du quartier Michelet

3. Quartier de Michelet

Pour Michelet, ce test a illustré les visions d'évolution en renouvellement urbain sur des parcelles sous-occupées en plein centre-ville (concessions automobiles). Compte-tenu des perspectives multimodales envisagées le long du boulevard et à proximité du Rondpoint du Prado, ce site bénéficie de capacités constructibles non négligeables, qu'il faudra comparer aux potentialités de délivrance foncière.



Figure 19 : Quartier avant l'intervention



Figure 18 : Quartier avant l'intervention



Figure 20 : Quartier après l'intervention



Figure 21 : Quartier après l'intervention

VII. Renouvellement urbain de la ville de Toulouse

Toulouse est une commune du Sud-Ouest de la France. Elle est située dans le Midi de la France, au nord du département de la Haute-Garonne, sur l'axe de communication entre la mer Méditerranée et l'océan Atlantique.



Figure 22 : Situation de la ville de Toulouse

A partir des années 2000, la ville a su entreprendre une politique cohérente promouvant un développement urbain économe et durable. Confrontée à une densité démographique faible (de 1999 à 2006, l'agglomération a un gain de 19600 habitants par an), la ville de Toulouse met en place le projet du Grand Toulouse en 2011 afin de réorganiser l'espace urbain. À l'aide de réhabilitations et projets. 12 nouvelles communes du Nord-Est de l'agglomération rejoignent la métropole.

Plus de 40 000 habitants vivent dans les cinq quartiers de Toulouse concernés par le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) qui prolonge les actions d'urbanisme commencées avec le Grand projet de ville (GPV) :

1. Bagatelle la Faourette Papus Tabar Bordelongue
2. Bellefontaine
3. Empalot
4. Izard-Trois Cocus/La Vache
5. Reynerie
6. Mirail université

1. Pourquoi recourir à un renouvellement urbain de la ville de Toulouse ?

- L'amélioration des conditions de vie dans ses quartiers prioritaires de la ville en modifiant les formes urbaines.
- Six quartiers toulousains sont concernés par la démolition de grands ensembles.
- La reconstruction de logements plus qualitatifs.
- L'aménagement de l'espace public.
- La création d'équipements collectifs pour transformer les quartiers,
- C'est l'ambition du programme de renouvellement urbain conduit par Toulouse métropole et ses partenaires.

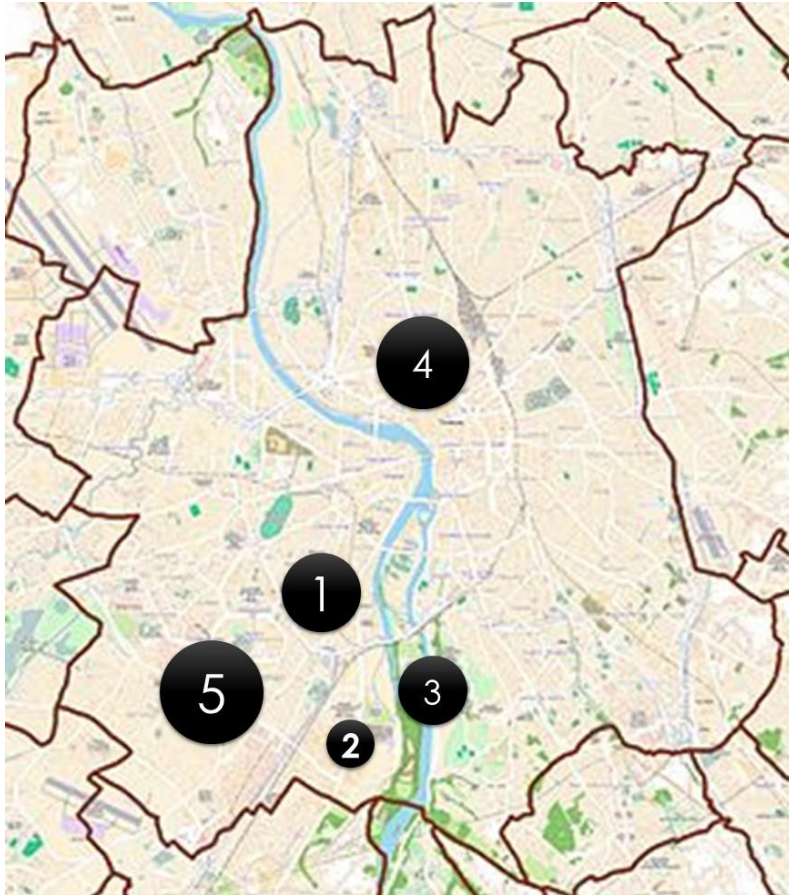


Figure 23 : Situation des quartiers d'intervention

2. L'Améliorer l'habitat et de l'espace public

Renouveler les conditions de vie dans les quartiers, c'est d'abord améliorer la qualité des logements. Les opérations consistent à réhabiliter les immeubles, mener des travaux de rénovation énergétique, démolir les grands ensembles qui marquent les quartiers pour recréer des collectifs plus petits, à l'architecture attractive. Depuis 2015, date de la signature des conventions Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), 2 375 logements ont été démolis et 2 283 reconstruits, 62% en dehors des quartiers, en locatif social mais aussi en accession à la propriété pour faire venir des nouveaux habitants. Les ménages concernés par les démolitions ont été accompagnés et relogés. Parmi eux, 54% sont restés dans leur quartier. Transformer ces territoires, cela passe aussi par la rénovation de l'espace public. L'ouverture sur leur environnement et la création de cœurs de quartier animés forment le socle du dispositif. Ces quartiers sont dotés de nouveaux équipements de proximité (école, maison de quartier...) et aussi de commerces. Leur desserte en transports en commun est sans cesse améliorée. Sur chaque site, le projet urbain s'appuie sur des atouts patrimoniaux, peu valorisés jusqu'à présent, tels que, par exemple, le parc et le lac de la Reynerie qui pourraient devenir une destination de loisirs pour tous les Toulousains.

3. Les quartiers d'action

3.1. Bagatelle la Faourette Papus Tabar Bordelongue

Depuis 2005 le quartier bagatelle se métamorphose profondément. De nombreux espaces publics (voie de circulation, places et espaces verts) ont été réaménagés ou créés.

3.1.1. Situation - localisation

Bagatelle, La Faourette, Papus, Tabar et Bordelongue sont situés sur la rive gauche de la Garonne, au Sud-ouest de l'hypercentre. Au Nord, se trouve l'hippodrome de la Cépière - au Sud, séparé par la rue Henri Desbals, le quartier de la Faourette. Bagatelle, La Faourette, Papus, Tabar et Bordelongue sont desservis par deux sorties de la rocade. L'une permet d'accéder par le Nord du quartier (Bagatelle et Faourette); l'autre par le Sud, près de la station de métro Bagatelle qui vous projette en dix minutes place du Capitole – un peu moins encore si vous embarquez à la station Mermoz plus au Nord.

3.1.2. Le projet aujourd'hui

Depuis 2005 et l'avènement du Grand Projet de Ville, le quartier Bagatelle se métamorphose profondément. De nombreux espaces publics (voies de circulation, places, espaces verts) ont été réaménagés ou créés. Les démolitions ont fait place à de nouvelles habitations de bien meilleures qualités, comme sur la rue du Lot ou le long de la rue Henri Desbals. Les équipements publics et associatifs sont concernés par ce chantier de renouvellement urbain. Par exemple, une toute nouvelle Maison de quartier a été reconstruite dans le Bois de Bagatelle à proximité de l'ancienne, démolie fin 2015.

3.1.3. Axes forts

Le renouvellement urbain suit 3 orientations principales :

- a. Constituer des centres-quartiers intenses et actifs
- b. Générer une offre continue d'activités le long de la rocade

- c. Amplifier les espaces verts et constituer une trame verte à l'échelle du territoire

L'objectif est de relier le quartier à la ville et de diversifier les typologies de logements et les statuts d'occupation afin d'encourager la mixité sociale et en favorisant le développement économique.



Figure 24 : Cartier de Bagatelle avant



Figure 25 : Cartier de Bagatelle après



Figure 26 : Cartier de La Faourette avant



Figure 27 : Cartier de La Faourette après

3.2. Bellefontaine

Depuis 10 ans le quartier Bellefontaine a été transformé. Trottoirs, cheminement piétonniers, pistes cyclables et rues ont remplacés les dalles sur élevées et ont ramené la circulation générale plain-pied. La création d'une grande place Niki de saint phalle en lien avec le petit bois participent à l'amélioration du cadre de vie du quartier et renforcent l'attractivité résidentielle

3.2.1. Situation - localisation

Bellefontaine est situé au sud-ouest de Toulouse. Le quartier est délimité par plusieurs deux axes routiers importants : au nord par l'allée de Bellefontaine, et au sud par le boulevard Eisenhower.

3.2.2. Le projet aujourd'hui

Aujourd'hui, le projet urbain se poursuit afin de construire une offre attractive de logements neufs, répondant aux besoins de mobilité résidentielle interne au quartier et susceptibles d'attirer de nouveaux ménages. Il s'agit également dans les prochaines années de poursuivre

l'amélioration des espaces publics et les connexions aux quartiers voisins (Basso Cambo, Lafourguette, Reynerie) ainsi que les réhabilitations des logements existants afin de faire de Bellefontaine un quartier résidentiel attractif.

Le quartier de Bellefontaine bénéficie d'atouts importants :

- a. Proximité du métro et du pôle économique de Basso Cambo
- b. Présence d'équipements et de services structurants (Centre Culturel Alban Minville, piscine (en travaux) EHPAD, écoles, commerces de proximité...)
- c. Présence d'espaces verts de qualité (Petit Bois et parc de Clairfont)
- d. La mixité des populations et des types de logements (copropriétés, logements privés et logements sociaux) y est importante.

3.2.3. Axes forts

La poursuite du renouvellement du quartier a pour objectifs de :

- a. Conforter le cœur de quartier en redynamisant le centre commercial, en réaménageant les espaces publics autour du métro et en réhabilitant les équipements publics de centralité (EHPAD, piscine)
- b. Bien faire fonctionner le bâti existant conservé et réhabilité et poursuivre la diversification de l'habitat
- c. Connecter et ouvrir Bellefontaine sur les quartiers environnants (Reynerie, Basso Cambo, Lafourguette) en complétant les liaisons existantes et en créant des nouvelles
- d. Mettre en valeur le patrimoine végétal existant



Figure 28 : Cartier de Bellefontaine avant



Figure 29 : Cartier de Bellefontaine après

3.3. Empalot

Le quartier d'Empalot est le quartier en renouvellement urbain le plus proche du centre-ville. Autre fois caractérisée par de longues barres, Empalot est aujourd'hui le symbole de réalisation d'un projet urbain co-construit avec ses habitants.

3.3.1. Situation - localisation

Situé entre le boulevard des Récollets au nord et la rocade au sud, le quartier d'Empalot est le quartier en renouvellement urbain le plus proche du centre-ville, à 7 minutes en métro du Capitole et 20 minutes à pied du muséum d'histoire naturelle. Il bénéficie d'une situation géographique d'exception, positionné sur la rive droite de la Garonne, au pied du coteau de Pech-David.

3.3.2. Axes forts

Autrefois caractérisé par de longues barres, Empalot est aujourd'hui le symbole de la réalisation d'un Projet Urbain qualitatif co-construit avec ses habitants. En lien avec leurs propositions, l'équipe d'urbanistes-architectes Germe & Jam a décliné le projet urbain selon les 5 grands axes suivants :

- a. Un nouveau cœur de quartier :
Aménager un cœur de quartier mixant commerces, habitat et services, en lien avec les équipements publics existants (médiathèque, centre petite enfance, centre social...).
- b. Mieux relié aux quartiers environnants :
Favoriser, au sein du quartier, les accès et la circulation d'Est en Ouest et du Nord au Sud avec la création de nouvelles voies de circulation. Mieux relier Empalot aux faubourgs adjacents (Saint-Agne/Saint-Michel), à la plaine de sports et de loisirs de l'Île du Ramier comme au nouveau quartier Niel (maison des associations, maison de la citoyenneté, jardin public, etc.).
- c. De nouveaux logements, variés et attractifs :
Renouveler l'offre immobilière pour satisfaire divers publics (étudiants, jeunes publics, familles nombreuses, retraités...) et répondre à leurs attentes (logements traversants, lumineux, balcons, terrasses, etc.).
- d. Un habitat existant rénové :
Rénover les logements et parties communes, réaménager les espaces publics et pieds d'immeubles pour améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie (ex : isolation thermique et phonique, ravalement de façades...) et installation de conteneurs enterrés pour les résidences aménagées.
- e. Des équipements publics refaits à neuf :
Renforcer le service public de proximité, améliorer les conditions d'accueil des usagers et favoriser les liens avec les quartiers voisins en renouvelant les équipements (ex : le centre petite enfance, la Médiathèque qui depuis janvier 2009 remplace l'ancienne bibliothèque du quartier).

3.3.3. Les atouts du quartier aujourd'hui

- f. Des espaces verts de qualité, tel que le mail arboré, agrémentés d'aire de jeu pour les enfants
- g. Les berges de Garonne équipées d'un parcours sportif et d'une piste cyclable permettant de rallier le centre-ville
- h. De grands équipements sportifs sur l'île du Ramier avec la piscine Nakache, le Stadium...
- i. Des équipements publics emblématiques comme la Médiathèque, Brique Rouge, Centre social
- j. Un tissu associatif et culturel riche : les balades urbaines avec l'association La Gargouille, la Foire des associations et des services publics tous les ans en septembre avec l'accueil des nouveaux arrivants.

3.3.4. Un quartier qui se renouvelle avec ses habitants

Autrefois caractérisé par de longues barres, Empalot est aujourd'hui le symbole de la réalisation d'un Projet Urbain qualitatif co-construit avec ses habitants. En 2008, afin de travailler le projet de renouvellement du quartier, des ateliers urbains se sont déroulés pour recueillir l'avis des habitants sur les thèmes :

- a. Ouvrir Empalot sur la ville
- b. Se loger à Empalot
- c. Vivre à Empalot

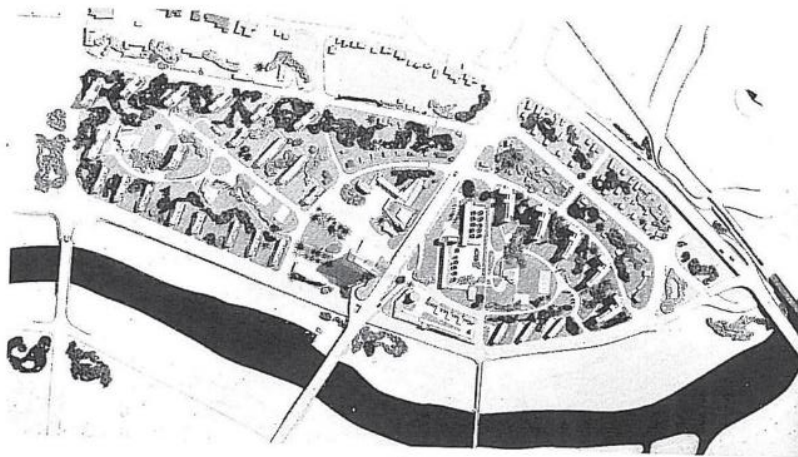


Figure 30 : Plan du quartier d'Empalot avant



Figure 31 : Cartier d'Empalot avant

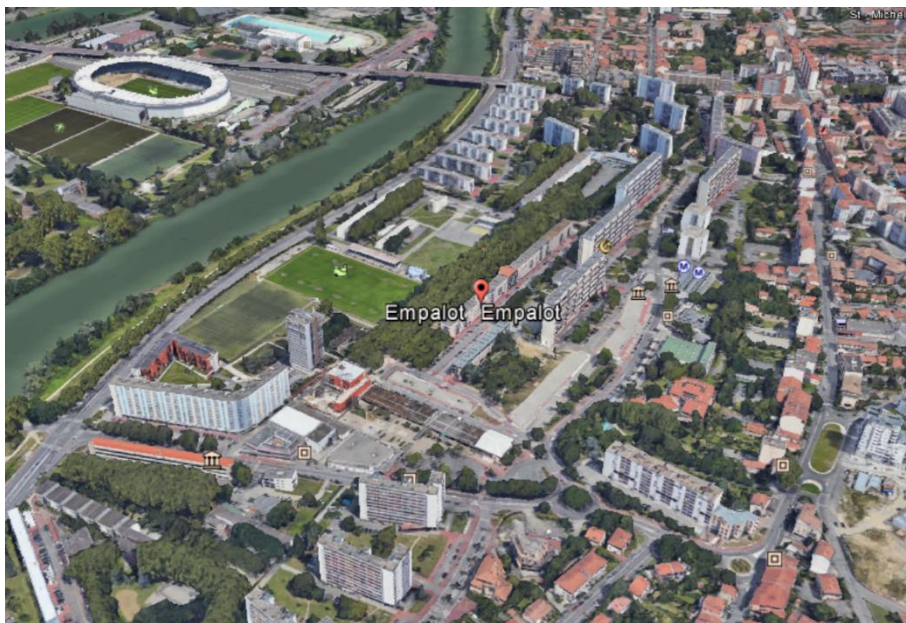


Figure 32 : Cartier de Empalot après



Figure 33 : Cartier de Empalot après

3.4.Reynerie

La Reynerie possède un environnement exceptionnel (lac, parc de 120 hectares, château de XVIIIe). Le projet de renouvellement urbain de Reynerie se décline autour de trois objectifs : améliorer la qualité de vie des habitants actuels et rendre le quartier plus attractif ; créer des liens à l'intérieur et à l'extérieur du quartier ; affirmer un cœur de quartier ouvert sur le lac.

3.4.1. Situation - localisation

La Reynerie se situe au Sud-Ouest de la commune de Toulouse, sur la rive gauche de la Garonne et à l'Ouest de l'autoroute A620 (rocade). Le quartier, entouré par plusieurs axes routiers importants, prend la forme d'une alvéole au sein duquel trois espaces peuvent être distingués :

à l'ouest, le secteur d'activités de Basso Cambo, au centre, le parc et le lac de la Reynerie, à l'Est, le quartier Reynerie, objet principal du présent projet de renouvellement urbain. La Reynerie fait partie des trois quartiers composant le Mirail, avec au Sud le quartier Bellefontaine et au Nord le quartier Mirail Université.

3.4.2. Le projet aujourd'hui

- La Reynerie possède un environnement exceptionnel (lac, parc de 120 hectares, château du XVIIIe). En octobre 2009, un concours d'urbanisme a été lancé sur le quartier afin de traduire les nouvelles orientations du projet, passer à la mise en œuvre opérationnelle et réaliser la maîtrise d'œuvre des espaces publics majeurs. L'équipe de l'Atelier d'architecture Bernard Paris et Associés a été désigné comme lauréat pour l'établissement d'un schéma directeur à long terme (horizon 2025 – 2030).

3.4.3. Axes forts

Le Projet de Renouvellement Urbain de Reynerie se décline autour de 3 objectifs :

- a. Améliorer la qualité de vie des habitants actuels et rendre le quartier plus attractif.
- b. Constituer une offre variée et rééquilibrée de logements grâce à de nouvelles constructions architecturalement diversifiées
Créer des espaces publics conviviaux et renforcer l'offre de commerces, d'équipements et de services
- c. Restructurer la façade Est du quartier par des opérations de démolitions-reconstructions et la création de liens urbains avec le secteur Milan/Combattant.
- d. Créer des liens à l'intérieur et à l'extérieur du quartier.
- e. Désenclaver le quartier Reynerie et réaliser des espaces publics structurants, en particulier par la création d'un axe Nord/Sud traversant le quartier et par la constitution d'un nouveau réseau de voiries.
- f. Retravailler les avenues Tabar et de Reynerie afin d'atténuer l'effet de limite/rupture enfermant le quartier sur lui-même
Favoriser le développement des modes doux (vélo, marche à pied) et l'usage des transports en commun.
- g. Affirmer un cœur de quartier ouvert sur le parc.
- h. Rénover et révéler le potentiel d'attractivité du parc et du lac à l'échelle de l'agglomération et créer des continuités écologiques
Valoriser le patrimoine naturel et historique existant, prolonger le parc à l'intérieur du quartier pour inscrire les constructions existantes et futures dans un cadre attractif
- i. Reconfigurer la place Abbal et la replacer au cœur du quartier, par l'accueil des fonctions majeures de proximité : commerces, équipements publics, activités économiques, loisirs, services.



Figure 34 : Cartier de Reynerie avant



Figure 35 : Cartier de Reynerie après

3.5.Mirail université

3.5.1. Situation - localisation

Le quartier de Mirail Université se trouve au sud-ouest de l'agglomération toulousaine. Aménagé dans les années 1970 / 1980, ce quartier se distingue par la coexistence d'un quartier résidentiel de plus de 4000 habitants, à l'Ouest, d'établissements d'enseignement supérieur, au Centre, et d'une zone d'activité, à l'Est.

En effet, le quartier accueille l'Université Toulouse 2 Jean Jaurès, l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse, mais aussi le Parc du Mirail et son Château, édifice du XVIIe siècle aujourd'hui utilisé à des fins administratives et pédagogiques.

Comme les autres quartiers du Mirail, Mirail Université est bordé par différentes infrastructures routières, dont le périphérique A620, le rond-point de la Cépière et l'avenue Louis Bazerque.

3.5.2. Le projet aujourd'hui

L'élaboration du projet de renouvellement urbain s'inscrit dans la démarche de construction du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le projet de renouvellement urbain de Mirail Université fait l'objet d'une concertation, organisée par Toulouse Métropole, jusqu'au 28 octobre 2018.

3.5.3. Axes forts à l'horizon 2025

- a. Affirmer Mirail Université comme un quartier résidentiel attractif, valorisé ;
- b. Désenclaver le quartier avec notamment des entrées plus nombreuses et des circulations plus lisibles ;
- c. Assurer des cheminements piétons-cycles continus et un accès facile aux transports en commun ;
- d. Mieux répartir les équipements publics pour permettre à tous les habitants d'y accéder facilement ;
- e. Retrouver une offre de commerces de proximité et faciliter l'implantation de professionnels de santé ;

f. Renforcer les liens avec les quartiers voisins (Université, Pradettes).



Figure 36 : Cartier de Mirail université avant



Figure 37 : Cartier de Mirail université après

3.6. Les Izards – La Vache

Le quartier des Izards- la vache fait partie du contrat de ville 2015-2020 qui est le nouveau cadre d'action de la politique de la ville, issu de la loi ville et cohésion urbaine du 21 février 2014. Son objectif est de réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires

3.6.1. Situation / localisation

Le quartier Izards - Trois Cocus / La Vache est située au nord-est de la ville.

a. Contexte

Le quartier des Izards est inscrit dans différents dispositifs de la Politique de la ville depuis plusieurs années : Zone Urbaine Sensible en 1996, Atelier Santé Ville en 2007, Réussite Éducative en 2010, Zone de Sécurité Prioritaire en 2012... Ce n'est pas le cas de celui de La Vache qui intègre pour la première fois ces dispositifs en 2015.

Depuis 2009, les quartiers des Izards et de la Vache sont également visés par le Programme de Renouvellement Urbain (PRU). Ce projet a pour objectif :
Baisser le taux de logements sociaux de 80 à 50 %.

Moderniser le quartier en accompagnant l'activité économique de proximité, et la création d'équipements (crèche, Accueil jeunes, Espaces seniors...). Notamment, la place Micoulaud est en cours de transformation avec la création d'espaces de sociabilité et d'une nouvelle centralité commerciale.

Parallèlement, le bailleur social Nouveau Logis Méridional s'est lancé dans un projet de renouvellement urbain de la cité Blanche. La démolition a eu lieu en 2012 et la reconstruction de plus de 400 logements est prévue à l'horizon 2020.

L'enjeu de ces projets est également de conforter une identité maraîchère au nord, et une identité plus urbaine au sud.

b. Concertations avec les habitants

Plusieurs phases de concertation ont été menées avec les habitants entre 2011 et 2013 sur l'aménagement du secteur dit « Les Izards – Launaguet » qui comprend la Cité des Izards, la Cité Blanche, les franges de Borderouge, le métro Trois Cocus. Une nouvelle phase de concertation a été engagée début 2017.

3.6.2. Axes forts

Les 7 axes de travail déclinés :

Réinscrire le quartier des Izards dans le secteur nord toulousain (liens vers Borderouge et Lalande + intégration du futur Pôle d'échange Multimodal de la Vache et du projet urbain de la Résidence ADOMA)

Poursuivre les efforts de pacification du quartier, en lien avec la ZSP

Redynamiser le lieu de vie central du quartier, en intensifiant la mixité commerces - services - logements
(complémentarité entre la place Micoulaud, le chemin des Izards et la place des Trois Cocus)

Poursuivre la requalification des espaces publics majeurs et de proximité, en s'appuyant sur la trame verte Nord-Sud et Est-Ouest

Conforter le processus de diversification / attractivité des logements, en s'appuyant sur une image revalorisée du quartier

Poursuivre la remise à niveau des équipements publics existants et en créer de nouveaux pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs

Définir une programmation d'activités économiques créatrices d'emplois, en s'appuyant sur le potentiel de développement autour du secteur Maraîcher et du futur pôle d'échange multimodal de la Vache

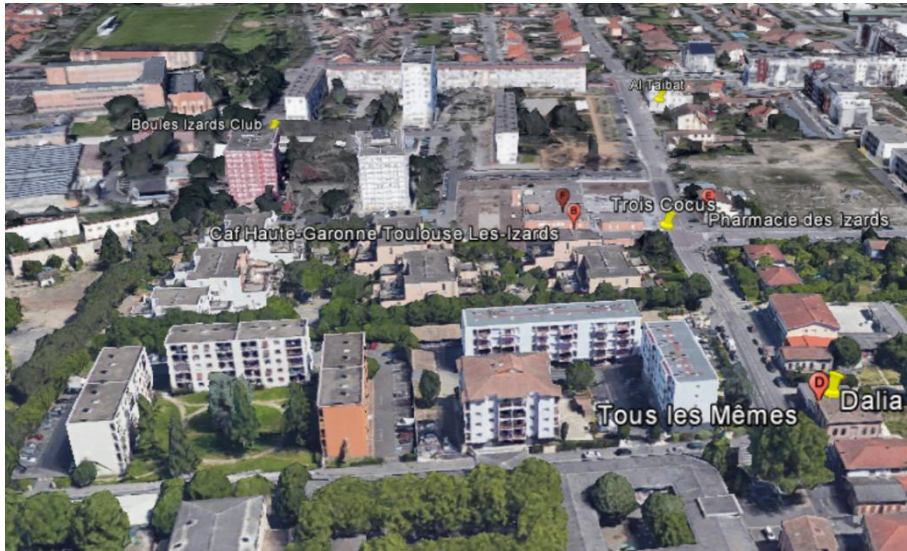


Figure 38 : Le chantier en cours



Figure 39 : Plan d'action de Izard - La Vache

- a. Aménagements espaces et équipements publics

1. Place Micoulaud (zone bleue) - Toulouse Métropole été 2018
 2. Rue Claude Bernard et 1er tronçon "boucle vete" Nouveau logis Méridional fin 2018 > mi 2019
 3. Travaux d'aménagement des nouveaux locaux de l'accueil jeunes et de la réussite éducative - 95, rue Renan - Toulouse Métropole 2e semestre 2018 > décembre 2019
- b. Aménagements espaces privés
4. Résidentialisation Chamois (114 logements) et Micoulaud (93 logements) - Toulouse Métropole Habitat 4e trimestre 2018 > 1er trimestre 2019
 5. Résidentialisation - 18-20, place des faons – Toulouse Métropole Habitat à partir du 4e trimestre 2018
 6. Installation d'un cabinet médical et de commerces place Micoulaud : pizzeria, salon de coiffure, pharmacie... - SAS Micoulaud Commerces 2e trimestre 2018 > 4e trimestre 2018
- c. Démolition
7. Les Violettes – Toulouse Métropole Habitat 3e phase de démolition 2018/2019 au fur et à mesure des relogements.
 8. Maisons du 96 et 98, rue Ernest Renan et du 6, chemin des Izards (commerces transférés place Micoulaud) - Toulouse Métropole mi 2018
- d. Relogements en cours
9. Cité des Violettes - Toulouse Métropole Habitat
- e. Constructions
10. Résidence les Maraichers (70 logements) + commerces - Carrere 4e trimestre 2018 > fin 2019
 11. Ilot Claude Bernard (67 logements + crèche + espace seniors) Nouveau logis Méridional fin 2018 > début 2020

VIII. Conclusion

Restaurer les conditions d'un fonctionnement social et urbain normal des quartiers, en mettant en état les espaces publics, au minimum au standard moyen des communes et de la métropole, en réhabilitant les équipements publics et commerciaux, en remettant à niveau de qualité, de confort et de performance énergétique tout le parc social, en stabilisant le fonctionnement des copropriétés et en assurant des conditions de tranquillité et de sûreté pour les habitants.

Réduire la fonction très sociale des quartiers prioritaires, tout en confortant leur dimension essentiellement résidentielle, en abaissant significativement la part du logement social qu'ils accueillent.

Redonner à chaque quartier une identité et une notoriété porteuses dans la Métropole qui leur confèrent un positionnement et une attractivité réelle.

Conférer une réelle attractivité résidentielle aux grands quartiers en valorisant leurs atouts patrimoniaux, d'espaces verts et de localisation.

Restaurer une identité et un fonctionnement.

Remailler les ensembles résidentiels avec leur environnement.

Consulter les habitants (Coconstruire avec les habitants), c'est essentiel pour définir des orientations stratégiques et ajuster l'action publique. Le processus de concertation recouvre des réunions publiques, des rencontres avec les conseils citoyens, des ateliers sur site ou encore des "diagnostics en marchant" où les habitants qui le souhaitent, parcourent le quartier avec des élus et des équipes pour découvrir les opérations à venir, donner leur avis sur les transformations des lieux et témoigner du quotidien.

L'amélioration de l'habitat et l'espace public pour progresser le cadre de vie.

Créer des équipements publics pour transformer les quartiers et favoriser la cohésion sociale.

Chapitre III : Approche des instruments d'urbanisme

I. Historique des instruments d'urbanisme

La problématique urbaine traduisait directement des mutations socio-économiques profondes qu'a subi le pays depuis son indépendance, sous l'effet d'un développement rapide qui n'a malheureusement guère été maîtrisé au niveau de ses effets territoriaux et notamment de l'urbanisation, ainsi que des dérapages sociaux dévastateurs qu'a subi la politique de l'état (au niveau précisément de l'habitat urbain), par le biais des intérêts particulières. (L'analyse de la croissance économique en Algérie par Achour Tani Yamna p34)

Malgré le dynamisme manifesté par l'urbanisation, les problèmes de l'urbanisme et de l'aménagement des villes ont été différés par la marginalisation stratégique de la question de l'habitat.

Les plans directeurs d'urbanismes n'ont en aucun cas servi à autre chose, nous y reviendrons, qu'à définir des périmètres d'urbanisation dans lesquels se planifiaient dans le désordre et selon des initiatives sectorielles que n'unissaient éventuellement que le terrain d'assiette, des programmes de logement (sous forme essentiellement de ZHUN jusqu'au début des années 80) des équipements publics, des projets et zones d'activité. La promotion du lotissement individuel à partir de 1979 (injonction ministérielle citée) va évidemment accroître ce désordre, tout en fructifiant les canaux de frustration des exclus : à l'opportunité pour l'octroi des lots à bâtir, s'ajoutent des édifices et zones de lotissement somptuaires qui accentuent plus fortement les îlots d'entassement et de pauvreté en chaque ville. La spéculation qui se développe sur les matériaux de construction renchérit les prix de ces derniers et retarde lorsqu'elle ne les bloque pas, les chantiers des entreprises publiques dans le domaine bien sûr des programmes de logement sociaux qui s'affaiblissent. (L'analyse de la croissance économique en Algérie par Achour Tani Yamna p34)

II. Les instruments d'urbanisme

Les instruments d'urbanisme sont dans la juridiction Algérienne, le plan d'occupation des sols (POS) et le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), tels que définis par la loi n°90-29 du 1er décembre 1990 et les décrets exécutifs n°91-177 et n°91-178 du 28 mai 1991. (ZOUANI, 2016, Chapitre 02)

Ces deux instruments se situent en aval de la planification. Ils sont devancés par les instruments d'aménagement des territoires nationaux, le (SNAT) schéma national d'aménagement du territoire ; et le (SRAT) schéma régional d'aménagement du territoire, avec le (PAW) plan d'aménagement de wilaya.

décrétés le 1er Décembre 1990, les instruments d'urbanisme ont été rendus nécessaires par un ensemble de facteurs liés à l'harmonisation des règles administrative de l'utilisation des sols et de la mise en adéquation des dispositions législatives en matière d'urbanisme avec les nouvelles données constitutionnelles. Elle a exigé la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme distingués et complémentaires. Ces instruments permettent, en outre, le réaménagement de l'espace et la maîtrise du développement anarchique et la consommation chaotique des terrains par le biais d'une gestion mieux adaptée et affectation rationnelle du patrimoine foncier.

1. Objectifs des outils d'urbanisme

Le P.D.A.U a pour objectif de préciser et de développer les orientations arrêtées pour la commune concernée et les aires de planification, et d'en déduire pour le territoire communal les actions et les règles qui concernent l'utilisation du sol. Le P.O.S, fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. De ce fait, toute implantation de lotissement doit être obligatoirement conforme à ces deux instruments.

Le PDAU et le POS et les règlements qui les régissent, sont opposables aux tiers(En droit, un document est opposable aux tiers quand tout le monde doit le respecter, même les personnes qui ne l'ont pas signé. En général, un contrat n'a de valeur qu'entre les personnes qui l'ont signé : seules ces personnes sont obligées de le respecter. Pour qu'on puisse obliger les autres personnes à le respecter, il faut le rendre opposable aux tiers, souvent en accomplissant une formalité supplémentaire). Ils établissent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme. Ils définissent plus particulièrement, les conditions permettant d'une part, de rationaliser l'utilisation de l'espace, de protéger les activités agricoles, de préserver les périmètres sensibles, les sites, les paysages. D'autre part, prévoir les zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour le contentement des besoins réels et éventuels en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logements. Ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels entre autres les séismes, les inondations. etc.

2. Caractéristique des outils de gestion urbaine le PDAU et POS

C'est les élus locaux, en collaboration avec les services détachés de l'état au niveau local qui feront partie de la commission de suivi et concertation des études de POS et PDAU, l'adoption des orientations assignés au document, vont avoir un aspect d'un règlement. Le pouvoir central n'est plus capable à élaborer un plan.

Le PDAU étant un instrument de planification à l'échelle communale ou a celui de l'assemblée populaire nationale doit être initié par le ou les assemblées populaires communales (APC) par délibération de création qui doit être affichée au siège de l'APC pendant une durée d'un mois.

III. Le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

D'après l'article n°17 du décret 91-177 du 28 mai 1991 le PDAU se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques et d'un rapport d'orientation qui décrit l'état de fait et les principales perspectives. Il définit les nécessités prévisionnels en rapport avec la transmutation de la population et des emplois et l'aménagement retenu selon un règlement qui est le moyen juridique adéquat pour exiger aux actions en matière d'urbanisation le respect de ses orientations. Le règlement fixe les règles appropriées pour chaque zone (SU, SAU, SUF, SNU).

Les principaux objectifs du PDAU

- a. La rationalisation de l'utilisation des espaces urbains.
- b. La réalisation d'une urbanisation protectrice et préventive.

- c. L'exécution de l'intérêt générale.
- d. Les prévisions de l'urbanisation future et de ses règles
- e. Précisions des extensions procurées pour le groupement puis pour chacune des agglomérations, ainsi les aménagements, et les interventions dans les tissus urbains.
- f. La démarcation et la délimitation des zones des POS.

IV. Le plan d'occupation de sol

Les études des plans d'occupation des sols sont menées d'abord par l'analyse d'un état de fait et d'enquête socio-économique exhaustive. Les informations physiques, morphologique et humaines inclut dans le périmètre du POS doivent être connus pour se pencher à des résultats d'aménagement conformes aux orientations du PDAU.

1. Les objectifs principaux du POS

Le POS est un plan de détail dont les documents graphiques sont établis à des échelles (1/2000, 1/1000, 1/500). Il couvre le territoire ou une partie de territoire communal, à moyen terme (5 à 10 ans). Contrairement au PDAU qui est un plan directeur. En général les principaux objectifs d'un plan d'occupation de sol sont de :

- a. Fixer de façon détaillée pour les secteurs concernés, la configuration urbaine, l'agencement, les droits de bâtir et d'utilisation des sols.
- b. Déterminer la qualité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré de planche hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti, les types des édifices autorisés et leurs utilisations.
- c. Guider les règles concernant l'apparence extérieur des constructions.
- d. Démarquer l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulations.
- e. Engager les servitudes (de sécurité, d'hygiène et de confort, de préservation, de la protection et le respect des sites et ressources).
- f. Énoncer les quartiers, rues, monuments à protéger, à rénover et à restaurer.

Ainsi le POS indique aux acteurs de l'urbanisme et de la construction (public et particuliers), ce qui est confirmé, et ce qui est interdit, et les essentielles conditions et caractéristiques de l'urbanisation et de la construction

2. Le POS comme instrument de protection de l'environnement naturel

- a. Affirmant la pérennité des exploitations agricoles ;

- b. Garantissant la sauvegarde des espaces et paysages ;
- c. Délimitant le mitige périurbain ;
- d. Interdisant l'urbanisation dans les zones de nuisances ou de risque.

V. Les différentes pratiques et procédés et la mise en application des instruments de la maîtrise urbaine

Les propositions en matière d'équipement ou de logement sont souvent inadéquates avec les moyens de la commune et leur capacité de réalisation et cela à cause de l'absence de choix clair de la politique urbaine que doit mener la commune.

La nouvelle institution communale APC² et le code communal repose sur la naissance de décentralisation en rapport des impératifs de l'option politique et économique à savoir la participation directe et permanente de la commune à l'opération révolutionnaire et les textes de la charte nationale et le code communal gouvernent la fonction politique.

Après la réforme communale en Algérie les communes sont dorénavant pleinement compétentes en matières économique et sociale, par rapport à la commune de la période coloniale française qui ne possédait pas la faculté d'intervenir dans les affaires économiques. La commune Algérienne se voit ainsi reconnaître d'importantes missions à l'effet de diriger à bien les tâches de développement économique. Et cela est déterminé par l'article 135 du code communal : « dans la limite de ses ressources et des moyens à sa disposition L'APC élabore son programme d'équipement local, elle définit conformément sur le plan national de développement, les actions économiques susceptibles d'assurer le développement communal et prévoit les moyens de les réaliser ».

C'est pourquoi la nouvelle commune doit être une entité ayant l'aptitude de concevoir et d'appliquer un projet à ambition politique reproduisant la volonté des élus locaux. Donc les élus locaux s'avèrent être les intermédiaires grâce auxquels la collectivité s'attache au programme national de développement. Ainsi les élus sont aperçus comme une partie du pouvoir central dont ils se reproduisent au niveau local. Les élus apparaissent comme des membres du régime plutôt que des représentants de la population.

Dans l'ensemble, dans les objectifs de la commune, l'intervention de l'Etat se proclame notamment en ce qui concerne la préparation, la gestion et l'exécution des plans communaux de développement, vu la faiblesse de la commune en moyens humains, financiers et techniques car les communes ne détiennent toujours pas de moyens nécessaires, en effet les administrations centrales ne respectent pas réellement l'autonomie locale et entravent les initiatives communales.

1. Les programmes d'urgences un des facteurs majeurs qui entravent la réalisation et l'approbation de différentes études de pos.

La vision initiale change avec l'injection d'autres programmes, cette contrainte est présente dans l'élaboration comme dans l'application des orientations.

² Assemblée populaire communale

Ces programmes sont de deux sorte :

1-1 Les programmes de taille avec effet bouleversant de l'étude :

La forte poussée démographique et l'exode rural ont créé des pressions insupportables sur des villes peu préparé à en amortir les conséquences. C'est dans un environnement d'urgence que les pouvoirs centraux et locaux se sont efforcés afin de faire face à des demandes sociales plus particulièrement en matière de logement. Par l'octroi de mégaprojets, on s'encline d'explorer leur implantation et souvent on a une confusion quant à la leurs proportions, quant à leurs échelles et surtout quant à leurs intégrations à l'ensemble du paysage urbain. Ces programmes s'engendrent principalement de « LOGEMENT » avec toutes ses formules dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire, d'autre part dans le cadre de l'éradication et le relogement des constructions illicites, et les différents sinistres et les catastrophes naturelles.

Les instruments d'urbanismes c'est les outils de planification et de projection d'équipements, d'infrastructures et d'habitats mais par exemple les bureaux d'études chargés des POS sont dès le départ pas tout à fait libre de leur réflexion ils se maintiennent en premier sur les différentes affectations retenues par les commissions de choix de terrain, même ceux non encore édifiées pour adapter leurs visions.

1-2 Les programmes sans incidents sur l'étude :

C'est des programmes qui touchent uniquement les affectations à l'échelle de l'ilot sans que ce dernier ait changé de forme. On construit dans l'urgence pour répondre à une demande sociale importante, et en même temps on a créé d'autres problèmes, il est dans l'obligation de construire dans l'urgence pour donner plus de temps à la réflexion aux concepteurs pour pouvoir créer un habitat qui répond aux besoins spécifiques et culturels des Algériens. Parmi les programmes d'urgence il y a les équipements, comme à titre d'exemple les tribunaux les sûretés de Daïra et sûretés urbaines, les écoles, les mosquées et le programme présidentiel relatif aux locaux professionnels.

2. Rapports conflictuels entre les APC, les services de l'état charges de l'urbanisme et les agences foncières :

Généralement se sont ceux qui financent ces études comme la DUC³ et les agences locales de la régularisation foncière de daïra qui choisissent les POS à lancer. Cet échelonnement s'il doit être respecté c'est à la municipalités (APC) en tant que maîtres d'ouvrage qui initient les études du POS soit par ordre déjà arrêté par le PDAU or en commençant par les secteurs urbanisables (SU) puis les secteurs à urbaniser et en respectant l'ordre de priorité des POS.

³ La direction de l'urbanisme et de la construction

05 ANS	10 ANS	20 ANS	RELATIVE A LA SERVITUDE
• SECTEUR URBANISÉ	• SECTEUR A URBANISÉ	• SECTEUR D'URBANISATION FUTURE	• SECTEUR NON URBANISABLE

Figure 40 : Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement

3. La participation des citoyens au projet urbain au niveau communal :

Dans le cadre d'une approche institutionnelle l'état vise à associer le citoyen par une politique de communication et de sensibilisation aux différents programmes de la politique de la ville. Le principal objectif étant de faire du citoyen un acteur central et actif dans la politique de promotion des villes. La transmutation économique, sociale et institutionnelle a donné l'importance et l'utilité de la participation des habitants, associations et sociétés civiles dans l'accomplissement des objectifs et la concrétisation des souhaits. L'efficacité implique forcément le soutien et la participation active des citoyens, des associations, des syndicats. La participation des administrés à l'action administrative n'est pas significative lorsqu'il s'agit des projets urbains et avec certaines institutions et collectivités locales cela figure en droit administratif algérien.

La participation des habitants peut se situer à différents niveaux : l'information, la consultation, la concertation, la coopération ou la co-construction cette collaboration est structurante de la démarche de gestion urbaine. Le processus de coopération doit être adapté à la dynamique sociale de chaque quartier.

3.1.L'implication des habitants dans la politique urbaine communale ; Habitant expert et acteur de son territoire :

L'amélioration durable de la qualité du service rendu aux habitants ne peut se distinguer sans eux. Il est indispensable de connaître leurs attentes. L'habitant est par essence le premier expert de son territoire, il est porteur d'une expérience vécue de son territoire, et il est dans l'obligation qu'il soit acteur des solutions, et il détient une légitimité réelle pour s'exprimer à ce sujet.

Il appartient aux professionnels et les collectivités locales d'informer sur le problème, de concilier les différents points de vue et d'esquisser les solutions en intégrant cette revendication. La question urbaine est indissociable de la citoyenneté, elle doit s'appuyer sur la participation des habitants de manière individuelle ou collective. L'habitant doit être concerté, écouté et acteur de son territoire.

3.2.Problème de participation et de la représentation au niveau local :

L'état ne peut pas utiliser les modalités traditionnelles de son action. Avec l'adoption de la loi relative à l'urbanisme et l'aménagement du territoire (90/29) et à cause de la complexité de l'aménagement urbain, cette loi qui prévoit une étape de concertation. Il s'agit de l'enquête publique auprès des habitants prévue par l'article 10 pour le PDAU et POS.

Elle précise que le plan d'occupation des sols est soumis à l'enquête publique pendant soixante (60) jours et quarante-cinq (45) jours pour le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Les présidents des assemblées populaires communales prennent à cet effet un arrêté :

- a. Signalant les commissaires enquêteurs,

- b. Assurant les lieux de concertation du projet de plan d'occupation des sols,
- c. Énonçant les dates de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête,
- d. Déterminant les procédés de déroulement de l'enquête publique.

C'est le commissaire enquêteur qui examine l'enquête émise par les observations alors qu'il aurait été plus commode que l'analyse se fasse par l'assemblée communale, avant sa soumission à l'administration. À la lecture de l'article 10 de la loi 90/29 il paraît nettement que la législature a totalement transposé l'enquête en matière d'expropriation, préalable indispensable à la proclamation d'utilité publique, à l'approbation des plans d'occupation des sols et plans d'aménagement. En conséquence, les plans d'aménagement sont opposables aux tiers que ça soit pour l'Etat, les collectivités locales, les établissements publics ou pour les citoyens et élites privés.

3.2.1. L'insuffisance de moyens et d'informations :

L'enquête publique n'est pas véritablement préparée ni suivie d'une campagne d'information et de sensibilisation pour mettre en évidence l'importance des documents d'urbanisme et de planification urbaine qui n'ont d'autre que la réalisation des attentes des citoyens. Le délai de soixante (60) jours prévus par la loi est plus au moins suffisant pour le déroulement de cette enquête.

Les assemblées communales peuvent adopter des procédés modernes comme les moyens audio-visuels, les portes ouvertes, la technique des expositions au sein des municipalités et le procédé des prospectifs. Dans la réalité ses assemblées se contentent d'une petite annonce dans un journal local avec une seule apparition ainsi le registre de l'enquête publique va porter la mention RAS (rien à signaler). Même si on a opté à l'amélioration de l'enquête publique le retour de l'information n'est jamais véritablement organisé.

3.2.2. Les insuffisances en matière d'efficacité des habitants :

L'apprentissage des habitants ainsi que leur implication au débat public engage un processus d'apprentissage pour la pratique de la citoyenneté active. Ce processus peut être dicté comme un auto-apprentissage de l'action collective et du jeu des institutions que ce soit pour des individus ou des groupes. Cet apprentissage peut être effectué dans n'importe quelle communauté, à l'école, dans une association sportive, culturelle ; reste le niveau local le plus adéquat pour cet apprentissage. Pour la participation au débat public il est préférable que chacun soit en mesure de s'exprimer et de faire valoir ces droits. S'exprimer en public (oralement ou par écrit) réside comme principal problème pour la plupart des habitants. Ceci exige à la fois la volonté et la maîtrise des méthodes d'expressions appropriées. Être citoyen c'est aussi se mettre à l'écoute des autres et savoir reconnaître l'essentiel des besoins. Cette disposition n'est pas très répandue. Si les habitants d'un quartier ne sont plus des sujets passifs mais des citoyens actifs et organisés, cela confond les conditions de travail du pouvoir local. Élus et techniciens voient leurs missions se transformer ce qui les conduit à faire circuler l'information et à rendre des comptes. Quant aux experts leur objectif est de traduire le langage scientifique en langage accessible à tous.

4. Le délai de procédures administratives, entrave à la concrétisation des pos :

Le POS avant d'être une loi, passe par plusieurs phases d'études et un long processus. C'est le cas de tous les instruments d'urbanisme à caractère réglementaire. Dans le POS chacune des

trois phases qu'il comprend à un temps à respecter dicté par la loi à titre d'exemple la délibération de création à pour obligation d'être affichée pendant deux mois soit 60 jours d'enquête publique, les 15 jours du procès-verbal de clôture de l'enquête, les 45 jours pour approbation du wali. Cependant les délais de la concertation et la programmation des délibérations au niveau de l'assemblée populaire communale et leurs approbations par la Daïra qui constitue aussi une des causes de ce retard. Mise à part les délais établis par la loi, la majeure partie du temps écoulé est dû au manque d'information des élus sur l'importance et l'utilité d'un instrument comme le POS pour la gestion communale, le reste du temps est consacré à des problèmes d'ordre technique (complexité du site, levé des réserves défaillance des bureaux d'étude etc.).

Il est nécessaire que le POS détermine la vocation d'un terrain, comment utiliser l'espace et chaque commune établit son POS qui reflète les atouts locaux, ceci apporte une évolution considérable au processus d'urbanisation surtout dans les zones d'extension des villes dont le foncier est l'objet d'une intense spéculation. Un POS évolue mais les procédures sont lentes et lourdes. Il est important de saisir les débats qui se déroulent au niveau local face à un plan très stricts qui gêne en même temps les habitants et les responsables. Par conséquent on peut considérer que la durée d'approbation d'une étude de POS doit s'établir dans une année après délibération, la création du POS. Maintenant la réalité n'est pas la même, l'assemblée communale doit délibérer pour trois délibérations, celles de création, d'adoption et d'approbation et qui dit délibération dit aussi approbation de cette dernière par la tutelle qui est la Daïra.

Le code communal prévoit que l'assemblée se réunit tous les deux mois, (ordinaire) et extraordinaire à chaque fois si nécessité exige. Mais rarement qu'une étude de POS a obtenu cette place. Aussi le manque de synchronisation entre les intervenants comme exemple URSA présente un PDAU en contradiction avec le S.R.A.T et les POS en contradiction avec le PDAU, et chacun conserve pour soi ses informations, sa cartographie, ses analyses et ses propositions.

L'obstacle constaté dans les assemblées populaires communales elles-mêmes composées de plusieurs partis politiques, ces conflits ne restent pas personnels mais ça se répercute sur l'intérêt général.

La rédaction d'un POS repose sur une procédure très lourde qui exige du temps et du travail de concentration. L'urbaniste réunit les documents : ceux –ci demandent de la recherche, l'aide à la décision devient indispensable et pendant que les services prennent leurs temps à étudier les plans des quartiers sont édifiés sur des espaces libres par l'état et l'informel. Ainsi le POS est un outil remarquable, mais les décisions doivent être durables et résister aux lobbies. Les solutions seraient souhaitables : Établir un délai minimum pendant lequel une révision de POS serait juridiquement impossible (sauf circonstances exceptionnelles). Parce qu'un POS approuvé opposable aux tiers ne va pas arranger tout le monde.

VI. Les défaillances du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

Depuis l'annonce de la nouvelle constitution de 1989 on a assisté à une annonce de textes législatifs. Parallèlement à cela, des décrets d'application de ces lois ainsi que des circulaires interministérielles sont venus certifier et exiger les prérogatives des différents intervenants chargés de l'initiation, de l'adoption et de l'approbation de cet instrument et de la procédure de son élaboration. Malgré tout, ces instruments juridiques n'ont pas eu d'impacts réels sur la

maitrise de la croissance urbaine à cause de leurs non application. Beaucoup de complication entravent la mise en œuvre de cet instrument notamment :

- a. Le non-respect de cet instrument dans son application. La mise en œuvre du PDAU dépend principalement du bon déroulement des administrations locales qui se charges des procédures de contrôle et de l'efficacité, de la police de l'urbanisme contre les diverses formes de dépassement.
- b) Les administrations souffrent d'un manque de moyens entre autres les cadres spécialisés et compétant nécessaires ainsi que les cellules pluridisciplinaires (environnements, réseaux divers etc....) pour la bonne gestion urbanistique.
- c) L'émission de l'ordonnance 1974 portant constitutions des réserves foncières au profit des communes ont été à l'origine de nombreux dépassement.
- d) Les autorités locales concernées par la gestion du sol ne se donnent pas les moyens de l'exercice du droit et de son application pour protéger les terrains agricoles et pour stopper les activités urbaines illicites au détriment des activités agricoles.
- e) Mettre sur le marché foncier des terrains agricoles pour les vendre comme des terrains à bâtir.
- f) Il nécessaire d'exiger une parfaite coordination entre les différents secteurs de la gestion et de la planification urbaine pour bloquer la croissance anarchique.
- g) Pendant les séances de concertation en fin de chaque phase entre le maitre de l'œuvre qui est le bureau d'études et les services concernés, ces derniers sont dans la plupart des cas absents et se contentent de réserves écrites très formelle.
- h) Les acteurs présents se contentent sur la compréhension du PDAU qu'a une participation ainsi le PDAU est restreinte dans ces conditions à une préoccupation du bureau d'étude concepteur seul.
- i) La commune continue à délivrer les permis de lotir, les permis de construire en parallèle avec l'élaboration du PDAU bien que pendant la phase de l'élaboration du PDAU le président de l'assemblée populaire communale arrêtent toutes mesures nécessaires à la bonne exécution ultérieure du dit plan.
- j) Une enquête publique non formelle avant son approbation.
- k) La contrainte du foncier est peu présente lors de l'élaboration du PDAU et se limite à une simple description des natures juridique des terrains.

(Rachid sidi boumediene /l'echec des instruments d'urbanisme)



Figure 41 : Image illustrative du boulevard de la Salamandre

Contraintes d'élaboration des PDAU et POS

Au niveau de l'initiation de la procédure d'élaboration et la préparation de la décision : malgré les efforts de sensibilisation et d'assistance entreprise avec les parties concernées et qui comprend en particulier de s'assurer entre autre de la conformité de la procédure réglementaire d'initiation des projets pour éviter tout risque ultérieur d'invalidation judiciaire, et ensuite de chercher un minimum de consensus sur les principales orientation à mener dans le cadre du projet, il demeure toutefois que La plupart des projets ne reçoivent pas les effets escomptés et passent le plus souvent inaperçue du fait de la faible représentativité des parties concernées directement ou indirectement par le projet, particulièrement certains services ou la présence est obligatoire dont les associations d'usagers, y compris les propriétaires foncières dont la présence souhaitable.



Figure 42 : Illustration de la façade du boulevard de la Salamandre

Le manque de choix clairs quant à la politique urbaine et foncière qu'il doit suivre la ou les communes en vue de l'acquisition des terrains pouvant servir d'assiettes aux projets d'utilité publique ou d'intérêt général. Les offres en matière d'équipements ou de logements sont souvent inadaptées avec les moyens des communes et de leurs dispositions de réalisation et ne rentrent dans aucune vision. Au niveau des délais des études : Les délais des études des projets fixés par les bureaux d'études sont généralement inadaptés avec la vraie durée de ces projets quelle que soit leur complexité ou leur importance. Un PDAU ou un POS peuvent durer plus d'une année dans les meilleures conditions de réalisation. De ce fait les délais jusqu'ici proposés ne dépassent généralement pas les 8 mois. Il est régulièrement vite dépassé par les bureaux qui les ont fixés.



Figure 43 : Illustration de la façade du boulevard de la Salamandre

Financement des études : l'élaboration des études est soumise aux règles de la concurrence. Le moins offrant par rapport aux autres peut sans contraintes majeures obtenir l'étude du projet. Les enveloppes financières préalablement arrêtées par les services compétents se font généralement sans tenir compte de l'importance du projet et des contraintes des sites.



Figure 44 : Illustration de la façade du boulevard de la Salamandre

VII. Conclusion

La planification est une obligation pour affecter les territoires à une utilisation meilleure et pertinente, cette obligation s'accroît dans la mesure où la planification permet d'éviter une urbanisation précieuse en espace, une détérioration des sites et paysages et une fragilisation du foncier. Néanmoins on peut dire que, les schémas et autres instruments d'aménagement et d'urbanisme ont été très nécessaires et ont beaucoup servi par leur vision prospective et la prise en compte des réalités nationales, régionales et locales.

Après l'indépendance il était indispensable de relancer l'économie du pays et trouver une politique et dans les plus brefs délais pour relancer ce secteur en l'absence d'une planification ou de législation urbaine qui peuvent mettre en ordre toute intervention urbaine pour organiser la planification future de la ville algérienne.

Ainsi L'urbanisation en Algérie a eu des conséquences négatives notamment :

- a. Un gaspillage des terres agricoles.
- l) Un gaspillage du foncier.
- m) Des déséquilibres régionaux.
- n) Insuffisances des infrastructures et des équipements.
- o) Déséquilibre entre les centres anciens et les nouvelles cités d'habitation.

La croissance économique du pays après l'indépendance était parmi les priorités de l'état. L'exécution des projets urgents en l'absence d'une planification a engendré un déséquilibre régional. L'Algérie est passée de la période des projets urgents aux tentatives de trouver une législation urbaine en parallèle à la croissance urbaine.

La période de prise de conscience de l'importance de la maîtrise de l'espace en 1980-1990 avec l'arrivée des nouveaux instruments d'urbanisme et de la nouvelle vision de l'aménagement urbain ainsi que le retour de la planification spatiale.

-La période 1990 à nos jours : l'adoption de nouvelles règles d'urbanisme, parallèlement à la libération du marché foncier. Les nouveaux instruments d'urbanisme sont caractérisés par une gestion plus économe des sols et une nouvelle vision de l'aménagement du territoire ainsi que le retour de la planification spatiale.

Les instruments d'urbanismes ont été mis en œuvre en tant que démarche susceptible de corriger toutes les anomalies, de lutter contre les dysfonctionnements qui touchent le territoire et de redonner des dynamiques qui lui garantissent croissance et évolution.

L'aménagement du territoire quant à lui doit être le remède de ces graves changements inscrits dans le cours de changement interne et externe du pays. Néanmoins, la gouvernance locale peut déposer en danger ces instruments.

En conclusion ces instruments ne doivent pas devenir de simples répliques des vieux PUD. Ils requièrent de réduire les effets négatifs de la réglementation urbaine, en devenant des instruments d'urbanisme réellement particuliers, mettant l'accent sur les clauses locales, conduisant de manière souple les actions d'urbanisme et encourageant à produire une urbanisation de qualité.

Le POS plus que le PDAU, est un instrument adéquat pour un accommodement entre l'urbanisme des instruments, obligatoire pour la prévision et la programmation, et un urbanisme enraciné, spécifique et qualitatif soucieux d'assemblage urbain et d'identités locales.

De la lecture de la procédure juridique d'élaboration et d'approbation des instruments d'urbanisme (PDAU et POS), on peut conclure que bien que ces outils soient des instruments de maîtrise de l'espace et de développement urbain ils vont être mesurés à une série de contraintes d'ordre technique de gouvernance, administratif et de foncier.

Le PDAU et le POS sont deux instruments qui ont la propriété de combler un vide juridique évident, parce qu'ils symbolisent des outils de maîtrise du fait urbain. Toutefois, les études ont dévoilé que leurs apports, probablement efficace, est plein de lacunes à cause d'une part de l'absence réelle d'une véritable perception d'un projet urbain qui devrait définir au préalable le rôle des POS, et d'autre part des contraintes de leur mise en action.

Ce chapitre rappelle la réalité pratique des plans d'occupation des sols, ce qui se passe vraiment sur le terrain, les contraintes qui empêchent le bon déroulement dans la phase d'élaboration comme celle de l'application de ces orientations.

Le POS approuvé est un POS réussi, même s'il est en objection avec les orientations d'autres instruments tel que le PDAU du fait qu'il a une approche homogène. Sa concrétisation n'est toujours pas facile mais ce qui est le plus important est que les affectations, les alignements, les servitudes soient respectées. Néanmoins les POS encore en phase de réalisation forment une entrave à l'urbanisation réglementaire. Si par exemple les POS inscrits avaient été approuvés en temps voulu et devenus opposables aux tiers dans les temps, on ne procéderait pas dans la confusion.

Chapitre VI : Le tourisme

I. Introduction du tourisme

Généralisant plusieurs centaines de millions de déplacements annuels, le tourisme constitue aujourd'hui à l'échelle mondiale l'une des activités économiques majeures tant en termes de valeur ajoutée, de capitaux investis que d'emplois.

Il est hasardeux d'en chiffrer l'importance car la définition opérationnelle du secteur reste floue (confusion entre les déplacements pour motifs d'affaires et de loisirs, prise en compte de la valeur produite par l'ensemble du secteur du voyage, ...) et que les statistiques sont entachées de nombreux biais. Toutefois, selon les estimations de l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT), il représenterait près de 12% du produit intérieur brut mondial, 7% de l'investissement et 11% de la main-d'œuvre. Le poids économique du tourisme varie fortement selon le volume des flux reçus et le degré de diversification des structures économiques des Etats. Si sa contribution à la richesse nationale atteint rarement 5% dans les Etats développés, notamment en Belgique, elle peut nettement dépasser ces valeurs dans certains Etats du Tiers Monde, en particulier dans les îles touristiques. Aux Bahamas, par exemple les recettes du tourisme international représentent 75% de la valeur des exportations de biens et services et près de 40% du produit intérieur brut.

Du fait de nos expériences personnelles et de nos rencontres, nous possédons tous une image intuitive de ce qu'est ou de ce que pourrait recouvrir la notion de tourisme. Pourtant, comme le souligne Boyer (1972), pour qui veut écrire sur le tourisme, le plus difficile est de le définir. En effet, le fait touristique, derrière son apparente simplicité, se révèle rapidement d'une complexité extrême car il repose sur une forme de déplacement dont les contours sont particulièrement flous : combien de kilomètres doit-on franchir depuis son domicile pour être considéré comme touriste, quelles motivations sous-tendent ce déplacement, quels biens ou services doit-on consommer ...

1. Le tourisme : un concept à géométrie variable

Au total, le tourisme se conçoit comme une forme de mobilité temporaire, motivée par la recherche d'agrément, qui s'effectue en-dehors du domicile habituel, pour une durée supérieure à au moins 24 heures et comprend donc au minimum une nuitée. Il peut s'exprimer par diverses formules de voyages qui vont du séjour dans un lieu touristique (pratique sédentaire) au circuit à travers un territoire plus ou moins étendu (pratique itinérante) (Urbain, 1993). Ces pratiques peuvent être auto-produites par le consommateur lui-même (sélection des destinations, réservation en individuel des prestations touristiques, voire, comme dans le cas du camping-caraving, auto-organisation de l'hébergement) ou, au contraire, produites par des entreprises spécialisées dans l'assemblage des prestations touristiques (Cazes, 1992a). Le tourisme est aussi l'ensemble des activités économiques qui sont liées aux pratiques touristiques, à savoir des prestations variées dans le domaine des services, qui portent tant sur l'accueil des visiteurs dans les zones réceptrices (hébergement, restauration, animation, ...) que sur le transport et l'encadrement de ces visiteurs depuis les zones émettrices, ou la confection et la distribution de produits touristiques, sans oublier leur promotion par les structures d'encadrement du tourisme

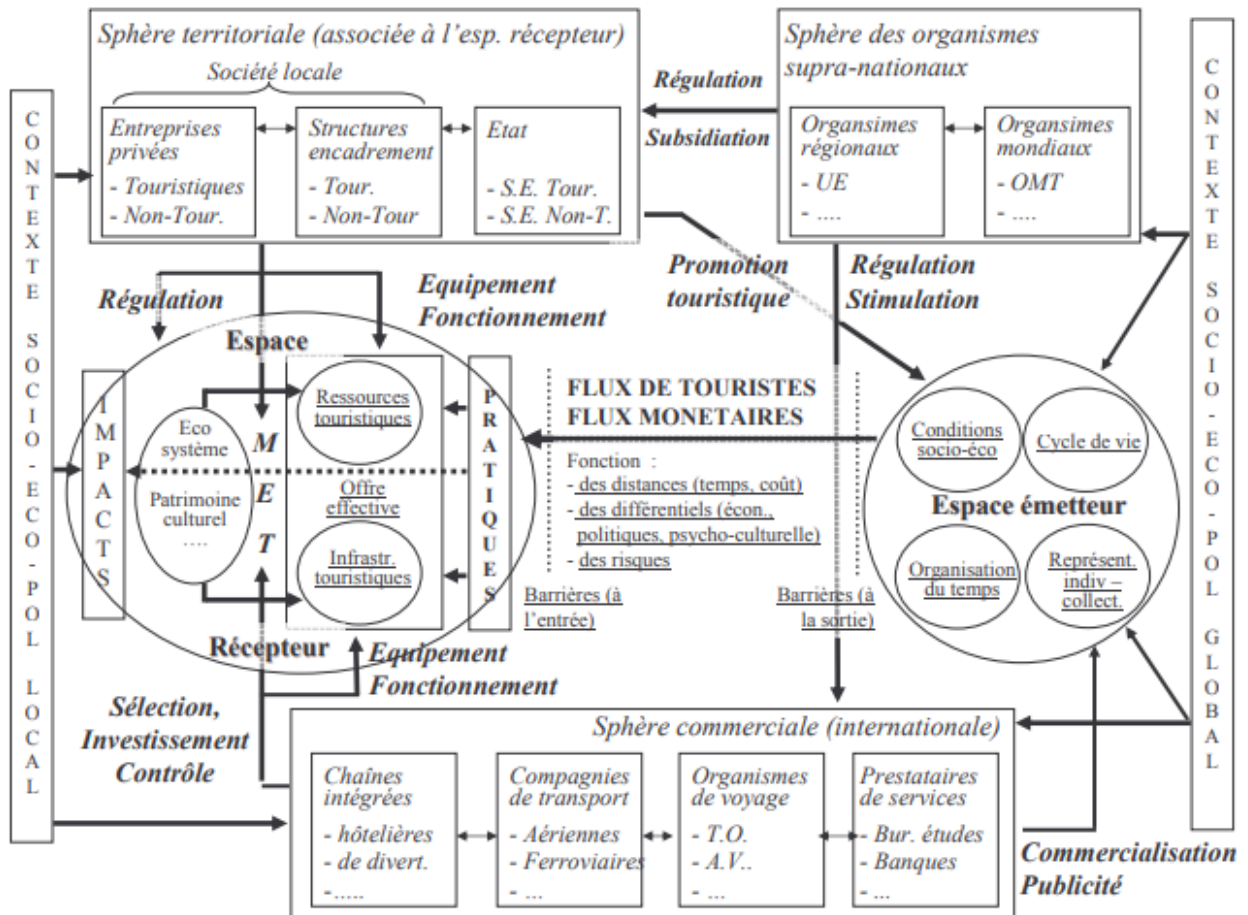


Figure 45 : Le système touristique

2. Tourisme multi disciplines ou discipline

Plusieurs chercheurs confirment que le tourisme est sous théorisé (Llewellyn et Kopachevsky, 1994) (Liburd, 2002). Il y a donc un véritable problème et challenge pour formaliser le tourisme "Under-theorised, eclectic and disparate" (Liburd, 2002).

2.1. Partisans de l'approche « multi disciplines »

Si dans son édition « Tourisme » en quatre volume, Williams (2004) affirme que le tourisme est devenu une discipline en lui-même une "free-standing area" sa revirement se révèle quand il assure que le tourisme est devenu un centre d'intérêt pour plusieurs disciplines académiques telles que :- Géographie - Sociologie et Anthropologie - Marketing - Economie - Psychologie. Leiper (1979), par la création de son système à cinq facettes (fig. 2) qui opèrent dans un très large environnement représentant les multiples disciplines, adhère à cette vision. Britton (1991) critique l'approche géographique qui prévaut bien que celle de Cazes (1992) donne un éclairage intéressant. Il envisage d'autres disciplines possibles que la géographie comme Dann et Cohen (1991). Cela confirme que Boyer (2003), assurant « Aucune discipline ne peut prétendre, seule, en faire une approche pertinente, quoi qu'en disent certains auteurs »,

appréhende judicieusement l'épistémologie du tourisme. Pour lui elle doit être « orientée par sa philosophie (où est l'essence du phénomène ?), son histoire (quand, où, dans quelles conditions le tourisme est-il apparu ?) et son eschatologie (sa finalité) ». Le problème d'unifier les théories pour théoriser la discipline tourisme viendrait de la diversité des perspectives possibles

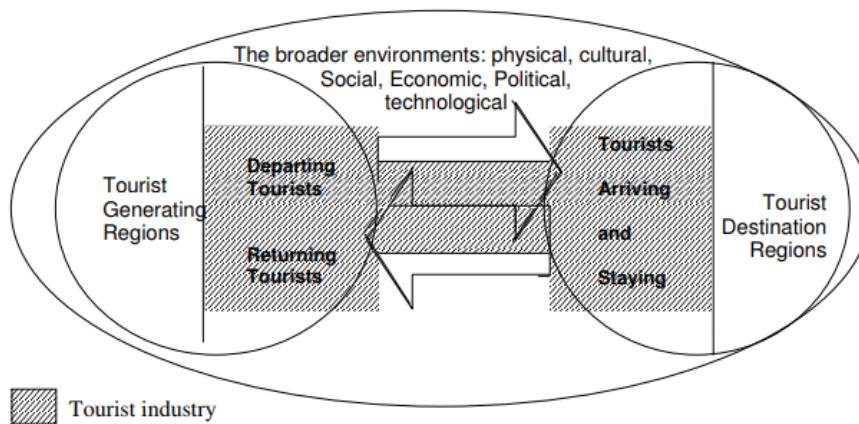


Figure 46 : Schéma démontrant la relation entre tourisme et industrie

2.2. Partisans de l'approche « discipline »

Il n'y a toujours pas de concept faisant l'unanimité des chercheurs pour donner une définition de la discipline du tourisme. Pourtant quelques chercheurs ont créé des modèles conceptuels (Mathieson et Wall, 1982, Mill et Morrison, 1985, Pearce, 1989) (McKercher, 1999) (Liburd, 2002) mais sans grand succès. Bertalanffy (1972) a essayé de définir le système du tourisme comme « un set d'éléments ayant des relations entre eux et avec les environnements...une façon de voir les choses qui étaient trop observées ou vues dans le passé et dans un sens c'est une maxime méthodologique ». Gunn (1972), pour sa part, étudie cinq composantes : « 1- people - in a market area with desire and ability to participate ; 2- attractions...offer activities for user participation ; 3- services and Facilities...for users/support the activities; 4- transportation...moves people to and from the attraction destinations; and 5- information and direction...assists users in knowing, finding, enjoying. Cependant l'erreur du système de Gunn ainsi que des autres auteurs est de réduire le tourisme à ses principales composantes et de définir un modèle fonctionnel et linéaire liant les différents éléments. Ces modèles du système global du tourisme présentent un degré de simplicité exagéré, le degré de complexité étant beaucoup plus important puisque touchant entre autres, l'économie, la culture, le domaine social par les liens très nombreux entre hôtes et fournisseurs de services et de produits. Moore, Cushman, Simmons (1995) défendent une approche post moderne de la notion de discipline : possédant nécessairement un niveau jugé essentiel d'intégrité théorique . Tribe (1997) ne se trompe pas quand il affirme que la multidisciplinarité provoquée par le dynamisme et la diversité du tourisme « devient une vertu et non pas une faiblesse » et qu'il y a un manque de communication entre les disciplines

3. Théories et paradigmes

Théories : Analogie et Chaos

Plusieurs chercheurs ont appréhendé le tourisme à l'aide de théories diverses issues de nombreux domaines. Trois exemples congrus sont relevés ici.

Murphy (1985) a créé une analogie pour expliquer le fonctionnement du tourisme et appliquer sa théorie au développement et la compréhension de la relation client fournisseur « living écosystème ».

Cazes (1992) souligne la diversité et la complexité de l' « objet tourisme » : Il suggère d'approcher le tourisme comme un « paramètre » comprenant une juxtaposition de huit éléments: les activités, les fonctions thérapeutiques du loisir et du tourisme, les fonctions sociales du tourisme, le rôle social du tourisme, l'identification du tourisme par la migration, l'identification par le statut social ou le type de société, l'identification par la distance parcourue, les équipements touristiques. Cette approche de la complexité et de la diversité du tourisme rejoint celle de Williams (2004) préconisant de prendre en compte tous les éléments depuis la planification du voyage jusqu'à la partie post voyage (photos, home cinéma, etc..) en incluant l'expérience.

Dans cette ligne, Mc Kercher (1999), propose une alternative : la théorie du Chaos (Lewin, 1993). Il identifie le tourisme comme un système vivant dans lequel de nombreux 'ingrédients contribuent à créer des richesses et des relations complexes et variées. Il refuse la vision Newtonienne du tourisme mais ce modèle chaotique a principalement pour but d'alimenter le débat intellectuel

• Qu'est-ce qu'un touriste ?

Pour l'OMT (Organisation Mondiale du Tourisme), un touriste est soit un visiteur soit un voyageur. Les visiteurs regroupent les touristes - comptabilisés à partir des nuitées - et les visiteurs d'un jour - les excursionnistes - décomptés par questionnaires, statistiques des entreprises et autres recherches individuelles. Un voyageur est une personne « qui se déplace entre deux ou plusieurs pays ou entre deux ou plusieurs localités dans son pays de résidence habituelle » (Nations unies, 1993).

• Qu'est-ce que le tourisme ? Pour l'OMT, « le tourisme est un déplacement hors de son lieu de résidence habituel pour plus de 24 heures mais moins de 4 mois, dans un but de loisirs, un but professionnel (tourisme d'affaires) ou un but sanitaire (tourisme de santé) ». Le changement de lieu, la durée et les motifs du séjour, les trois caractéristiques du tourisme, déterminent ses formes, la classification des touristes et la répartition des nuitées. Sur cette base, on distingue le tourisme intérieur, le tourisme extérieur (avec franchissement de frontières) et les motifs. La mesure de l'impact, généralement économique, se fait à partir des nuitées. La commission des statistiques des Nations unies, en 1993, précise la définition et caractérise le tourisme comme un ensemble « d'activités déployées par les personnes au cours de leurs voyages et de leurs séjours dans des lieux situés en dehors de leur environnement habituel pour une période consécutive qui ne dépasse pas une année, à des fins de loisirs, pour affaires ou pour d'autres motifs. » On distingue le tourisme intérieur, qui regroupe le tourisme interne (résidents visitant leurs pays) et le tourisme récepteur (non-résidents visitant un autre

pays que le leur), le tourisme national qui regroupe le tourisme interne et le tourisme émetteur (résidents d'un pays visitant d'autres pays) et le tourisme international qui comprend le tourisme récepteur et le tourisme émetteur.

II. Le tourisme dans notre cas d'étude (Mostaganem)

La wilaya de Mostaganem s'est transformé, en 2018, en pôle touristique et récréatif d'excellence, grâce aux structures hôtelières de grande qualité mises en service récemment et la promotion de la région comme destination touristique privilégiée à travers les moyens de communication.

La wilaya de Mostaganem a connu, durant l'année 2018, un flux record d'estivants sur les plages et une hausse remarquable de la fréquentation des hôtels, des résidences touristiques et des espaces de détente et de loisirs, le tout accompagné d'une grande dynamique économique et commerciale faisant de cette région un pôle pour le tourisme national, a affirmé la directrice du tourisme et de l'artisanat, Hayet Mammeri, dans une déclaration à l'APS. Ainsi, durant la saison estivale, soit de juin à septembre derniers, plus de 623.000 d'estivants ont afflué vers les hôtels et les résidences touristiques de la wilaya, a souligné la même responsable.

Elle a rappelé que "les établissements hôteliers, qui ont été renforcés durant cette saison de huit nouvelles structures, ont accueilli, du 1er juin au 30 septembre derniers, quelque 623.000 estivants dont 5.650 étrangers contre 82.000 estivants dont 715 étrangers durant la même période de l'année précédente".

Ces établissements hôteliers, dont la capacité d'accueil est de 5.100 lits, ont créé plus de 1.285 postes d'emploi permanents et plus de 4.500 autres postes temporaires et indirects, selon la même source. D'autre part, les 21 camps de toile familiaux ouverts dans la wilaya ont accueilli quelque 57.000 estivants. En outre, la capacité d'accueil de ces centres de vacances et les établissements de jeunes a augmenté de 60% en une année pour atteindre 16.700 lits.

Pour leur part, les plages de la wilaya, s'étendant sur une façade 124 km, ont accueilli quelque 11 millions d'estivants. Quant au parc d'attraction et de loisirs "Mostaland", celui-ci a connu l'affluence de 650.000 estivants et le parc aquatique "Kharrouba aqua parc" quelque 16.000 estivants, a précisé Mme Mammeri. La promotion et l'excellence des services, deux enjeux pour développer le secteur.

Les autorités locales misent sur le développement du secteur touristique à travers la promotion de la qualité des services offerts aux estivants et la promotion de Mostaganem comme destination préférée des touristes, notamment ceux en provenance des wilayas de l'intérieur du pays. Selon les services de la wilaya, un budget de 487 millions DA a été consacré à l'entretien des plages et leur aménagement pour accueillir les vacanciers, durant la saison estivale écoulée, ce qui a participé à doubler les revenus des communes côtières qui ont atteint les 107 millions DA.

Ces revenus concernent les taxes de séjour et les concessions des plages, cédées à sept établissements hôteliers, ainsi que les recettes des parkings et les concessions des terrains de camping familial. D'autre part, l'Epic de wilaya "Propreté Mostaganem", en coordination

avec les communes côtières, a mobilisé 233 agents et 14 camions pour veiller à la propreté des plages et accueillir les estivants dans des conditions excellentes.

En outre, les services de transport ont mis en place un plan pour mettre à la disposition des citoyens quelque 11.000 places à destination des différentes plages et les lieux de détente de la wilaya, a fait savoir la même source.

Améliorer l'offre touristique Selon Mammeri Hayet, durant la même année, un film promotionnel de 52 minutes intitulé "Mostaganem, carrefour des cultures et des civilisations" a été produit, ainsi que l'édition d'un guide touristique de 200 pages, une publication de 50 pages et des dépliants intitulés "Mostaganem, la perle de la Méditerranée".

Ces supports audiovisuels et en papier contribuent à promouvoir le tourisme, national notamment, et à faire connaître les capacités de la wilaya de Mostaganem et ses qualifications dans les domaines du tourisme balnéaire et du tourisme culturel, ainsi que le tourisme vert, a-t-elle dit. Un accord de partenariat a été signé avec le laboratoire d'études de communication de l'université Abdelhamid Ben Badis de Mostaganem pour la formation des cadres de la direction du tourisme et de l'artisanat dans les différentes techniques de communication touristique, avec la mise en place d'une cellule de communication et d'information.

Cette dernière a pour mission la promotion du tourisme, tout au long de l'année, et ce par l'apport des nouvelles technologies. En parallèle à ce projet, la direction chargée du secteur compte mettre en place la carte touristique de la wilaya et prévoir des opérations de restauration et de réhabilitation un certain nombre de lieux touristiques, culturels et archéologiques.

Il est prévu également la création du parcours touristique de la ville de Mostaganem et la formation de professionnels dans différentes spécialités, notamment de guides touristiques, a ajouté la même source. La wilaya de Mostaganem dispose de 39 établissements touristiques dont 31

III. L'over tourisme et l'écotourisme (tourisme de masse et tourisme durable)

La terminologie s'associant au tourisme est complexe ; elle vient des nombreux partenariats qui participent aux orientations du tourisme. Le tourisme durable se rapporte à la notion de durabilité, définie en 1992 lors du sommet de Rio : "durable" est la traduction la plus appropriée pour sustainable. Ce tourisme doit satisfaire les attentes des touristes et les besoins des régions d'accueil, tout en protégeant et en améliorant les perspectives pour l'avenir. Il est vu comme intégrant la gestion de toutes les ressources, afin que les besoins économiques, sociaux et esthétiques puissent être satisfaits tout en maintenant l'intégrité culturelle, les processus écologiques essentiels, la diversité biologique et les systèmes vivants (Organisation mondiale du tourisme (OMT), 1999).

Le tourisme de masse, qui se définit comme l'afflux et la concentration de touristes en un même lieu, conduit à un questionnement sur les remèdes possibles à ce fléau, considéré comme la forme de tourisme la plus polluante de la Terre.

1. Le tourisme de masse : désastre écologique et appauvrissement territorial :

Prenons l'exemple de Bali. Généralement appelée « l'île des Dieux », avec ses paysages paradisiaques, ses eaux bleu clair, ses plages blanches. Une réelle beauté au 20ème siècle, une île méconnaissable au 21ème siècle. En 2001, un million de touristes avaient visité Bali. En 2011, ce sont deux millions et demi qui s'y sont rendus. 700 hectares de terrains sont convertis chaque année en hôtels ou villas de luxe. 13 000 mètres cubes d'ordures sont générés chaque jour dont seule la moitié d'entre elles sont recyclées... Le constat est effrayant. Bali est l'un des endroits les plus significatifs de l'essor du tourisme de masse dans le monde mais le bassin méditerranéen n'est pas en reste. Certes, le tourisme dans cette région est une force motrice d'évolution puisque ce sont 200 millions de touristes qui s'y rendent chaque année. Mais les conséquences peuvent être fatales selon la gestion qui en est faite par les différents pays.



Figure 47 : Approche des touristes durant la saison estivale

Certaines régions, reconnues comme les plus belles du monde, sont malades. Elles souffrent de maux qui les défigurent, qui les affaiblissent et qui conduisent à la ruine de leur patrimoine territorial. Les symptômes ? Une exploitation excessive des ressources naturelles et une dépossession des populations de leur habitat. La cause ? Le tourisme de masse.

- a. **Les habitants, premières victimes** : hausse des loyers, déménagements forcés, saleté et nuisances sonores, incivilités, qui détruit d'autres acteurs de l'économie et n'attirent plus les compétences, etc... Le rapport entre habitants et touristes est aussi un point fort de la réussite du tourisme et du tourisme balnéaire en particulier. Ce lien est le garant, l'atout précieux d'un tourisme durable et responsable. De nombreux commerces et Services sont cependant orientés vers un unique but : continuer leur firme et si possible gagner plus! Hélas, les convaincre qu'un tourisme de qualité est le bon

choix est souvent plus difficile que de leur faire peur avec les catastrophes de sites saturés de touristes.

- b. **Les infrastructures saturées** : routes, autoroutes ou ruelles de la ville, mais aussi parkings et autres services à la population, de la Sécurité à la Santé en passant par le Nettoyage et traitement des déchets ou l'entretien de l'environnement naturel. En Algérie, alors que l'on sait y porter remède dans d'autres pays
- c. **La diminution de l'intérêt touristique** : les touristes se lassent des endroits reculés quand les activités et les structures d'accueil sont dirigés vers la mer
- d. **Les dommages causés aux ressources naturelles** : le tourisme de masse entraîne la pollution des lieux fréquentés par les touristes de tout genre
- e. **Les dommages et menaces permanentes sur le Patrimoine** et, plus généralement, sur la culture immatérielle des pays ou villes, qui perdent leurs façons de faire ancestrales et inventent souvent de faux rites pour les touristes.

2. L'écotourisme : une alternative durable :

Plusieurs réponses existent comme le tourisme rural, le tourisme éthique, le tourisme solidaire ou l'écotourisme. C'est cette dernière forme de tourisme durable qui nous séduit. D'après l'International Ecotourism Society, l'écotourisme est une forme de voyage responsable dans les espaces naturels qui contribue à la protection de l'environnement et au bien-être des populations locales. Plus précisément, l'écotourisme rassemble toutes les formes de tourisme axées sur la nature et dans lesquelles la principale motivation du touriste est d'observer, d'apprécier et de profiter la nature ainsi que les cultures traditionnelles qui règnent dans les zones naturelles. Les avantages sont nombreux. Ce tourisme défend la protection des zones naturelles en procurant des avantages économiques aux communautés d'accueil, aux organismes et aux administrations qui veillent à la préservation des zones naturelles. Il génère des emplois et des sources de revenus pour les populations locales et participe à la prise de conscience des habitants du pays comme aux touristes de la nécessité de préserver le capital naturel et culturel. Ainsi on voit se développer des opérateurs étrangers qui organisent, gèrent et commercialisent des circuits éco touristiques à destination de petits groupes touristiques.

3. Les freins au développement de l'écotourisme

Le mouvement de mise en œuvre de l'écotourisme est encore long. Tout d'abord l'éducation à l'environnement est encore insuffisante et les populations locales n'ont pas forcément pleinement connaissance de leur patrimoine et de sa mise en danger par le tourisme de masse. Le partage de pouvoir entre le gouvernement, les agents économiques et les populations locales reste très inégal. On assiste toutefois à quelques initiatives locales (et très peu nationales), menées généralement par des associations, mais cela reste trop peu pour être vu comme une réelle alternative au tourisme de masse. La clef serait peut-être de favoriser la

réappropriation du patrimoine naturel par les populations locales. En clair, leur fournir des moyens, des conseils ou des fonds pour remuer les leviers environnementaux, le tout dans une démarche éco responsable. On constate notamment certains obstacles à cette démarche car certains maires ne donnent pas la priorité à une politique de développement durable, qui peut en effet s'avérer coûteuse. Une telle politique nécessite en effet le financement de nouvelles infrastructures

4. Le bassin méditerranéen : vers un tourisme éco-responsable

Ecotourisme et tourisme durable, enjeux pour le littoral méditerranéen de demain En 2013, les pays du bassin méditerranéen ont reçu environ 30% du tourisme mondial. Il devient aujourd'hui nécessaire de fonder les bases d'un nouveau tourisme éco responsable et respectueux du bassin méditerranéen, de ses habitants et de ses sites naturels et historiques. En tant que première destination touristique mondiale, l'enjeu pour les pays du bassin méditerranéen est de développer un tourisme prudent et intelligent où les touristes sont de réels partenaires du pays visité. Ainsi une prise de conscience des pays Méditerranéens est nécessaire tout comme la création d'organismes de contrôle, de soutien et d'aide. Les hôteliers, restaurateurs ou toute autre personne adhérente à l'activité touristique doivent être sensibilisés à l'écotourisme et aux avantages à long-terme que cela implique. La gestion des flux de touristes est également un point important à soulever. Actuellement la densité des touristes est beaucoup plus importante sur les côtes que dans l'arrière-pays. Ainsi diversifier le tourisme est un enjeu et une condition au développement de l'écotourisme dans le bassin méditerranéen.

5. Conclusion

En conclusion, l'écotourisme apparaît sans aucune altercation possible comme beaucoup plus respectueux et responsable que le tourisme. Il s'inscrit dans la durée et implique les autochtones et les touristes à des opérations de sauvegarde de l'environnement. C'est pourquoi il représente une alternative sérieuse voire inévitable si l'on veut préserver notre patrimoine naturel. Certes, l'écotourisme est peu accessible aux touristes modestes mais son développement rapide démontre un intérêt de plus en plus accru de la part des populations. C'est donc finalement un secteur relativement porteur qui pourra certainement se démocratiser dans les prochaines années. Ainsi l'écotourisme représente une solution durable qu'il faut encourager et ce malgré les divers obstacles qu'on peut observer. Les communautés doivent être préparées à faire une longue route pour arriver au développement de l'écotourisme mais c'est l'alternative qui permet d'apporter une forte contribution au développement communautaire et à la protection de l'environnement à moyen et long terme.

IV. Le pescatourisme

Le pescatourisme est une activité en évolution ces dernières années. Il est de plus en plus cité dans beaucoup de programmes institutionnels comme une bonne mesure privilégiant la pêche professionnelle.

Après l'Italie, où il a été créé, la France qui l'a étendu à son littoral au début des années 2010, l'Algérie est devenue le troisième Etat de Méditerranée à adopter une réglementation dans le domaine grâce à une expérimentation dans un parc national.

Mais au-delà d'associer l'activité touristique, première activité économique en Méditerranée par la beauté naturelle et patrimoniale de ses territoires (histoire, culture), pour permettre une diversification de la pêche professionnelle dans l'exemple de l'agritourisme, le pescatourisme est à la recherche de réponses de deux enjeux cruciaux pour l'avenir :

-Comment préserver la ressource halieutique et maintenir les stocks ?

-Comment maintenir une activité aussi vieille que l'humanité avec une population de pêcheurs vieillissantes et en constante diminution au Nord (risque de perte d'un patrimoine humain) et une population nombreuse et jeune au Sud subvenant aux besoins de nombreuses familles ?(Bellia & Bounaara, s. d.)

Ces deux questions sont importantes pour les équilibres environnementaux et socio-économiques des territoires marins. Le poisson et le pêcheur sont les deux piliers de cet enjeu. Le premier doit être riche sur toute la Méditerranée et le second ne doit pas disparaître. Quelle pourra être le métier de patron pêcheur dans les 30 années à venir ? Une simple activité primaire de prélèvement de la ressource halieutique ? Le pêcheur ne doit-il pas être associé au plus près de la gestion de cette ressource et de son espace dans lequel il est quotidiennement présent ? La logique d'exploitation doit-elle continuer à être quantitative ou doit-elle être plus qualitative grâce à de nouvelles activités complémentaires à forte valeur ajoutée ?

Le pescatourisme se situe dans cette problématique avec la particularité qu'il s'exerce à partir du domaine maritime public. C'est certainement une des raisons qui explique son retard par rapport à l'agritourisme qui s'exerce à partir du foncier agricole des exploitants agricoles.

Pour que la pêche artisanale puisse se diversifier, tendre vers une logique d'exploitation moins quantitative et plus qualitative grâce à de nouvelles activités complémentaires à forte valeur ajoutée, il est indispensable que la réglementation de la pêche évolue. Tant qu'elle ne changera pas, le pêcheur n'aura pas d'autres choix que de se cantonner à son activité de prélèvement jusqu'au dernier des poissons. La diversification doit être reconnue légalement au titre de la pêche professionnelle pour lui offrir de nouvelles perspectives. Pour l'Algérie, le parc National de Taza avec ses partenaires clefs la wilaya de Jijel les services de la pêche à Jijel, ont été des acteurs majeurs pour l'adoption d'un décret en matière de PESC tourisme. Cet exemple montre que les parcs nationaux, les AMP ont un rôle essentiel à jouer en matière de développement local maritime durable et particulièrement dans la préservation de la pêche artisanale.

1. Le pescatourisme, un outil de développement au service du littoral marin



Figure 48 : illustration des pêcheurs accompagner de touristes

Le pescatourisme est une activité qui offre la possibilité aux pêcheurs professionnels d'accueillir à bord de leur embarcation, le temps d'une matinée ou d'une journée, un certain nombre de personnes différentes de l'équipage, pour une découverte du monde de la pêche professionnelle

Cette activité a toujours été pratiquée « occasionnellement » par les pêcheurs, de toutes les rives de Méditerranée, répondant aux sollicitations d'amis, de proches, ou, durant la saison estivale de touristes flânant dans les ports et désireux de découvrir en mer la pratique de leur métier. Selon les Etats, comme en France ou en Italie, cette activité était plus ou moins tolérée par l'administration locale des affaires maritimes.

A partir de la fin des années 1990, le PESC tourisme prend une tout autre dimension. Les organisations professionnelles de la pêche revendiquent le droit se diversifier par le biais du tourisme. Deux Etats possèdent actuellement une réglementation en la matière : l'Italie et la France.

Le choix d'utiliser l'activité touristique comme moyen de diversification a certainement été dû aux raisons suivantes :

Le tourisme est très important en pour la croissance économique et culturelle d'un pays

L'embarquement de passagers à bord de navires armés à la pêche, le temps d'une matinée, d'une après-midi, aux horaires habituels des pêcheurs, afin de découvrir la réalité des métiers

pratiqués ; • Une journée en mer, où en fonction du nombre de passagers, seule la quantité de poisson nécessaire à la préparation d'un repas à bord est pêchée ;

Des sorties en mer pour des activités de pêche à la ligne et/ou de découverte du monde marin.

La capacité maximale d'embarquement est de 12 personnes à la condition que le navire dispose au minimum de 2 membres d'équipage. Le tarif par personnes peut varier selon les régions et selon le type de sorties proposées.

Le pescatourisme n'est pas l'unique activité de diversification autorisée. Les pêcheurs peuvent également proposer de la restauration, uniquement à partir de leur propre produit de pêche, et de l'hébergement à partir de leur propre habitat : l'itti-tourisme.

2. Une démarche de développement local pour un développement durable

La mise en place du PESCE tourisme, en France et en Italie, a été réalisée grâce à des projets territoriaux de développement local dont les objectifs ont été à la fois économiques et environnementaux. Ces projets conduits en Méditerranée française et en Italie ont mis en exergue des indicateurs dans ces domaines mais ils ont également souligné l'importance du patrimoine culturel de la pêche artisanale pour les territoires

3. Valoriser et préserver le milieu marin pour assurer l'avenir de la pêche artisanale.

Le développement du PESCE tourisme a été réalisé dans un contexte de recherche de solution grâce à la diversification. L'enjeu est d'apporter un complément de revenus aux pêcheurs permettant de s'adapter aux problématiques de la ressource halieutique. Dès les premières années de sa mise en œuvre, le PESCE tourisme s'est avéré être une voie intéressante par ses effets à la fois socioéconomiques et environnementaux relatifs aux 3 piliers du développement durable. L'ittitourisme est rapidement apparue comme un prolongement logique. Après la valorisation des métiers de la pêche, il convenait de valoriser les produits de la mer. Le pêcheur, le poisson, le littoral marin sont indissociables l'un de l'autre. Si le poisson disparaît, le pêcheur disparaît entraînant une mutation du paysage côtier. Très longtemps, la mer apparaissait comme une immense étendue qui pouvait tout absorber sans s'épuiser. Le développement local était tourné vers l'intérieur des terres, dos à la mer. La pollution, la fragilité de la ressource halieutique ont alors réinterrogé cette croyance et remis en cause nombre de pratiques.

Au-delà de ce que peut apporter le pescatourisme ou l'ittitourisme, la véritable interrogation repose sur le devenir de la pêche artisanale :

- De quelle manière cette activité pourra-t-elle s'adapter aux problématiques actuelles, la baisse de ses rendements, tout particulièrement pour les petites unités, celles de moins de 12 mètres largement majoritaires dans la flottille de pêche Méditerranéenne ?
- Sa pratique pourra-elle reposer sur une unique logique quantitative, une croissance continue des prises de pêche, ou sur une logique plus qualitative valorisant au maximum les produits et les métiers de la mer ?

En Méditerranée, 90% des espèces sont exploitées à des niveaux non viables²⁷. Sur la rive Nord, les étals des pêcheurs diminuent tout autant que la population des pêcheurs. Les ports, autrefois de pêche, se sont peu à peu transformés en plaisance. Sur la rive Sud, la ressource halieutique ne se porte pas mieux et les pêcheurs sont beaucoup plus jeunes et nombreux. Contrairement au Nord, il ne s'agit pas de préserver une profession qui se perd, mais de maintenir une population sur son territoire.

4. Les points saillants du pescatourisme

Le pescatourisme a toujours été pratiqué « occasionnellement » par les pêcheurs de toutes les rives de Méditerranée pour répondre aux sollicitations de proches ou de touristes. A partir des années 90, cette activité prend une autre dimension en interrogeant la pêche sur les besoins de diversification de leur activité

Le pescatourisme est apparu comme un excellent vecteur de communication en mettant en valeur la pêche, ses métiers, ses poissons et leur saisonnalité. En attirant un nouveau public, l'espoir peut être aussi de susciter de nouvelles vocations, tout particulièrement auprès des jeunes et assurer la relève des anciens.

Sur la rive Sud de la Méditerranée, les pêcheurs sont beaucoup plus nombreux et beaucoup plus jeunes que ceux de la rive Nord. Contrairement au Nord, il ne s'agit pas de préserver une profession qui se perd, mais de maintenir une population sur son territoire.

5. Une expérimentation du pescatourisme au sein du parc national de Taza et Algérie



Figure 49 : Port de Taza

Dans les années 2010, le Parc National (PN) de Taza a fait du tourisme durable marin l'une de ces priorités. Le PESC tourisme a été identifié comme une activité intéressante pour la pêche professionnelle. C'est lors des consultations du processus participatif pour la rédaction de la

nouvelle réglementation de la pêche de la future Aire Marine Protégée (AMP) du Parc, que le PESC tourisme a été proposé par les pêcheurs comme une mesure compensatoire (objectif de l'AMP). Les gestionnaires du Parc National de Taza avaient également identifié cette activité en faveur de la pêche, mais également en tant qu'activité touristique pouvant permettre de gérer la sur fréquentation du parc au cours de la saison estival

Pour la première fois sur la rive Sud de la Méditerranée, les questions de diversification de la pêche par le biais du tourisme sont abordées à travers un vaste projet.

Le parc national de Taza

Le territoire :

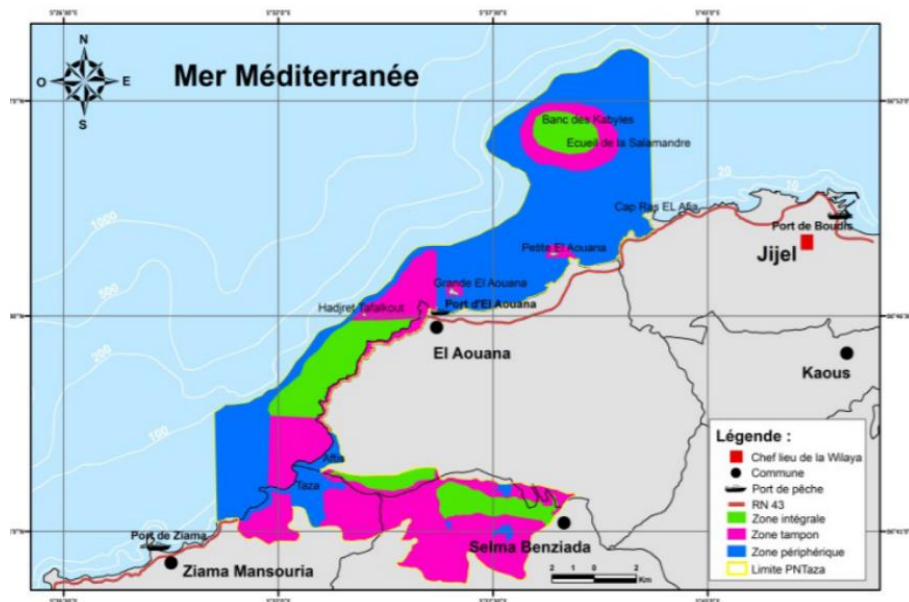


Figure 50 : Limites et zoning de l'aire du Parc de Taza

Ce littoral marin est d'une très grande beauté. La région de Jijel attire de plus en plus de vacanciers en provenance de grandes villes comme Constantine et Alger. D'année en année, la fréquentation augmente au point que les responsables locaux parlent de tourisme de masse. La côte de la wilaya de Jijel est devenue une des destinations touristiques très prisées d'Algérie avec plus de 7 millions de visiteurs chaque été. Il s'agit d'un phénomène récent composé uniquement par une clientèle nationale. L'offre hôtelière n'est pour l'instant pas très développée. La plupart des vacanciers logent le plus souvent auprès des habitants (meublés appartenant à de la famille proche ou en location entre particuliers par bouches à oreilles). Le PN de Taza doit faire face à cette forte fréquentation dont les premiers effets négatifs se font sentir : pollution, saturation des eaux usées, rejets en mer, déchets plastiques, saturation du réseau routier, fréquentation anarchique des espaces naturels marins...



Figure 51 : Côte de El Aouana. Source : Google Maps

5-1 Le pescatourisme un objectif du parc national de Taza

Grâce à l'adoption de son troisième plan de gestion 2010-2014, incluant les résultats des études techniques précédents sur l'écologie et la socio-économie de la zone, le PN de Taza a été en mesure de renforcer le dossier de classement pour proposer la classification d'une nouvelle Aire marine protégée et l'intégration de la zone maritime adjacente au Parc. Ce travail a été réalisé au cours du processus de consultation et de concertation dans le cadre du projet Med PAN Sud 2009-2012, en partenariat avec le WWF Méditerranée de Rome. Depuis le 2009, un comité de pilotage intersectoriel a été constitué afin de planifier les axes d'intervention du Parc. Ce groupe, présidé par le secrétaire général de la Wilaya de Jijel, regroupe l'ensemble des administrations de la willaya de Jijel ainsi que les organisations de la société civile dont celle de la pêche professionnelle, de la plaisance et de l'environnement. Le Parc national de Taza est en charge du secrétariat et propose les réunions avec un ordre du jour. Un comité de consultation et de concertation a également été créé pour assurer l'opérationnalité du parc et aborder les points techniques d'intervention. En parallèle, le WWF Méditerranée fournit un appui technique. De 2011 à 2014, plusieurs consultations des acteurs économiques clés de la Willaya de Jijel, dont les organisations de la pêche professionnelles et les pêcheurs des ports de Ziama, El Aouana et Jijel ont été réalisées. Le développement du tourisme durable, dont les activités de PESC tourisme, a été retenu comme un objectif du parc avec les pêcheurs. Dès lors, le PESC tourisme s'est inscrit comme un objectif du projet SEA Med conduit par le WWF Méditerranée en collaboration directe avec le PN de Taza.

5-2 La mise en œuvre du pescatourisme dans le parc national de Taza

a. Déroulement du projet :

Un groupe de travail spécifique a été constitué en plus d'un noyau de pêcheurs pour le suivi du PESC tourisme Il restitue directement auprès du comité de consultation et de concertation le déroulement du projet, les orientations et les résultats obtenus.

a. Objectif du projet

L'objectif du projet consiste dans la mise en œuvre d'activités de tourisme durable correspondant à la politique de gestion du territoire du PN de Taza au profit des pêcheurs professionnels et de ses habitants. Il ne s'agit pas de procéder à un simple copier-coller d'une démarche conduite au Nord de la Méditerranée, mais bien de réaliser un projet de développement local adapté aux enjeux et aux besoins des acteurs du territoire.

b. Le contexte local du projet est le suivant :

- Des pêcheurs professionnels porteurs de projet en matière de pescatourisme. Certains d'entre eux, connaissent ces activités qui sont pratiquées en France et en Italie ;
- Sur la commune de El Aouana, des activités « informelles » proposées chaque été aux touristes, par les propriétaires des petites embarcations de 4m80 ;
- Une absence d'offres touristiques marines sur l'ensemble du littoral de la willaya de Jijel.

Le développement du tourisme est vécu comme une opportunité de développement économique par les populations locales, dont ceux tributaires de la pêche. Pour les responsables du PN de Taza, en l'absence de planification adéquate, son impact sur les écosystèmes marin est une préoccupation importante. Pour autant, le tourisme peut s'avérer être un atout, à la condition qu'il soit mis au service du territoire, de son environnement et de ses populations.

Aussi, au démarrage du projet un plan d'action a été adopté en 4 étapes :

- Une étape préliminaire de renforcement des diagnostics locaux reposant sur la consultation des professionnels de la pêche et des populations vivant de la pêche, du tourisme, de la direction régionale de la pêche, des représentants de la wilaya de Jijel et ceux des communes de Ziama Mansouriah, El-Aouana et Jijel. L'objectif est d'avoir une analyse la plus fine possible des attentes et des besoins du territoire ;
- Une étape préparatoire devant définir les activités possibles de pescatourisme en ayant préalablement « formés » les porteurs de projet et les cadres des administrations locales aux activités écotouristiques de la pêche ;
- Une étape de lancement d'initiatives pilotes de pescatourisme avec une phase d'évaluation ;
- Enfin, une étape de renforcement des actions conduites et une capitalisation finale des résultats pour un transfert de bonnes pratiques vers d'autres AMP d'Algérie.

6- Mostaganem, une ville portuaire :

1- Ville portuaire :

Le terme de la ville portuaire renvoi certainement vers une ville doté d'un port selon CLAUDE CHALINE 1994 la ville portuaire « *comme point clé de l'organisation de l'espace* » Et R. BORRUEY (1994 *in*. Ces ports qui créent des villes. p.116) définit la ville-port comme une « *cité dont l'essentiel de l'activité économique repose sur l'exploitation du trafic maritime, le port assurant l'interface technique indispensable à cette relation »*

De ce fait, la ville portuaire tien sa nomination et sa valeur de son port, elle présente comme imbrication des deux dynamiques qui forment un objet complexe c'est l'écosystème ville-port

2- Système ville-port :

La ville portuaire est un objet complexe composée de deux entités distinctes ville et port donc deux fonctions et deux formes différentes c'est un système « *Le système ville-port, a atteint son degré maximal de complexité durant la Révolution Industrielle et ses prolongements, jusqu'aux premières décennies du 20e siècle* » (CHALINE Claude. 1994. p.25).

3-Le tourisme de masse, une composante principale de l'économie locale

Le tourisme de masse à Mostaganem participe à la création d'emplois temporaires divers en relation avec les services de transport, de location et diverses ventes alimentaires et de produits du terroir, tous en relation avec la plage, les pratiques et les séjours balnéaires. Selon les statistiques fournies par la protection civile pour l'année 2014, à titre indicatif, plus de sept millions d'estivants ont fréquenté la côte mostaganemoise. Les flux sont concentrés sur les quatre mois les plus chauds de l'année et restent confinés sur le secteur des plages. Cette pression spatiotemporelle génère souvent des problèmes d'hygiène et d'approvisionnement en eau potable en quantité suffisante sans oublier les problèmes de circulation automobile sur les routes

La fréquentation touristique de la côte mostaganemoise en 2014

	Nombre de touristes	Part
Juin	596 530	8,2%
Juillet	2 753 650	38,4%
Août	3 760 000	52,4%
Septembre	73 227	1%
Total	7 183 407	100

Source : Direction générale de la protection civile de la wilaya de Mostaganem, 2014

Les touristes appartiennent à des classes moyennes ; ce sont généralement des fonctionnaires, des commerçants, des artisans ou de jeunes étudiants. Pour ces usagers de la côte, deux catégories sont à distinguer : ceux originaires de la même région littorale, de Mostaganem et des régions limitrophes comme Oran, Chlef, Relizane, qui viennent à la plage pour la journée, et ceux originaires de régions plus lointaines, comme les wilayas de sud, qui parcourent parfois plus de mille kilomètres. Ces derniers optent souvent pour une location chez l'habitant, un phénomène qui prend de l'ampleur ces dernières années répond au déficit de structures d'accueil et au coût élevé des locations. Une enquête sur deux extensions de la ville de Mostaganem, réalisées sur des sites côtiers à haute valeur naturelle (Salamandre et Kharouba) a montré l'importance de cette dynamique.

À l'image des villes côtières, la demande de nouvelles surfaces à urbaniser a commencé à atteindre des niveaux élevés dès les années 1980. En l'absence d'instruments de protection des littoraux, le Plan directeur de l'aménagement et de l'urbanisme (PDAU, 1990) de Mostaganem prévoit une extension du tissu urbain sur la partie côtière du site : Salamandre à l'ouest, Les entretiens avec les agences immobilières attestent une forte spéculation immobilière dans ce site d'étude. Sur un échantillon de logements répartis sur les différents secteurs à Salamandre, il apparaît que 40 % de logements sont revendus, 45 % loués et seulement 15 % occupés par les premiers bénéficiaires. Les nouveaux acheteurs sont généralement des familles d'immigrés résidant à l'étranger ou originaires des régions intérieures qui utilisent ces habitations comme des résidences secondaires, lors de la saison estivale, ou comme un placement permettant d'améliorer leurs revenus. La location d'un

appartement peut atteindre l'équivalent de 800 euros/mois durant la haute saison. C'est une source importante d'argent qui permettra d'amortir le coup de l'achat du bien immobilier à court terme. Lors de la basse saison, d'autres locataires occupent les lieux tels que les étudiants de l'Université de Mostaganem qui préfèrent partager une location d'un appartement plutôt que de résider dans les campus. Ces locations se font par le biais de réseaux informels, sans déclaration officielle ; cette activité qui échappe à la taxe est tolérée par les autorités gestionnaires. Ainsi l'analyse des statistiques fournies par la Direction de la planification et de l'aménagement du territoire de la wilaya de Mostaganem (DPAT, 2014) sur l'état d'occupation des logements dans les quinze secteurs urbains composant l'extension de Salamandre montre une répartition graduelle du nombre des logements vides ou loués, destinés à la location, en relation avec la proximité de la mer. En effet, plus la maison est proche de la plage, plus elle sollicitée. Les stratégies résidentielles pour se procurer une maison avec une vue sur la mer sont omniprésentes

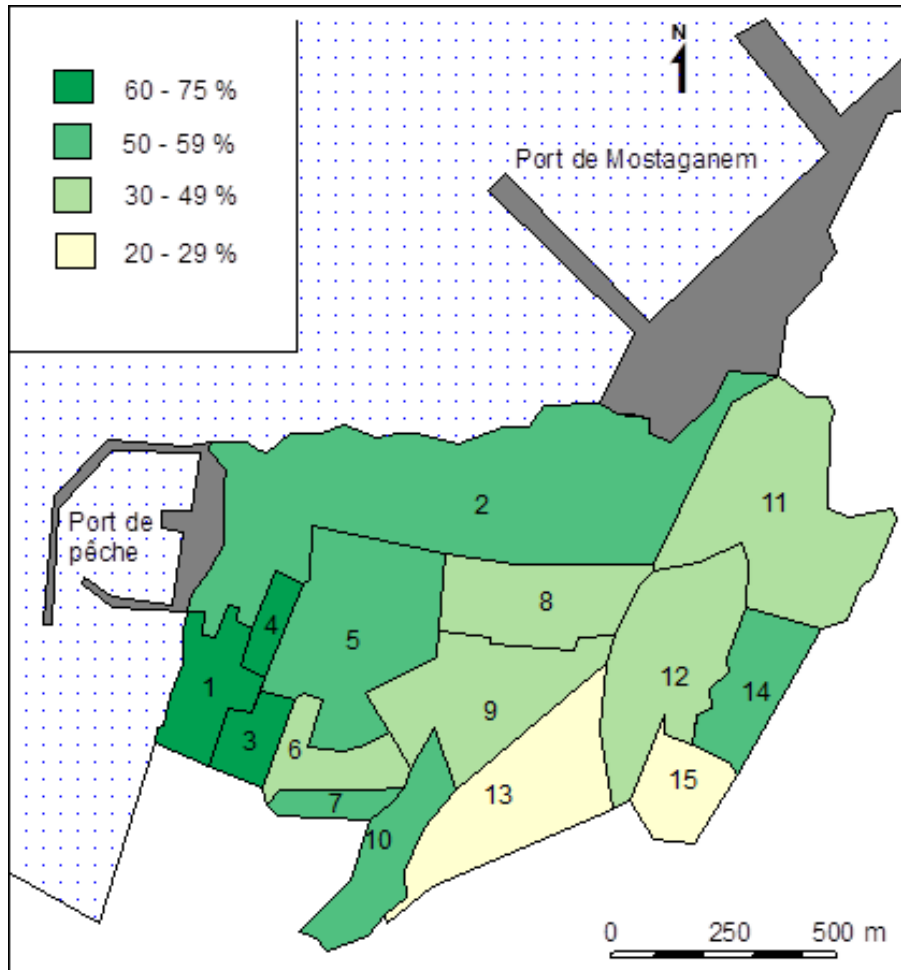
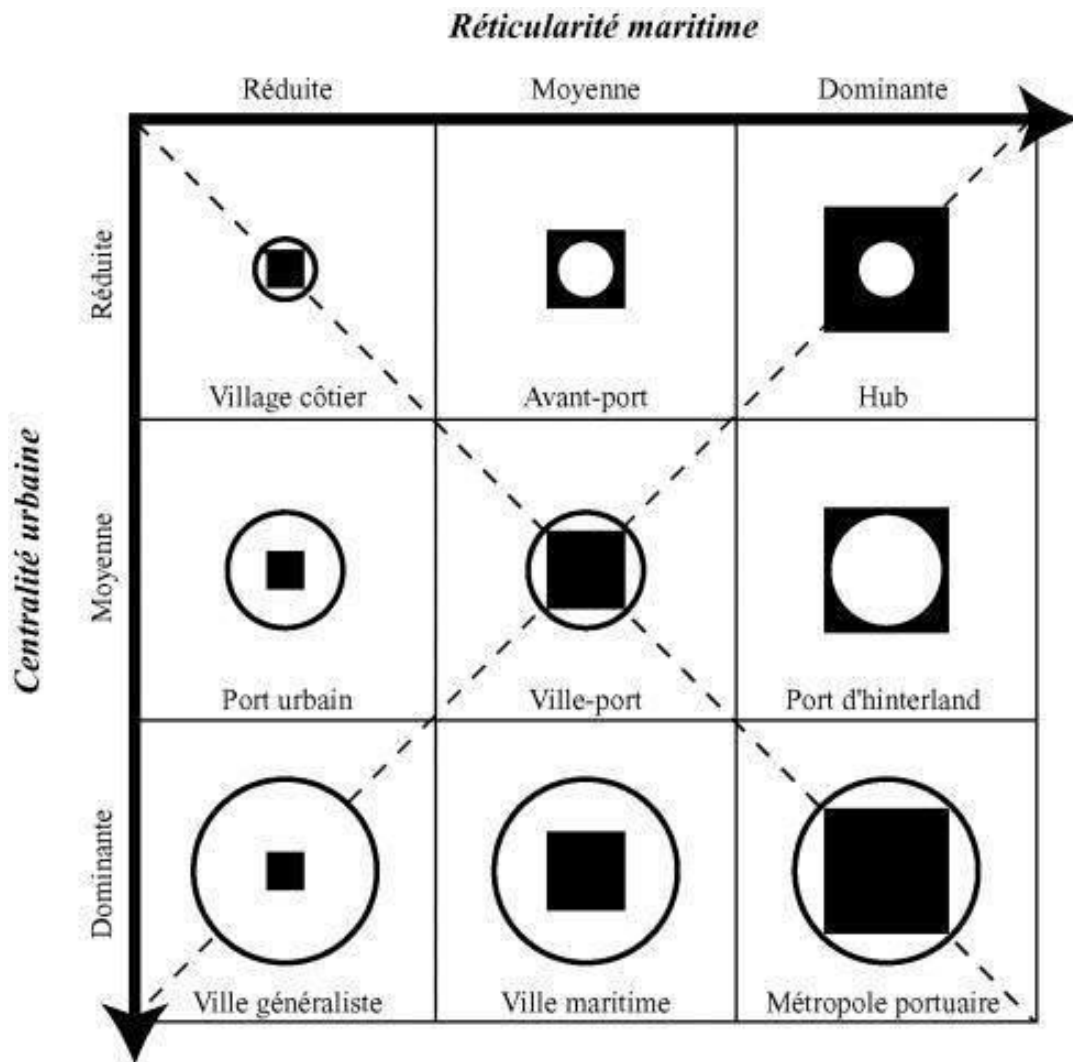


Figure 52: Les logements destinés à la location dans les secteurs urbains de Salamandre (wilaya de Mostaganem)



Typologie spatio-fonctionnelle des villes portuaires. Source : DUCRUET. C. 2010.

Chapitre V : Partie projet

I. Partie analytique

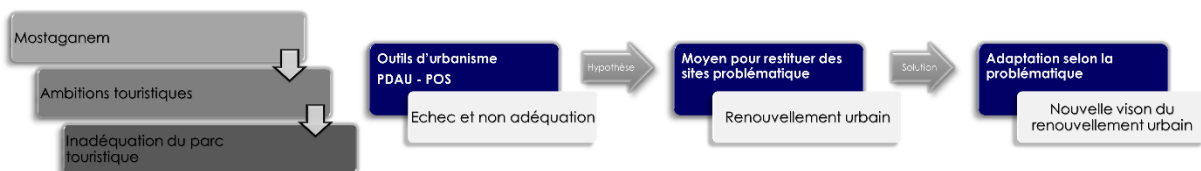
Situation

Mostaganem est une ville côtière et portuaire qui bénéficie d'un potentiel touristique important lié à sa façade maritime, elle a connu des mutations socio-spatiales profondes et un étalement urbain important



Figure 53:situation

Problématique



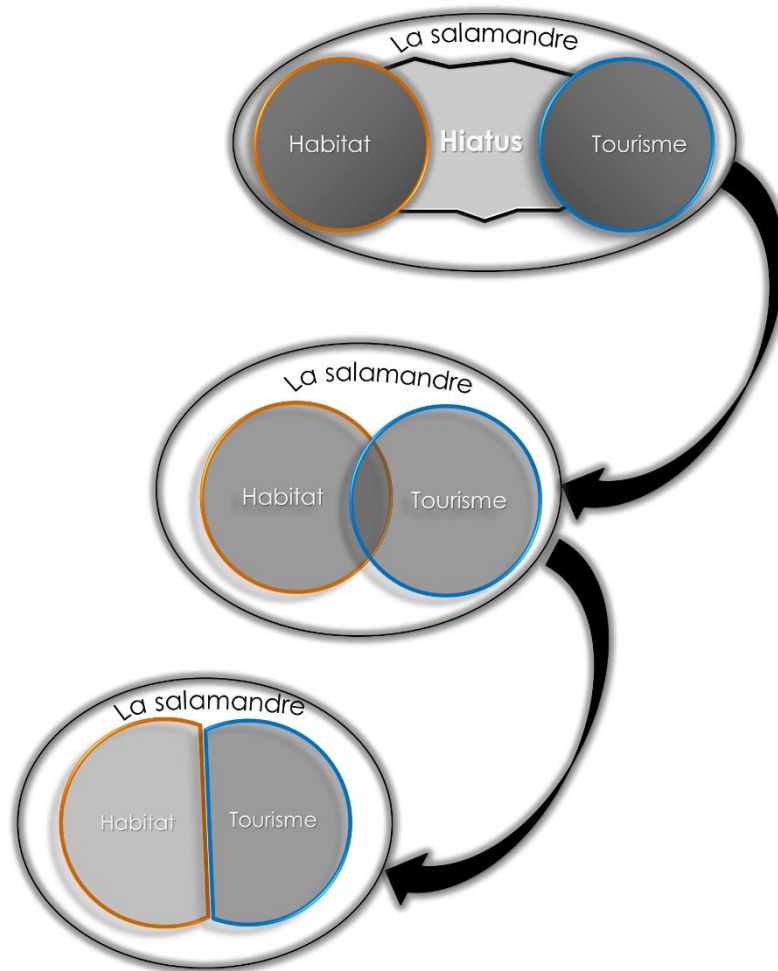
La salamandre est constituée de deux grandes entités qui sont l'habitat et le tourisme chaque une des deux constitue plusieurs problèmes :

Une mauvaise planification urbaine (habitat)

Une mauvaise qualité de vie(habitat)

Un manque de structures d'accueil (tourisme)

Un manque d'équipements touristiques (tourisme)



La solution a ces problèmes est la création d'une mixité socio fonctionnelle par le biais de l'exploitation du renouvellement urbain et le développement de l'aspect touristique afin de combler le hiatus entre tourisme et habitat dans notre zone

Qui se déclinent en plusieurs objectifs qui sont :

Dans le cadre du renouvellement urbain

-la restructuration du bâti

L'optimisation des espaces

Le perfectionnement de l'habitat et des espaces collectifs

Dans l'aspect touristique

-la planification du tourisme

La valorisation de la façade maritime

Et l'injection de nouvelles structures d'accueil

Nous allons nous intéresser à un état de fait développer dans la partie analytique, nous commençant par le plan d'état de fait où nous remarquons un zoning, entre la zone d'habitat et la zone administrative.

Nous distinguons 5 zones problématiques :

Zone Taslia

Manque d'accessibilité, mauvaise exploitation des espaces de la parcelle, circulation piétonne faible, manque d'éclairage, manque d'attractivité de la parcelle par rapport à sa taille, façade inappropriée à la zone, parcelle clôturée

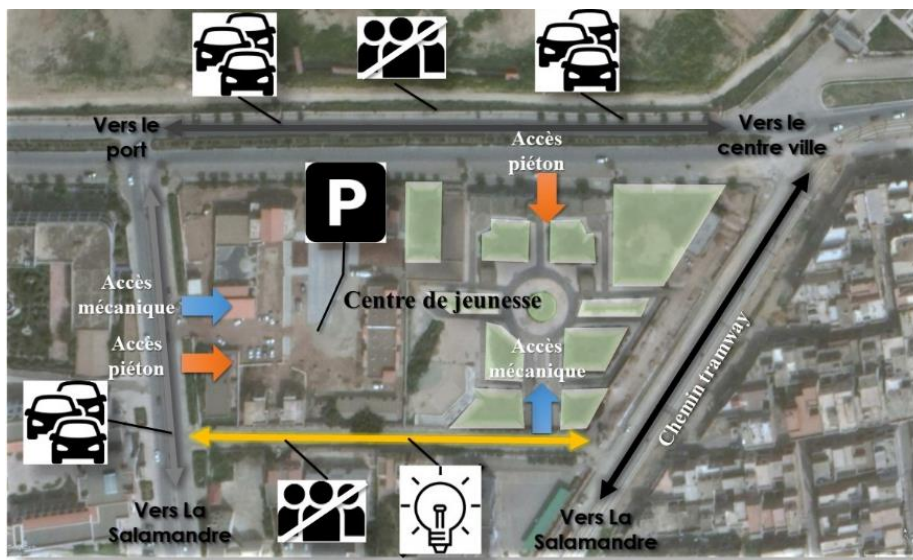


Figure 54: image qui démontre les problèmes de la zone teslia

Zone Administrative

Manque d'accessibilité, manque d'éclairage, flux piéton faible hors des heures de travail, manque d'espace de stationnement

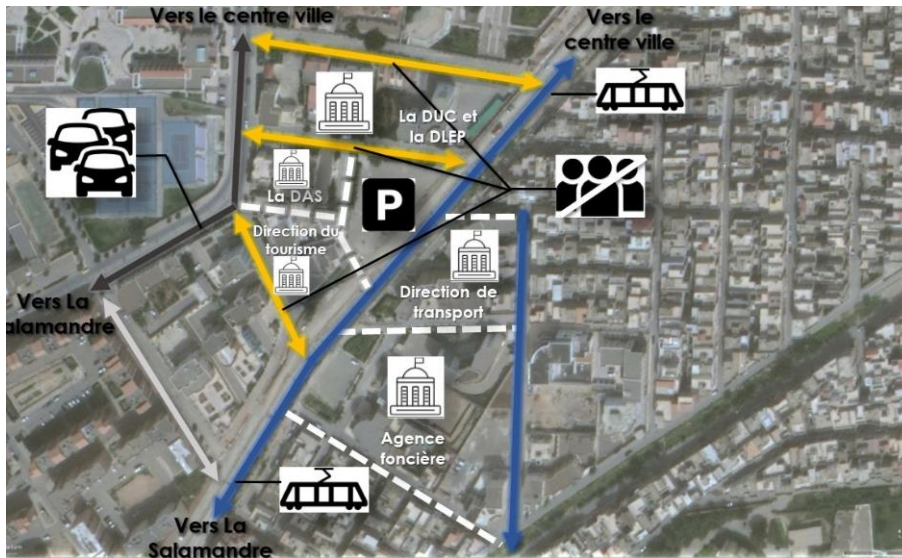


Figure 55 : image qui démontre les problèmes de la zone administrative

Zone universitaire

Absence de parking, absence de structure viaire, zone clôturée, flux piéton faible hors des heures d'étude, mauvaise exploitation de la parcelle.

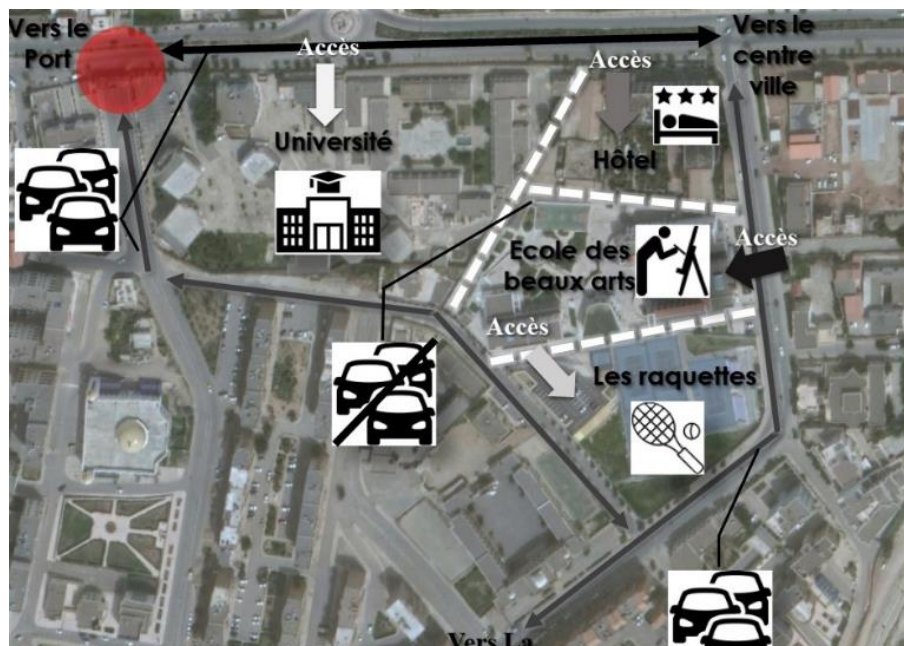


Figure 56: image qui démontre les problèmes de la zone universitaire

Le centre de la salamandre

Mauvaise planification urbaine de la zone, circulation mécanique non fluide, manque de place stationnement, manque d'éclairage, nuisance sonore.

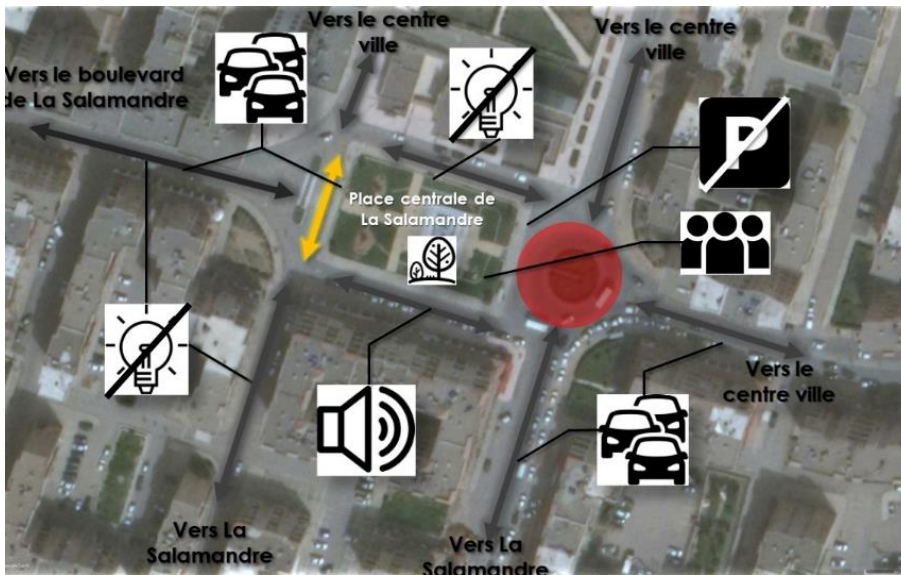


Figure 57: image qui démontre les problèmes au cœur du quartier la salamandre salamandre

Zone de la crique

Mauvaise planification urbaine de la zone, mauvaise structure viaire, disjonction de type structurelle, mauvaise exploitation du foncier, absence d'éclairage, habitations déteriorées, aucune attractivité dans la zone malgré sa localisation.

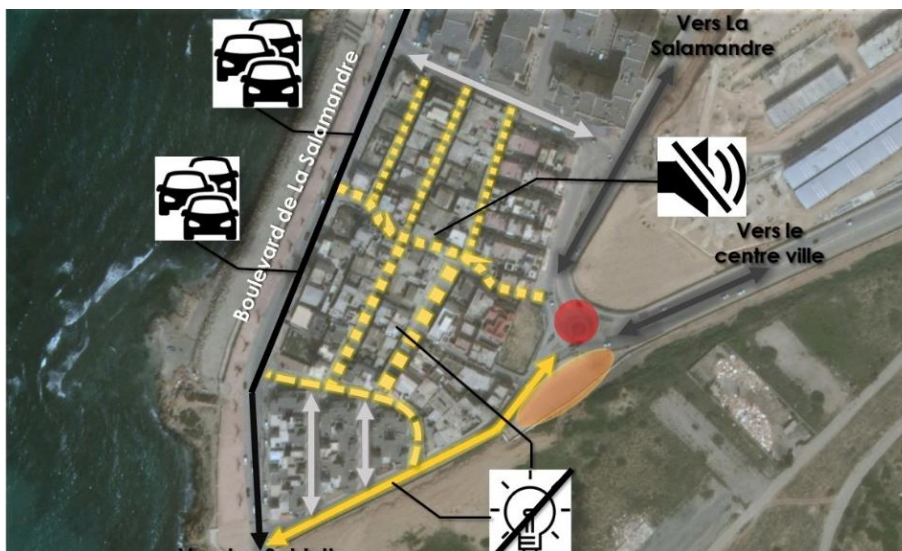


Figure 58: image qui démontre les problèmes de la crique

En conclusion pour cette partie analytique nous ne pouvons pas tout exposer ici mais nous pouvons déduire un problème de structure viaire qui touche à la mobilité, un problème du front de construction qui touche à l'identité un problème de mixité fonctionnelle qui est à la base de la problématique

ETAT DE FAIT

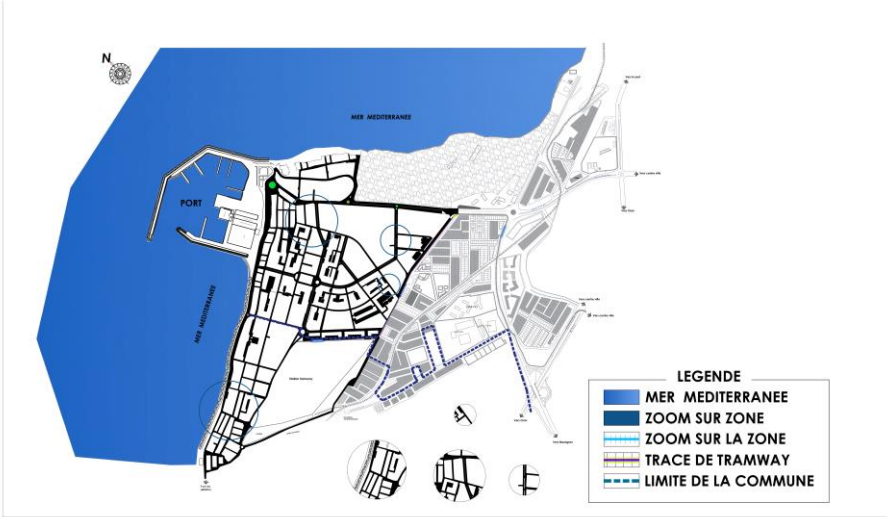


Figure 60:trame viarie

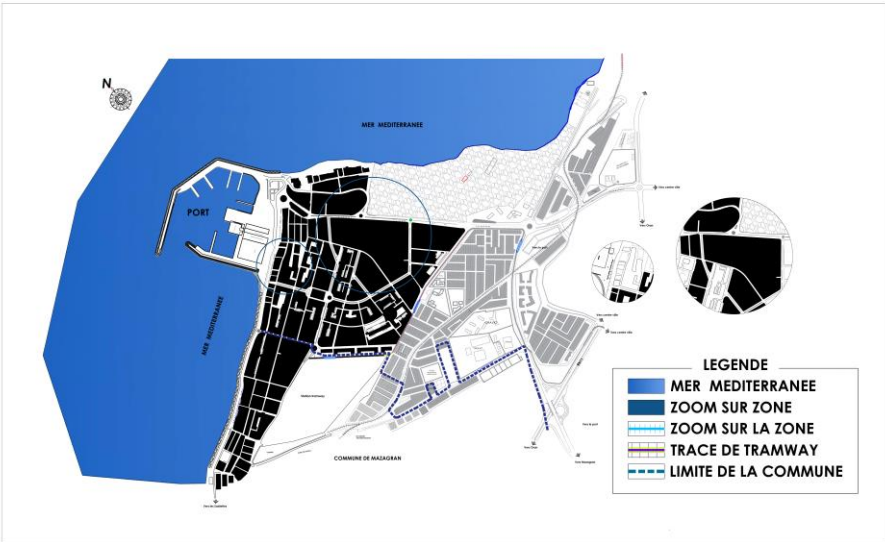


Figure 59:trame parcellaire

Détail ilots

Dans ce détail on a opté pour faire une comparaison entre 2 ilots le premier a l'intérieur de la salamandre et le 2eme sur le front de mer. Cependant que les résultats sont presque les même moins de propriétaires dans les bâtiments et presque la moitié des apparts sont pour but de location (tourisme informel) et une base de locale (habitat intégré) comme il est illustre dans les deux secteurs (locataires/propriétaires) et (locale/appart)

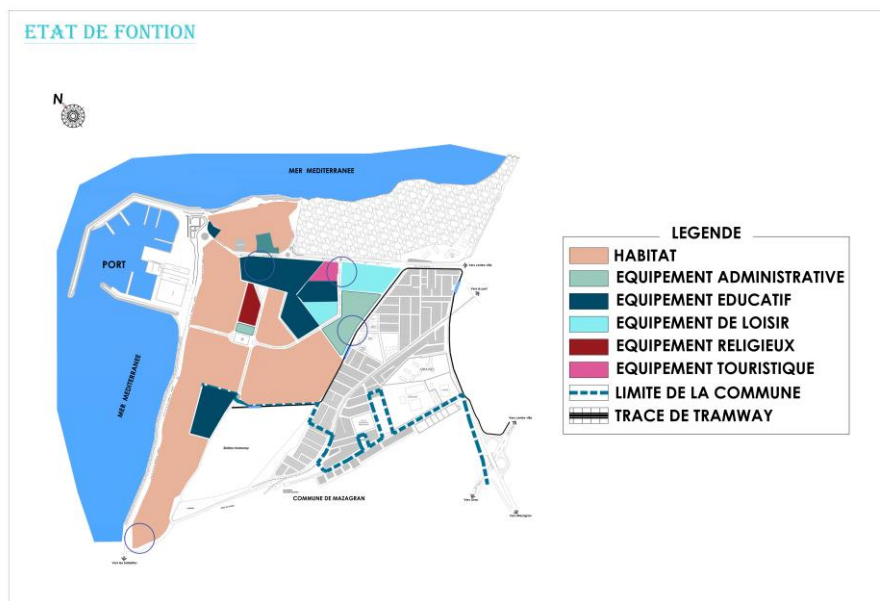


Figure 61:etat de fonction

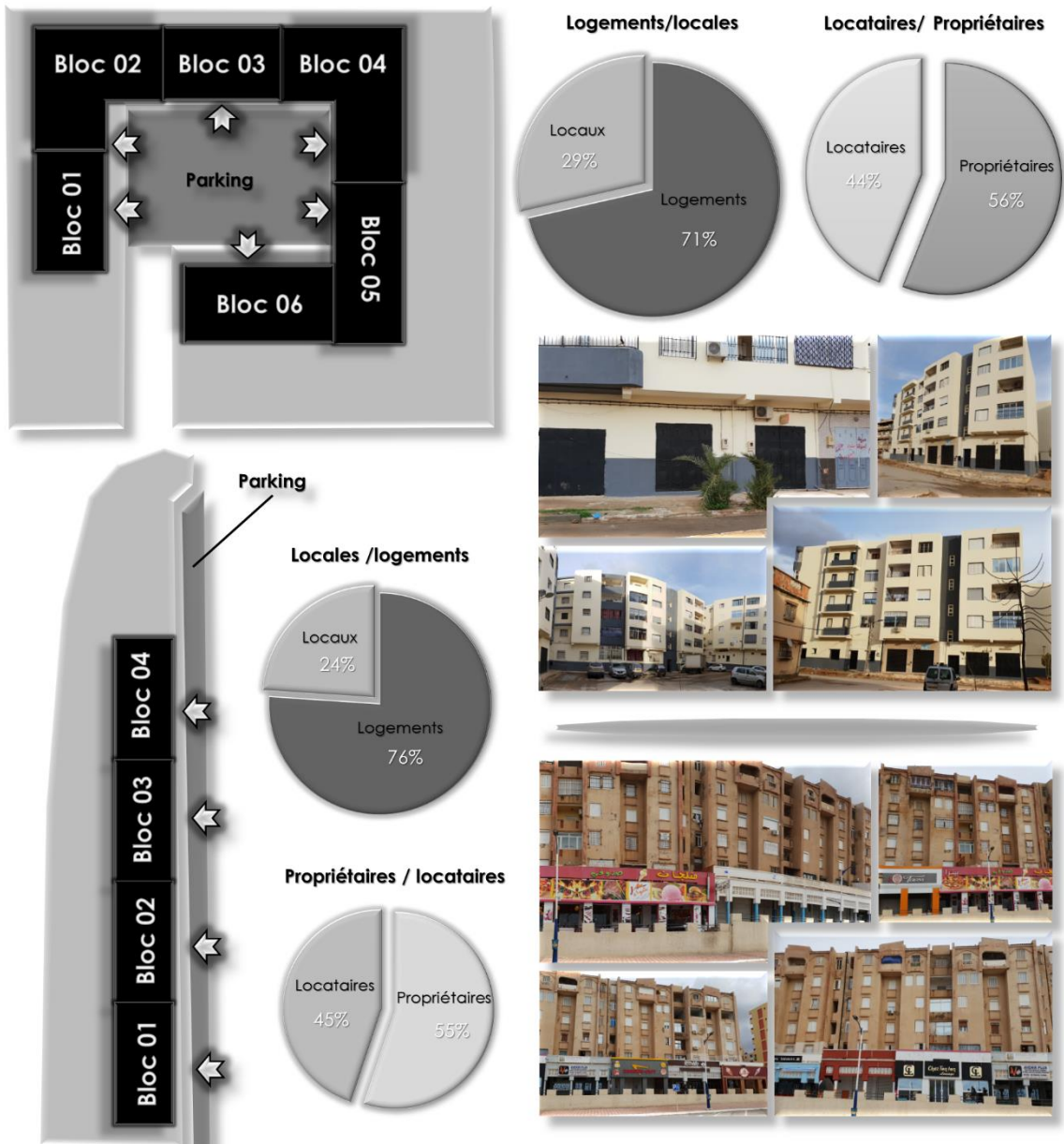


Figure 62:détail d'un prototype

II. Conclusion

La salamandre qui était au paravent un simple village de pêcheurs c'est vu être transformée en pôle touristique le plus important de la ville et l'un des plus importants du pays et cela sans aucune structure d'accueil pour les touristes se qui a causé de grands problèmes pour ces habitants et aussi pour les touristes

L'échec des instruments d'urbanisme (pdau et pos) ont mené vers ce désastre qui est la salamandre de maintenant : circulation, manque de stationnement, aucune structure d'accueil touristique, aucune attraction touristique , mauvaise qualité de vie pour les habitants

Notre problématique était comment insérer une forte structure touristique tout en améliorant et préservant le bien être des habitants

La solution était de créer une mixité socio fonctionnelle afin de combler le hiatus entre habitants et touristes par le biais du renouvellement urbain

Nous avons intervenu sur quatre zones sensibles de la salamandre en passant par un état général qui était de créer un schéma d'intervention qui a déterminé quatre zones qui sont la zone d'habitat individuel du front de mer(a démolir et reconvertir) , la zone universitaire (a reconstruire) ,la zone de la crique (a reconstruire et reconvertir) et la zone du centre de loisirs(a reconstruire) . ce qui nous a mené vers de nouvelles formes urbaines et vers la création d'un nouveau boulevard

Nous avons inséré de nouvelles voiries, de nouvelles structures d'accueil pour les touristes tout comme nous avons remplacé l'ancien bâti par de nouvelles structures d'habitations, nous avons aussi reconstruit la zone universitaire et transformé le centre de loisirs en nouveau pôle de loisirs, tout comme nous avons intervenus sur la façade des habitats collectifs de la salamandre en créant un prototype qui représente le bâtiment type.

Nous avons aussi intervenu sur le boulevard qui s'est vu être transformé aussi en devenant la partie la plus importante de la salamandre car c'est le reflet de cette zone

Le tout donne un nouveau visage a la salamandre qui fait d'elle un modèle d'intervention sur les zones défaillantes du même caractère en Algérie