REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE MENTOURI DE CONSTANTINE

FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE ET DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE

DEPARTEMENT DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME

MEMOIRE

POUR L'OBTENTION DU DIPLÔME DE MAGISTER

OPTION : HABITAT ET ENVIRONNEMENT URBAIN

THEME

LA MIXITE URBAINE DANS LES QUARTIERS D'HABITAT CONTEMPORAINS (CAS DE AYOUF - JIJEL)

Présenté par : Mme. HALLAL Ibtissem

Sous la direction de : Dr. M.D. BOUHENNI

Jury d'examen :

Président	**: Pr. T. SAHNOUNE**	**Prof Université de CONSTANTINE.**
Rapporteur	**: Dr. M.D. BOUHENNI**	**M.C Université de CONSTANTINE.**
Examinateurs	**: Dr. S. CHAOUCHE**	**M.C Université de CONSTANTINE.**
	Dr. N. MEGHRAOUI	**M.C Université de CONSTANTINE.**

Octobre 2007

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE MENTOURI DE CONSTANTINE

FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE ET DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE

DEPARTEMENT DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME

N° d'ordre…….
Série n°……..

MEMOIRE

POUR L'OBTENTION DU DIPLÔME DE MAGISTER

OPTION : HABITAT ET ENVIRONNEMENT URBAIN

THEME

LA MIXITE URBAINE DANS LES QUARTIERS D'HABITAT CONTEMPORAINS (CAS DE AYOUF - JIJEL)

Présenté par : Mme. HALLAL Ibtissem

Sous la direction de : Dr. M.D. BOUHENNI

Jury d'examen :

Président	**: Pr. T. SAHNOUNE**	**Prof Université de CONSTANTINE.**
Rapporteur	**: Dr. M.D. BOUHENNI**	**M.C Université de CONSTANTINE.**
Examinateurs	**: Dr. S. CHAOUCHE**	**M.C Université de CONSTANTINE.**
	Dr. N. MEGHRAOUI	**M.C Université de CONSTANTINE.**

Soutenu le…….

Sommaire

Dédicaces…….....…….. VII

Remerciements.....…….. VIII

INTRODUCTION GENERALE……...……. 1

PROBLEMATIQUE…….....……. 3

METHODOLOGIE…….. 5

CHAPITRE I : CONCEPT DE LA MIXITE URBAINE ; ENTRE « UTOPIE ET REALITE »

INTRODUCTION……...……. 7

I.1- Origine et genèse de la notion de mixité urbaine…….. 8

I.2- Les dimensions de la mixité urbaine……. 9

I.2.1- La mixité Fonctionnelle……... 10

I.2.2- La mixité Sociale……. 12

I.2.3- La mixité des modes d'occupation spatiale……. 14

I.3- Les conditions de la mixité urbaine…….…. 16

I.4- Les objectifs de la mixité urbaine……. 19

CONCLUSION…… 20

CHAPITRE II : LA MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE URBAINE EN EUROPE

INTRODUCTION……...…….. 22

II.1- La mixité urbaine ; nouvel enjeu du développement durable ……. 23

II.2- Le renouvellement urbain ; outil de mixité urbaine …… 24

II.3- Les postulats de la mixité dans les politiques urbaines en France……... 25

II.3.1- Les Schémas de cohérence territoriale : SCOT…… 26

II.3.2- Du Plan d'Occupation des Sols (POS) au Plan Local d'Urbanisme(PLU) :

Une évolution nécessaire…….. 27

II.3.2.1- Le PLU , un document juridique……. 28

II.3.2.2- Composition du dossier du PLU……. 29

II.3.2.3- Objectifs du PLU……. 30

II.3.3- Loi d'Orientation pour la Ville : LOV ……..……... 31

II.3.4 - Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain : SRU…… 32
II.4 - Quelques exemples Européens en matière de mixité urbaine……. 33
II.4.1- LE QUARTIER FRANCAIS A TÜBINGEN (ALLEMAGNE)…… 34
II.4.1.1 - Présentation……. 34
II.4.1.2 - Impacts du projet…… 35
II.4.1.3 - Les enjeux…… 35
II.4.1.4 - Les objectifs…… 36
II.4.2- PESSAC-TALENCE-GRADIGNAN A BORDEAUX (FRANCE)……... 39
II.4.2.1 - Présentation……. 39
II.4.2.2 - Enjeux……. 39
II.4.2.3 - Objectifs……... 40
II.4.2.4 - Dispositions qualitatives……. 42
CONCLUSION…….. 45

CHAPITRE III : NAPPE POLITIQUE DE L'HABITAT EN ALGERIE ET MIXITE URBAINE

INTRODUCTION……...…….. 47
III.1- Les ZHUN en ALGERIE : Une réponse à une nécessité……... 48
III.1.1- Naissance et création des ZHUN…… 49
III.1.2- Les objectifs des Z-H-U-N …….…... 50
III.1.3- Etude et élaboration d'une ZHUN…….. 51
III.1.4 - Problèmes de programmation et de projection d'une ZHUN…… 53
III.1.5 - L'espace habitat dans les ZHUN …….. 56
III.1.5.1- La consommation du sol par les différents espaces fonctionnels……... 56
III.1.5.1.1- La consommation du sol par l'espace résidentiel…….. 56
III.1.5.1.2- La consommation du sol par les équipements ……. 57
III.1.5.1.3- La consommation du sol par les activités intégrées à l'habitat …… 58
III.1.5.1.4- La consommation du sol par la voirie secondaire …… 59
III.2- Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : P.D.A.U…….. 59
III.2.1- Définition……. 59
III.2.2- Objectifs……. 60
III.3- Le Plan d'Occupation des Sols : P.O.S…….. 61
III.3.1-Définition…… 61
III.3.2- Objectifs……. 61
III.4- La Grille d'Equipements…… 62
III.5- Le Zonage antagoniste de la mixité urbaine…….. 66

CONCLUSION……. 67

CHAPITRE IV : PRESENTATION GENERALE DE LA VILLE DE JIJEL

INTRODUCTION……...…….. 70
IV.1- Situation géographique et limites administratives …… 71
IV.2- Evolution historique de la ville ……. 73
IV.2.1- Période coloniale française……. 74
IV.2.2- Période post-coloniale jusqu'à 1974 ……..…… 78
IV.2.3- Période de 1975 à 1984…….. 80
IV.2.4- Période de 1985 à 1994…….. 81
IV.2.5- Période de 1994 jusqu'à nos jours…….. 82
IV.3- Structure urbaine de la ville ……..…….. 85
IV.3.1- Les nœuds et carrefours ……. 85
IV.3.2- La trame ……..... 86
IV.3.3- La voirie ……... 87
IV.3.4- Les îlots …… 88
IV.3.5- Les repères …… 89
IV.4- L'habitat dans la structure urbaine……. 90
IV.4.1- Le Parc Logement et son évolution ……. 90
IV.4.2- Caractéristiques générale de l'habitat …….. 91
IV.4.2.1- L'habitat colonial …….. 91
IV.4.2.2- L'habitat individuel auto construit ……..…… 93
IV.4.2.3- L'habitat collectif ……... 94
IV.5- Economie locale et dynamique démographique …… 95
CONCLUSION…….. 98

CHAPITRE V : LE PLATEAU AYOUF, ZONE EN PERPETUELLE MUTATION

INTRODUCTION……...…….. 100
V.1- Présentation du plateau d'Ayouf …… 101
V.1.1- Situation …….. ……... 101
V.1.2- Origine foncière du quartier Ayouf.……..……... 102
V.2- Développement spatial du quartier Ayouf …….. 104

V.2.1- La période coloniale jusqu'à 1962 ……. 104
V.2.2- La période de transition 1962-1974……... 104
V.2.3- La période de mutation 1974-1988…….. 104
V.2.4- La période de développement spectaculaire 1988-1997…….. 106
V.2.5- La période de développement accéléré 1997-2006……..… 107
V.3- Composante sociale du plateau d'Ayouf……. 108
V.3.1- Origine géographique des ménages du plateau d'Ayouf…… 109
V.3.2- Caractéristiques socioprofessionnelles de la population résidente……. 111
V.4- Caractéristiques économiques et structures commerciales ……..…… 112
V.5- Analyse urbaine du plateau d'Ayouf…….. 116
V.5.1- Structure spatiale……. 116
V.5.1.1- L'habitat : fonction essentielle des ZHUN……. 117
V.5.1.1.1- Typologie de l'habitat…….. 117
V.5.1.2- Les équipements…….. 121
V.5.1.3- Le réseau viaire ……... 123
V.5.1.3.1- Voiries primaires…….. 125
V.5.1.3.2- Voiries secondaires……... 127
V.5.1.3.3- Voiries tertiaires…… 127
V.5.1.3.4- Les dysfonctionnements d'accessibilité……... 127
V.5.1.4-Diagnostic des espaces publics…… 128
CONCLUSION……. 131

CHAPITRE VI : ANALYSE DU DEGRE DE MIXITE URBAINE AU PLATEAU AYOUF

INTRODUCTION……...…….. 133
VI.1- Méthodologie d'analyse …… 134
VI.1.1- L'observation sur le terrain ……... 134
VI.1.2- L'enquête et l'entrevue ……. 134
VI.1.2.1- Les limites de l'enquête …….. 135
VI.1.2.2- Objectifs de l'enquête…….. 136
VI.1.2.3- Contenu de l'enquête et population-cible…… 136
VI.1.2.4- Taille de l'échantillon…….. 137
VI.1.2.5- Utilité du pré-test ou pré-enquête…… 137
VI.2- Degrés de mixité urbaine au plateau d'Ayouf…… 138
VI.2.1- La mixité fonctionnelle : secteur Habitat/Activités…… 138
VI.2.1.1-Approche quantitative…….. 138

VI.2.1.2-Approche qualitative …….. 139
VI.2.1.2.1-Taux de fréquentation des commerces……... 139
VI.2.1.2.2-Taux de fréquentation des équipements……. 148
VI.2.2- La mixité sociale…… 151
VI.2.2.1- La diversité de l'habitat…….. 152
VI.2.2.2-Cloisonnement des quartiers ……... 154
VI.2.2.3-L'appropriation de l'espace extérieur…….. 156
VI.2.3 -La mixité des modes d'occupation…… 159
CONCLUSION……. 161

CONCLUSION GENERALE ET RECOMMANDATIONS……... 166

BIBLIOGRAPHIE……..... 172
LISTE DES FIGURES.....…….. 176
LISTE DES TABLEAUX……... 178
LISTE DES PLANCHES…… 179
ANNEXE I : Définitions des concepts..... 180
ANNEXE II : Fiche questionnaire..... 182
ANNEXE III : Résultats du questionnaire……... 185
ANNEXE IV : Recensement des activités commerciales et équipements…….. 187
ANNEXE V : Classification des commerces……..…… 189
RESUME EN FRANÇAIS ……..... 191
RESUME EN ANGLAIS ……..... 192
RESUME EN ARABE ……...… 193

INTRODUCTION GENERALE

« *Habiter n'est plus seulement être chez soi dans une coupure avec les autres pratiques quotidiennes du travail, du shopping, des loisirs. Habiter c'est aussi travailler a domicile ou dans un environnement proche de son logement, faire son shopping à l'échelle du quartier, inventer de nouvelles pratiques d'interactivités sociales, occuper son temps libre sans être obligé de parcourir des distances importantes* » .

Barbara Boyle Torwrey .

En se référant à cette citation, on constate que la notion d'habitat ne désigne pas seulement «l'abri» (le logement) dans lequel l'homme se repose, se protège des intempéries et développe ses relations d'intimité familiale. Elle désigne également le mode d'organisation sociale qui inscrit cet abri dans un ensemble d'abris plus large fonctionnant selon certaines règles partagées, une unité de vie non plus individuelle mais sociale. Il y a aujourd'hui nécessité de s'interroger sur la pertinence des objets manipulés par la sociologie urbaine (par rapport aux objets triviaux : logement, immeuble, quartier, cité) et sur les concepts qui permettent de rendre compte de la structuration réelle de l'espace habité, en particulier de ces grands domaines du privé et du public que définit la légalité.

A l'instar des pays en voie de développement, l'Algérie demeure un pays à urbanisation rapide ce qui a conduit inéluctablement à l'étouffement des villes, et en réponse aux répercussions de cette crise, les pouvoirs publics ont privilégié un type d'urbanisme où les zones d'habitat urbaines nouvelles constituaient le modèle de référence et qui aujourd'hui symbolisent un urbanisme dépassé en adoptant deux types de logement sous forme d' :

- Habitat collectif : édifié à travers les opération de grands ensembles.
- Habitat individuel : réalisé le plus souvent dans le cadre des lotissements communaux et de l'auto construit.

Ces nouvelles zones d'habitat qui visaient à bâtir des ensembles de logement dotés de tous les services et à créer en réalité des pseudo villes nouvelles, ressemblaient beaucoup plus à un conglomérat de cité dortoirs qu'à de nouveaux quartiers où l'habitat dans toutes ses dimensions pouvait s'exprimer.

Ces quartiers résidentiels démunis du vecteur de communication entre habitants, présentent généralement une organisation limpide où les logements tous types confondus sont disposés isolement les uns des autres et en rupture de continuité avec le secteur piétonnier, sans liaison ou relation avec l'ensemble. Ce qui a provoqué une absence d'articulation réelle a l'échelon du quartier.

Cependant la charte d'Athènes a conduit à la dissociation des espaces d'habitation, de travail, de commerce et d'éducation, il n'y a plus de rapport intelligible.

En effet, la question de ces zones d'habitat est aujourd'hui l'un des thèmes centraux de plusieurs recherches en la matière, et a fait l'objet de plusieurs critiques à travers divers travaux de recherche qui ont démontré la réalité de ce type de périphéries des vieux centres urbains. Il faut redéfinir cette démarche de l'aménagement dans le sens d'un plus grand souci de la qualité urbaine et architecturale avec la participation active de tous les intervenants.

Aujourd'hui, il apparaît clairement que l'intervention sur les quartiers d'habitat réalisés sous forme de grands ensembles et de lotissements est devenu une des priorités du secteur de l'habitat et de l'urbanisme. Ces zones nécessitent des examens profonds par le biais des compléments à apporter en matière d'habitat ; d'équipements de proximité, de travaux d'aménagement des espaces extérieurs, de gestion urbaine et de règlement etc. Elles doivent être munies d'activités socio-économiques et d'édifices publics générateurs d'espace urbains, où l'on doit introduire la notion de mixité urbaine.

Cette dernière est l'un des leitmotiv actuels qui signifie le refus du cloisonnement, de l'exclusion. La relégation géographique, la déchirure du tissu social constituent « une pathologie » de la ville qui demande à être combattue. Mais s'agit-il seulement d'un vœu pieux?

Cette notion importe de mélanger, d'imbriquer et non pas de juxtaposer simplement par secteurs. Mêler des fonctions implique de poser le problème de leur relation, de leur compatibilité. La mixité urbaine est envisagée comme pensée de la relation et non pas de la séparation. Pour Bernard Reichen « *la mixité ne se décrète pas, elle se met en pratique en fonction des besoins de chaque époque* » il estime, d'une manière provocatrice, qu'il est temps de : « *ne plus en parler, mais de la mettre en pratique.* »

PROBLEMATIQUE

A l'instar des autres villes algériennes, la ville de JIJEL n'échappe pas au phénomène de l'urbanisation rapide qui a caractérisé le pays après l'indépendance de 1962. Elle a connu des formes de croissance en rupture avec la structure spatiale existante, léguée par l'occupation coloniale.

La ville s'est modelée par des extensions urbaines où seulement le nombre de logement comptait. La technologie de la construction est devenue le mot clef du secteur du bâtiment. Plusieurs quartiers ont été réalisés et continuent de l'être sous forme de cité dortoirs, où les mesures d'accompagnements qui vont de pair avec l'habitat ont été reléguées en deuxième position ou même abandonnées. En d'autres termes les pouvoirs publics ont agit dans l'urgence sans aucune prise en considération de l'héritage urbain et architectural dans lequel a évolué la ville. La saturation des tissus urbains et la morphologie du site ont poussé la ville à s'étendre vers les plateaux Sud, avec la programmation de nouvelles zones d'habitat urbaines.

Le plateau Ayouf, terrain d'assiette de notre étude constitue un exemple concret où se posent de nombreux problèmes que ce travail tentera d'élucider.

Cette extension de la ville, a adopté le logement collectif et le logement individuel auto construit comme deux formes opposées d'habitat qui empêchent par leur structuration spatiale toute intensification sociale du quartier. Cette organisation spatiale est le résultat de plusieurs juxtapositions des différents plans suivant divers modes d'intervention. Ce processus d'urbanisation opéré sous forme d'extension en site vierge, sans aucune référence a l'environnement urbain a entraîné au passage l'apparition de poches vides à l'intérieur du tissu occupé, qui ont été ensuite soit comblées soit marginalisées sans souci de leur impact sur l'espace, ni sur le rôle qu'elles doivent jouer.

A priori, ce constat met en évidence, l'incapacité de la politique urbaine des ZHUN fondée sur le zonage, à produire des espaces de qualité. Les ZHUN qui étaient considérées comme l'un des modes privilégiés de production de l'habitat, ont engendré aujourd'hui des phénomènes de fragmentation urbaine et de ségrégation spatiale. En effet, le logement qui constitue le socle de la vie urbaine, a pris dans le cadre des ZHUN, plus d'importance que les autres composantes urbaines. Les politiques du logement ne peuvent s'abstraire des autres fonctions urbaines qui contribuent de manière essentielle à donner l'image d'un espace urbain et social riche, cohérent et solidaire à l'intérieur d'un cadre plus vaste, inséparable du reste de l'habitat et qui participent aussi à porter la représentation dynamique d'un territoire favorisant la mixité urbaine.

Pour le cas des ZHUN d'Ayouf, les conséquences d'une telle politique urbaine ont engendré des dispositions complexes dont les plus significatives sont :

- Une ségrégation spatiale intolérable dans les quartiers entraînant au passage des conflits d'appropriation et d'exploitation des équipements et des espaces non bâtis (qu'ils soient de proximité « liés au bâtiment », interstitiels « entre bâtiments » ou publics « du quartier »).

- Une absence de vie sociale « dynamique » dans la mesure où le concept d'habitat est relégué pour lui préférer le concept de logement. Ainsi, pour les habitants le seul cadre de vie devient l'unité d'habitation.

La production de la mixité consiste à fabriquer la bonne forme urbaine apte à garantir les conditions spatiales d'accueil de cette mixité. Se placer dans une vision mécanique de la production de la mixité engage à se situer dans une unité de lieu et de temps : la mixité doit être effective et mesurable à toutes les échelles - et donc principalement dans les espaces résidentiels - et à chaque instant. Elle doit être vue comme un élément important d'une "ville des courtes distances" pour un développement urbain soutenable, elle ne doit pas être considérée comme instantanée mais davantage comme une dynamique inscrite dans la durée.

C'est pourquoi on orientera notre recherche d'abord vers une investigation spatiale et sociale ensuite. Ce travail tentera d'étudier l'organisation spatiale et d'analyser les formes d'appropriation des espaces extérieurs et des équipements, et étudiera les différentes perceptions quant aux usages de ces espaces, ainsi que les différents modes de participation des habitants à la gestion du quartier et les relation qui s'exercent entre les fonctions et le logement.

De ce constat, résulte un certain nombre d'interrogations pour notre cas d'étude et auxquelles ce travail essayera d'apporter des réponses :

- Comment est né le processus d'organisation, d'implantation et de gestion de l'espace extérieur et des équipements du plateau Ayouf et quels sont les mécanismes qui ont permis leur mise en place ?

- Quel rapport entretiennent les deux types d'habitat dominants de ce fragment urbain et quels seraient les meilleurs moyens à adopter pour assurer une réelle mixité urbaine ?

- Quel sera l'impact d'une amélioration des espaces publics sur le niveau de qualité du cadre de vie dans les quartiers d'Ayouf ?

- Comment aujourd'hui dans la ville contemporaine redynamiser les quartiers d'habitat et favoriser spatialement l'intensification de la vie sociale qui peut s'y dérouler ?

METHODOLOGIE D'APPROCHE

Cette recherche tentera d'apporter quelques réponses aux questionnements émis, en adoptant une démarche claire qui repose sur six chapitres dont les trois premiers seront consacrés au cadre théorique portant sur les principaux éléments qui participent à la création de la notion de mixité urbaine. Le premier chapitre s'attachera à définir les concepts liés à la mixité urbaine et ses dimensions, l'origine et la genèse de la notion ainsi les conditions et les objectifs de la mixité urbaine. Ce chapitre est nécessaire pour la compréhension des concepts utilisés. Le deuxième chapitre sera consacré à un aperçu détaillé sur la mise en œuvre de la mixité urbaine en Europe. Il a pour objectif principal, d'identifier les différentes approches et enjeux de la mixité urbaine dans les quartiers d'habitations en France et d'exposer quelques instruments d'urbanisme et lois qui favorisent la mixité urbaine. Ce chapitre sera étoffé de quelques expériences étrangères menées dans le domaine.

Dans le troisième chapitre, on exposera sur la base, d'une littérature caractéristique et relative aux perspectives d'aménagement et d'organisation des zones d'habitat urbaines nouvelles en Algérie, le zonage qui caractérise leurs quartiers et espaces. Ceci nous servira comme support à la démarche pratique que nous nous proposons d'engager.

Aussi, on abordera, au cours de ce même chapitre, la ville à travers les divers instruments d'urbanisme (PDAU, POS, ZHUN etc.) en vue de diagnostiquer les conditions dans lesquelles sont apparues les quartiers d'habitations et les principes qui collaborent à leurs formation ainsi que la logique de leur production, leur genèse et évolution à travers la consommation du sol par les différents espaces fonctionnels, la grille d'équipements etc.

Les trois derniers chapitres seront consacrés à l'approche opérationnelle. Le quatrième chapitre consistera en la présentation de la ville de Jijel dans laquelle s'insère le plateau d'Ayouf, champ de nos investigations. Le cinquième traitera les différents facteurs urbanistiques et socio-économiques qui ont contribué à la structure urbaine et les composantes spatiales du plateau d'Ayouf. Plusieurs analyses seront engagées sur ce grand quartier résidentiel et concerneront les aspects historiques, physiques, urbanistiques, économiques et socioculturels. Cette étude nous permettra d'approfondir nos connaissances sur l'espace de ces zones et sa transformation au fil du temps, de comprendre la logique qui consiste à la fabrication de l'espace extérieur, le rapport entre sa forme et son contenu social, et nous aidera par la suite à proposer les solutions les plus adéquates aux spécificités d'un tel cadre de vie, tout en évitant les erreurs commises par les planifications antérieures.

Aussi, ces analyses nous permettront une connaissance plus approfondie de cette extension en vue de cerner les éléments générateurs de la vie urbaine sur lesquels s'est appuyé l'évolution de ce fragment : le logement (collectif et individuel), les équipements, l'appareil commercial, la circulation, etc., et arriver enfin au dernier chapitre où nous tenterons de décrypter le degré de mixité urbaine en s'appuyant sur l'analyse de plusieurs facteurs et d'éléments qui participent à favoriser ou à diminuer le degré de cette même mixité. Ce qui nous conduira à mieux maîtriser les composantes de l'armature urbaine de ce fragment de ville et nous permettra d'évaluer le degré de mixité urbaine on se basera sur deux aspects : l'un quantitatif, dérivé des données statistiques et des recensements, l'autre qualitatif, basé sur des enquêtes et des interviews in situ. Ces deux critères nous permettront de procéder à l'évaluation du degré de mixité urbaine, fonctionnelle et sociale ainsi que l'évaluation des modes d'occupation de l'espace.

Le présent travail de recherche nous permettra d'éclairer le processus dans lequel l'espace urbain des zones d'habitat urbaines nouvelles a évolué, et comprendre le mode de production de ces zones d'habitat contemporain privilégié, de déchiffrer leur composition et d'évaluer le degré de mixité urbaine qui les caractérise. A son tour la compréhension des problèmes rencontrés nous conduira à dégager les orientations énergiques pour la conduite d'une opération qui favorise la notion de mixité urbaine dans le contexte particulier d'une extension du centre ville. A travers nos synthèses et nos conclusions, nous espérons aider et participer dans une approche Algérienne de la mixité urbaine en donnant des réponses aux questions posées dans notre problématique et arriver enfin à tendre la main à une future réflexion et une nouvelle perspective sur les mécanismes de la mixité urbaine dans nos quartiers d'habitat.

Les recommandations auxquelles on aura abouti servirons comme des réflexions de base par lesquelles on favorisera le cas échéant, la mise en place d'une coexistence harmonieuse des espaces bâtis ou non bâtis, créerons de meilleures prestations au niveau des équipements communs pour améliorer le cadre de vie des habitants en prévoyant un modèle d'habitat qui puisse encourager une mixité entre l'habitat individuel privé et le logement collectif en vue de favoriser l'émergence de nouvelles relations sociales, et de participer ainsi activement à l'animation et à la vie des quartiers.

Pour conclure, cette recherche sera basée sur des enquêtes, des interviews in situ et le relevé de terrain (photos, carte…..), l'observation, la collecte documentaires (plans, rapport historique, statistique, recensement…..) et les enquêtes auprès des organismes chargés de l'habitat, de l'urbanisme et de construction ainsi que des questionnaires qui concernera les habitants.

CHAPITRE I

CONCEPT DE LA MIXITE URBAINE; ENTRE UTOPIE ET REALITE

Introduction

Une ville diffuse, coupée en morceaux, ce n'est plus une ville. Le développement de cette forme d'urbanisation remet en cause le rôle traditionnel, et plus que jamais essentiel, de lieu de rencontre, d'identité et de mixité que doit jouer la ville. La ville traditionnelle révèle des qualités urbaines étonnamment concordantes avec les interrogations du moment : mixité, développement durable, reconstruction de la ville sur elle même....etc. Cette dernière constitue un espace partagé, c'est pourquoi il faudrait que nos villes deviennent des espaces du partage. Ce partage ne concerne pas seulement l'existant, mais concerne aussi l'avenir, et doit se faire à partir d'un projet qui ne peut plus être celui des seuls politiques, ou des seuls techniciens mais un projet commun aux citoyens, aux politiques, aux experts.

Ce type de ville ou de quartier doit être le lieu où chaque ménage, quelque soit ses moyens, puisse trouver un logement adapté, des emplois, des services de proximités, publics comme privés. C'est le lieu de l'exercice du bien vivre ensemble. C'est cela qu'on appelle aussi mixité urbaine. Il tend à faire disparaître ce qui constitue son essence même, l'urbanité, c'est à dire la relation qui lie, d'une part, un lieu bâti et sa configuration spatiale, et de l'autre, l'aptitude du groupe qui l'occupe à générer des liens sociaux et conviviaux. Or, même si elle procède volontiers d'une alchimie complexe, l'urbanité exige toujours, à la fois, un minimum de mixité, de compacité et de diversité.

Il est nécessaire donc de renouer avec les valeurs qui fondent les spécificités de la ville et fournissent une image concrète. Celle d'un espace d'animation sociale exceptionnel par la cohabitation des types d'habitat et d'activités. Les diverses fonctions de la ville, dont le monde du travail n'est pas absent, s'y articulent pour déterminer un mode de vie: l'exercice de la démocratie locale, un tissu urbain équilibré, le respect et la mise en valeur du patrimoine.

Il faudra favoriser les occasions et les opportunités d'interactions (par la densification des lieux d'échanges, l'amélioration des transports en commun, la promotion de véritables espaces publics ...), décloisonner les marchés de l'emploi comme les consommations culturelles, en valorisant les identités des lieux, répondre à la demande sociale contemporaine sur les modes d'habiter, et satisfaire les besoins fondamentaux des habitants en améliorant l'attractivité résidentielle dans les quartiers d'habitat, car il ne s'agit pas simplement de construire des logements.

« *L'habitat n'est qu'un prolongement du corps de l'habitant, donc de son esprit* »[1] -. Il s'agit de fabriquer de la ville qui s'est inventée et qui, chaque jour, s'invente encore à tous les sens du terme et dans ses dimensions impératives d'espace public, de services de proximité, de fonctionnalité, et de mixité.

I.1- Origine et genèse de la notion de mixité urbaine

Le concept de mixité urbaine fait, depuis quelque temps, l'objet de multiples prises de position, débats et textes législatifs en Europe. Depuis l'après-guerre, le thème de la mixité urbaine apparaît comme une constante du discours public. Dès les années cinquante et soixante, ce terme est largement employé. Les zones à urbaniser de l'époque, qui apparaissent aujourd'hui comme l'antithèse de la mixité urbaine, étaient considérées alors comme l'un des modes privilégiés de production de la mixité. Il en fut de même, par la suite, avec les villes nouvelles.

Les formes traditionnelles de la mixité urbaine (le centre ancien des villes) présentaient un intérêt social par les rapports et relations qu'elles permettaient, un intérêt de paysage par la continuité du tissu urbain ou de sa morphologie régulière et un intérêt économique par l'adaptabilité des locaux ou des parcelles à différents types d'activités. La mixité aujourd'hui à l'échelle de l'agglomération prend une signification, en termes d'équilibre (habitat / emploi) et d'accessibilité. C'est l'organisation de l'espace qui permet un rééquilibrage des fonctions dans la ville et ce sont les sites stratégiques qui peuvent suivant leur conception, garantir l'interpénétration { activité / habitat / services } élément primordial à l'instauration de toute mixité urbaine.

En termes d'urbanité, la mixité est davantage synonyme d'accès de la ville à l'ensemble des fonctions urbaines : activités et équipements. Par exemple la réintroduction des activités dans des tissus urbains denses et anciens, menacés d'enlisement (départ des commerçants, qualité de vie incertaine etc.) ou ayant une seule fonction patrimoniale (risque d'une ville muséifiée).

Donc, la stratégie mise également sur une diversification de l'habitat pour une meilleure mixité, une lutte contre l'exclusion sociale et aussi une requalification de l'offre existante en centres anciens.
C'est pourquoi à la double question "la mixité urbaine est–elle souhaitable et possible ?", c'est moins l'affirmation qui compte que la démonstration.

[1]- BERNARD CHARBONNEAU (1991). *Sauver nos régions, Ecologie, régionalisme et sociétés locales*. Sang de la terre. p.26-27.

« *La mixité est souhaitable parce qu'elle correspond à un modèle de ville et de société qui reste le nôtre, malgré ses évolutions et ses difficultés.* ***Veut-on des villes où l'emporte la logique de zonage et les ségrégations qu'elle entraîne ou bien veut-on des quartiers équilibrés qui mêlent différentes fonctions et toute la diversité humaine, sociologique et culturelle, de notre pays ?***

Veut-on une ville où chacun vit entre soi, où des familles sont de facto assignées à résidence dans des quartiers où se concentrent toutes les difficultés sociales ou veut-on faciliter à tous l'accès à un logement de qualité et aux aménités de la ville ?

Poser ces questions c'est déjà presque y répondre. Mais dès lors que l'on veut tenir le cap de la mixité, encore faut-il savoir comment le faire, notamment ***en matière d'habitat*** *qui constitue un point particulièrement sensible* »[2]

Sur ce point, il est clair qu'il s'agit de gérer un héritage difficile, celui de certains quartiers d'habitat. Mais cette réalité ne doit pas être un motif, voire un alibi, pour baisser les bras dans la recherche d'une plus grande diversité de l'habitat. Au contraire, on ne pourra résoudre, patiemment, dans la durée, le problème des quartiers d'habitat que si l'on mène de front leur requalification et le développement d'une offre nouvelle conçue selon une autre logique tout en donnant des outils pour une plus grande diversité et mixité de l'habitat. Car, la diversité des réponses en matière d'habitat est l'une des principales clefs de la mixité.

La mixité urbaine renvoie à une ambition encore plus large, qui a vocation à se traduire non seulement en matière d'habitat mais aussi dans les choix d'urbanisme, dans la planification urbaine, dans les équipements, dans les activités économiques, dans les transports…etc. La mixité urbaine consiste finalement à aménager un quartier en mettant de façon équilibrée à disposition des habitants : logements, commerces, services, équipements culturels, de loisirs et de détente etc.…

I.2-Les dimensions de la mixité urbaine

La mixité urbaine qui consiste à organiser l'espace en permettant le rééquilibrage des fonctions dans la ville, trouve tout son sens, en termes d'équilibre habitat / emploi et d'accessibilité à l'échelle des quartiers de l'agglomération, dans l'assurance en bout de chemin, d'une interpénétration des activités, de l'habitat et des services où doivent être garanties trois dimensions : la dimension fonctionnelle, la dimension sociale et enfin la dimension des modes d'occupation.

[2]- LOUIS BESSON (23 novembre 1999). secrétaire d'Etat au Logement (France). *Discours devant l'Association des Maires de France*. Paris (source http://www.equipement.gouv.fr).

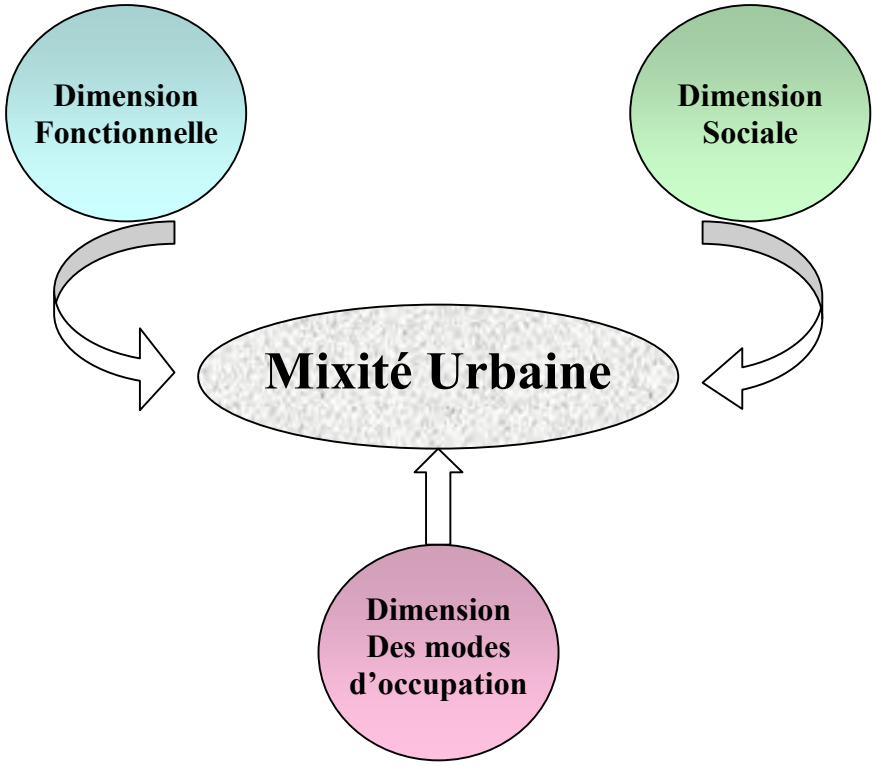


Figure I-1 : Les dimensions de la mixité urbaine
Source : L'auteur

I.2.1-La mixité Fonctionnelle

Le concept de la mixité fonctionnelle apparaît aujourd'hui plus adapté à une ville où les activités économiques sont dominées par les activités tertiaires. Ce thème est mobilisé pour renforcer l'attractivité des investissements dans le secteur du logement par rapport à celle des investissements dans le secteur d'activité, et aussi quand il s'agit de contribuer à la revitalisation économique de certaines zones résidentielles et où l'implantation de nouvelles entreprises et la création de nouveaux emplois pour les habitants de ces zones doivent être incitées. La recherche de la mixité est liée à la quête d'une fonction économique diversifiée et d'environnements multiculturels et multifonctionnels.

Cet objectif de la ville fonctionnellement mixte suppose d'intégrer la présence d'activités économiques au moment de la programmation de nouveaux territoires urbains. Cependant, cette articulation de différentes fonctions suppose une certaine ingéniosité en terme urbain, architectural et de montage de projet. Dans les cas des tissus urbains denses ou déjà constitués, il convient de ne pas négliger la gêne réciproque que peuvent s'apporter les activités économiques et résidentielles.

D'autre part, l'instauration d'une mixité fonctionnelle nécessite d'être envisagée de manière plus globale par une politique de l'habitat cohérente avec les nécessités du développement urbain et économique tout en favorisant une diversification des activités et de l'habitat dans une perspective de croissance cohérente d'habitat, d'emplois et de commerce. Ce dernier outre son rôle économique

propre, il forme un élément majeur de l'attractivité d'un territoire. Il constitue une offre de services pour les ménages ainsi qu'une animation pour les quartiers, les villes et leurs centres.

Il est possible, et de façon limitée, dans le cadre d'une opération de reconstruction ou de restructuration, d'augmenter la part de l'emploi par rapport à l'habitation. Au secteur d'incitation à la mixité habitat / emploi pourra s'appliquer un ensemble de règles homogènes. Toutefois dans une partie de ce secteur ; des dispositions plus souples encore vis à vis de l'emploi peuvent être prévues : des équipements multifonctionnels, des services administratifs et des équipements à l'échelle communale, des bureaux privés, des équipements structurants, autant d'éléments de programme qui sont susceptibles d'entraîner des flux réguliers de la ville vers le quartier et vis versa. Selon le degré de mixité, on parle de "mixité fine" ou de "mixité grossière".

La nécessité d'une mixité fonctionnelle fait désormais l'unanimité. Il faut «un peu de la ville partout dans la ville», pour que les habitants puissent se mêler sans se frotter, ni se perdre dans la ville où tout devient possible. Les fonctions et services urbains nécessaires à la vie quotidienne et garantissant l'art de vivre dans les villes, devraient exister dans chaque quartier urbain où chaque habitant devrait pouvoir trouver du travail. Réunir le bassin de l'emploi et le bassin de l'habitat serait donc une condition sine qua non de mixité efficace.

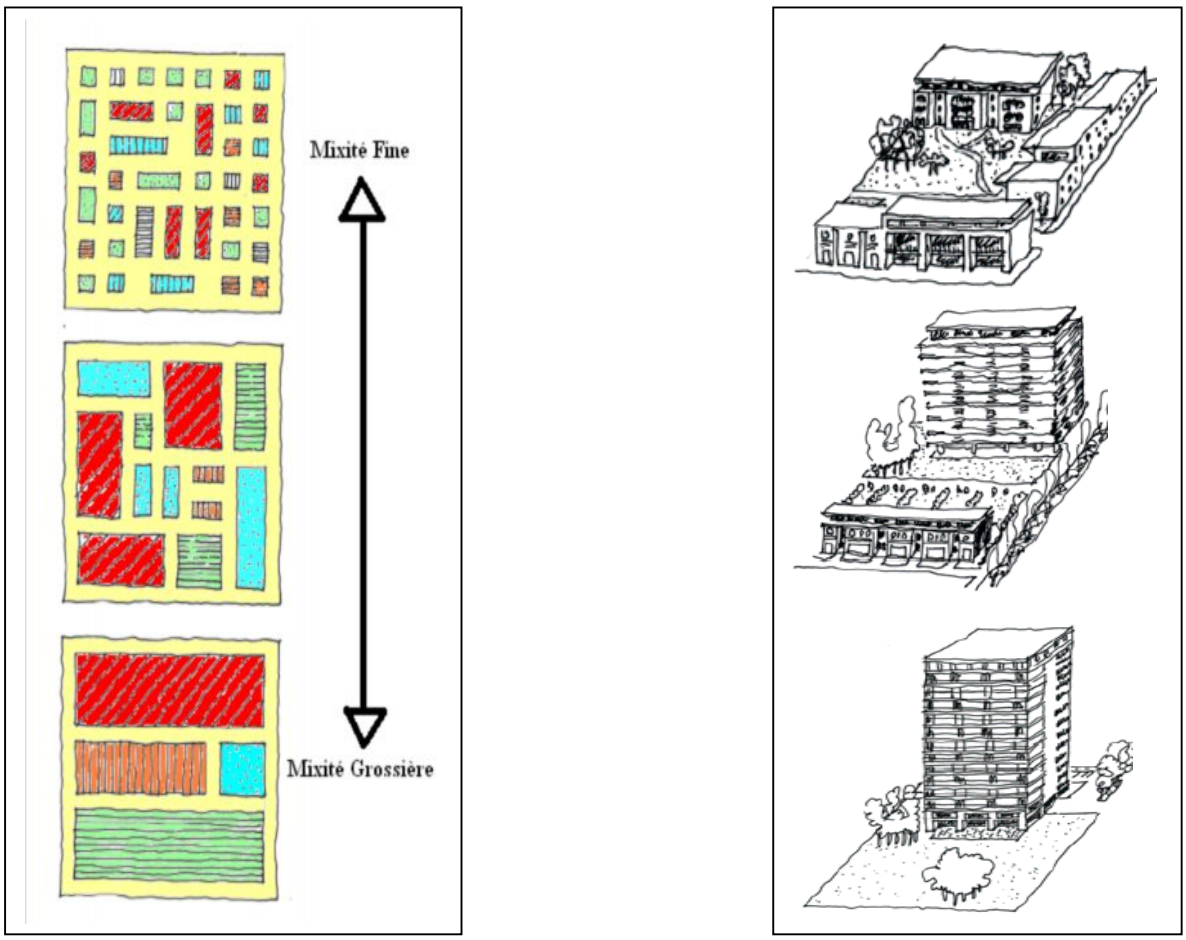


Figure I-2 : Mixité fonctionnelle par quartier et par îlot.
Source : Site Internet www.choros.epfl.ch.pdf

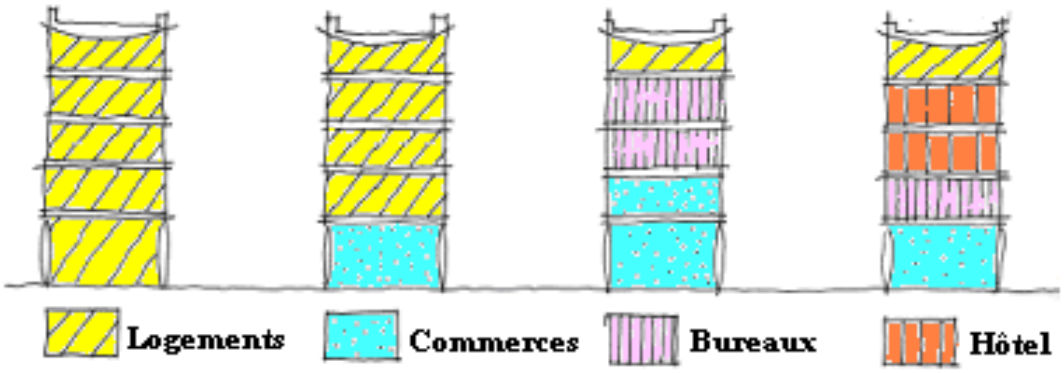


Figure I-3 : Mixité fonctionnelle par bâtiment
Source : Site Internet www.choros.epfl.ch.pdf

I.2.2-La mixité Sociale

La mixité sociale avait déjà inspiré de nombreuses utopies urbaines au 19e siècle et au début du 20e siècle en Europe. Au cours des années 1960, la mixité sociale est devenue populaire parmi les décideurs politiques en charge de la planification des complexes de logements collectifs dans certains zones en bordure des villes européennes. Dans de nombreux cas, la mixité sociale n'a pas été atteinte.
Depuis les années 1980, la mixité sociale s'est affirmée comme un objectif de plus en plus central des "nouvelles politiques urbaines". Il est certes difficile de s'opposer à l'idéal d'égalité et de justice sociale auquel se réfère le principe de mixité. On peut en revanche s'interroger sur les effets de son application, dès lors que ce principe s'incarne dans des outils techniques urbains.

La mixité érigée en réponse politique et technique à la ségrégation ne soulève-t-elle pas en effet plus de questions qu'elle n'en résout ? D'une part les présupposés de cette notion de mixité restent discutables même s'ils ne sont plus beaucoup discutés, d'autre part les effets de son application locale ont été limités voire inverses de ceux escomptés.

« *On désigne par mixité sociale l'objectif d'une politique sociale visant, par l'élaboration des programmes de logement notamment, à faire coexister différentes classes sociales au sein d'une même unité urbaine* »[3]

[3]- ARMAND COLIN (2003). *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*..

Si l'on cherche à cerner la signification de la « mixité sociale », laquelle n'est pas précisément définie dans la citation ci-dessus, il s'avère qu'elle relève d'une pétition de principe politique ou idéologique, fruit d'une observation sociologique des classes sociales, c'est-à-dire fondée sur une construction non juridique et sujette à des interprétations fort diverses et à des analyses très subjectives. Autrement dit, le dispositif repose entièrement sur une notion qui ne peut faire, par essence, l'objet d'aucune définition juridique précise pour en tirer pourtant des conséquences extrêmement précises en terme de développement de l'habitat, de contrôle de ce développement ainsi qu'en termes de mesures financières et fiscales imposées aux collectivités territoriales concernées.

Aussi, la notion de « mixité sociale » est employée à plusieurs reprises pour répondre à une « exigence de solidarité », imposée comme l'un des objectifs prioritaires de la politique du logement. La notion s'est élaborée en réaction à la concentration de populations en difficulté dans les zones défavorisées, notamment les quartiers d'habitat social, qui se traduit par des logiques d'exclusion, la mixité est conçue comme un moyen, en faisant coexister en un même lieu des catégories sociales diverses pour favoriser la cohésion sociale. La mixité n'est pas à sens unique, elle s'envisage également par l'implantation de familles modestes dans des quartiers « de droit commun » en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les quartiers.

Jamais défini dans les textes, cet objectif est poursuivi à travers une multiplicité de dispositifs mis en œuvre par une pluralité d'acteurs. Son imprécision en fait une valeur consensuelle mais nuit à l'élaboration d'une stratégie globale en sa faveur. On peut voir dans cet énoncé plusieurs éléments de définition de la mixité sociale. Toutefois, ce concept demeure très flou et mériterait de faire l'objet d'une définition précise compte tenu de ses conséquences pratiques et juridiques.

Dans un contexte urbain marqué par une spécialisation sociale croissante des territoires, la mixité sociale se présente désormais comme un horizon politique s'imposant à l'ensemble des acteurs de la ville. Les chercheurs s'interrogent sur la faisabilité de la mixité au regard des échecs enregistrés par les politiques publiques et de leurs possibles effets pervers. Plus globalement, le principe de mixité sociale engage une conception de la ville que nombre de chercheurs mettent en débat !

Dans certains pays d'Europe, la thématique de la mixité sociale est réactivée, cette injonction à la mixité est conçu comme un idéal qui nie la réalité des modes de structuration et lorsqu'elle est imposée, met essentiellement l'accent sur l'habitat, la proximité résidentielle et la diversité de logement. L'injonction à la mixité sociale s'est appuyée sur le constat de l'homogénéité sociale des quartiers d'habitat qui est jugée néfaste. Il faudrait plutôt que les espaces publics soient partageables en veillant à ce que tous les habitants des quartiers aient accès à ces espaces.

En définitive la mixité sociale consiste à aménager un quartier comme un futur lieu de vie et de rencontres, d'échanges entre habitants d'origine géographique, culturelle et de niveaux de vie différents en mettant en œuvre des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération une vie sociale partagée.

I.2.3-La mixité des Modes d'occupation spatiale

Les édifices urbains en Europe sont mis en valeur par la consolidation d'une part, de leur vocation de pôle d'emplois, et d'autre part, par l'encouragement d'une occupation mixte qui contribue à l'animation des bâtiments et du site et reçoivent les bénéfices d'une nouvelle mixité de fonctions, notamment avec les usages commerciaux et d'habitation, en conservant leurs avantages de pôle d'emplois par la consolidation et l'augmentation du nombre d'entreprises. L'objectif recherché est de créer une synergie d'activités et de clientèles (travailleurs, visiteurs, résidants).

La mixité suscitera une vie plus active dans le bâtiment en permettant une interaction positive entre les usages habitation et commerces ou entre entreprises et commerces/bureaux. Les nouvelles activités de commerces et de bureaux au rez-de-chaussée seront sollicitées et inversement, celles-ci profiteront de l'apport de l'habitation et de l'achalandage créé.

Le mode d'occupation mixte habitat/travail, renforcera les retombées à l'échelle de la ville. Cette cohabitation profitera des différentes techniques d'architecture tout en développant des mécanismes permettant à la fois la familiarité des résidants et leur intégration aux activités des édifices par le biais du rez-de-chaussée public par exemple. Cette occupation viendra consolider la mixité dans le secteur et insuffler une nouvelle dynamique.

S'agissant des destinations, afin d'encadrer les équilibres habitat/emploi, une répartition (variable selon les secteurs) est faite entre les destinations privilégiées (qui peuvent bénéficier du COS maximum sur la parcelle) et les destinations freinées (qui devront respecter un COS plus contraignant). A titre d'exemple, dans un secteur privilégiant l'habitation et freinant l'emploi, celui-ci ne pourrait bénéficier que d'un COS 1 au maximum à l'intérieur d'un COS de 3 pour l'habitation.

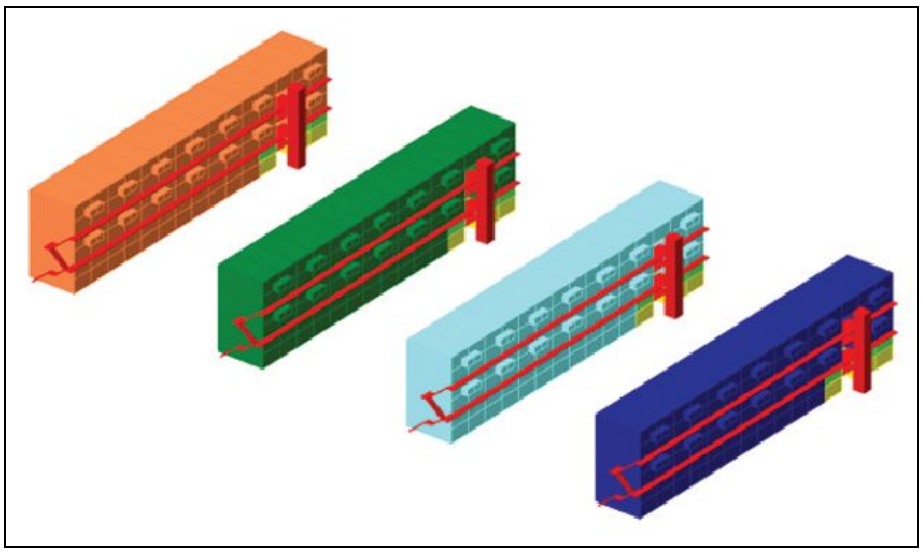
L'avantage de ce mécanisme (dit de COS intégré), à la différence des systèmes antérieurs jusque là utilisés, est qu'il permet de mieux combiner les deux fonctions habitat et emploi.

La zone urbaine générale comportera des secteurs où le commerce est privilégié au même titre que l'habitation (alors que les autres destinations emploi sont contraintes) : quartiers des grands magasins.

Enfin cette diversification, orientée tant vers l'architecture du bâtiment que son mode d'occupation, coïncide avec la diversification constatée des modes de vie et d'habiter à l'échelle du quartier. Cette diversité de l'offre de logement, tant au niveau de sa fonction (strictement utilitaire), de sa valeur (patrimoniale, voire affective), qu'au niveau de sa forme, de sa localisation, de son environnement, de sa taille, de son équipement, de son statut, n'est pas moins importante en regard de la diversité plus large des genres de vie.

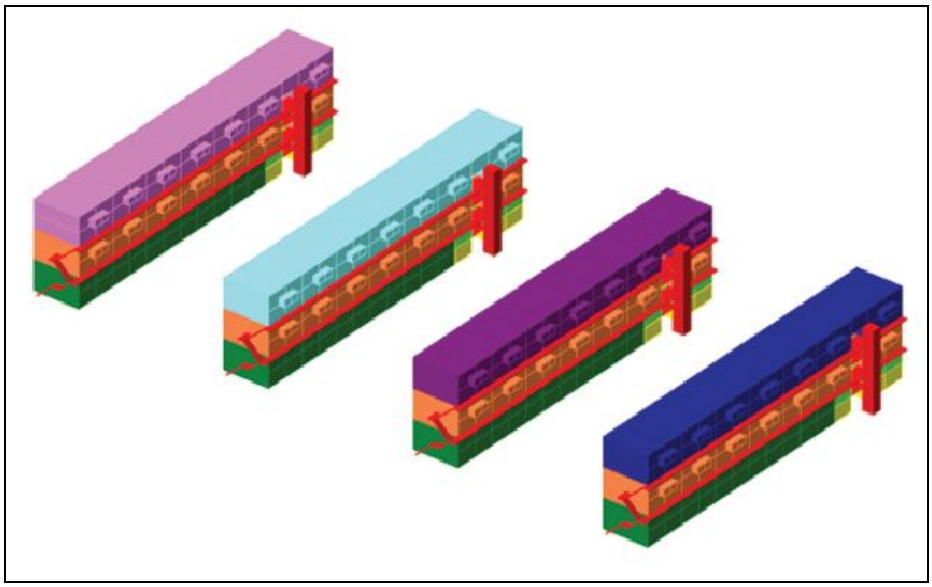
Au demeurant on peut considérer que l'évolution de ces derniers s'oriente, en regard du logement, dans deux directions principales, susceptibles ensuite de trouver des déclinaisons plus fines : celle d'un fort investissement sur l'habitation, qui la met au centre du projet de vie, d'une part, et celle d'un plus grand détachement, qui la subordonne à d'autres projets, comme le voyage et les loisirs, d'autre part.

Une ouverture encore plus grande aux professionnels de l'habitat est également susceptible de faire naître des projets plus innovants, dans la production neuve notamment (formes urbaines, diversité de statuts d'occupation, plus grande richesse architecturale ou paysagère…) et s'avère donc garante d'une plus grande diversité de l'offre. Dans l'attention prêtée à l'amélioration du parc collectif d'occasion, le renforcement d'un partenariat déjà effectif avec le milieu professionnel pourrait permettre de développer de nouveaux outils.



Mixité par immeubles

Mixité par étages ou groupements d'unité



Mixité par la diversité

Figure I-4 : schémas de différentes stratégies de mixité des modes d'occupation.
Source : Site Internet www.pacte.ulaval.ca.pdf

I.3-Les condition de la mixité urbaine

Si la recherche d'économie d'espace dans les opérations d'urbanisme devient l'une des préoccupations des élus locaux dans plusieurs pays du monde, la recherche d'une mixité de fonctions dans les espaces urbanisés est une problématique plus lourde à porter. Les orientations d'aménagement depuis 20 ans sur le territoire ont en effet conduit à un «zoning» regroupant les activités dans des secteurs différents : zones d'activités, quartiers résidentiels mono-fonctionnels...

Cette dissociation conduit à une multiplication des déplacements et des infrastructures de transport qui y sont liées. Le respect de l'environnement passe également par la recherche d'une plus grande mixité à une échelle de proximité correspondant à la recherche d'une moins grande fréquence de déplacements et la promotion des déplacements doux. Les zones d'activités inscrites dans les documents d'urbanisme ont pu accueillir de manière relativement indifférenciée des industries lourdes, des artisans, des commerces ou des activités tertiaires. Afin de favoriser la mixité, il convient de réserver les zones d'activités exclusivement aux activités non compatibles avec l'habitat.

Pour contribuer à assurer les conditions de la mixité urbaine il faut:

- **Développer une réflexion pour réorienter le développement de l'activité tertiaire :**

D'importantes zones d'activités tertiaires, regroupant exclusivement des activités compatibles avec l'habitat existent sur le territoire. Si ces zones existent aujourd'hui, il conviendra de ne plus reconduire de zones de ce type dans les documents d'urbanisme.
Au contraire, la promotion d'opérations de locaux réservés aux activités tertiaires pourrait être mise en oeuvre dans les différents quartiers et pôles urbains des territoires. L'obstacle à ce type d'opérations se situent essentiellement dans l'acquisition du foncier dans ces sites stratégiques, une réflexion à grande échelle doit être menée.

Dans les centres villes et les bourg, le développement de pôles d'activités tertiaires dans des sites urbains plutôt que sur des terrains localisés à la périphérie des villages est aussi à rechercher. Plusieurs pays impulsent une concertation et une réflexion sur ce sujet avec l'ensemble des acteurs concernés. Ces acteurs sensibilisent le monde de l'entreprise aux enjeux d'économie d'espace, de mixité urbaine et de limitation des déplacements en assistant l'ensemble des moyens dans la mise en oeuvre d'expériences innovantes pour permettre de gérer l'intégration urbaine des activités. Ils accompagnent les communes lors de leur révision des plans d'aménagements et les incitent à prendre en compte ces problématiques.

- **Contribuer au développement du commerce de proximité :**

Le développement d'importantes zones d'activités commerciales sur les axes de communication conduit à multiplier les déplacements et à appauvrir les quartiers, le centre-ville et les commerces de proximité.

D'où la nécessité d'assister les communes, en particulier lors de l'élaboration des «plans de référence», puis des documents d'urbanisme et dans la conception des opérations pour :

• Renforcer des pôles commerciaux répartis de manière harmonieuse sur l'ensemble du territoire afin de favoriser des pôles d'appui et limiter ainsi les besoins de déplacements vers d'autres l'agglomération.

• Mettre l'accent sur le développement et le renforcement des pôles de proximité, à l'échelle des quartiers, avec un développement proportionnel à l'attractivité des pôles concernés (ville-centre, pôles d'appui, pôles de proximité, petites communes). Cette mixité permet en effet d'optimiser les espaces dédiés à la voiture, avec une complémentarité jour / nuit relative.

La priorité doit donc être accordée aux opérations mixtes, permettant de lier bureaux, commerces et habitat dans un même espace, éventuellement même dans un même immeuble. Une réflexion pour pallier les effets négatifs de cette mixité (nuisances sonores liées aux commerces, adaptation des modes de livraison, gestion des stationnements pour les heures de pointe...) doit être mise en oeuvre, afin d'apporter des solutions techniques favorables à cette politique. Cette réflexion alimente les «pôles de ressource technique» mis à disposition des communes.

- **Contribuer à anticiper l'évolution des zones d'activités dans le sens d'une plus grande mixité fonctionnelle :**

Certaines zones d'activités anciennes doivent aujourd'hui faire face à une requalification. Des réflexions sont actuellement en cours dans plusieurs pays d'Europe. Une problématique particulière quant à une mixité possible de certaines zones est à engager, avec une nécessaire réflexion sur l'articulation et l'harmonisation des formes urbaines pour les constructions dédiées aux activités ou aux habitations favorisant la diversité et l'évolutivité, un mode de stratification complexe de l'urbain et du bâti, l'objectif étant de pouvoir mêler différentes fonctions urbaines à l'échelle des quartiers. En corollaire, mieux répondre ainsi aux exigences de l'habitat contemporain en ville. Cette réflexion est aussi particulièrement nécessaire sur les axes d'entrée de ces dernières.

- **Contribuer à assurer les conditions de la mixité sociale :**

Les objectifs de développement durable impliquent de respecter des engagements en matière d'équilibre et de mixité sociale. Ce qui a encouragé plusieurs acteurs à mettre en oeuvre toutes les mesures possibles pour lancer dans une démarche de l'habitat plusieurs programmes dont l'objectif est de lutter contre cette problématique qui est particulièrement lourde à traiter tant est importante la pratique sociale dans les quartiers d'habitat, et de travailler ces quartiers fragment par fragment, autour des espaces publics d'échange tout en favorisant une vie conviviale.

Ce phénomène doit pousser les commune à créer les conditions de l'émergence de produits intermédiaires. Cela passe par la révision des règlements d'urbanisme, qui promeuvent aujourd'hui le plus souvent des formes de logement stéréotypées, en désaccord avec les continuités bâties traditionnelles. La réflexion sur les formes urbaines doit permettre l'émergence d'un tissu urbain cohérent dans le contexte de constructions sur de petites parcelles. En particulier, il s'agit d'éviter au sein des opérations maîtrisées la simple juxtaposition d'îlots de logements collectifs, de secteurs de maisons en bande, mais de promouvoir une mixité à l'échelle d'une rue, conformément aux typologies locales traditionnelles, permettant notamment d'assurer le montage opérationnel complexe que nécessite la mixité urbaine et sociale.

L'invocation constante de la mixité sociale comme valeur dans le domaine du logement et de la politique de la ville se trouve mise en discussion non seulement par les acquis de la recherche sociologique mais aussi par les représentations et pratiques discriminatoires des acteurs. En prenant en considération les précédentes procédures expérimentales dans différents pays qui furent la matrice de la politique de la ville actuelle et introduisit la notion "d'intensification sociale" dans le peuplement des grands ensembles et l'habitat individuel.

I.4-Les objectifs de la mixité urbaine

Les processus ségrégatifs au sein des villes évoluent profondément. On bascule rapidement d'un modèle de ségrégation associée – « le village dans la ville » – à une ségrégation dissociée où mobilité, spécialisations sociale et fonctionnelle alimentent à la fois un « éclatement » de la ville et une visibilité accrue des différences sociales au sein de l'espace urbain où la mixité urbaine devient alors un enjeu politique, au point de chercher dans les politique de l'habitat l'objectif premier de la mixité sociorésidentielle.

La mixité urbaine (c'est-à-dire en l'occurrence résidentielle) devient ainsi l'horizon partagé de la politique de l'habitat dans son ensemble dans plusieurs pays européens. Cette confusion d'objectifs trouve un écho chez ceux là même qui conteste l'affichage d'une telle finalité de brassage socio-résidentiel. Se constitue ainsi une ligne stratégique alternative qui confond tout autant la question du logement et celle de l'urbain dans son ensemble, en mettant en avant la reconnaissance sociale et politique simultanée des processus d'agrégation ethnique et celle plus globale des quartiers populaires.
Les pouvoirs publics répondent par la mise en oeuvre de l'objectif de mixité urbaine considéré comme un antidote à la ségrégation urbaine, recherchée dans le cadre des instruments de planification, d'aménagement et d'action foncière.

Cet objectif dans la ville fait l'objet d'un fort consensus. Mais celui-ci est d'autant plus mis en avant qu'on observe un mouvement inverse de ségrégation et d'entre soi. L'action sur l'offre de logements est le complément nécessaire d'une politique de mixité. Dans les quartiers en difficulté, le but est d'améliorer les conditions de vie des habitants et de développer une offre diversifiée d'habitat et attractive pour des populations nouvelles.

L'objectif de « mixité urbaine » y constitue bien le fondement d'un véritable arsenal juridique avec des effets normatifs précis qui pèsent sur les collectivités territoriales. Et la différence est ici majeure, la mixité urbaine est énoncée, tant dans l'exposé des motifs que dans le contenu du dispositif législatif, comme le fondement exclusif de dispositions normatives et impératives. Cet objectif doit ainsi fonder des appréciations, des décisions administratives et même des sanctions en cas d'inobservation. La clarification de l'objectif de mixité reste en outre à mener pour permettre la définition de stratégies cohérentes et l'évaluation globale des politiques.

Conclusion

Se placer dans une vision mécanique de la production de la mixité, engage à se situer dans une unité de lieu et de temps : la mixité doit être effective et mesurable à toutes les échelles. La mixité urbaine n'est pas cantonnée aux lieux de résidence mais au contraire appréhendée en regard des activités sociales et donc principalement des espaces publics où elles se déploient. Elle n'est plus considérée comme instantanée mais davantage comme une dynamique inscrite dans la durée pour une organisation raisonnée et une transformation harmonieuse des espaces urbains.

Dans cette perspective, la mixité n'est plus considérée comme un état à atteindre mais bien comme un processus permanent et durable, qu'il s'agit d'impulser et de garantir. Cette proposition suggère alors d'approfondir une dialectique stratégique entre la reconnaissance sociale et politique de la spécialisation, des différences au sein de l'espace urbain et la garantie d'accessibilité de tous à l'ensemble des fonctions urbaines. La lisibilité du principe de mixité peut alors correspondre à la formule « donner à chacun - vis-à-vis de son lieu de résidence - les moyens d'en partir et l'envie d'y rester ».

La mixité est toujours considérée en regard de sa capacité à donner un sens à l'action publique; mais il s'agit moins d'en décrire l'horizon que d'en indiquer la direction. Il s'agit de traiter ici davantage de la place de cette notion dans les politiques publiques contemporaines. La mixité urbaine relève avant tout du discours idéologique.

Dans une première approche, la mixité urbaine constitue pour l'action publique un modèle à produire ; elle tient de l'obligation des résultats. Dans une seconde, la mixité fait écho à un enjeu de mobilisation des acteurs publics; elle correspond donc davantage pour la puissance publique à une obligation de moyens par la mise en place de toutes les conditions pour tendre vers une plus grande mixité urbaine.

En conclusion , il ne s'agit pas ici, de proposer une lecture critique de ce concept, tel que bien des chercheurs ont pu le faire ces dernières années, mais de mettre en évidence les bienfaits qu'il recèle dans l'harmonisation, la diversification et l'évolutivité des formes urbaines grâce au mélange des différentes fonctions urbaines à l'échelle des quartiers et par conséquent de mieux répondre aux exigences de l'habitat contemporain en ville.

En cela, la question de la mixité urbaine est révélatrice de l'émergence d'un nouveau modèle d'intervention publique dans la production urbaine, d'un nouveau mode de construction de la puissance publique sur la ville.

CHAPITRE II

LA MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE URBAINE EN EUROPE

Introduction

La thématique de la mixité urbaine en Europe fait écho à trois idéaux majeurs de la vie en société : la ville (en tant qu'espace de construction de l'urbanité et mode de vie), la cohésion sociale et la démocratie. Autrement dit, l'invocation de cet objectif de mixité urbaine et sociale permet aux acteurs publics de se situer vis-à-vis de ces trois idéaux et de participer d'une production de sens global pour la société.

Pour mesurer la place actuelle de la question de la mixité urbaine au sens large du terme, dans les politiques publiques européennes, un bref retour en arrière s'impose. Jusqu'aux années quatre-vingt et malgré son usage constant, on ne peut pas considérer que la production de la mixité urbaine constituait alors un enjeu politique. Elle apparaissait comme la conséquence mécanique du double processus de l'intégration sociale et de la mobilité résidentielle. Donner un sens et une forme à la mixité urbaine, implique de changer de regard quant à l'analyse des situations spatiales.

La recherche d'une traduction opérationnelle de la mixité urbaine se situe dans une vision organisatrice du fonctionnement social de l'espace où chacun y joue un rôle affecté et précis au sein d'un ensemble d'espaces à la fois polyvalents et équivalents dans leur diversité sociale et fonctionnelle.

La production de la mixité qui relève d'abord de l'enjeu technique, concerne principalement les aménageurs. Le problème qui leur est posé consiste à produire la bonne forme urbaine, à garantir les conditions spatiales d'accueil de cette mixité urbaine de façon naturelle où le mélange des catégories de logement sont à même d'établir les conditions spatiales optimales de la mixité sociale. Les plans d'aménagement les plus aboutis en Europe expriment différentes modalités de réponse technique à cette question où il s'agissait principalement de penser la mixité à l'échelle de l'organisation globale d'un système urbain, du centre à la périphérie en privilégiant un certain ordre urbain, un ordre de la spécialisation sociale et spatiale de telle manière que des quartiers centraux ou périphériques des villes puissent constituer des lieux d'association des couches populaires de ces mêmes villes.

La question de la mixité urbaine en Europe a pris une dimension nouvelle. Elle n'est plus simplement posée en termes techniques c'est à dire comment inscrire de façon optimale dans l'espace urbain un processus social inéluctable ?; mais émerge comme une question politique comment donner du sens social à un principe d'organisation spatiale aujourd'hui illisible ?

II.1- La mixité urbaine ; nouvel enjeu du développement durable

Si l'on veut que la ville soit efficace pour l'économie et à la création d'activités et d'emplois locaux et favorable à un développement social équilibré encourageant la valorisation des habitant et des lieux de vie collective, il faut agir à l'échelle du quartier, ce qui permet ainsi de traiter autrement les questions de l'utilisation optimale de l'espace, de minimiser l'impact environnemental de la construction et de l'usage du bâti et de répondre au désir des habitants pour une meilleure qualité de vie. La conjugaison des efforts des différents partenaires concernés, par le biais d'une planification stratégique ambitieuse, portant à la fois sur les perspectives d'urbanisation, les politiques de déplacement, les infrastructures, la protection des espaces sensibles, la solidarité sociale contre l'exclusion où le rapprochement des services publics dans les quartiers et la disposition des moyens d'agir aux citoyens constitue la bonne définition du développement urbain durable.

En effet, la nécessité d'une attitude plus responsable, plus solidaire, ménageant au mieux l'avenir, est désormais couramment admise et constitue l'axe principal du concept de développement durable. L'affirmation du développement durable, ces dernières années, a aiguisé les exigences de mixité urbaine et a contribué à orienter le recyclage des espaces résiduels et des friches urbaines vers l'accueil d'activités économiques.

La problématique du développement durable s'est donc greffée sur une politique ancienne de renouvellement urbain. Elle peut donc se décliner en objectifs réalistes dans la perspective d'une, amélioration de la cohésion urbaine et de la solidarité géographique.

La volonté de diversité est un enjeu résolument urbain : assurer la mixité urbaine, liée à une certaine densité avec ses côtés économique et social, est un catalyseur pour obtenir des services urbains de proximité ouvert à tous : transport, emplois, soins, éducation, culture. La mixité urbaine au sein même des opérations VUD (Ville Urbaine Durable) reste imposée et doit faire l'objet d'un travail concerté entre la collectivité locale et la maîtrise d'ouvrage pour la rendre effective. Il s'agit de montrer la possibilité de réaliser des opérations assurant cette diversité et cette mixité par des montages administratifs et juridiques, déjà connus ou innovants, et utilisant au mieux les diverses possibilités offertes par la réglementation actuelle.

La mixité urbaine est d'abord une question de volonté politique et les élus ont toute liberté sur la façon de penser la mixité à l'échelle d'un quartier, d'un îlot ou d'un même immeuble, tout en assurant au travers de cette mixité, l'égalité des chances et le partage culturel.

II.2- Le renouvellement urbain ; outil de mixité urbaine

Le "renouvellement urbain" semble être devenu, en Europe, une doctrine officielle dans le champ de l'urbanisme. Ce concept est désormais utilisé pour désigner des actions d'urbanisme qui concernent une grande diversité de situations en ville. Leur dénominateur commun réside dans l'idée qu'il faut intervenir sur la ville existante, "reconstruire la ville sur la ville", pour en récupérer les parties les plus abandonnées, les plus obsolètes, bien situées en regard de leur équipement, afin d'y développer des réalisations répondant aux besoins actuels des villes. Il s'agit de rompre avec une pratique antérieure ancienne, ancrée dans les habitudes urbanistiques, qui consistait à créer, en dehors du territoire déjà urbanisé de la ville, les ensembles de construction dont avait besoin sa croissance, tant pour l'habitat que pour les activités.

Le renouvellement urbain procède d'une volonté politique récente. Il associe des objectifs sociaux, économiques, environnementaux qui tendent profondément à réorienter, à moyen et long terme, le devenir de ces villes dans un souci de développement durable. Ce renouvellement répond aussi, dans l'immédiat et plus concrètement, aux difficultés qui caractérisent différents territoires déjà urbanisés. Il s'agit d'un basculement, sinon d'une refondation des politiques urbaines, puisque, en réaction contre des décennies d'extension des agglomérations, consommatrice d'espaces agricoles ou naturels, les pouvoirs publics souhaitent à la fois ralentir l'étalement urbain et rendre à chaque quartier de la ville plus d'homogénéité sociale, de vitalité économique et de qualité à son cadre de vie.

Le concept de "renouvellement urbain" apparaît fédérer aujourd'hui des pratiques réparatrices qui n'opposent plus la démolition et la réhabilitation, mais au contraire les réconcilie, procède à leur dosage respectif avec plus de prudence et moins de prévention.

L'objectif du renouvellement urbain en tant qu'outil de la mixité urbaine est de diversifier l'habitat et les services. Cette diversité de l'habitat est importante pour répondre à la demande sociale. Elle l'est aussi pour contribuer à l'équilibre de nos villes, à la diversité de leur tissu urbain et social, de la cibler au mieux en fonction des sujets de préoccupations des habitants, leur logement, leur parking, les services et espaces publics qui vont en priorité intéresser les habitants. L'objectif est de tendre vers un développement de l'habitat équilibré et harmonieux dans les quartiers et son environnement en mettant en place les conditions d'une mixité urbaine de l'habitat.

L'opération de Renouvellement Urbain implique une démarche de recomposition urbaine, de rééquilibrage social et de mixité de fonctions qui nécessite une recherche de cohérence dans les différentes échelles territoriales qui vise à favoriser la continuité et le rattachement des quartiers dans

les villes dans le cadre de la recherche d'une diversité des fonctions urbaines en développant des activités génératrices d'attractivité pour la population qui n'y réside pas : activités commerciales, équipements publics, etc…. De même, i1 sera privilégié des reconstructions sur des poches valorisantes de développement urbain aux extrémités des quartiers afin de les désenclaver.

La participation des citoyens fait partie des nouvelles conditions politiques et sociales nécessaire à l'organisation d'un mode de fonctionnement durable de la ville. Bien entendu, la démocratie citoyenne s'exprime en intensité variable selon qu'elle se limite à l'information des citoyens ou qu'elle les engage à participer à la définition de projet dans le quartier. Donc, il s'agit d'encourager le développement des relations sociales entre les habitants dans le but de favoriser la régulation des conflits et aménager des espaces extérieurs en soutien à la résidentialisation et au nouveau fonctionnement des parties communes, tout en assurant l'amélioration d'équipement collectifs et de services publics de proximité, leur attractivité et la qualité de la vie quotidienne, afin d'optimiser les services rendus aux clients habitants.

II.3- Les postulats de la mixité dans les politiques urbaines en France

En France, la Loi d'Orientation sur la Ville (L.O.V) précise les contours de la mixité urbaine en faisant du logement social l'outil de cette mixité et en introduisant la réalisation obligatoire d'un seuil de 20 % de logements sociaux par commune avec les équipements d'accompagnement qui vont avec. Lors des attributions de logements, les élus locaux ont recours, pour trier les demandes, à des catégories et des critères individuels auxquels se sont ajoutés, ces dernières années, des considérations qui concernent la situation du quartier dans laquelle la perception de la mixité intervient. Ainsi, malgré tous les débats que suscite la mixité urbaine, cette notion reste une sorte de repère utile donnant du sens à l'action publique.

"...L'idée d'équilibrage, de brassage social, et de lutte pour l'établissement d'une justice spatiale dans l'habitat, travail jamais achevé, est à la fois utopique et indispensable"[1]. Dans les injonctions et les discours français, la mixité urbaine reste une notion floue. En effet , on voit mal comment l'Etat pourrait élaborer des critères précis concernant l'habitat, les activités, les catégories de populations et les seuils d'équilibre, qui, indispensables pour agir, n'en sont pas moins sources de discrimination. Il semble que cette référence à la mixité urbaine de plus en plus forte dans les politiques urbaines, ne facilite pas la réflexion collective et le débat contradictoire sur d'autres modes d'action publique.

[1]-LELEVRIER CHRISTINE (2001). *La mixité sociale et les politiques urbaines*. *Dossier : pourquoi les villes sont-elles en crise* ?. Revue Passages, n°109-110. pp. 29-32.

Ce débat nécessaire n'est pas facile dans la mesure où les effets bénéfiques de la mise en œuvre d'une telle politiques restent encore aujourd'hui à démontrer. Si l'objectif de cette action publique est avant tout la lutte contre les exclusions et que l'on admet que les causes ne sont pas liées à la concentration, la mixité urbaine et son application sur les territoires ne semblent pas forcément la réponse la plus appropriée.

Parmi toutes les pistes de réflexions qui ont jalonné les évaluations des politiques sociales urbaines de ces vingt dernières années en France, deux semblent avoir été objet de débats mais peu explorées. A l'idéal de mixité, comment substituer un idéal de mobilité et d'égalité d'accès à la ville, à l'emploi, aux services ? A quelles conditions une véritable diversification positive dans le domaine de l'habitat pourrait-elle favoriser cette égalité ?

Enfin, on peut dire que pour le cas français, l'objectif de parvenir à introduire de la mixité urbaine dans les quartiers en prévoyant les outils nécessaires pour l'imposer, passe obligatoirement par des politiques d'actions, et que son équilibre spatial passe par l'émergence de nouveaux instruments d'intervention publique et des procédures de planification et d'aménagement des territoires comme le Schémas de cohérence territoriale (SCOT) et le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur actuellement. C'est ainsi que l'on peut comprendre l'intérêt de la loi d'orientation pour la ville de 1991 (LOV) et l'actuelle loi de Solidarité et du Renouvellement Urbain (SRU) qui toutes deux empruntent à cette rhétorique de la mixité comme on le verra ci-dessous.

II.3.1- Les Schémas de cohérence territoriale : SCOT

Le SCOT est un document de planification et d'aménagement du territoire intercommunal qui remplace les anciens Schémas Directeurs. Il constitue aussi un document de planification stratégique permettant de mettre en cohérence les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux.

Elaboré par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou un syndicat mixte, le SCOT s'imposera à tous les documents locaux de planification, et notamment :

- les plans locaux d'urbanisme (PLU) ;
- les cartes communales ;
- les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- les plans de déplacement urbain (PDU) ;
- les schémas de développement commercial ;
- les opérations foncières et les opérations d'aménagement importantes.

Son périmètre, délimitant un territoire d'un seul tenant et sans enclave, est arrêté par le Préfet, sur proposition des communes et des EPCI. Le périmètre doit être cohérent et tenir compte des réalités de fonctionnement du bassin de vie, d'habitat, d'emploi et des systèmes de déplacements.

Pour leur exécution, les SCOT pourront être complétés en certaines de leurs parties par des schémas de secteur qui en préciseront et en détailleront le contenu. Le SCOT devra être examiné au moins tous les dix ans pour être reconduit ou mis en révision, sous peine de devenir caduc. Il doit préciser les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle des aires urbaines à partir d'un diagnostic et d'un projet d'aménagement et de développement durable.

Le SCOT définit de manière précise :

- la politique en matière d'urbanisation ;
- la politique en matière de protection de l'environnement ;
- les grands projets en matière d'équipement et de services ;
- la politique en matière de déplacement des personnes et des marchandises ;
- la politique en matière de stationnements des véhicules dans l'ensemble de son périmètre.

Le SCOT introduit par l'article de la Loi SRU, est un document de planification à caractère prospectif d'un type nouveau. Les schémas de cohérence territoriale (en respectant les objectifs du développement durable) doivent permettre :

• La mixité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat, en organisant un développement équilibré socialement et géographiquement.

• Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

II.3.2- Du Plan d'Occupation des Sols (POS) au Plan Local d'Urbanisme(PLU) : Une évolution nécessaire

Comme son prédécesseur le POS, le PLU est un document d'urbanisme réglementaire, permettant au conseil municipal de mieux exprimer ses projets pour la commune, après avoir élaborer un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement de la ville ou du village. Les Plans d'Occupation des Sols remplissaient très imparfaitement ce rôle, car la loi imposait aux élus de se limiter à préciser le droit des sols. Aussi, Il s'agit d'un outil d'aménagement et

de développement du territoire qui intègre les dispositions de la loi dite « Solidarité et Renouvellement Urbain » de décembre 2000, de la loi « Urbanisme et Habitat » de juillet 2003, mais aussi celles du Schéma Directeur qui fixe de grandes orientations en matière commerciale, de transport, d'habitat etc.…Ainsi qu'il précise les besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat ; des servitudes peuvent être instituées pour réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité urbaine.

A ce titre il détermine sur le territoire de la commune les dispositions d'urbanisme participant au cadre de vie de ses habitants qui traduisent la volonté de la commune en matière d'aménagement et respecte les prérogatives et les recommandations des autres acteurs influant sur la vie locale : Etat, Région, Département, Organismes consulaires…., il délimite des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Mais il ne se limitera pas à cela :

• Il couvre dorénavant l'intégralité du territoire communal à la seule exception des périmètres concernés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (secteur sauvegardé) et indiquera le diagnostic d'ensemble établi par le conseil municipal.

• Il comprend un projet d'aménagement et de développement durable qui précisera le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune.

II.3.2.1- Le PLU , un document juridique

Le PLU est également un document juridique qui réglemente l'utilisation des sols et la constructibilité de chaque parcelle. Il poursuit les objectifs suivants :

- organiser le développement urbain : affectation des différents secteurs urbanisés et desserte des constructions nouvelles ;
- maintenir le caractère de certains sites bâtis ;
- protéger les espaces naturels ;
- définir les emplacements à réserver pour permettre le développement urbain ;
- définir les droits et servitudes attachés à chaque parcelle de terrain
- définir le cadre de référence de la politique d'urbanisme dans une double optique d'aménagement et de développement durable ;
- exprimer le projet politique global de la commune ;
- évaluer les incidences du projet sur l'environnement et exposer la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- définir exactement ce que chaque propriétaire pourra ou ne pourra pas construire, et comportera un règlement ainsi que des documents graphiques peu différents de ceux du plan d'occupation des sols.

II.3.2.2- Composition du dossier du PLU

Le PLU est composé de pièces écrites et cartographiques. Ces pièces peuvent être consultées à la maire, à la communauté urbaine, à la préfecture, et peuvent être achetées à la communauté urbaine. Les différentes pièces sont regroupés en 4 catégories : Rapport de présentation, Règlement, Annexes et Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), ce dernier expose les intentions de la municipalité pour les années à venir. C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal.

- On ce qui concerne le rapport de présentation du PLU ;

➢ Il expose le diagnostic au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

➢ Il analyse l'état initial de l'environnement et évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

➢ Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, et expose les motifs des limitations à l'utilisation du sol.

- Le projet d'aménagement et de développement durable est une des innovations des plans locaux d'urbanisme. Il donne une dimension environnementale au PLU. Une réflexion cohérente sur l'urbanisme, les déplacements, l'habitat ainsi que le développement durable est amenée par des grands thèmes qui abordent le développement économique, les problèmes de déplacements de personnes et des marchandises, le stationnement et la régulation du trafic automobile.

Il définit aussi, dans le respect des objectifs énoncés, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

- Le règlement :

• délimite les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), et les zones naturelles et forestières (zones N) ;

• fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

- Les annexes définissent :

• les emplacements réservés ;

• les servitudes d'utilité publique ;

• les éléments sanitaires (eau potable et captages, assainissement, eaux pluviales et déchets) ;

• les prescriptions d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et le lieu où ils peuvent être consultés ;

• les zones agricoles protégées ;

• les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles.

II.3.2.3 Objectifs du PLU

Les plans locaux d'urbanisme doivent répondre à trois objectifs fixés par la loi :

• Assurer l'équilibre entre, d'une part le renouvellement urbain, la maîtrise du développement urbain, le développement de l'espace rural et, d'autre part la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières, à la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable ;

• Respecter la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;

• Utiliser de façon économe et équilibrée les espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

- Le premier objectif introduit deux notions nouvelles :

-Le renouvellement urbain, qui consiste en des interventions sur l'immobilier existant ou préexistant. Ces interventions peuvent prendre des formes diverses telles que les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), les démolitions reconstructions dans les quartiers d'habitat social, ou encore la résorption de l'habitat insalubre ; elles peuvent concerner des opérations à petite échelle (îlots dans les centres anciens) ou plus vastes et plus complexes comme les espaces de restructuration urbaine identifiés par le schéma directeur ;

-Le développement durable, défini par le code de l'environnement, dont l'objectif vise « à satisfaire les besoins de développement et de la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». Le principe de précaution résulte de cet objectif.

- Le deuxième objectif, qui concerne la non discrimination dans l'urbanisme et l'habitat, avait préalablement été introduit par la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991.

Le principe de mixité urbaine ou de diversité de fonctions urbaines doit permettre de réunir au sein d'un même espace des installations et constructions destinées aux fonctions de logement, travail, commerce et d'animation culturelle.

Le principe de mixité sociale dans l'habitat passe par la diversité de l'habitat au sein d'un même espace où doivent coexister logements sociaux et non sociaux.

- Le troisième principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux n'est pas nouveau dans la mesure où les notions de gestion économe de l'espace ou de limitation de l'utilisation de l'espace existaient préalablement dans le code de l'urbanisme

Donc, Le PLU définit des formes urbaines en fonction des projets de la commune, des typologies existantes, et des ambiances des différents secteurs communaux.
Les volumétries générales permettent de définir les surfaces de SHON (surface hors œuvre nette) constructibles à partir d'un règlement qui fixe un gabarit, des hauteurs, des alignements...
Il ne s'agit plus d'une réflexion strictement quantitative mais à partir de qualités urbaines, d'identités et d'ambiances. Selon la loi SRU, la principale différence entre le POS et le PLU est que ce dernier doit comprendre un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui présente le projet communal. La loi Urbanisme et habitat a aussi clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le PLU sera donc composé, en plus du rapport de présentation, par un PADD, des orientations d'aménagement facultatives et un règlement. Parallèlement le plan d'urbanisme local, qui se substituera au POS, sera plus souple et plus simple et devra traduire le projet urbain local, dans son rapport de présentation.

II.3.3- Loi d'Orientation pour la Ville : LOV

La Loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 définit la politique de la ville comme un élément de la politique d'aménagement du territoire. Il s'agit d'assurer à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation.

La LOV vient s'inscrire dans le dispositif « urbanisme » mais surtout, elle vient le compléter par de nombreux outils relevant d'autres champs disciplinaires : habitat, financement foncier, programmation…..

Loi d'orientation, elle propose des modes d'actions qui se développeront dans la durée avec une volonté opérationnelle et vient « boucler » un dispositif législatif qui encadre l'urbanisme depuis 25 ans. C'est une loi qui fixe des principes généraux, des objectifs, certaines règles de fonctionnement, et quelques outils à caractère juridique.

Le principe général est de garantir sur le long terme les équilibres fondamentaux de la ville à travers :

• La mixité urbaine qui tend à faire coexister dans chaque commune, dans chaque quartier, les différents types d'habitat et d'activités et de fonctions urbaines.

• La responsabilité qui requiert la mise en cohérence des compétences des Collectivités territoriales et les compétence de l'Etat.

• La participation qui associe les habitants, les professionnels lorsque les actions conduisent à des changements importants dans leur cadre de vie.

Les zones à urbaniser par priorité ZUP (zone d'urbanisation en priorité) sont supprimées de plein droit-

L'objectifs de la Loi est de faire devenir les quartiers de grands ensembles des quartiers comme les autres ; cela est valable pour les ZUP ainsi que pour les autres grands ensembles de logements sociaux. Dans le cas des ZUP, le programme de référence (aujourd'hui abrogé) sert de base à l'élaboration du POS, rendu nécessaire par l'abrogation des ZUP, qui conduit à y supprimer les règles d'urbanisme. Il s'agit donc pour la reconquête de ces quartiers, de réaffecter ces espaces, d'introduire des activités et des services, de diversifier et de désaffecter des logements au profit d'autres types de logements ou activités, de reconsidérer les espaces et les modes de transports et de déplacements.

II.3.4- Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain : SRU

« Le gouvernement français a déposé sur le bureau de l'assemblée nationale, un nouveau projet de loi sur l'habitat, l'urbanisme et les transports. Ce projet qui propose une série de mesures plus sectorielles-amélioration de la procédure des ZAC, co-propriétés dégradées ou immeubles insalubres-ainsi qu'une remise à niveau des règles d'urbanisme, actuellement dispersées dans une multitude de documents et de codes et qu'il convient de rendre plus claires et plus démocratiques »[2].

Ce projet s'inscrit dans la continuité d'autres textes adoptés par le parlement, notamment la Loi contre les exclusions, votée en juillet 1998, les Lois Voynet et Chevènement sur l'aménagement du territoire et l'intercommunalité, adopté en juin 1999, et la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) adoptée le 13 décembre 2000. Cette dernière transforme l'intervention des urbanistes et cherche a prendre toute la mesure des enjeux de la ville d'aujourd'hui : lutter contre la périurbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable…
La loi SRU dans son nouveau contexte ; poursuit la volonté de maîtriser l'étalement urbain, à travers les notions de renouvellement urbain, de mixité des fonctions urbaines, et de diversité de l'offre et du logement. Elle énonce ainsi des principes à atteindre, sans toutefois créer des obligations de résultat, préconise la diversité et la mixité, et prône la cohérence entre différentes approches des réalités (déplacement, habitat, etc.).

Depuis décembre 2000, avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'Etat cherche à promouvoir un aménagement plus cohérent et solidaire et s'inscrit dans un souci de développement durable. Elle vise à :

[2]- CHRISTINE GARIN. *Journal Français "LE MONDE/ MERCREDI 22 DECEMBRE 1999".*

- renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales,
- conforter la Politique de la Ville,
- promouvoir une politique de déplacements au service du développement durable,
- assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité. Et rénove les règles de l'habitat afin de mettre en œuvre une plus grande mixité sociale,
- améliorer la qualité de la vie.

C'est dans cet esprit et dans l'objectif de favoriser une utilisation plus rationnelle de l'espace qu'ont été développés les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), remplaçant respectivement les Schémas Directeurs (SD) et les Plans d'Occupation des Sols (POS).

La loi SRU invite les collectivités locales à harmoniser leurs politiques d'aménagement et de développement en articulant les politiques d'urbanisme, de déplacement et de logement à l'échelle des aires urbaines. Il s'agit aussi de mieux intégrer les quartiers d'habitat à la ville en leur redonnant une attractivité perdue et en cherchant à y introduire, chaque fois que cela est possible, une mixité de fonctions qu'ils n'ont souvent jamais eue. Cette mixité renvoie à une ambition encore plus large, qui a vocation à se traduire non seulement en matière d'habitat mais aussi dans les choix d'urbanisme, dans la planification urbaine, dans les équipements, dans les activités économiques, dans les services publics, dans les transports…

Penser de manière plus harmonieuse le développement urbain est un enjeu à la portée des nouvelles instances en charge des métropoles, et des nouveaux outils nés de la SRU.

II.4- Quelques exemples Européens en matière de mixité urbaine

Pour compléter les précédentes réflexions sur la notion de la mixité urbaine et sa mise en œuvre, il apparaît intéressant de faire un tour d'horizon sur quelques expériences en Europe où l'on trouve des exemples de réalisations intéressantes en matière d'aménagement des quartiers favorisants la diversité et la mixité urbaine dans toutes ses dimensions.

II.4.1-LE QUARTIER FRANCAIS A TÜBINGEN (ALLEMAGNE)

"Renouvellement urbain, mixité urbaine, démarche participative"

II.4.1.1-Présentation

Le quartier français se situe au sud de la ville de Tübingen (région du Bade-Wurtemberg en Allemagne), à proximité du centre-ville dont il est isolé par une voie de chemin de fer (le Neckar) et bordé par deux voies routières importantes [3].

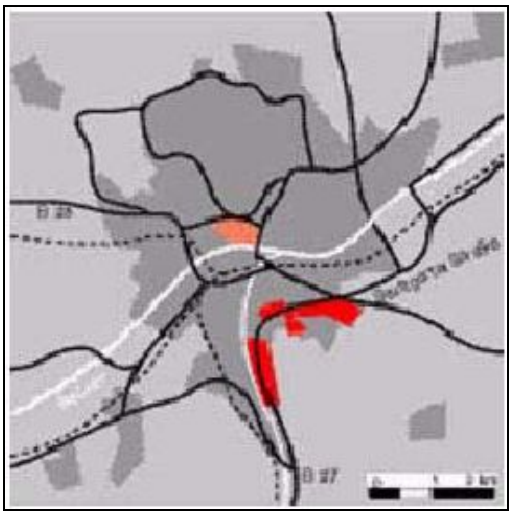


Figure II-1: Plan de situation du quartier français

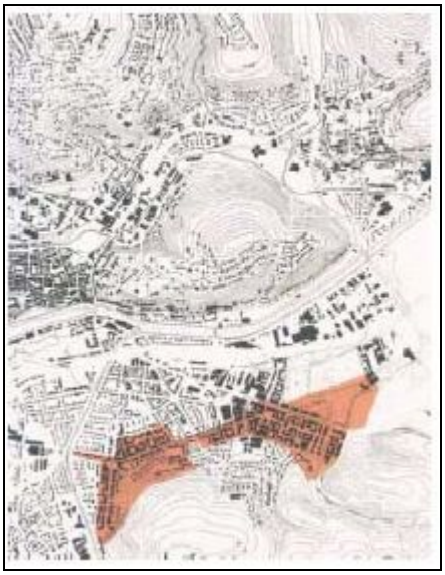


Figure II-2: Périmètre du projet d'aménagement

Source : Site Internet www.certu.fr/doc/env.pdf

Le retrait progressif des troupes françaises entre 1991 et 1992 laisse un vaste espace libre où se mêlent entrepôts de discount, usines et logements précaires. Le projet consiste en une opération de reconversion d'une friche militaire de 60 hectares en édifiant un morceau de ville à part entière. Le projet table sur l'accueil de 6000 habitants et compte créer 2500 emplois à horizon 15 ans.

La maîtrise d'ouvrage de l'opération est assurée par la municipalité de Tübingen. Le parti d'aménagement qu'elle prône est fondé sur une démarche participative. En privilégiant le dialogue et la concertation, la municipalité s'attache à forger des relations harmonieuses et pérennes avec les habitants. Depuis la phase de conception jusqu'à la mise en œuvre, toutes les étapes de l'opération font l'objet d'une étroite concertation. La commune adopte le principe de ne pas faire table rase des bâtiments militaires et de travailler sur le changement d'usage des casernements. Il s'agit de trouver de nouveaux usages aux bâtiments existants en tenant compte des attentes sociales des futurs habitants (crèche, halte garderie, salle d'animation…) et des demandes d'animations culturelles (bibliothèque, cinéma…). Le souci de préserver la mémoire des lieux résulte également d'un engagement fort de la

[3]- CERTU. *Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme « Le développement durable ». D*isponible sur http//www.certu.fr/doc/env.pdf/ *(consulté le 25/02/2007).*

commune. Il s'agit de favoriser une appropriation du quartier français par la mise en jeu collective d'une période marquante de l'histoire de la ville.

II.4.1.2-Impacts du projet

Le processus de reconversion mis en œuvre engage moins un projet d'aménagement qu'un dessein global : projet économique (création d'emplois), projet social ("ville-creuset"), projet environnemental. Officiellement lancé en 1993, le projet est suffisamment avancé en 2003 pour que l'on puisse juger des premiers résultats, tant en terme d'aménagement que de mixité urbaine, diversité des formes d'habitat, des tailles de logements.

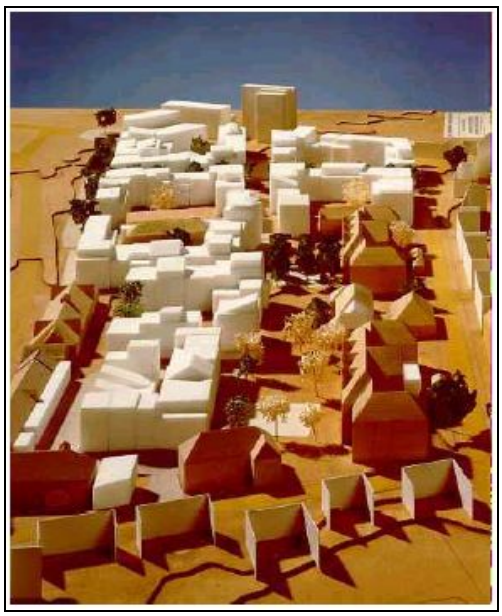


Planche II-1: Maquette du projet de composition urbaine

Planche II-2 : Vue des premiers îlots en cours d'aménagement

Source : Site Internet www.certu.fr/doc/env.pdf

II.4.1.3-Les enjeux

- Créer les conditions matérielles (ville dense) et immatérielles (culture urbaine) favoriser la mixité des fonctions, des usages et la diversité des groupes sociaux.
- Aménager un quartier dense en vue de réduire les impacts environnementaux.
- Mettre en œuvre une stratégie de planification globale qui se soucie autant des questions qualitatives que quantitatives, et intègre le plus grand nombre d'intérêts possible.

Planche II-3 : Vue sur le quartier

Source : Site Internet www.certu.fr/doc/env.pdf

II.4.1.4-Les objectifs

- Créer un véritable quartier urbain, avec des logements en accession à la propriété et en location, des équipements à vocation sociale et culturelle, des emplois de proximité (professions libérales, commerces de détail, des activités de services) en secteur central, autour des pôles d'échange en intégrant la dimension environnementale afin de favoriser la mixité fonctionnelle.
- Mélanger et coordonner les différents usages à l'échelle de l'îlot et de l'immeuble par le levier de l'attribution (réservation des surfaces en pied d'immeuble à des petits commerces) : mixité des modes d'occupation.
- Mixer les populations par une diversité de l'offre de logements (petites et moyennes surfaces à bâtir au prix moyen pour une densité maximale de 0,6) pour visée sous-jacente de rapprocher les futurs habitants et de faire émerger une culture de quartier : redonner aux quartiers anciens un niveau de qualité pour retrouver une mixité sociale. La réussite de ce plan nécessite l'intégration de plusieurs éléments :

  - Des espaces aménagés pour favoriser les échanges, tels les jardins pour les locataires, les espaces verts, les terrains de jeux autorisés dans tout le quartier…
  - L'absence de clôture sur les espaces privatifs, grâce au principe des jardins ouverts donnant de préférence côté rue.
  - La création d'une école élémentaire et de jardins d'enfants.
  - Un aménagement urbain respectueux des besoins des personnes handicapées.

- Rendre la rue à l'usage public en réduisant la place du transport automobile à usage privatif. Le stationnement est rejeté hors des îlots résidentiels, selon un principe d'égalité des temps d'accès aux transports individuels et collectifs. Les habitants non motorisés peuvent bénéficier d'un système de location automobile flexible et bon marché. Des parkings silos permettent d'économiser la surface au sol de stockage et de rationaliser les flux en dissociant les stationnements résidentiels de courte et de longue durée.
- Aménager selon des principes de qualité environnementale (planification "verte", chauffage urbain, énergies renouvelables) et promouvoir notamment les modes de construction à haut rendement énergétique (matériaux, systèmes constructifs).
- Associer et faire participer le plus grand nombre d'acteurs tant à la conception qu'à la mise en œuvre du projet dans une démarche participative associant les acteurs sociaux et culturels, les services de police et les pompiers, les futurs habitants (parents, femmes, enfants, personnes âgées, population immigrée), et tous porteurs de projet d'initiative publique ou privée (maîtrise d'ouvrage moins systématiquement financeur que facilitatrice).

- Contribuer au développement d'une vie de quartier (image, identité, appropriation, culture commune) en jouant sur les équipements collectifs, l'animation socioculturelle et le soutien aux initiatives individuelles ou associatives.

Planche II-4 : Vue sur le quartier

Planche II-5 : Vue sur le quartier

Source : Site Internet www.certu.fr/doc/env.pdf

Au début, aucune norme n'est édictée par la municipalité quant à la manière d'allier les fonctions. La mise en œuvre du principe et le mot d'ordre de "mixité" sont laissés en grande partie aux futurs utilisateurs, la municipalité se réservant le droit de ne vendre qu'aux intéressés s'inscrivant délibérément dans la trame du projet. Il est possible de réinvestir la plus-value obtenue par la vente des surfaces loties dans le développement des équipements culturels.

Le projet présenté tient à la fois à des pratiques remarquables qu'à un contexte politique et culturel national particulier : fédéralisme allemand, mouvement écologique, culture de la négociation.

Le point de vue des rédacteurs La démarche est novatrice de part son caractère à la fois global et directement appliqué. Les leçons à tirer de cette opération sont intéressantes en terme de mise en œuvre graduelle et participative d'un projet de développement durable à l'échelle d'un quartier ancien en limite périurbaine.

Suite à un premier bilan très positif (innovation sociale et technique, participation des habitants, tissu mixte et dense), seul l'avenir nous dira cependant si cette diversité et la mixité sociale est assez ancrée pour résister à la pression du marché. Pour la municipalité, maître d'ouvrage et maître d'œuvre, l'aménagement du quartier Français participe d'une stratégie de reconquête globale des quartiers sud de Tübingen visant à freiner l'étalement urbain par la densification et la mixité urbaine mêlant l'emploi et loisirs.

En conclusion, ce le quartier français a Tübingen est réalisé de la conception à la mise en œuvre, en passant par l'évaluation continue et l'animation sociale et culturelle, les habitants participent à l'ensemble du processus. De ce fait, on constate une appropriation étroite et active du projet et une grande réussite en matière de mixité urbaine et de développement durable. Les atouts naturels du quartier sont mis en valeur et complétés par un projet urbanistique d'ampleur : 6000 habitants de toutes origines -sociale et culturelle- doivent pouvoir, à terme, pratiquer un style de vie plus convivial. Pour y parvenir, plusieurs défis sont relevés : la mixité des emplois, des habitations et des couches sociales, la préservation des biotopes du terrain, mitoyenneté des maisons, la réalisation de nombreux espaces verts publics, la création d'un climat accueillant pour les familles et les enfants, nombreux équipements scolaires et sportifs -école élémentaire et jardins d'enfants etc.

Planche II-6: Exemple de mixité des modes d'occupation

Planche II-7: Exemple de mixité fonctionnelle

Source : Site Internet www.certu.fr/doc/env.pdf

Planche II-8 : Exemple de mixité sociale

Planche II-9 : Exemple de mixité culturelle

Source : Site Internet www.certu.fr/doc/env.pdf

II.4.2-PESSAC-TALENCE-GRADIGNAN A BORDEAUX (FRANCE)

"le modèle de reconquête urbaine"

II.4.2.1- Présentation

Ce quartier Le "Bordelais" est l'ambition du projet d'aménagement et de développement du domaine universitaire de Pessac – Talence – Gradignan dans le but de repenser le campus autour du tramway pour en faire un domaine habité, pratiqué, à la fois accessible et protégé [4].

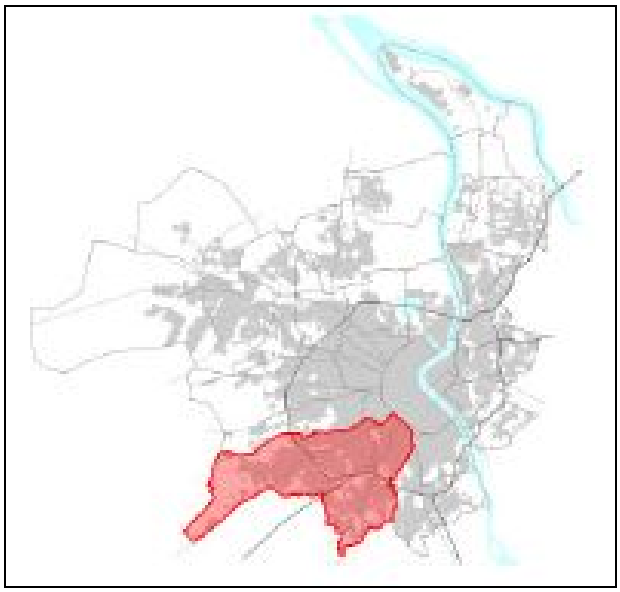


Figure II-3: Le"Bordelais" un territoire stratégique au cœur de la dynamique métropolitaine
Source : Site Internet www.bordeaux-metropole.com.pdf

II.4.2.2-Enjeux

L'enjeu pour le principal pôle métropolitain et régional d'enseignement et de recherche est de lui donner une meilleure image et un fonctionnement optimal dans une optique désormais plus qualitative :

- Liaison entre le quartier universitaire et les quartiers environnants.
- Amélioration de la structure interne du quartier.
- Mixité urbaine pour apporter à ce site une fonctionnalité, une attractivité et un environnement qualitatif et de services.
- Evolution et gestion du stationnement.
- Veiller à intégrer dans la politique locale de l'habitat les enjeux territoriaux de l'Etat (requalification des fonctions urbaines, mixité sociale, lutte contre les exclusions par le logement..) dans les démarches de planification (SCOT, PLU, PLH).

[4]- LACUB. *Communauté urbaine de Bordeaux « Le PLU de Bordeaux ».* Disponible sur http//www.bordeaux-metropole.com.pdf/ *(consulté le 30/01/2007).*

Figure II-9 : PLU approuvé par délibération du conseil CUB du 21 juillet 2006
Sites de projet
Source : Site Internet www.bordeaux-metropole.com.pdf

II.4.2.3-Objectifs

- Organiser le domaine universitaire sous la forme d'une structure urbaine ouverte en interaction avec les quartiers limitrophes de l'agglomération.
- Garantir la cohérence d'un vaste campus, composé de secteurs clairement identifiés, et permettant d'accueillir toutes les nouvelles activités.
- Projeter une nouvelle réalité urbaine pour le campus en concentrant les espaces à bâtir, en particulier sous forme de traverses (ou strips), et par contraste optimiser le patrimoine paysager en diversifiant et en enrichissant les espaces naturels préservés.
- Proposer une mixité résidentielle dans le sens d'une plus grande pluralité d'accueil, autour de la restructuration et de la réhabilitation des villages limitrophes et par le développement de programmes complémentaires.
- Désenclaver et valoriser les quartiers d'habitations par la restructuration et la diversification des fonctions de proximité.
- Promouvoir une diversité fonctionnelle et créer une offre d'équipements, de services et de locaux d'activités ou de commerces, en relation avec les villages ou les quartiers nouveaux ou restructurés.

- Organiser l'accessibilité du campus pour tous les modes de déplacements, en cohérence complète avec le tramway (ligne et stations ; rationaliser la circulation et le stationnement automobiles au bénéfice des modes de déplacements alternatifs, dont les deux roues non motorisés ; assurer la continuité et le maillage du réseau de cheminements piétons et cyclables).
- Consolider les grandes compositions urbaines et requalifier l'ensemble des espaces publics, rompre leur enclavement en les connectant avec les tissus urbains environnants.

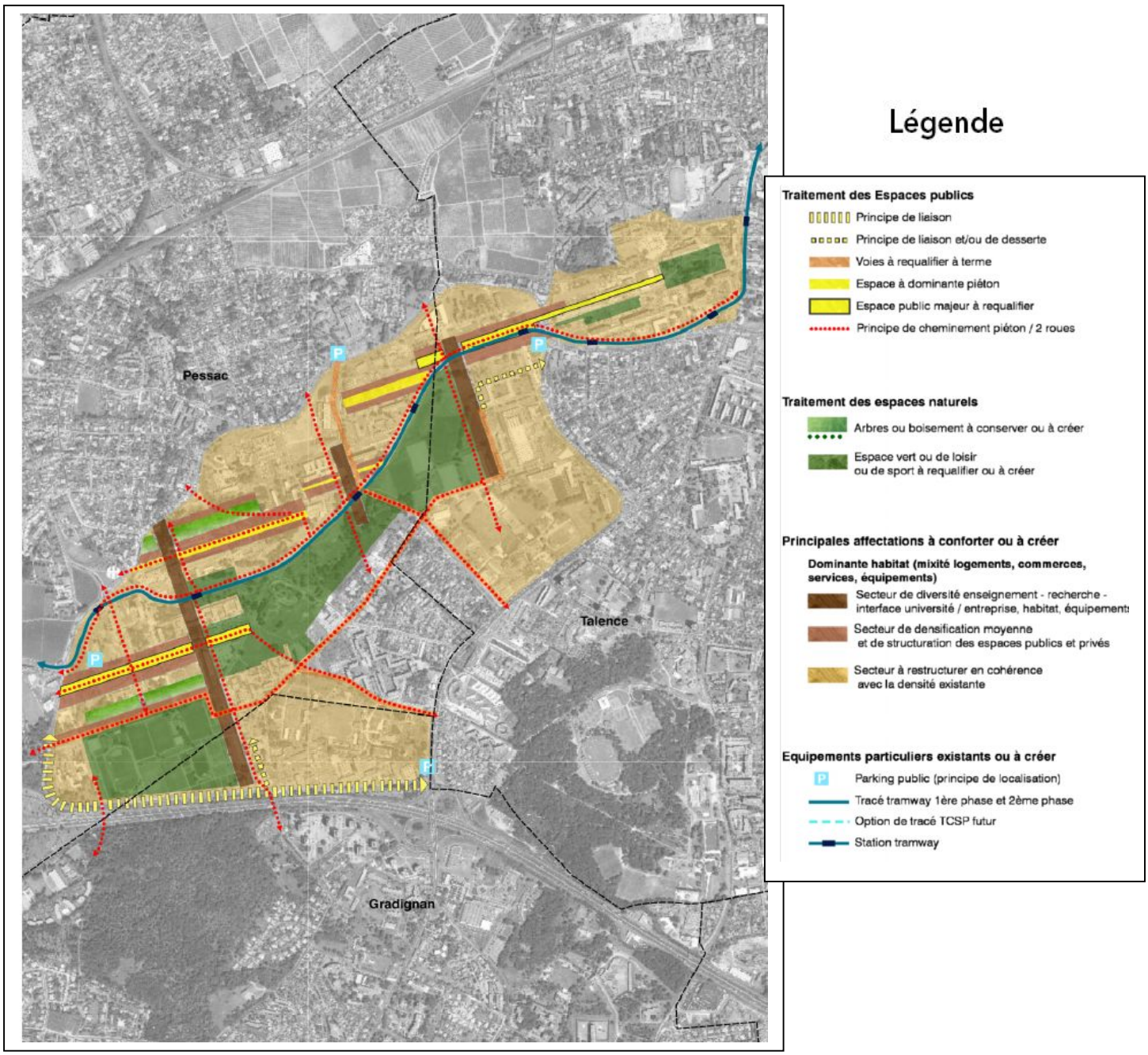


Figure II-10 : schéma des principes d'aménagement
Source : Site Internet www.bordeaux-metropole.com.pdf

Planche II-10 : Vue sur différents équipements de l'agglomération
Source : Site Internet www.bordeaux-metropole.com.pdf

II.4.2.4-Dispositions qualitatives

Principes de composition urbaine

Une structure urbaine ouverte dans un jeu de juxtapositions, superpositions d'espaces.

- Implantation de constructions nouvelles selon un principe de traverses ou «strips» situés transversalement aux flux est-ouest et au droit des stations de tramway, ce principe permet à la fois densification, diversité et la mixité.
- Ces « strips » sont accessibles aux déplacements doux (cyclistes, piétons, rollers) et sont desservis par les transports en commun.
- Entre ces traverses, un grand parc urbain, ouvert, accueillant des activités culturelles ou de loisirs.

Figure II-11: schéma des principes de composition urbaine
Source : Site Internet www.bordeaux-metropole.com.pdf

Typologies et vocations

- Constitution d'un pôle d'équipements dense et mixte.
- Implantation possible d'un grand équipement d'agglomération.
- Valorisation des villages résidentiels et universitaires par la restructuration et la diversification.

Orientations programmatiques

- Locaux d'enseignement et de services pour la vie du campus, de travail et d'animations et des espaces communs diversifiés.
- Espaces de recherche, pépinières d'entreprises et technopole.
- Réaliser des logements diversifiés pour répondre à l'accueil d'étudiants, enseignants, conférenciers, chercheurs, stagiaires et personnels travaillant sur le campus en privilégiant le développement de l'offre locative conventionnée, et des logements familiaux non liés à l'université.

Principes de traitement des espaces publics

- Construction d'une trame d'espaces publics autour d'un ensemble d'esplanades, de promenades et de vastes espaces publics qui induisent une composition urbaine ouverte, évolutive.
- Fluidité des liaisons et de l'accessibilité par tous les modes de déplacements doux.
- Libération des espaces publics du stationnement pour redonner les espaces requalifiés aux piétons.
- Réorganisation de l'offre de stationnements mixtes : en silos, en ouvrages aériens, parkings relais, implantés sur les ronds points, ouvrages souterrains projetés liés aux nouveaux pôles de densité, espaces de stationnement ouverts requalifiés à l'intérieur des établissements clos.

Figure II-12 : Coupe démontrant les principes de traitement des espaces publics
Source : Site Internet www.bordeaux-metropole.com.pdf

Planche II-11 :Vue sur une esplanades ouverte

Planche II-12 :Vue sur les modes de déplacement
Source : Site Internet www.bordeaux-metropole.com.pdf

Orientations paysagères

- Un grand espace paysager ouvert aux loisirs, aux manifestations événementielles, aux grandes performances théâtrales, concerts, la rencontre et l'échange.
- Préservation de véritables espaces naturels dans la ville.
- Le réseau principal du parc est constitué d'une série de chemins pavés et éclairés, sur lesquels prennent place les éléments du programme : sport, aires d'étude et de rassemblement, lieux de performances, aires de jeux pour les enfants du quartier, jardins de fleurs , amphithéâtre de verdure, lac en cœur de la forêt blanche…
- Clarifier la lisibilité du campus par l'ensemble des espaces publics majeurs, esplanades, promenades connectés avec les tissus urbains environnants.

Planche II-13 :Vue sur un jardin d'enfants Planche II-14 :Vue sur un espace paysager d'échange
Source : Site Internet www.bordeaux-metropole.com.pdf

Enfin, ce pôle d'échange multimodal prend le contre-pied de la juxtaposition dans l'espace, des grandes zones monofonctionnelles (lotissements d'habitation, zones d'activité, zones commerciales). Il est organisé de manière équilibrée en diminuant les nuisances et les problèmes de conflit d'usage sur les espaces publics, afin de favoriser l'implantation des commerces et des activités de services en secteur central, autour des pôles d'échange, dans les corridors du tramway, et faciliter le report modal des visiteurs vers les modes de transports alternatifs à la voiture.

L'enjeu de l'aménagement de cette ville de proximité est considérable dont un certain nombre de notions est fixé :

- Favoriser la mixité urbaine en proposant des zonages multifonctionnels, souples, évolutifs et compatibles entre eux et avec le caractère des secteurs commerciaux.
- La cohérence du tissu d'entreprises dont le fonctionnement se caractérise aujourd'hui par un besoin grandissant des nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Il serait souhaitable d'engager des réflexions de ce types d'opérations sur les futurs aménagements des quartiers dans un contexte règlementaire, par un cahier des charges adapté. Ces réflexions peuvent s'appliquer sur des quartiers anciens dans le cadre d'une démarche du renouvellement urbain.

Conclusion

En Europe, le thème de la mixité illustre en premier lieu le processus de redéploiement de la puissance publique vers des modes d'intervention reformulés. Avec la mixité urbaine, la puissance publique se place dans le registre du symbolique et du long terme ; elle énonce des règles destinées à l'ensemble des acteurs de l'urbain en se donnant les moyens de les faire reconnaître par ces derniers.

On a souhaité, dans ce chapitre, amorcer un plaidoyer en faveur de cette question car il nous paraît que l'injonction faite par les pouvoirs publics à la mixité urbaine est au cœur des transformations contemporaines de l'action publique, de sa capacité à donner sens au devenir de nos villes. Son premier levier d'intervention consiste à « mettre en scène » de façon collective ces acteurs autour de ces règles de production de mixité. La puissance publique passe ainsi, d'une volonté de production de l'urbanisation à celle de production d'urbanité tout en s'intéressant tout autant à la question des services ou de l'art urbain qu'à celle de l'aménagement proprement dit. L'injonction politique à la mixité urbaine induit une volonté mobilisatrice qui constitue à son tour une fonction d'intégration sociale à l'échelle du territoire urbain : c'est le cas des espaces publics, des transports collectifs etc.… il s'agit d'adopter une vision plus systémique de l'espace autour d'interdépendances multiples entre des territoires toujours plus spécialisés mais toujours plus liés. Garantir la mixité urbaine revient alors à maîtriser ces interactions.

Si la notion de mixité urbaine émerge en Europe, avec quelques fondamentaux décrits au premier chapitre, sa particularité est de se décliner avec une grande diversité d'une ville à une autre. Partie prenante du développement durable de la ville, l'ambition de la mixité urbaine est de restructurer en profondeur les quartiers et d'en clarifier l'organisation urbaine en favorisant les

conditions d'implantation de services et des activités, en permettant à chaque habitant de trouver une place valorisante au sein de la ville et de l'agglomération en matière de logement, d'emploi, d'éducation, de culture etc. Un projet bien compris de ville durable où la mixité urbaine a la place de choix, ne peut que prendre appui sur ces spécificités, sur le sens de l'urbanité porté par les habitants, dans une optique de réappropriation de la ville. Chaque pays a ses spécificités géographiques, sa culture politique et urbaine, son rapport à la nature, également, avec ses racines anthropologiques, religieuses et historiques.

En conclusion, si la notion de mixité urbaine est internationale, il est important qu'elle puisse trouver sa spécificité et sa force dans notre pays, compte tenu de nos traditions et de notre créativité. Elle constitue une opportunité originale et pertinente parmi les réponses possibles à apporter aux graves difficultés urbaines et sociales que connaissent nos villes, et apparaît d'autant plus adaptée à notre époque qu'elle constitue l'un des caractères " intrinsèques " du développement durable.

CHAPITRE III

NAPPE POLITIQUE DE L'HABITAT EN ALGERIE ET MIXITE URBAINE

Introduction

En matière de législation urbaine, l'Algérie, a de tout temps suivi, voire copié la législation française, sans se soucier des différences entre la réalité des deux pays et le degré de développement économique et social de part et d'autre. Du plan de Constantine en 1958 jusqu'aux différents plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) d'aujourd'hui, en passant par le Schéma national d'aménagement du territoire (SNAT), jamais administrateurs comme administrés n'ont respecté ces outils de réglementation de croissance des villes. Le constat observé est toujours le même. Il existe un important décalage entre les orientations des instruments de l'aménagement, de l'urbanisme et de la planification spatiale de la ville en Algérie et leur application, caractérisée par une situation d'anarchie, de dysfonctionnement et de croissance non maîtrisée de la majorité des agglomérations et grands centres urbains du pays.

Si depuis l'indépendance du pays en 1962, le processus d'urbanisation a été problématique et parfois déstructurant les villes, l'urbanisme par ses moyens d'élaboration et d'action n'a pas pu agir sur les systèmes urbains de manière à préserver et développer des formes urbaines cohérentes.

Au moment où de nouvelles règles d'urbanisme comme la mixité urbaine viennent comme une réponse à une demande sociale et économique réelle en France, en Algérie c'est beaucoup plus une question de "mise à jour". Pour cela, la législation algérienne en matière d'urbanisme se trouve dans certains cas, en porte-à-faux, par rapport aux réalités vécues dans nos villes. Ainsi, les théories européennes en matière de gestion urbaine et à travers l'expérience française, sont importées.

L'Algérie doit se tourner vers les mécanismes qui gouvernent les changements dans sa société pour mieux adapter sa législation urbaine même si certaines idées et certaines expériences de l'Europe nous servent comme sources d'inspiration sans qu'elles soient reproduites dans leur intégralité.

Les instruments d'urbanisme tels que le PDAU (Plan de développement et d'aménagement urbain) et le POS (Plan d'occupation au sol) ne sont pas de création algérienne bien sûr, toutefois leurs objectifs théoriques ne diffèrent pas tellement de ceux de leurs pays d'origine et leur interprétation dans la réalité peut avoir des dissemblances .

La crise de logement qui était et reste l'un des défis à surmonter en Algérie depuis 1962, est au cœur des transformations voire des enrichissements nécessaires de notre législation urbaine. Les dernières expériences concernant la réalisation de programmes de logements collectifs ont confirmé la nécessité de diversifier les moyens et les outils pour parvenir à satisfaire les différentes demandes qui vont avec le logement.

Parler des villes algériennes nous renvoie plus à des quantifications de population et de superficie qu'à un système urbain structuré. Les villes se sont faites par extension, essentiellement par le logement et les activités sans synergie entre les différentes fonctions urbaines et sans trame structurante. Il est vrai que cette démarche, si elle a permis la réponse à certains besoins de la population (logements, équipements), a produit des problématiques complexes qui rendent le mode de gouvernance local et la gestion urbaine extrêmement difficiles et font perdre aux villes leur pouvoir d'attractivité et leur compétitivité qui évoluent deçà de ce qui serait indispensable. D'où la nécessité d'une mixité urbaine louable pour nos villes.

III.1-Les ZHUN en ALGERIE : Une réponse à une nécessité

Zones urbaines nouvelles et faciles à occuper à la périphérie des villes, les Z.H.U.N constituées de logements collectifs standard de type H.L.M, économiques et de typologie standard, sont instituées par une simple circulaire ministérielle (n°355/PU, du 19/02/1975), pour rattraper le retard en matière d'habitat urbain et d'équipement des villes.

Les ZHUN, qui ne sont pas tellement différents des anciennes (ZUP) françaises destinées aux banlieues et aux périphéries en vue d'une extension urbaine à plus ou moins grande échelle , sont construites généralement sous forme de programmes de 200 à 1000 logements. Elles offrent l'aspect de grands ensembles aux formes monotones, utilisant peu de variantes architecturales, constitués d'alignements de petits immeubles de 4 ou 5 niveaux.

Le choix de localisation de ces quartiers, a porté sur des terrains libres, en périphérie, facilement accessibles, souvent éloignés des villes, où la réalisation est aisée ; cela ne sera pas sans conséquences sur les agglomérations qui vont s'étaler, perdre leur unité urbaine et présenter dorénavant des tissus urbains très morcelés.

Véritable moteur de l'urbanisation en Algérie, avec des réserves foncières communales immenses, les ZHUN ont amorcé une urbanisation démesurée des villes. La taille de certaines petites et moyenne villes a doublé et les grandes villes ont connu une expansion inédite.

III.1.1-Naissance et création des ZHUN

Comme son nom l'indique, la ZHUN est la partie de la ville que l'on réserve à la fonction « habiter » sous-entendant qu'il existe d'autres zones dans la ville dont les fonctions respectives sont de répondre aux différents autres besoins des hommes et des institutions.

C'est le plan de Constantine qui avait introduit les grands ensembles, à la fin des années cinquante. A l'indépendance le principe en fut reconduit dans une version très diluée qu'on appelle ZHUN (zone d'habitat urbaine nouvelle).

Face à la crise aigue du logement, l'Algérie a opté pour la réalisation des grands ensembles appelés ZHUN dés 1975. Ces zones d'habitat urbaines nouvelles sont de ce fait l'outil d'urbanisation le plus répandu en Algérie.

Le résultat fût qu'en fin de parcours, de nombreuses cités furent réalisées, selon des schémas étrangers à la culture de la société et du pays, valables pour les villes européennes, mais totalement inadéquats en Algérie.

Les Z-H-U-N sont pratiquement en situation de dépendance par rapport au centre ville ; la population est obligée de s'y déplacer aussi bien pour les achats. Les soins médicaux, que pour la détente et le loisir. Les espaces de jeux prévus sur place, sont dans la plupart des cas désertes, vu leur dégradation.

« *…planifiées par les autorités et émanant de la politique du zoning réalisant ici une Z-H-U-N, là bas une zone industrielle ces nouvelle périphéries dressent leurs ensembles stéréotypés, s'inspirant du modèle occidental qui masquent les vieux centres et banalisent la ville……* »[1]

[1]- COTE. M (1983). *L'espace algérien, les prémices d'un aménagement*. Alger-OPU.

III.1.2-Les objectifs des Z-H-U-N

Les principes et les orientations des ZHUN en Algérie ont été fixés par les circulaires n° : 0335 du 19/02/1975, n° : 2015 du 21/02/1975 et n° : 519 du 08/03/1976 dans le but d'atteindre des objectifs qui se résument en quatre axes directeurs :

- Développer les capacités d'accueil des villes au moyen :
  - de la réalisation des travaux d'infrastructure,
  - du repérage des terrains aptes à l'urbanisation à l'intérieur du périmètre urbain ou dans les zones d'extension prévues par le dispositif d'exécution du P.U.D à court/moyen terme ;
  - du déblocage des opérations foncières.

- Coordonner la planification des investissements, notamment ceux inscrits dans le P.M.U. (Plan de Modernisation Urbain), concernant :
  - les infrastructures (V.R.D) ;
  - les superstructures et équipements de niveau urbain accompagnant l'habitat.

- Intégrer les opérations d'habitat à l'environnement urbain existant :
  - Par une judicieuse utilisation des équipements projetés, dont la localisation peut constituer un facteur important de rééquilibre et d'intégration de l'espace socio physique projeté et existant ;
  - Par la recherche de solutions qui puissent optimiser les relations fonctionnelles : accès aux lieux de travail, de loisirs, etc. (circulations, transports) ;
  - Par une programmation des infrastructures qui « prend en ligne de compte » certains besoins des zones avoisinantes de manière à rentabiliser au maximum les investissements et l'effort technico-organisationnel consenti.

- Qualifier les actions de production de l'espace ;

Au plan de la conception urbanistique et architecturale, rechercher les solutions qui puissent témoigner d'un mûrissement progressif des réponses possibles aux problèmes du nouvel espace socio physique Algérien. Pour pouvoir réaliser ces objectifs, certains préalables doivent être assurés, à savoir :

- La mise en place d'un processus administratif de participation et de décision des collectivités locales intéressées, des services gestionnaires, des autorités politiques ;

- La définition et la mise en place d'une approche méthodologique des études et de leur suivi.

La Z-H-U-N étant une opération d'urbanisme de détail elle peut de ce fait devenir un instrument efficace de mise en exécution du dispositif de plan d'urbanisme directeur.

III.1.3-Etude et élaboration d'une ZHUN

L'étude et l'élaboration d'une ZHUN passe obligatoirement par trois phases qui se suivent :

Phase analyse :

- Analyse des relations de la ZHUN avec le contexte urbain existant et avec le dispositif du Plan d'Urbanisme Directeur (P.U.D).
- Analyse des relations de la ZHUN avec son environnement immédiat.
- Formulation d'idées et d'options pour l'organisation et la structuration spatiale de l'aire délimitées par le périmètre d'intervention.
- Détermination de la surface utile, ou surface à urbaniser, à l'intérieur de l'aire délimitée par le périmètre d'intervention.
- Détermination du programme de construction, à savoir :
    - l'habitat : nombre de logements, typologie, consommation du sol ; etc. ;
    - les équipements : nature et nombre, consommation du sol, selon la normative en vigueur : (voir la grille d'équipements) ;
    - les V.R.D : tracés, dimensions, installations, annexes ;

Les activités intégrées exprimées en nombre d'emplois, consommation du sol pour les activités compatibles(non nuisibles) avec la fonction résidentielle.

Phase de synthèse :

- Proposition du « schéma d'aménagement » :
    - organisation, structure de l'espace urbanisé et dispositions normatives.

Elaboration d'exécution :

- Projets de détail de l'habitat (plans, masse) et des infrastructures.

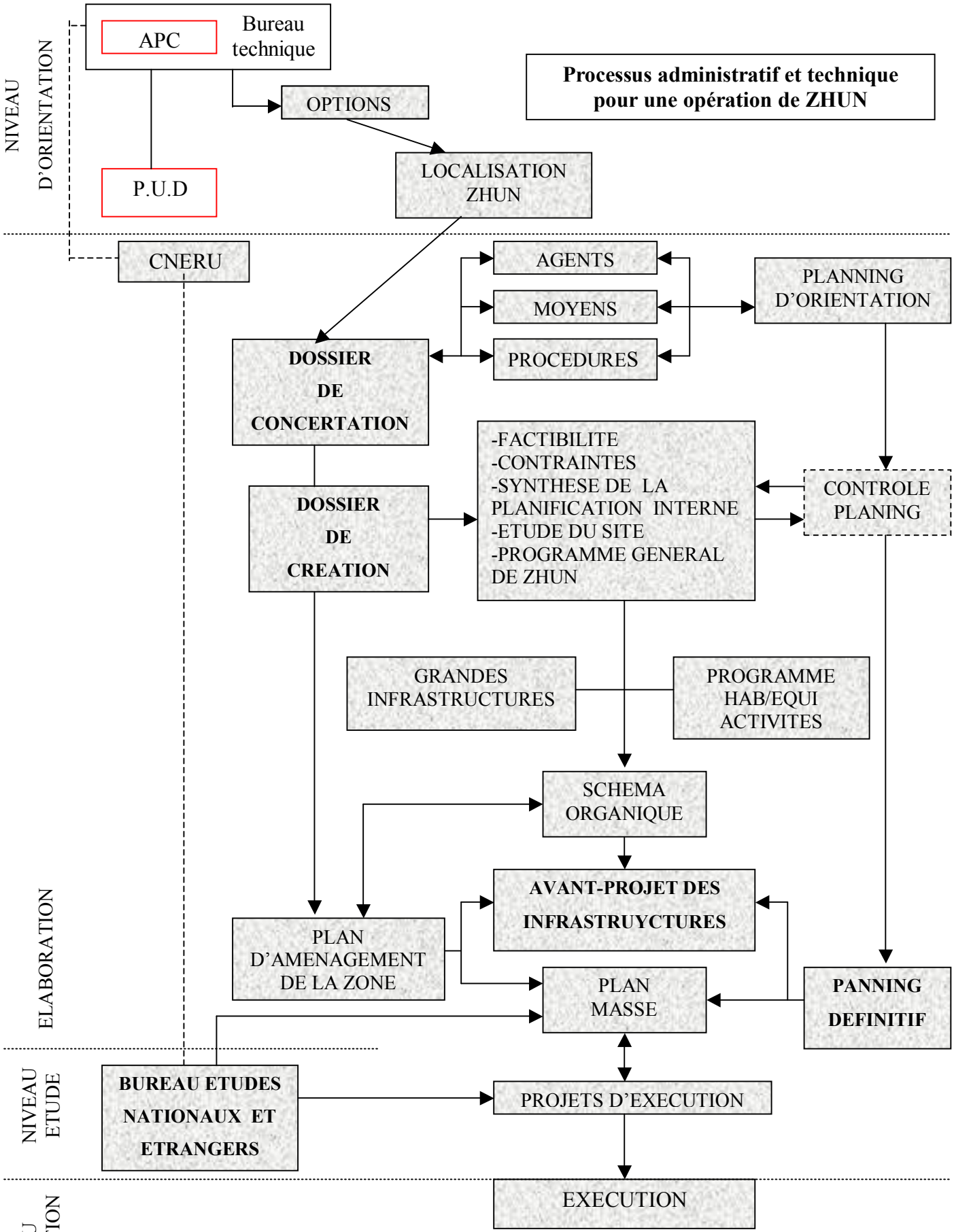


Figure III-1 : Processus administratif et technique pour une opération de ZHUN
Source : Zucchilli. A, Alger, 1984.

III.1.4-Problèmes de programmation et de projection d'une ZHUN

Lors de la programmation et la projection d'une ZHUN, plusieurs problèmes sont abordés :

- Déterminer la capacité d'accueil da la zone à urbaniser en termes de nombre de logements (c'est-à-dire d'habitations), donc de densité, compte tenu des autres espaces à prévoir pour les équipements d'accompagnement de l'habitat ; la voirie secondaire ; les activités non résidentielles, éventuellement intégrées à l'habitat.

- Déterminer des densités résidentielles, d'abord nettes puis brutes, compatibles avec la densité résidentielle brute fixée par le P.U.D pour le secteur urbain ou l'aire urbaine, dans le périmètre où la ZHUN est située.

- Préciser la 'typologie d'habitat', où le choix sera établi en fonction ;
  - des principes retenus pour l'organisation et la structuration de l'espace socio-physique résidentiel ; des caractéristiques du site, naturel et crées.
  - des dispositions du P.U.D, relatives à la partie urbaine concernée par l'étude.

  Ce choix sera aussi conditionné par :
  - Les aspects sociaux, d'hygiène et de confort (surface habitable par personne, surface par logement et surfaces accessoires, taille et structure de la famille, mode de vie…)

  - Les aspects économiques, techniques (les investissements nécessaires pour le coût d'urbanisation), à savoir la voirie, les réseaux divers, l'aménagement des espaces non bâtis, etc ; le coût de la construction, qui est fonction du choix entre le développement en horizontal ou a la verticale (problème des ascenseurs, nombre optimal de niveaux, etc).

  - Le choix typologique entraîne des élaborations ultérieures des typologies en individuel, en semi collectif, en collectif, etc., en raison des modes d'agrégation des logements envisagés (conditionné, aussi par la typologie de la cellule), des possibilités d'agencement et formation des trames urbaines, etc.

- Fixer le pourcentage d'espace non bâti (ou coefficient d'espace libre « x ») qui conditionnera la « densité de logement » ou densité résidentielle nette.

  Ces espaces non bâtis, comprennent :

  - la voirie tertiaire d'accès aux habitations.

- la surface réservée au stationnement et celle d'accès aux places-voiture (parkings à ras de sol, sur « n » niveaux ou solution mixte). Cette surface sera fonction du nombre de voitures prévisible que l'on peut calculer sur la base du « taux de motorisation » individuelle, c'est-à-dire le nombre de voitures par le nombre d'habitants ou le nombre de voitures par logement celui-ci obtenu au moyen du taux d'occupation par logement (T.O.L) ou, autrement dit, le nombre de personnes par logement) .

- la surface réservée et aménagée pour les aires de jeux des enfants de différents âges ;

- les surfaces libres nécessaires entre les constructions pour assurer un ensoleillement correct et préserver du vis à vis pouvant gêner les places et placettes, etc

➢ Déterminer, à partir du nombre de logements et par conséquent du nombre d'habitants obtenu, les éléments suivants :

- la surface d'assiette des équipements d'accompagnement de l'habitat, soit le nombre d'habitants x la surface totale des équipements par habitant (coefficient d'équipement - COE) ;
- la surface d'assiette des activités secondaires et tertiaires éventuellement intégrées à l'habitat, exprimées en pourcentage du total des activités par secteur, pourcentage précisé par les études prospectives du P.U.D , à moyen, long terme.

  Ainsi, le nombre d'emplois secondaires/tertiaires sera obtenu en multipliant le nombre d'habitants de la zone par le « coefficient d'actifs » (2) et par les pourcentages attribués aux activités secondaires tertiaires qui doivent être intégrées à l'habitat.

➢ Déterminer les infrastructures V.R.D (voirie et réseaux divers) dont les études doivent aboutir dans l'ordre :

- Au choix du système ou du type de solution la plus appropriée aux caractéristiques de l'aire d'intervention et du programme ; La CADAT a été chargée par l'autorité (M.H.U.C. puis M.H.C.) des études des ZHUN pour l'ensemble du territoire national, selon les dispositions arrêtées par les circulaires ministérielles N°335 du 19/02/1975, N°2015 du 21/02/1975 et N°519 du 08/03/1976 ; compte tenu des caractéristiques particulières de ces activités « intégrées » à l'habitat.

- A la définition du tracé des réseaux ;
- Au dimensionnement des ouvrages et des installations.

En outre, il faut élaborer les données de projet pour chacun des réseaux à savoir :

- L'alimentation en eau potable. Il faut d'abord estimer la demande en eau qui est constituée des besoins normalisés pour les différents usages :

  Ménage = nombre d'habitants x la consommation lt /jour/habitant

  Équipements = lt /jour / usager ou lt / jour/m²

  Arrosage, nettoyage = lt / jour / m² (jardins publics, rués)

  Incendie = selon les normes de la protection civile, il faut définir le nombre de bouches d'incendies (à 80m. du point d'utilisation éventuel) ; les réserves d'eau (en m3 et en nombre).

- L'assainissement. L'évacuation de l'eau comprend les "eaux pluviales" et les "eaux usées", dont il faut calculer les apports respectifs. Ces calculs prennent en compte essentiellement :

Pour les « eaux pluviales »:

* Le régime des pluies, soit la fréquence, l'intensité, le volume ;
* Les caractéristiques du site, naturel et créé, notamment pour ce qui est des capacités d'absorption des eaux par le terrain et du coefficient de ruissellement des eaux relatif Aux différents types de surfaces (toit, rues, etc.) ;

Pour les « eaux usées »:

* La production d'eau usée par habitant qui est fonction de la consommation d'eau par jour et par habitant, fixée par les normes urbaines ou territoriales ; elle considère aussi l'apport des eaux des équipements et le coefficient de pointe hebdomadaire, saisonnière (période de plus grande consommation d'eau pendant les mois "chauds"). Les calculs permettent de déterminer le "débit de rejet par temps sec", Soit : QTS = lt/sec/hab.

- Le réseau routier : La définition du système de l'infrastructure routière se base sur : les "flux" ou volume des déplacements ; les direction des circulations ou axes principaux des échanges ; les caractéristiques fonctionnelles (spécialisation des voies) ; la hiérarchie des voies ; les caractéristiques dimensionnelles, géométriques des voies (profils).

III.1.5- L'espace habitat dans les ZHUN

L'espace habitat des ZHUN,avec ses différentes composantes, a fait l'objet, lors de leurs élaborations, de calculs poussés qui ont concerné les modalités de consommation des sols.

III.1.5.1-La consommation du sol par les différents espaces fonctionnels :

L'espace habitat est composé de :

- l'espace résidentiel (les habitations et les surfaces accessoires) ;
- l'espace réservé aux équipements ;
- l'espace réservé aux activités intégrées compatibles avec la fonction résidentielle ;
- l'espace voirie secondaire.

A remarquer ici que la "voirie primaire" est considérée à part en raison de la fonction qui lui est dévolue afin d'assurer "l'intégration" de la Z.H.U.N. au contexte socio- physique urbain.

Les divers espaces comportent une "consommation du sol". Cette consommation du sol est déterminée par l'application de certains paramètres qui sont :

III.1.5.1.1-La consommation du sol par l'espace résidentiel :

Les paramètres appliqués sont les suivants :

- la surface plancher par habitant ;
- la surface libre par habitant (espace libre extérieur rattaché au logement) ;
- le taux d'occupation du logement (TOL) ;
- le taux d'occupation de la pièce (TOP) ;
- le coefficient d'espace libre (K3).

La "surface plancher/habitant" c'est la surface brute du logement projetée au sol, soit la surface utile composée des pièces, du dégagement + les murs, les cloisons, etc. La surface plancher/habitant est un indicateur socio-économique : il reflète la situation démographique, le niveau de vie, la capacité de réalisation dans le domaine résidentiel, l'évolution des normes.

La surface brute du logement est fonction du nombre de pièces. Le logement moyen, en Algérie, est actuellement celui de 3 pièces (moyenne de 1 à 5 pièces) avec une surface de 80m²

La "surface libre par habitant" où la surface compréhensive d'espaces non- bâtis (espaces entre les bâtiments), des terrains de jeux, et des espaces verts devient un indicateur d'une politique de densité car elle nous renseigne sur les critères de distribution de la population et du bâti.

En Algérie, la CADAT a évalué à 75 m²/logement la surface libre nécessaire à un aménagement correct d'un espace résidentiel, soit en divisant cette surface par le TOL, 75 : 6 =12m² par habitant.

Le "taux d'occupation du logement" (TOL) est déterminé sur la base des données nationales, régionales ou urbaines. C'est la valeur moyenne relevée au moyen de recensements ou d'enquêtes ; néanmoins ce taux est "corrigé", c'est-à-dire substitué, par la valeur de la donnée réelle locale, notamment lors des études détaillées faites pour des interventions sur le terrain.

Si le TOL est égal à 6 personnes par logement, alors nous pouvons déterminer la surface plancher par habitant sur la base de la taille moyenne du logement, représentée par une surface de 80 m² : 80 : 6 = 13m² /habitant (chiffre arrondi).

Le "coefficient d'espace libre" (K3) est le rapport entre la surface libre/habitant et la surface plancher/habitant (voir après la composition du coefficient "K")

$$\frac{\text{Surface libre/ habitant}}{\text{Surface plancher/habitant}} = K3 \qquad \text{soit } K3 = \frac{12^2}{13m^2} .$$

III.1.5.1.2-<u>La consommation du sol par les équipements :</u>

Tout habitant est censé pouvoir utiliser certains équipements et services collectifs prévus par les pouvoirs publics afin que la fonction "habiter" soit satisfaisante au plan de la santé, de l'éducation, de l'achat de biens et de la promotion sociale et culturelle.

Ces équipements sont déterminés en nature, nombre et qualité des prestations par le niveau de développement socio-économique atteint et des objectifs fixés à moyen, et à long terme.

Or, ces mêmes équipements se traduisent en surface construite et accessoire, que nous pouvons mettre en relation avec la surface plancher affectée à cette même population considérée.

Un coefficient d'équipement (COE) est alors calculé. La relation établie ci-dessus nous permet de déterminer un coefficient d'équipement exprimé par le rapport entre la " surface équipements par habitant" et la "surface plancher par habitant" ;

$$COE = \frac{\text{Surface équipements/habitant}}{\text{Surface plancher/habitant}}$$

Ce rapport est un indicateur de l'évolution démographique, de la diversification des besoins sociaux, de l'évolution de l'offre du bien.

III.1.5.1.3-La consommation du sol par les activités intégrées à l'habitat :

Pour s'approcher de l'aspect quantitatif de l'emploi relatif à une population prévue par une opération d'habitat, nous pouvons utiliser les données des études et des enquêtes économiques qui concernent la relation entre les emplois et les ménages, c'est-à-dire le nombre de personnes vivant d'un emploi ou, autrement dit, le taux de charge de l'emploi, p.ex. : 1 emploi pour 5personnes.

Ce taux nous permet de calculer les emplois pour un ménage moyen de 6 personnes ou pour un logement avec un TOL de six personnes. On obtient alors : 1,2 emplois par 6 personnes ou par logement.

Ce chiffre est un indicateur du développement économique, de la répartition du produit national et un signe du progrès social. Cet indice peut donc être majoré en tenant compte des perspectives économiques et de l'évolution de l'emploi. Par exemple: si 1,2 est le taux de charge relevé, la modification à moyen terme (10-15 ans) peut être envisagée à 1,5 emploi par ménage de 6 personnes ou par logement :

$$\text{Taux d'emploi} = \frac{1{,}5 \text{ emplois}}{6 \text{ personnes}} = 0{,}25$$

Nombre d'emplois = population totale × taux d'emploi = 8.000 × 0,25 = 2.000 emplois ; ou alors :

8.000 : 6 = 1.333 ménage

1,5 emplois par ménage

1,333 × 1,5 = 1.999 (2.000 emplois).

Si nous avons ainsi évalué le "nombre total d'emplois" nous ne savons rien quant à la répartition entre emplois secondaires (industriels) et tertiaires (bureaux- services). Encore une fois il nous faut connaître les orientations et les perspectives des études économiques et de la planification urbaine, à savoir le "pourcentage"de répartition de l'emploi total entre les activités secondaires et tertiaires, prévu au niveau de la ville ; p.ex. : le 25% de l'emploi total destiné aux activités secondaires, le 75% aux activités tertiaires, y compris les activités liées au fonctionnement des équipements de l'habitat.

En plus, nous devons identifier le pourcentage de distribution des activités secondaires et tertiaires en :

- activités intégrées à l'habitat (non- nuisantes et compatibles avec la fonction résidentielle) ;
- activités localisées dans les espaces spécialisés (zones industrielles, centre d'affaires, centre administratif, etc.).

Enfin, il nous est nécessaire de savoir quelle est la surface affectée à un emploi secondaire ou tertiaire intégré que nous pouvons exprimer en " m² par emploi " ou en "m² par logement ".
Par exemple, on applique la norme de :

- 50m² par emploi secondaire intégré ;
- 30m² par emploi tertiaire intégré ;

III.1.5.1.4-La consommation du sol par la voirie secondaire :

La consommation du sol par la voirie secondaire, c'est-à-dire par le réseau des liaisons entre les différentes parties d'une zone d'habitat et de jonction à la voirie primaire à fonction inter quartiers, dépend du modèle d'organisation et de structuration conçu pour la zone. En général et sur la base d'études comparatives de diverses solutions d'habitat on peut considérer que la surface occupée par la voirie secondaire est égale à 10% de la surface totale de la zone à urbaniser (SU ou surface utile).

En conclusion, et malgré les difficultés de réalisation, le niveau d'équipement des villes algériennes fut amélioré grâce à la création des ZHUN. Mais, du point de vue qualitatif, l'espace urbain produit est décevant tant sur le plan de la dégradation rapide des immeubles, de la pauvreté du langage architectural, de la sous-utilisation des espaces extérieurs, du sous-équipement, de la rupture avec le reste de la ville et notamment le centre ville, du cadre social (surpeuplement des logements, délinquance , insécurité….), du cadre économique (sous-emploi, déficit en transports…) et enfin du cadre environnemental (réseaux défectueux, espaces verts inexistants,…).

III.2-Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : P.D.A.U

III.2.1-Définition

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine, il fixe les orientation fondamentales de l'aménagement des territoires de la ou des communes en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement, notamment en ce qui concerne l'extension des agglomérations, complétées au besoins par des schémas de secteurs.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.) est un document complexe qui définit les objectifs d'aménagement que l'autorité se fixe à elle même. Ce document détermine en particulier la destination générale des sols ; compte tenu notamment de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, les activités agricoles et les sites naturels.

III.2.2-Objectifs

Il à pour but de formuler l'image spatiale qui permettra d'appliquer sur le territoire de la commune conforme à l'intérêt général. Les objectifs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme sont d'organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti en vue de :

- Satisfaire les besoins,
- Concrétiser les orientations d'aménagement du territoire,
- Produire un cadre bâti au meilleur rapport qualité-coût.

Dés lors que c'est un document de projection à long terme (de 15 à 20 années), c'est un acte prospectif qui prévoit et oriente l'aménagement, l'extension d'une commune et détermine la destination des sols, il est précisé et complété par des schémas de secteur et donne par conséquent à l'autorité publique les moyens de ses interventions. Le schéma détermine la destination des sols, et localise :

- Les zones à urbaniser et leur capacité ;
- Les zones à ne pas urbaniser (protection des sites naturels, forets, terres agricoles sites, paysages) ;
- Les principaux équipements à créer ou à aménager (routes, équipements publics etc…)

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) à donc pour objet d'aboutir au choix d'une politique, il énonce les objectifs d'organisation de l'espace. Il s'assigne pour objectifs d'une part de :

- Vérifier les principales orientations d'aménagement de la commune ;
- Définir et prévoir les différents plans d'occupation des sols (POS), destination des différents sols sur l'ensemble du territoire ;
- Localiser les services et les activités, la nature et l'implantation des grandes infrastructures ;
- Déterminer les zones d'intervention et les zones à protéger (sites naturels, forets) ;

Et d'autre part, il procède à la division du territoire étudié en quatre secteurs bien distincts (article 19-loi 29/90) ; les secteurs sont des fractions continues du territoire communal ayant quatre sortes de vocations qui déterminent les quatre catégories de secteurs : secteur urbanisé, secteur à urbaniser, secteur à urbanisation future,et secteur non urbanisable.

A ce jour, l'ensemble des communes du pays disposent d'un Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) approuvé, dont au moins 600 font l'objet actuellement d'adaptation, en raison d'impératifs d'expansion urbaine cohérente et d'opérationnalité des instruments d'urbanisme.

En vue d'améliorer les processus de planification spatiale et de gestion urbaine, l'Etat met l'accent sur la nécessité de conduire de manière diligente les opérations d'élaboration et de parachèvement des instruments d'urbanisme.

III.3-Le Plan d'Occupation des Sols : P.O.S

III.3.1-Définition

Le Plan d'occupation des sols est un instrument d'urbanisme complet, il est établi conformément à la loi n°90-29, qui fixe de façon détaillée les règles générales et servitudes d'utilisation du sol et de construction, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de bâtir, dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.).

III.3.2-Objectifs

Il à pour but la production et/ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti, établi suivant des directives et des orientations du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.).

Il planifie et organise l'utilisation de l'espace, il prévoie les interventions futures et définie les règles pour l'utilisation et l'occupation du sol. Il offre aux autorités locales et à la population la possibilité de prendre conscience de l'organisation du cadre de vie, de préciser les problèmes et d'affirmer la volonté de prendre le tout en considération.

La réalisation du plan d'occupation des sols (P.O.S) contribue à élaborer des règles du droit de construire, règle du jeu sur l'utilisation et l'occupation du sol applicable à l'ensemble des utilisateurs : investisseurs, promoteurs, aménageurs, constructeurs. Ces règles,une fois définies et rendues publiques, fixent les droits de chacun.

L'établissement d'un plan d'occupation des sols (P.O.S), sauf exception doit se faire sur l'ensemble du territoire de la ou des communes concernées. Par contre un plan d'occupation des sols partiel ne peut qu'apporter une solution temporaire aux différents problèmes qui peuvent éventuellement se poser pour la commune.

Bien gérer, c'est aussi avoir l'initiative et la possibilité de faire évoluer le plan d'occupation des sols (POS) dans le temps pour pouvoir éventuellement être d'actualité avec de nouvelles réalités ou de nouveaux objectifs de la commune dans l'urbanisation de cette dernière.

Il assure la qualité architecturale et urbaine, il permet de protéger les zones destinées à une urbanisation future, ainsi que les zones pour lesquelles toute urbanisation est exclue : espaces naturels, terres agricoles, sites et paysages naturels, et de mieux organiser les implantations et les dessertes des constructions dans les différentes zones urbaines. L'Etat reste et doit être particulièrement concerné par la protection du patrimoine national, que la commune soit ou non dotée d'un plan d'occupation des sols (P.O.S) approuvé.

A ce jour, 4.290 Plans d'occupation des sols (POS), ont été réalisés à travers le territoire national.

Enfin, si le P.O.S vise la définition des projets urbains qui permettent la maîtrise formelle de l'espace urbain à créer ou à transformer ; ainsi que, la prévision des usages qu'ils sont susceptibles d'introduire, il existe néanmoins une problématique du POS qui ne réside pas en tout dans le POS lui même, son utilité ni dans le rôle qu'il doit jouer dans la réglementation de l'urbanisme, mais c'est surtout dans le respect de toutes ses dispositions telles qu'elles sont élaborées et définies par la réglementation en vigueur.

Avec l'instauration du POS, l'intention du législateur est de clarifier le zonage et les règlements de construction. Cependant, il est critiqué par certains car il permet aux communes d'introduire entre le règlement graphique et le règlement écrit des ambiguïtés ou même des contradictions.

III.4-La Grille d'Equipements

Dans la ville moderne, les besoins sont quantifiés et recensés. La programmation et la planification urbaine est perçue comme une normalisation de l'existence humaine en accord avec les quatre fonctions clés : habiter, travailler, circuler, se recréer. Cette manière d'aborder la ville et plus particulièrement l'acte urbain trouve son corollaire dans la standardisation des besoins quantifiables énoncés et préétablis dans la grille d'équipements qui vient à s'imposer en tant qu'instrument d'urbanisme.

Dans les grands ensembles et les urbanisations nouvelles, la vie collective de la rue a disparu pour se réfugier dans les grands centres commerciaux. Ces cités étaient effectivement devenues « des cités dortoirs » sans rues, ni artisanat, ni marchants etc…

Il n'y a plus guère que des rubans à circuler, des espaces de stationnement et de vastes étendues monotones. Les besoins édictés par la grille n'ont pas satisfait les populations. Des solutions purement administratives et simplistes, sans aucun souci pour adoption par les usagers potentiels sont programmés dans un ensemble d'habitation.

En Algérie les normes concernant les équipements d'accompagnement de l'habitat ont été établies par la **CADAT**. Les calculs relatifs à ces équipements se présentent comme ce qui suit :

- Crèche d'enfants : (enfants de 1à 3 ans : 12% de la population). Actuellement on peut considérer 5 à 10 % de cette tranche d'âge, à savoir 10 % de la population, soit :

- 0,2m²/ habitant
- 20m²/ enfant
- unité minimum de 30/40enfants.

- Ecole maternelle : (enfants de 4 à 6 ans : 10% de la population). Actuellement 20% de la tranche d'âge, à savoir 20% de la population, soit :

- 0,4m²/habitant
- 20m²/enfant
- Unité optimale : groupe de 80 à 90 enfants.

- Ecole Fondamentale polytechnique : (25% de la population). Elle comporte trois cycles de 3 années :
  - Cycles élémentaire et éveil (3 + 3 années : 20% de la population)
  - Cycle supérieur (3 années ; 5% de la population)

  Pour une Ecole fondamentale polytechnique (EFP) il faut considérer 1,75 m²/habitant. Pour 4 Ecole fondamentale Elémentaires – Eveil (EFE) il faut une Ecole fondamentale supérieure (EFS).
  - Nombre moyen d'élèves pour une EFP : 600 à 800 élèves.
  - Taux d'occupation par classe (actuel) : 60 élèves/classe
  - 1er – 2eme cycles 7m²/élève
  - 3e cycle 7.5m²/ élève (sans les équipements sportifs)

  Suivant le programme ministériel :
  - 1 EFE de 12 classes, 720 élèves, 5000m²/SF
  - 1 EFS de 12 classes, 720 élèves, 5400m²/SF.

Prévoir la transformation des EFE en EFS (diminution des effectifs- modification de la structure de la population). Considérer, entre autres, la flexibilité de l'organisation spatiale de l'équipement.

Les équipements sportifs liés à l'école fondamentale polytechnique sont notamment :

- 1 stade pour une Ecole fondamentale Supérieure
- 1 PEPS (plate- forme d'Education physique et Sportive) comprenant :
- 1 terrain de basket-ball
- 1 terrain de volley ball.

- Enseignement secondaire (adolescents de 15/16 à 18 ans : 1,4% de la population résidentielle).
  - 10m²/ élève (sans les équipements sportifs)
  - 1 Ecole : minimum 800 élèves, 8000 m² de SF (pour 60 000 à 70 000 Habitants ; son aire d'influence dépasse le cadre du quartier)

- Enseignement professionnel. En l'état actuel, il n'existe aucune relation entre la distribution spatiale et la localisation de ce type d'équipement.
- Equipements sportifs un stade scolaire pour un quartier avec 0,53m²/habitant soit 16 000m².

  Composition :
  - Piste
  - Fosse d'hauteur, fosse de longueur
  - Aire des lanceurs de poids
  - Terrain de football, de basket-ball, de volley-ball
  - Vestiaires, douches pour les utilisateurs
  - Bureaux de gestion, local de matériel
  - Gymnase.

  Localisation : Au centre de quartier ou prés d'une EPS. Le stade doit être intégré aux espaces verts.

- Aires de jeux. Le minimum à réserver, en plus des espaces collectifs, au niveau d'un groupement d'habitation (les PEPS sont exclus de ce ratio) :
  - 0,7 m² / habitant Jeux pour enfants de moins de 6 ans. Rayon d'influence = 200m. Surface foncière = 300m².
  - Jeux pour jeunes de 6 à17 ans : (2/3 de 0,7m²/habitant). Rayon d'influence = 400m. Surface foncière =600m².
  - Jeux pour adultes (PEPS). Rayon d'influence = 500m.

- Equipements culturels. Salle polyvalente par unité de voisinage(UV) avec 0,05 m²/ habitant surface foncière = 600m².
- Cinéma (par quartier) avec 0,04 m²/habitant (soit 2 places par 100 habitants ou 2m²/place). surface foncière = 1 200m².
- Bibliothèque (par quartier) avec 0,03m²/habitant. Surface foncière = 900m² environ.
- Equipements de la santé :

  - Salle de consultation
  - Centre de santé
  - Polyclinique
  - Hôpital

Chaque équipement supérieur assure les services de celui inférieur.

- Salle de consultation : Sans médecin attaché, c'est un dispensaire de soins 0,5m²/habitant

  Programme ministériel :
  - 90m² de surface utile
  - Surface foncière minimum = 300m² - (population rattachée 2 000 habitants minimum)
  - Surface foncière maximum = 350m² - (population rattachée 7 000 habitants minimum)
- Centre de santé (pour 4 unités de voisinage) :Consultation de médecine générale 7m²/habitant.

  Programme officiel :
  - 350m² de surface utile.
  - Surface foncière minimum = 600m² - (population rattachée 10 000 habitants minimum)
  - Surface foncière maximum =1000m² (population rattachée 17 000 habitants minimum)
- Polyclinique : Cet établissement comprend :
  - Les locaux destinés à la médecine générale ;
  - Les consultations de services spécialisés ;
  - Les services PMI (protection maternelle et infantile) et de l'hygiène scolaire ;
  - Petite maternité
  - 0,1m²/habitant

  Programme officiel :
  - 1 000m² de surface utile.
  - Surface foncière 3 000m².

Le programme ministériel prévoit aussi des unités de « maternité » urbaine de 30/60 lits. Si la "maternité" est associée à la polyclinique, la surface foncière à prévoir est de 5 000m².

- Hôpitaux :
  - Hôpital de daïra : 120 lits : 1.2 – 1.85 lits / 1000 habitants, 42m²/ lit.
  - Hôpital de daïra : 180 lits :1.83 – 2.83 lits / 1000 habitants, 32m²/ lit. Surface bâtie : 30% de la surface foncière.
- Pharmacie : Une pharmacie pour 1 500 habitants. Dans le cadre de la médecine gratuite, les établissements de la santé distribuent gratuitement les médicaments.

- Equipements commerciaux :
  - Commerce de première nécessité (alimentation),0.25m² par habitant. Environ 5 000m² de surface foncière dans les groupements d'habitants (1/3 de 0,25m² / habitant) ; dans le centre de l'unité de voisinage (1/3 de 0,25 m²/habitant) ; Environ 2 500m² de surface foncière dans le centre de quartier (1/3 de 2,25m²/ habitant).
  - Commerces complémentaires, 0.10m²/ habitant.

III.5-Le Zonage antagoniste de la mixité urbaine

Les idées édictées par la Chartes d'Athènes ont servi de justification à une organisation limpide de l'espace urbain, fondée sur les principes de la division de l'espace ou zoning . Ces principes de zonage encore en vigueur aujourd'hui, et dont certains disent que c'est une fatalité historique ; en parlant de la reconstruction en Europe après la 2éme Guerre ou du relogement des masses venues de la compagne, se sont substitué à une recherche de mixité fonctionnelle et sociale, susceptible d'endiguer les besoins croissants de mobilité et les processus de ségrégation socio-spatiale.

Le zonage qui se décline comme la séparation des fonctions de l'espace urbain, était au départ une tentative pour réguler le désordre urbain de l'ère industrielle et de répondre à la vieille question de la promiscuité entre l'usine et le logement. Il est critiqué vivement dans les années 70-80, et vu comme l'agent essentiel de l'accélération de la ségrégation socio-spatiale dans les villes.

Les objectifs du zonage peuvent être mis en œuvre à l'échelle infra-urbaine (quartiers, îlots) mais constitue un défi redoutable à l'échelle des agglomérations ; la ville est juxtaposée et non imbriquée. Or la ville ne peut se contenter de juxtapositions, elle décline concrètement le principe de mixité dans des bassins de vie souvent mono-fonctionnels, affichant des objectifs en matière de fonctions et de formes urbaines très limitatifs et exclusifs où la mixité urbaine se comprend confusément comme une sorte "d'antidote" au zonage monofonctionnel.

Mettre en oeuvre dans notre pays une politique efficace de l'aménagement du territoire fondée sur une planification en matière d'affectation du sol qui s'inscrit dans les orientations du développement durable passe aujourd'hui par l'encouragement de la mixité fonctionnelle dans les villes pour diminuer les distances de déplacement et favoriser l'interactivité sociale.

Il est temps d'adopté ces principes dans l'aménagement de nos villes en introduisant la mixité fonctionnelle (à l'échelle de l'édifice et à l'échelle du quartier) en posant la question de la conception de ces espaces pour rendre compatible dans les quartiers l'atmosphère résidentielle (zones calmes d'habitat) et l'intensité urbaine (commerces, services, loisirs……..), afin de créer une nouvelle dynamique urbaine qui ne peut être qu'encouragée et soutenue où l'habitat et les services diversifiés seront les fondement de la mixité urbaine.

Conclusion

Le cadre institutionnel et les outils de la planification peuvent être analysés d'une part sous l'angle d'une retranscription des volontés politiques de maîtrise des espaces, d'autre part en terme de pertinence entre les objectifs initiaux affectés et leur mise en oeuvre sur le territoire.

Pour le cas de notre pays, depuis l'indépendance, l'urbanisme par ses moyens d'élaboration et d'action n'a pas pu agir sur les systèmes urbains de manière à préserver et développer des formes urbaines cohérentes ouvrant le chemin à un processus d'urbanisation problématique et souvent déstructurant des villes. Malgré les différents instruments qui régissent l'acte urbain en Algérie, la ville a bifurqué d'un processus d'urbanité recherché vers un processus biaisé ayant ses propres règles et fondements. Dans cette démarche le bâti et non bâti qui doivent coexister en parfaite harmonie et n'ont pas concouru à une réponse urbaine qui se veut au service de l'homme tant sur le plan de la qualité que sur le plan de la quantité.

Avant les années 1990, l'urbanisation en Algérie se faisait à coup de programmes économiques et d'habitat et non sur la base de plans d'urbanisme tenant compte de la dimension spatiale, de l'utilisation rationnelle des sols urbains et de l'échelle mineure. Cet état des choses qui privilégie forcément l'expansion urbaine démesurée s'est répercuté notamment sur les centres urbains qui ne disposaient d'aucun instrument d'intervention spécifique.

Les Z.H.U.N qui ne sont pas en soi des instruments d'urbanisme, livrées dans la précipitation, n'ont jamais été réellement achevées, elles gardent toujours l'aspect d'éternel chantier, offrant aux sites de la ville, un paysage monotone et dégradant.

Malgré la satisfaction d'une partie de la demande, le résultat obtenu est médiocre: un gaspillage des terres agricoles, du foncier urbain et périurbain ; des déséquilibres régionaux persistants ; des déséquilibres entre les centres anciens et les nouvelles cités d'habitation ; la désintégration systématique des espaces d'urbanité qui sont dédifférenciés, monofonctionnels et monotones ; les difficultés de gestion et l'insuffisance des infrastructures, des équipements, de mixité urbaine et des espaces de convivialité.

Les P.D.A.U et autres P.O.S qui considèrent comme une nécessite la participation du citoyen à la décision de leur établissement, le marginalise dans la réalité et les choses se passent autrement. Au fait, l'acte urbain passe par un fractionnement d'opérations dans le temps et dans l'espace. La composition urbaine s'effectue d'une manière mécanique ou chaque instrument fixe ses limites d'intervention qui seront fonction du contexte.

Concrètement, l'insuffisance est manifeste dans la somme et la conjugaison des divers instruments par le manque de considération dans l'aspect social et environnemental dans tout acte urbain. Cette carence trouve son expression dans la conception et dans la tendance qui se révèle à travers les perceptions d'usages tacites des citoyens.

Le Schéma Directeur affiche néanmoins des priorités communes et l'espace est souvent celui de la juxtaposition de populations et de produits urbains très différents et sans liens. Les POS y appliquent également des zonages et des règlements très divers et souvent mono-fonctionnels, affichant des objectifs en matière de fonctions et de formes urbaines très limitatifs et exclusifs où la mixité urbaine est totalement absente. De ce fait, l'urbanisme mis en oeuvre depuis l'indépendance, à travers une multitude d'instruments, doit être aujourd'hui revu et corrigé pour refléter les réalités vécues.

L'objectif du Schéma Directeur doit renforcer la qualité de ces espaces, de les décloisonner, de créer un lien entre les populations, les espaces et les formes urbaines. Il ne s'agit pas de nier les caractéristiques différentes de chaque lieu, mais d'en faire le point de départ vers une plus grande diversité et richesse urbaine en favorisant la mixité fonctionnelle et sociale et l'optimisation du mode d'occupation des espaces.

Le volet "logement " des schémas directeurs doit viser à redonner de la cohérence aux politiques urbaines, au développement des villes, à insuffler plus de mixité urbaine en matière d'habitat et à engager le renouvellement urbain. En fait, il s'agit beaucoup plus, aujourd'hui, pour nos urbanistes, de trouver les meilleurs moyens qui peuvent atténuer les dysfonctionnements urbains et tendre vers une mixité urbaine dans nos villes.

La réussite de cette ambition dépendra essentiellement des efforts et des investissements réalisés sur les projets locaux et donc de l'implication des collectivités. Les POS ne devront donc pas figer et limiter les réflexions par des zonages et des règlements trop restrictifs. Ils devront au contraire offrir de la souplesse et des règles plus qualitatives. Mais ils devront surtout proposer des objectifs clairs et des visions ambitieuses, s'appuyer sur des réflexions préalables de projets urbains débattus avec les populations et les acteurs du territoire pour qu'ils soient de vrais instruments de planification et non de régularisation.

Enfin, la ville est un espace partagé et il faudrait qu'elle redevienne un espace du partage ; ce partage ne concerne pas seulement l'existant, mais un avenir, et doit se faire à partir d'un projet qui ne peut plus être celui des seuls politiques, ou des seuls techniciens mais un projet commun aux citoyens, aux politiques, aux experts……qui doivent persévérer dans leurs efforts de prévision et proposer des alternatives pour promouvoir la mixité urbaine. Il est donc primordial de réviser les textes législatifs et réglementaires quant au contenu des PDAU et des POS, en en faisant des outils non pas d'aménagement spatial, mais de développement durable urbain à l'instar du PADD (Plan d'aménagement et de développement durable) français, ou de l'USDP (*Urban Sustainable Development Plan) en Grande Bretagne*[2].

[2]- Site Internet : « *Le développement durable à l'échelle des opérations d'urbanisme* ». www.urcaue-paysdelaloire.com..

CHAPITRE IV

PRESENTATION GENERALE DE LA VILLE DE JIJEL

Introduction

La ville est une production spatiale historique des périodes successives où l'expression des pratiques sociales, économiques et cultuelles s'entremêlent. Elle constitue l'espace de manifestation des interactions sociales et des relations d'un ensemble d'habitants s'exprimant en un espace bâti et un autre non bâti.

L'étude de la lecture de cette même ville nous conduit nécessairement par la lecture de l'espace construit à relever l'importance majeure du cadre bâti résidentiel lequel constitue la traduction première à toute stabilisation sociale avec tout ce que le contexte bâti environnant peut offrir comme espace publics communs, définis par édifices aux fonctions particulières d'une part, et ceux aux fonctions générales telles que les voiries ainsi que les différent réseaux.

De part sa situation géographique avec son ouverture sur le bassin méditerranéen et sa position dans l'armature urbaine actuelle , la ville de Jijel jouit d'une position favorable à son épanouissement économique.

La présentation de la ville de Jijel et l'analyse des aspects historiques, socio-économiques et urbains nous permettra de mettre en avant ses atouts, ses spécificités locales et par la suite l'identification des facteurs ayant concouru à la genèse de la structuration de son tissu urbain actuel et de dégager les carences et les dysfonctionnements qui caractérisent ce dernier.

Cette analyse permettra aussi de situer sur un axe spatio temporel la succession des différents intervenants et les diverses orientations officielles données au développement de la ville et à sa périphérie .

Les éléments structurants de l'actuelle ville sont d'abord naturels et relèvent de la topographie du site, la forme que prend la vielle ville épouse la fonction du port , les extensions faites par la suite suivirent la même logique, les quartiers surplombant le port de la ville répondent à un tracé plus ou moins orthogonal inspiré du tracé colonial.

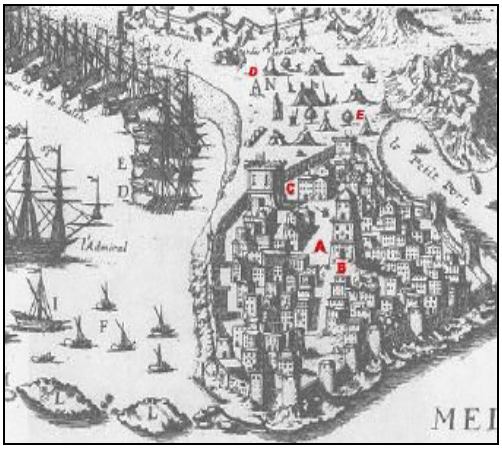


Figure IV-1: La ville pré-coloniale (la citadelle).

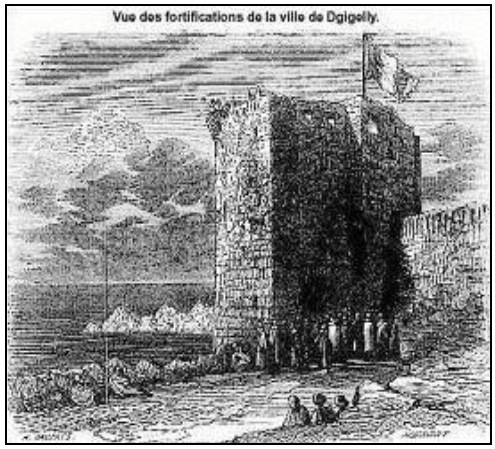


Figure IV-2 : Vue sur les fortifications de la citadelle.

Source: site Internet. www.jijel.info. Mars 2007.

IV.1-Situation géographique et Limites administratives

JIJEL se situe au Nord-Est sur la côte de l'Algérie, à 350 Km de la capitale, s'étend sur 2400 km²et compte 582 000 habitants selon le dernier recensement général de la population et de l'habitat de 1998. Elle est limitée au Nord par la mer Méditerranée, au Sud par la Wilaya de MILA , au Sud - Est par la Wilaya de CONSTANTINE et au Sud - Ouest par la Wilaya de SÉTIF. La Wilaya de SKIKDA délimite la partie Est, tandis que celle de BEJAIA borde la partie Ouest.

Figure IV-3 : Situation géographique de la wilaya de JIJEL.

Source : Site Internet. www.jijel.online. Mars 2007

Jijel, chef lieu de wilaya, est un centre tertiaire et universitaire d'une superficie globale de 66 km², elle compte aujourd'hui plus de 115.000 habitants (106.000 habitants/R.G.P.H 1998).

Jijel à des atouts considérables, qui lui permettraient de rayonner aussi bien au niveau national qu' international.

En effet, Jijel est une zone enclavée, entourée par les montagnes (chaîne des Babors, Tababors, Tamesguida, Bouazza et Saddèt). Ces dernières occupent 82 % de la superficie de la wilaya qui se caractérise par un relief accidenté. Pour y accéder en venant des zones limitrophes, il faut traverser ces montages avec de profondes vallées, pour trouver finalement les piémonts et les plaines côtières, sur lesquels s'implantent les villes importantes de la wilaya. Jijel-ville se localise au Nord-Ouest de la plaine de Taher qui s'étale entre la mer et la montagne en occupant 18 % de la surface totale de la wilaya.

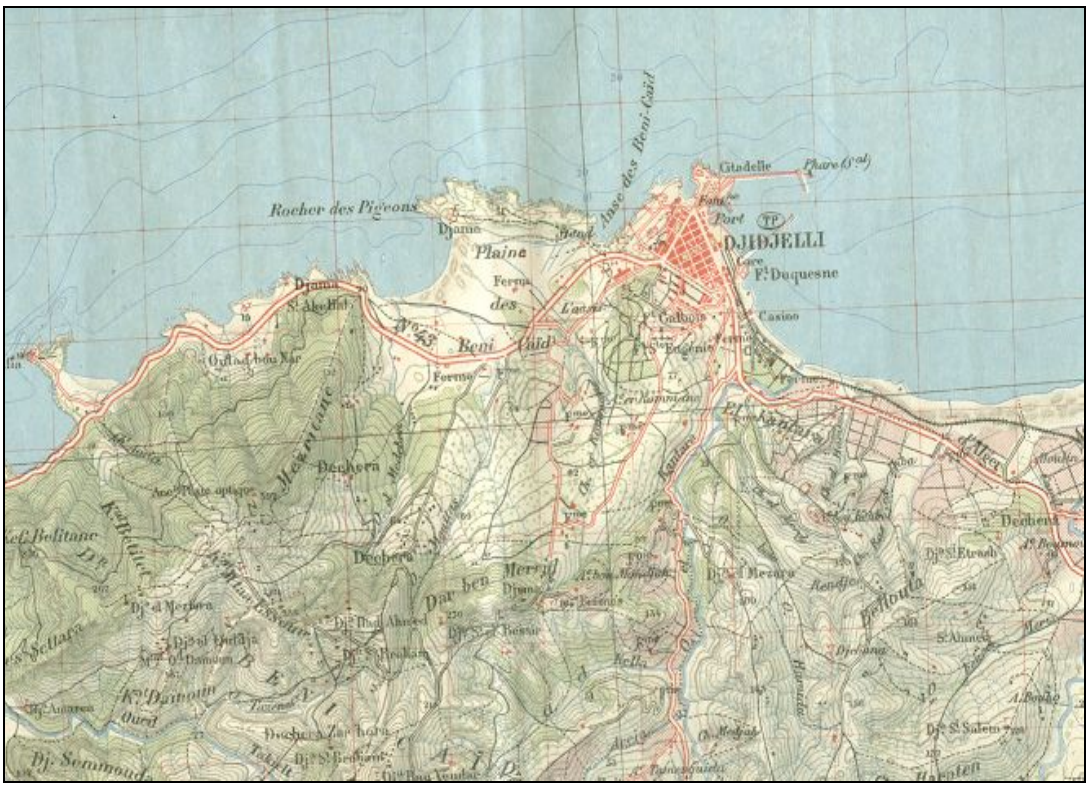


Figure IV-4 : situation géographique de la ville.
Source : Institut Géographique national. Paris-France 1960.

JIJEL se situe à 5°45' de longitude Est et à 36°48' de latitude Nord. Elle est bordée par la mer au Nord, par la commune de l'Emir Abdelkader (ex-Strasbourg) à l'Est, par la commune d'El Aouana (ex Cavallo) à l'Ouest et par la commune de Kaous (ex-Duquesne).

Figure IV-5 : situation Jijel par rapport aux communes de la wilaya.
Source : Site Internet. www.jijel.info. Mars 2007

En effet Jijel avec toutes ses potentialités naturelles, économiques, et humaines, mérite une place beaucoup plus valorisante que celle qu'elle tient aujourd'hui.

IV.2- Evolution historique de la ville

La fondation de la ville de JIJEL est attribuée selon les chercheurs en histoire, aux phéniciens. Elle remonte à quelques 2000 ans. Le nom même de la cité n'est pas éclairci. JIJEL tirerait son nom du mot berbère «Ighil-Ighil», de colline en colline ou cercle de pierres sur lequel, la cité s'est construite pour échapper aux invasions venant du nord, en se referant à l'antiquité romaine.

De par ses immenses plages de sable fin, la richesse de son site, la douceur de son climat, JIJEL a attiré au cours des siècles, tous les peuples expansionnistes de la Méditerranée. Elle subira, pendant les 20 siècles de son histoire, toutes les attaques, venant surtout de la mer mais grâce à un système de défense bien conçu, la ville affrontera victorieusement tous les assauts des étrusques, des phéniciens, des romains, des byzantins, des ottomans, et enfin des français .

IV.2.1-Période coloniale française

En 1830, les troupes françaises s'emparèrent d'Alger et en 1837 de Constantine. JIJEL coupée de la double autorité du Dey d'Alger et du Bey de Constantine bénéficia d'une certaine autonomie pendant deux ans.

Entre temps, une embarcation française, jetée sur la plage d'El-Kennar par le mauvais temps, fut pillée par les riverains, cet acte précipita la prise de Jijel le 13 Mai 1839 .

L'histoire locale rapporte que des familles entières s'étaient jetées à la mer du haut de la falaise qui borde la vieille ville (Figure IV-2), avant l'arrivée des troupes d'occupation, le premier mouvement insurrectionnel eut lieu du 17 au 22 septembre 1841. Les émissaires de l'Emir Abd El Kader bien accueillis, furent suivis par toute la population de l'actuelle Wilaya. La lutte populaire dura jusqu'à en 1842.

Les insurrections armées reprirent en 1845-1847-1851. Celle de 1851 fut la plus meurtrière. Le général de Saint-Arnaud, chargé de la pacification de Jijel et sa région, à partir de Mila, s'y rendit célèbre par les enfumages des grottes où se réfugiaient les populations civiles.

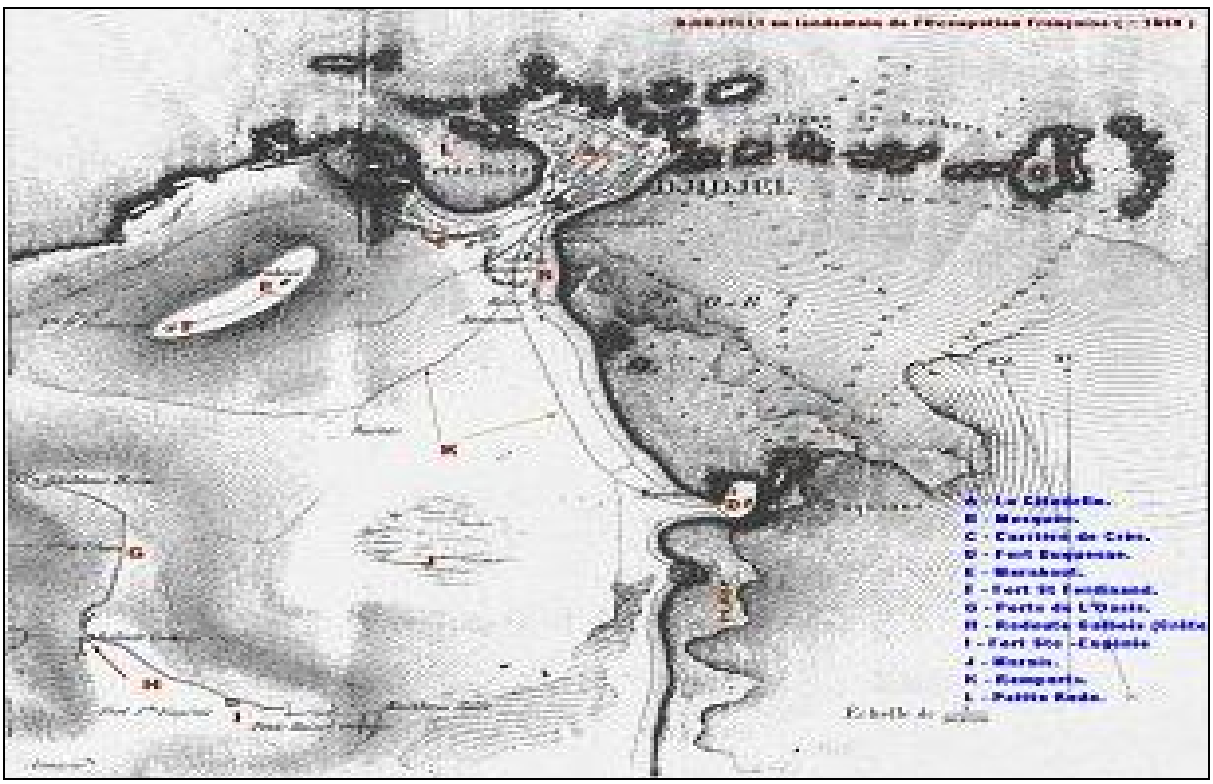


Figure IV-6 : Délimitation des fortifications françaises en 1893.
Source : Site Internet. www.jijel.info. Mars 2007

En 1856, dans la nuit de 21 au 22 Août un terrible cataclysme frappa Jijel. Un tremblement de terre suivi d'un raz-de-marée, réveilla en sursaut la population qui put fuir vers la campagne environnants dés les premières secousses.

Le même destin qui lui réserva un premier rôle dans l'histoire des grands combats navals, voulut sans doute lui épargner l'humiliation du joug des armées colonialistes. Celles-ci après la catastrophe, ne trouvèrent de la vieille ville, qu'un rocher couvert de décombres qu'elles utilisèrent pour la construction de la caserne militaire (la citadelle). En peu de temps, la nouvelle cité commença à s'édifier (1857-1858) avec l'apparition du premier Plan d'Urbanisme de la ville que nous connaissons aujourd'hui. (Établi par le géomètre Scheslat).

Une nouvelle ville, est érigée aux portes de la cité antique, avec une forme triangulaire conditionnée par le site. La nouvelle cité construite par le génie de l'armée française attira de nombreux colons, venus la plupart des campagnes et quartiers misérables des pays européens de la Méditerranée. Ces immigrants moyennant une naturalisation et une concession de terre spoliée, allaient devenir, une aristocratie nouvelle dans Jijel, grâce au code de l'indigénat qui livrait à leur merci, les populations légitimes du pays.

Deux populations Algérienne et Française, d'origines et de cultures différentes vont participer à la construction de la ville tout en obéissant aux règlements régissant la structure urbaine. Cette participation va permettre à l'habitat de se développer sous différentes aspirations (Habitat Colonial et Habitat Contigu).

Le site de la nouvelle ville s'étendait sur une forme triangulaire épousant la forme de la plaine dont les limites sont :

- L'axe reliant la citadelle à Djebel Ayouf qui débouche de l'ancienne porte et qui donne limite à la plaine du coté Nord - Ouest.
- L'axe longeant le littoral et suivant lequel s'ordonne le tracé en damier.
- La muraille qui donne limite à la plaine du coté Sud-Ouest.

L'occupation du nouveau site s'est faite progressivement. la population arabe est regroupée dans la partie Sud-Ouest, et les colons se sont organisés dans les parties Nord plus prés de la citadelle, autour des établissements édifiés déjà. En 1885, le port détruit fut reconstruit, le littoral est remblayé et quelques établissements et équipements sont implantés dans cette zone.

Les colons continuaient l'occupation du site, la partie SUD-EST devient une zone d'extension. En parallèle et en dehors du triangle plus prés de la partie arabe des tissus non planifiés commencent à se greffer (la Pépinière, le Village Nègre).

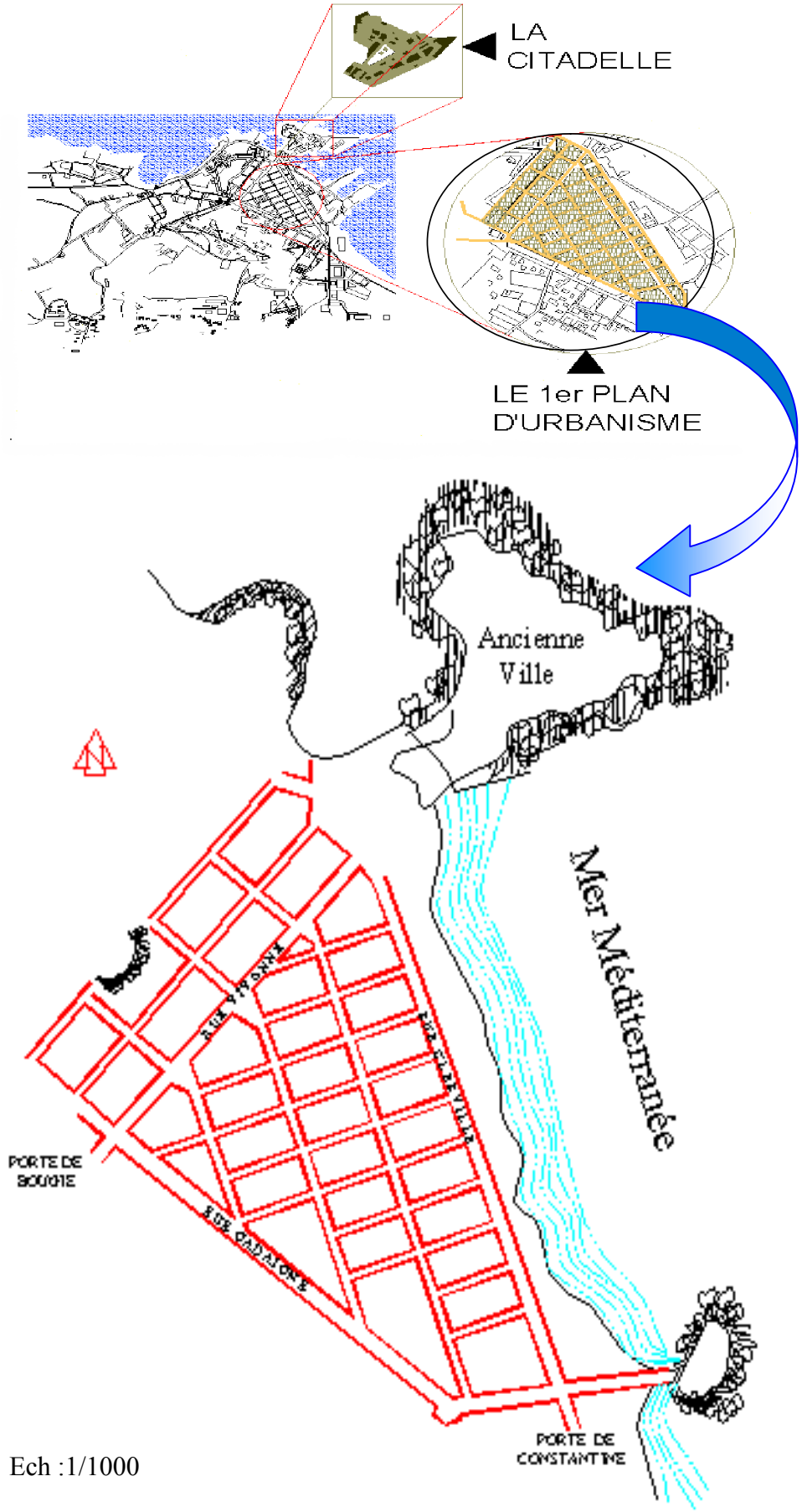


Figure IV-7: Premier Plan d'Urbanisme de Jijel au lendemain du séisme en 1858.
Source : Archives de la commune de Jijel.

Après le franchissement de la limite, la muraille fut remplacée par un boulevard qui fonctionnait comme coupure/ suture qui articule le noyau initial avec les tissus non planifiés.

Ces phénomènes d'extension se sont poursuivis en dehors du triangle, des structures hôtelières et quelques constructions à usage d'habitat sont construites dans la zone du littoral Est.

A la fin de la période coloniale, le glissement de la population vers la ville s'est intensifié, il s'est soldé par la naissance d'un nouveau type d'habitat auto construit localisé principalement à la périphérie de la ville coloniale sur des sites dépourvus de tout équipement (Faubourg, Cité Moussa, Cité Mustapha et la Crète).

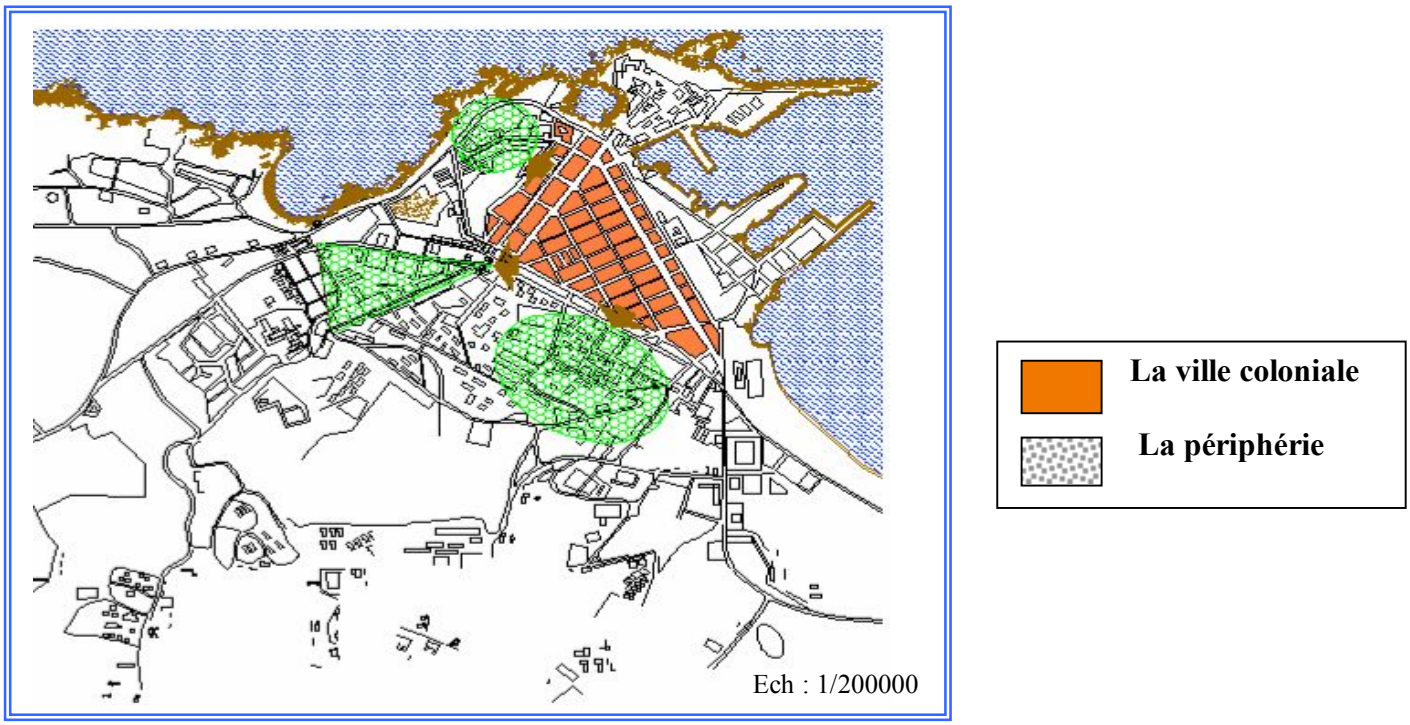


Figure IV-8 : Glissement de la population vers la périphérie de la ville coloniale.
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

Après le déclenchement de la guerre de libération nationale, le mouvement migratoire s'intensifie de plus belle, les ruraux quittent la compagne pour la ville fuyant les bombardements et les ratissages que connaissait la région.

En 1958, la ville de Jijel accède au statut de sous-préfecture, statut qui lui permettra de se tailler une part du plan de Constantine lancé par le Général De Gaules. Une partie de ce programme a été projeté sous forme d'habitat économique que l'on a appelé habitat de recasement (Cité Assous).
Une deuxième partie fût lancée juste avant 1962 sous forme d'habitat collectif sur le site de Beaumarchais mais restera inachevé pour cause d'indépendance.

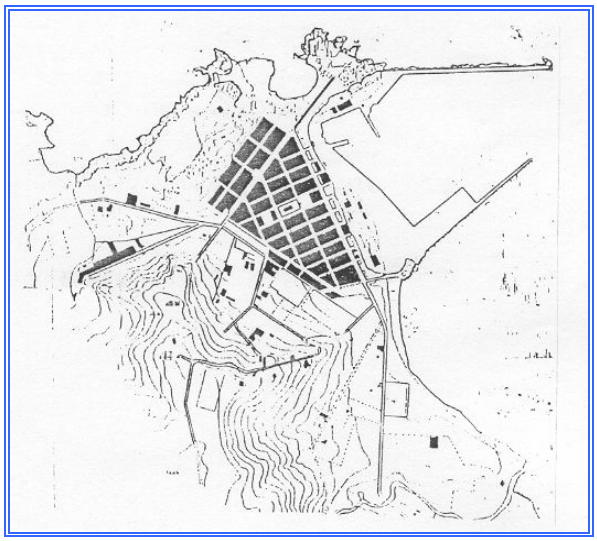


Figure IV-9 : Jijel en 1933

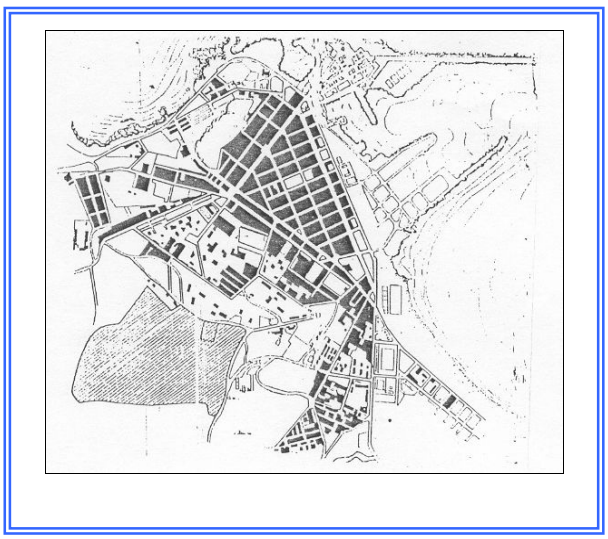


Figure IV-10 : Jijel en 1962

Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

IV.2.2- Période post-coloniale jusqu'a 1974

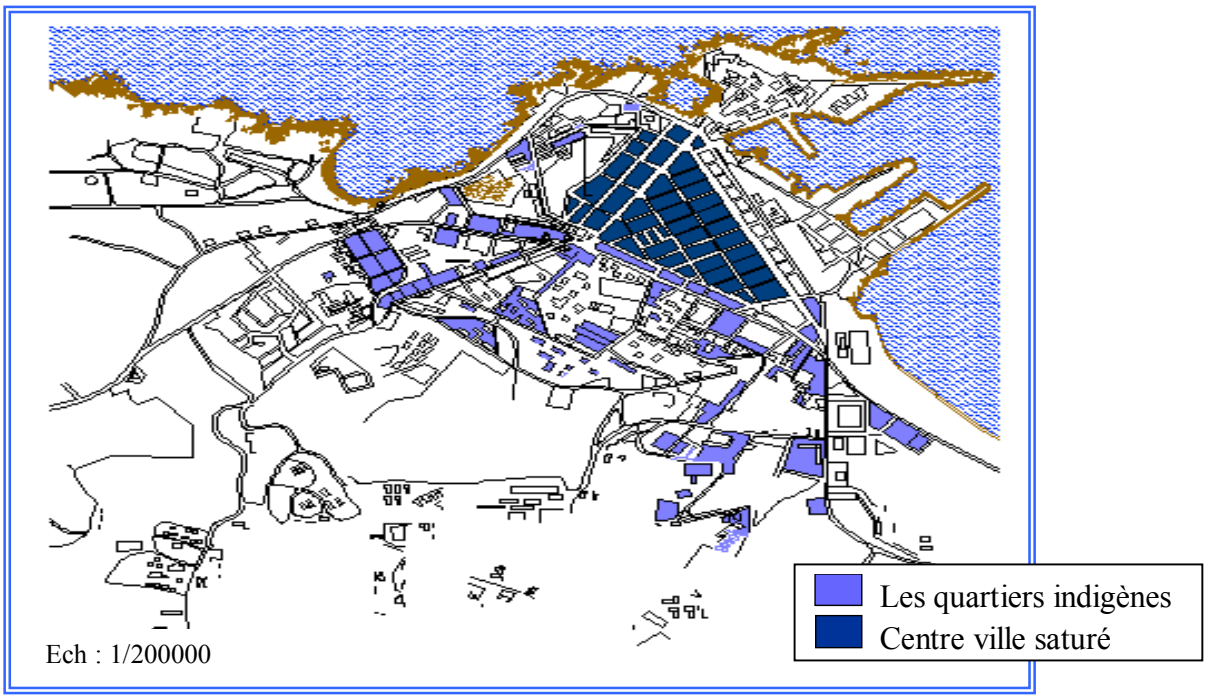


Figure IV-11 : Naissance des quartiers indigènes (1966)

Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

Pendant cette période la ville était restée en marge du développement, une stagnation économique et urbaine a caractérisé la ville, la prise en considération du domaine urbain et notamment les investissements dans le secteur du logement était absents. Ceci provient de la politique de l'état qui s'est orienté vers d'autres priorités telles que les industries et l'éducation….etc.

La maigre part des investissements dans le domaine du logement à été à l'origine d'une stagnation totale de la planification de la ville au profit d'une extension non planifiée qui est l'auto construction. On assiste à une densification des quartiers auto-construit déjà ainsi que la naissance des quartiers Al Akabi et Ayouf situé à la périphérie de la ville. Ces derniers se sont développés spontanément, continuaient à être démunis de tout équipement d'accompagnement et d'infrastructures de base.

A la fin de cette période on assiste à un surcroît permanent des constructions illicites (quartiers indigènes). L'Etat avait pris des mesures pour parer à cette situation qui avaient comme objectif de donner aux communes les moyens juridiques de planification afin de maîtriser le développement urbain, de réagir contre la spéculation foncière et préserver les terrains agricoles. Ces mesures se résument par la constitution des réserves foncières communales. La ville sera finalement dotée en 1974 d'un plan d'urbanisme directeur (P.U.D) qui définissait les grands axes du développement urbain sur des terrains privés intégrés dans les réserves foncière communales suite à des expropriations effectuées à tour de bras.

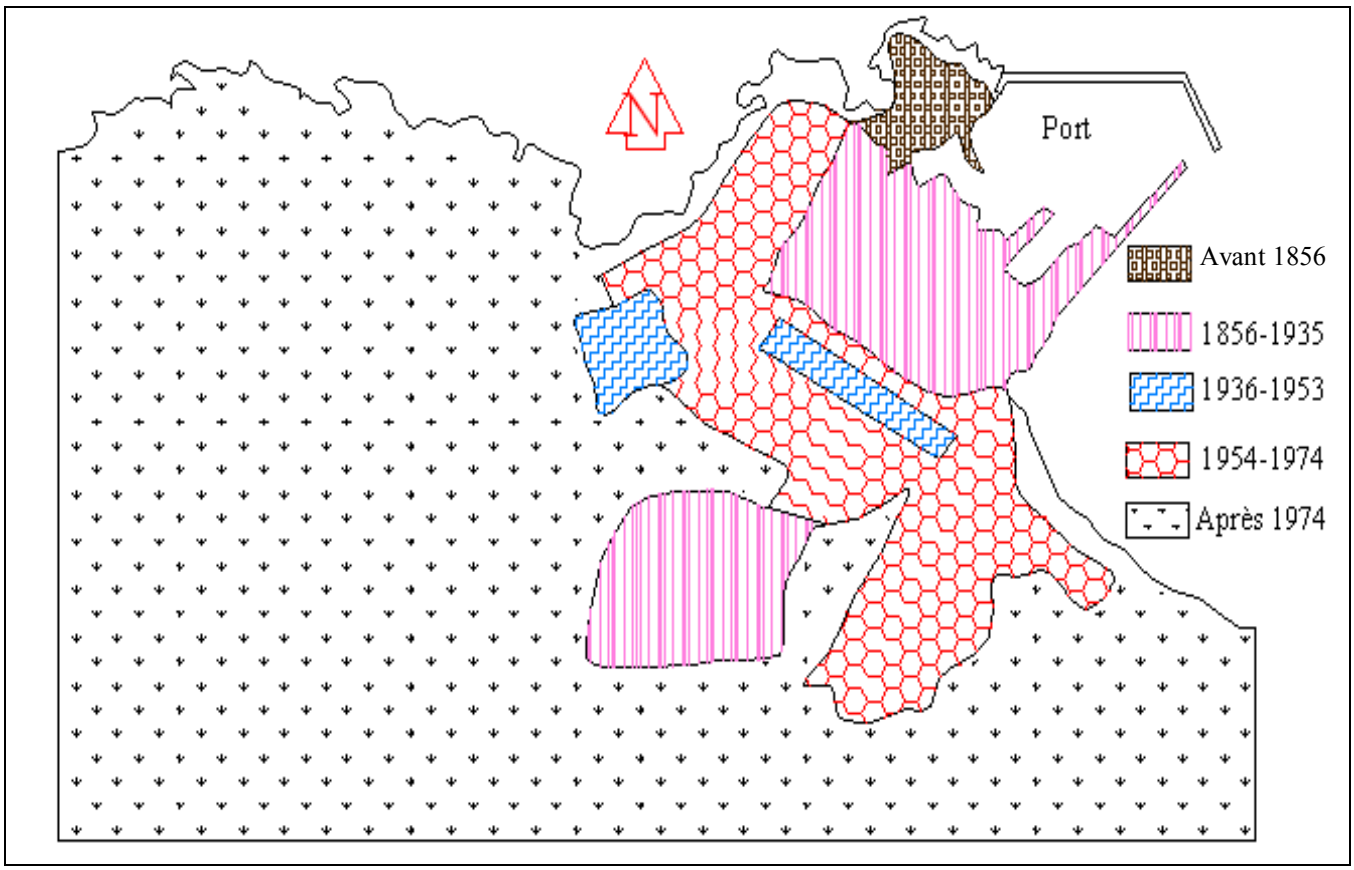


Figure IV-12 : Carte de l'évolution historique de la ville (1856-après1974).
Source : ANAT-Agence de Jijel. 2006

IV.2.3- Période 1975-1984

Durant cette période deux événements majeurs ont marqué la ville de Jijel, le premier est le statut de chef lieu de Wilaya auquel Jijel va accéder et le second est le plan spécial de développement (P.S.D) attribué à la région en 1981. La promotion administrative de la ville a permis de faire un pas sur le plan économique et social et dans la valorisation du tissu urbain.

Dans cette période on assistait à une apparition de nouveaux instruments d'urbanisme tels que le PUD, le PUP et les ZHUN, exercés par des directives étatiques relevant d'un système politique socialiste qui ont répondu partiellement aux besoins accrus de la population en matière d'habitat et d'équipements. Des expropriations massives de terrains appartenant aux particuliers, nécessaires pour l'implantation des programmes de ZHUN, sont opérées en contre partie d'indemnisations dérisoires.

Cette situation a poussé les possesseurs terriens à morceler leur terrain et à s'engager dans des contrats de vente interdits par le biais d'actes sous seing privé. Ces ventes ont eu pour conséquence directe, l'émergence puis l'accélération des constructions illicites (le cas d'Ayouf). Cette urbanisation illicite a été lente mais progressive. Elle s'est faite par juxtaposition des maisonnettes suivant un parcellaire issu d'une division surfacique établi par le propriétaire vendeur et revu par les acquéreurs suivant le principe d'un droit de passage .

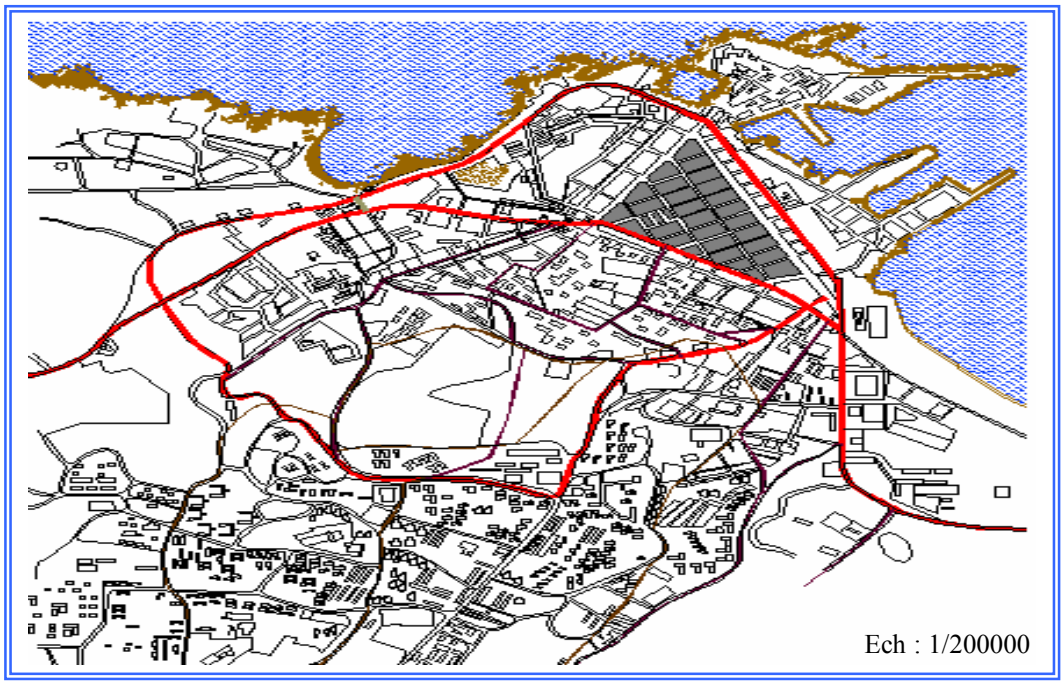


Figure IV-13 : Lancement du P.U.D en 1979.
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

Le processus d'occupation des sites urbanisés illicitement ne suit pas une logique mais se fait d'une manière simultanée sur plusieurs sites jusqu'à se confondre sans se dissoudre. Cet habitat spontané se caractérise par une typologie très hétérogène suivant un parcellaire irrégulier dont la largeur de la façade équivaut à moins de la moitié de sa profondeur, leur typologie alterne entre la maison de type urbain avec des balcons et des locaux en façade et la maison de type rural organisée autour d'une cour fermée avec une clôture souvent végétale. Leur conception dénote une volonté délibérée d'appartenir à un espace qui n'est ni la ville puisqu'il est périphérique ni à la compagne .

Une foi les règles établies et le processus entamé, le secteur public s'est lancé dans la construction des ZHUN, et les équipements de premières nécessités . Le parc de logement a connu une attention particulière par le lancement de la première ZHUN d'Ayouf en 1976. Face à une demande croissante en matière d'habitat, la ZHUN II est créée en 1981 suivie en 1984 par la ZHUN III.

IV.2.4- Période 1985-1994

Après 1988 les ressources provenant des hydrocarbures n'arrivent plus à prendre en charge tous les problèmes de la société, l'Etat commence à se désengager de la production de l'habitat (l'état veut minimiser la production du logement social) en se réorientant vers la libéralisation du marché foncier et la relance de la promotion immobilière. Plusieurs lotissements sous forme de coopératives immobilières vont voir le jour à Jijel au cours de cette période.

Morphologiquement la nouvelle ville (en terme courant appelée la haute ville) présente une déclivité très nette (qui va jusqu'au piémont de Mezghitane) par rapport à la basse ville; cette distinction de topographie est accentuée par une discontinuité et une rupture très nette entre les deux entités urbaines du point de vue morphologique et typologique .

En 1990, de nouveaux textes législatifs sont promulgués et s'inscrivent en quasi-opposition de ceux de la charte nationale. La loi d'orientation foncière, la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme, la loi domaniale, la loi relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, caractérisent toutes l'avènement d'une économie libérale en consacrant la propriété privée. Ce passage a induit pour la ville de Jijel, la création tout azimut pour la décennie 1990-2000, de plus de 2500 lots de terrain à bâtir, une croissance urbaine s'est accentuée sur le plateau Ayouf, répartis sous forme de grands ensembles et de lotissements étatiques et privés en vue d'encourager la construction individuelle et mettre un terme à la multiplication de l'habitat illicite.

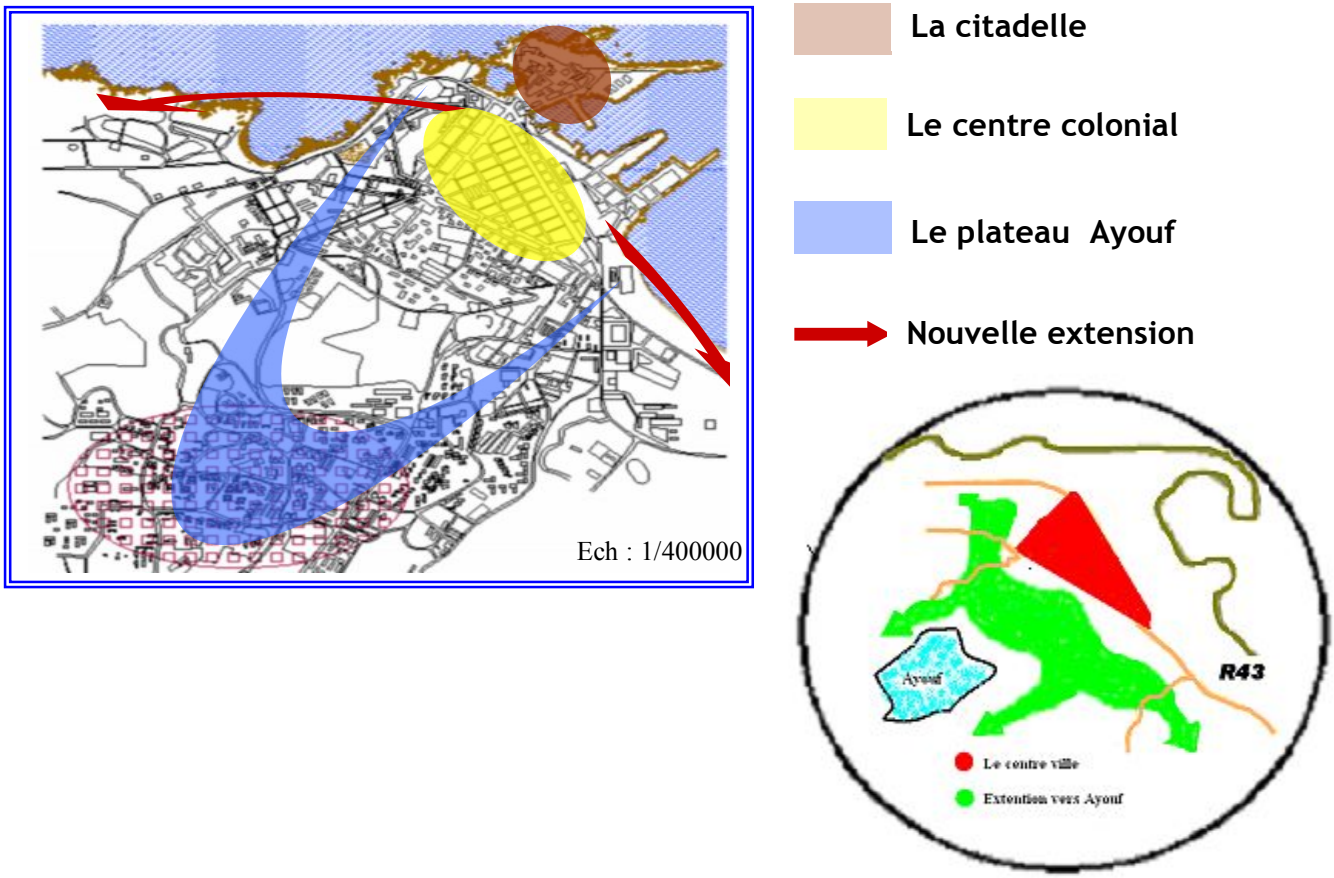


Figure IV-14 : Croissance urbaine du plateau Ayouf et émergence de nouvelles extensions.
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

Pour d'habitat illicite , on retiendra deux facteurs qui plaident pour le choix d'un site par rapport à un autre, le statut juridique du foncier et sa proximité du centre ville qui détermine sa valeur vénale. La conjugaison de ces deux facteurs a fait que l'urbanisation informelle ait opté pour le côté nord-ouest et le côté sud de la ville.

IV.2.5- Période 1994 jusqu'à nos jours

Au cours de cette période l'urbanisation informelle, pour cause d'insécurité, s'est amplifiée parallèlement à l'urbanisation planifiée et acquiert définitivement son droit à l'urbanité (les quartiers d'habitat spontané ont été dotés de viabilités et de réseaux divers dans le cadre des opérations d'amélioration urbaine prises en charge par l'administration sectorielle).

L'urbanisation dite officielle se présente sous une autre forme plus émiettée et fragmentée que l'urbanisation coloniale . Les constructions à usage d'habitation qui s'éparpillent à travers tous les sites urbains et périurbains et s'entremêlent avec l'habitat illicite auquel elles ne diffèrent en aucun de ses aspects. (typologie architecturale , trame parcellaire, techniques de construction) sauf de disposer d'un permis de construire, son caractère diffus ne lui confère aucune typo morphologie.

Planche IV-1 : Vue sur la ville de Jijel en 2000
Source : Site Internet. www.jijel.online. 2006.

L'urbanisation planifiée de la ville de Jijel soulève les mêmes lacunes et insuffisances qu'une urbanisation informelle ; toutes les deux nous paraissent insaisissables : la première n'obéit à aucune logique si ce n'est celle d'un urbanisme normatif inopérant , la seconde quant à elle semble échapper à tout processus contrôlable.

L'habitat spontané vainement combattu puis accepté comme une fatalité a fini par acquérir son droit à l'urbanité ; la ville l'a intégré dans sa morphogenèse en établissant leur historicité.
L'application des différents instruments d'urbanisme traduit sur le terrain leur anachronisme (état des lieux non conforme à la réalité) l'absence de maîtrise opérationnelle est manifeste , ceci rend l'appréhension de la situation incertaine.

Le cheminement de l'urbanisation planifiée est marqué par les espaces libres des anciennes propriétés coloniales, celui de l'urbanisation informelle est régi par l'occupation des terrains moins favorables, ceux situés aux piémonts et en périphérie sur des terrains fortement accidentés.

Quand au parc logement, la pression sociale est sans arrêt, notamment dans les anciens quartiers du fait du vieillissements du parc immobilier et de l'existence d'un parc précaire. Jusqu'au 31 décembre 1999 le parc logement est estimé à 18161 logements toutes typologies confondues, dont 976 sont à démolir[1]. L'intervalle 2000-2007 se caractérise, grâce à une situation économique meilleure, par un retour en force de l'initiative combinée privée et étatique, des programmes ambitieux sont lancés, avec diverses formules d'acquisition aidée du logement (LSP [logement social participatif] ; AADL [location-vente] et le promotionnel etc.).

Pour des raisons qui restent à déterminer, la quasi totalité de ces programmes n'arrivent pas à décoller en dépit des 60 milliards de dollars alloués par l'Etat dans le cadre d'un plan de relance national multisectoriel. En effet la part de la ville de Jijel et de sa région reste, selon les observateurs avisés, en deçà de ses aspirations et de ses espérances.

Enfin, la croissance de la ville de Jijel a suivi un mode polaire répandant au schéma de la tâche d'huile, et pour des raisons géographiques et morphologique liées au site, un nouveau mode est apparut : du polaire au linéaire le long de la R.N 43.

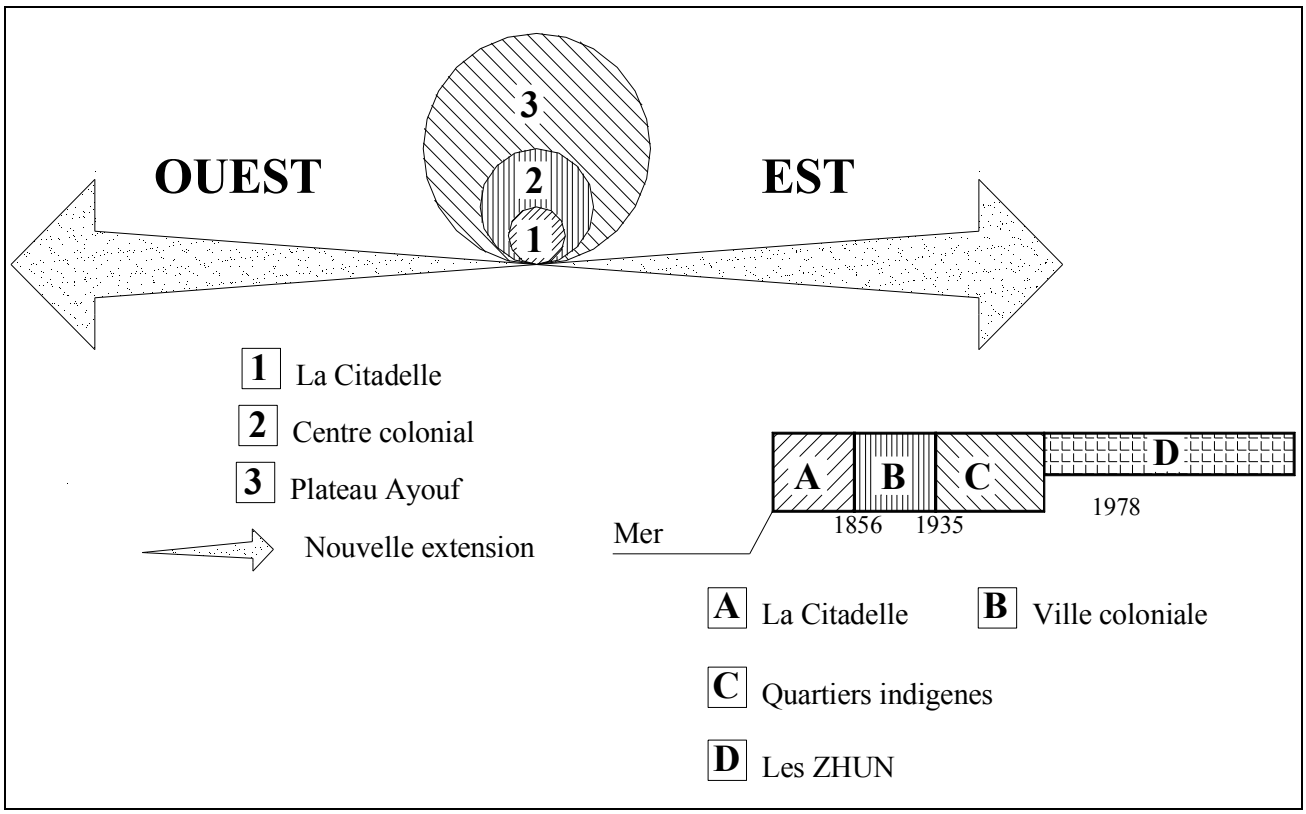


Figure IV-15 : Schéma de synthèse sur la croissance de ville de Jijel.
Source : L'auteur.

[1]-Direction de l'habitat et des équipements publics de Jijel.

IV.3 -Structure urbaine de la ville

IV.3.1-Les nœuds et carrefours

Ce sont des points stratégiques dans le paysage, soit de convergence ou de rencontre de plusieurs parcours, soit un point de rupture ou point singulier du tissu. Leur identification ne recoupe pas obligatoirement la reconnaissance d'éléments morphologiques simples, d'espaces clairement définis, elles ne sont pas confondues, non plus avec le repérage d'un lieu qui serait défini à partir des critères d'usage ou de données symboliques.

A cet effet, les liaisons de la ville de Jijel avec l'extérieur s'effectuent par deux axes principaux :

- Du coté Est : la route express de Constantine
- Du coté Ouest : la route de Bejaia.

Ces deux axes aboutissent aux carrefours du centre ville qui constituent les points d'articulation des différentes voies structurant l'espace urbain. Le carrefour se situant à l'intersection de l'avenue Emir Abdelkader et l'avenue Ben Badis représente le nœud d'articulation du centre-ville avec la cité Mustapha, la cité Assous, et les quartiers de Bab Essour, l'Oasis et le lotissement Haine. Il constitue aussi la limite Ouest du centre-ville.

Planche IV-2: Vue sur le carrefour de l'horloge solaire. Planche IV-3: Vue sur le carrefour de la mairie.
Source : l'auteur.

Le deuxième carrefour se situant à la limite Est du centre-ville, est issu de l'intersection de l'avenue du 1er Novembre et l'avenue Ben Badis. Ce nœud permet l'articulation des axes routiers du centre avec l'extérieur de la ville d'une part et les quartiers Est (Cité Moussa, quartier de la plage).

Enfin le troisième carrefour issu de l'intersection de l'avenue Emir Abdelkader et celle du 1er Novembre formant un nœud giratoire qui a comme repère principal le siège de l'A.P.C avec son style architectural colonial.

Au delà du triangle formé par les trois avenues, on voit se développer des quartiers plus ou moins articulés avec le centre en particulier au Sud de la ville sur le plateau d'Ayouf (ex-camp chevalier), où l'on trouve plusieurs carrefours d'importance secondaire qui permettent une articulation laborieuse entre les différends quartiers de la ville haute avec la ville basse.

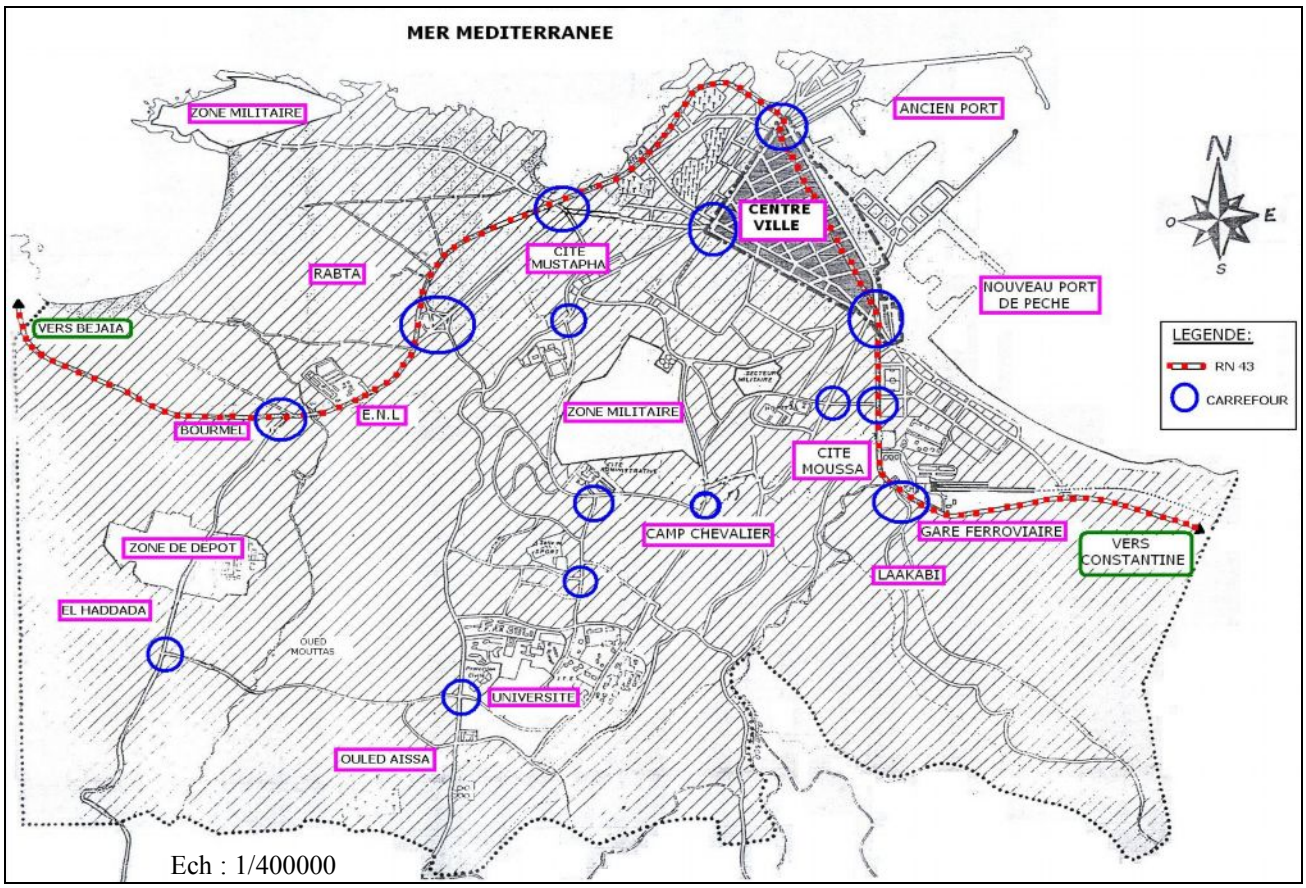


Figure IV -16 : Réseau routier, nœuds et carrefours de la ville de Jijel.
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

IV.3.2 -La trame

La trame est un élément fondamental d'organisation de l'espace et du tissu urbain. La ville de Jijel et ses extensions sont caractérisés en général, par une trame orthogonale régulière et structurée à l'exception de certains quartiers populaires spontanés où la trame a évolué de façon désordonnée au coup par coup (quartiers d'El Akabi, de la crête et de Rabta).

Les éléments structurants de l'actuelle ville sont d'abord naturel et relèvent de la topographie du site, la forme que prend la vielle ville épouse la fonction du port , les extensions faites par la suite suivirent la même logique.

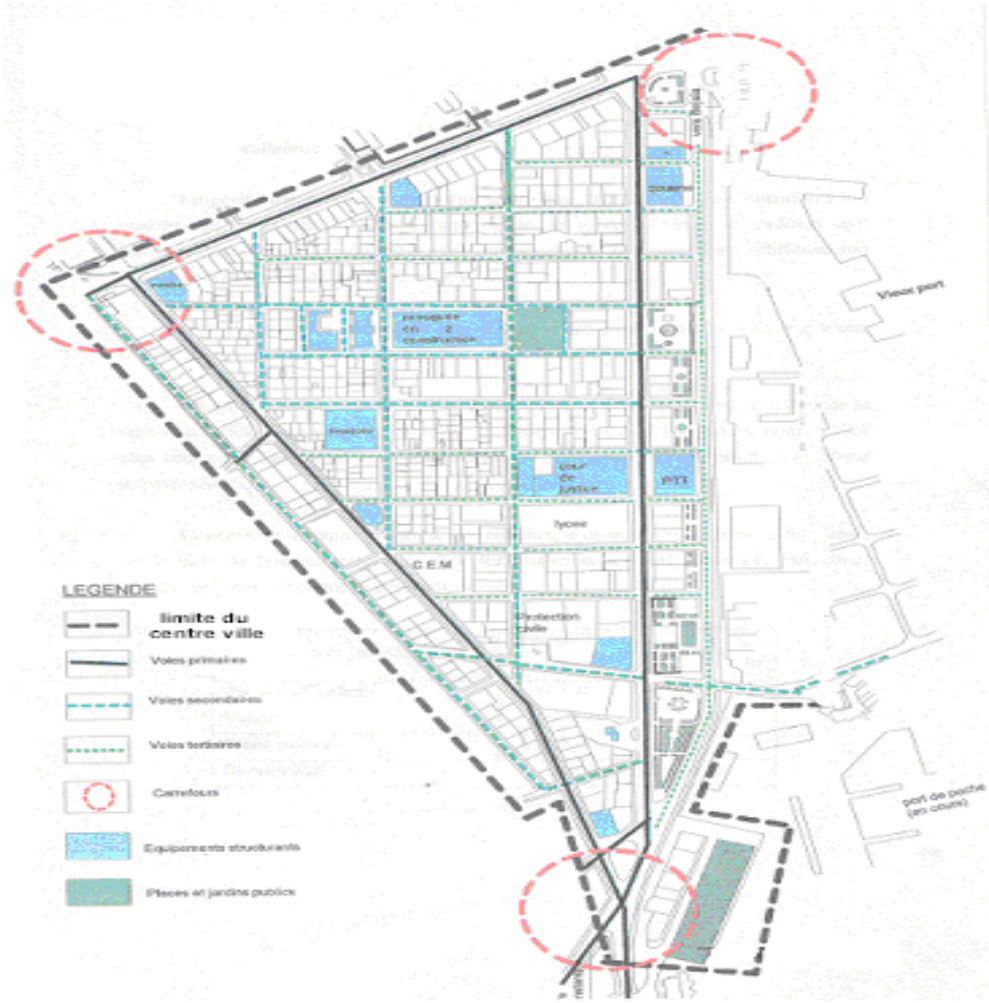


Figure IV -17 : Schéma de structure urbaine du centre-ville.
Source : ANAT- Agence de Jijel.2005

IV.3.3 -La voirie

La ville de Jijel dispose d'un réseau de voiries de statuts et de fonctions différentes. La hiérarchisation des voies est faite selon une classification fondée sur les critères suivants :

- Caractéristiques de la voie (dimensions et situation).
- Intensité du trafic.
- Fonctions assurées par la voie.

A partir de ces paramètres nous pouvons dire que la ville est très bien desservie en matière de voiries à l'exception quelques quartiers d'habitat illicite situés dans la nouvelle ville (pour lesquels une réorganisation est en cours) ainsi que quelques points noirs pris en charge dans la cadre du plan de relance en cours d'exécution. Le réseau viaire se subdivise en trois catégories principales de voies :

- Les voies primaires (les avenues Emir Abdelkader (Planche IV-4) , Abdelhamid Ben Badis, 1er novembre 54 (Planche IV-5) , le boulevard Hocine Rouibah, le boulevard « G »). Elles constituent les principaux couloirs de circulation pénétrant et traversant la ville.

- Les voies secondaires (Le réseau secondaire est constitué par des voies à sens unique caractérisées par leur forte animation. Elles s'articulent avec les voies primaires et permettent une bonne distribution dans la ville à l'exception de quelques points noirs situés dans la nouvelle ville (Camp Chevalier).

- Les voies tertiaires (Le réseau tertiaire, très dense, il est formé généralement par les rues perpendiculaires au réseau secondaire. L'emprise moyenne de ces voies est de 10 mètres).

Planche IV-4: Vue sur l'Avenue Emir Abdelkader. Planche IV-5: Vue sur l'Avenue du 1er Novembre.
Source : l'auteur.

IV.3.4 -Les îlots

La ville de Jijel est caractérisée en générale par une diversité de formes d'îlots, mais la forme dominante est la forme rectangulaire ; néanmoins il y a la présence de 05 formes d'îlots (la forme triangulaire, rectangulaire, trapézoïdale, pentagonale et linéaire) (Figure IV-18).

Les îlots qui forment le tissu colonial sont à géométrisation très régulière , ils sont interdépendant entre eux du fait qu'ils sont structurés par la même trame parcellaire et la même trame viaire justifiant ainsi la règle de l'alignement.

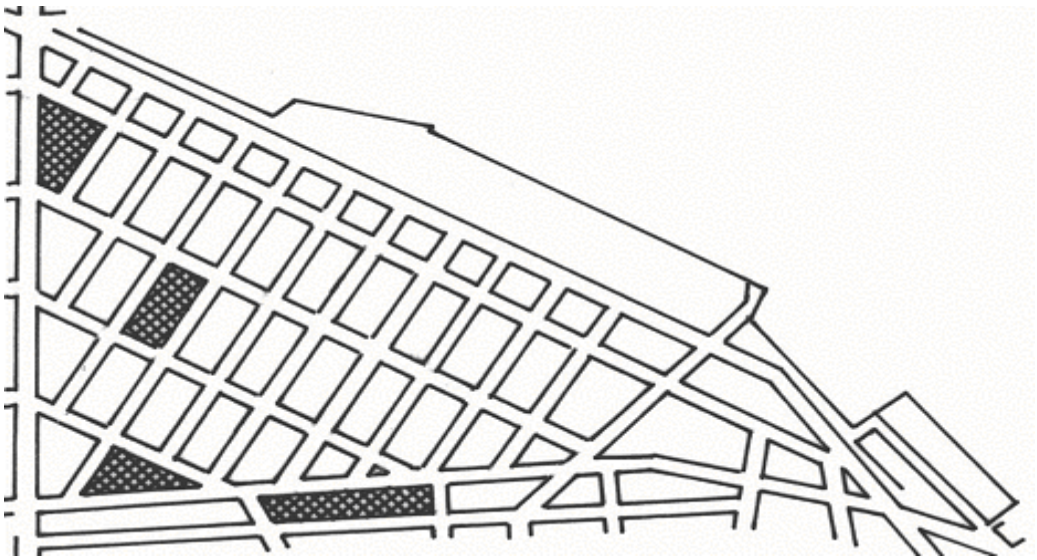


Figure IV-18: Forme des îlots du centre ville de Jijel.
Source : ANAT- Agence de Jijel. 2007.

IV.3.5 -Les repères

Ils sont généralement représentés par des éléments construits, bâtiments exceptionnels, monuments ou partie de monuments, doués d'une forme et/ou d'une fonction particulière qui peut faciliter leur identification. Mais les places ,les carrefours ,les squares, les ponts constituent aussi des repères ;ils peuvent jalonner un parcours ,marquer un nœud caractérisé par un secteur ,ou aussi bien être isolée ou à l'écart des zones identifiées.

Dans ce cadre, la ville de Jijel possède de nombreux éléments de repères allant de monuments (Fort Duquesne, la Citadelle, l'Hôtel de ville, l'Hôtel Kotama [ex-Casino]) aux différends édifices publics (la Gare intermodale, le Stade communal, la Cité administrative, l'Université, etc.).

Pour la ville coloniale, la volonté de la domination culturelle et cultuelle se dévoilait à travers l'édification de l'église, aujourd'hui détruite, qui par son gigantisme relatif , par le site de son implantation , sa position géographique, par la richesse se ses matériaux (pierres taillées, boiserie noble….) son horloge et son clocher constituait jadis un points d'appel et en même temps un repère fort dominant. La ville coloniale est ponctuée aussi de plusieurs points d'appel et points de repère tels l'Hôtel de ville, l'Hôtel Casino, le port et la cour de justice.

Pour la nouvelle ville, le siège de la wilaya, la cité administrative et l'université constituent les principaux points de repères.

IV.4-L'Habitat dans la structure urbaine

Le tissu colonial est caractérisé par une faible densité, cette densité n'a pas évolué depuis l'indépendance, seuls quelques îlots ont subi des transformations radicales donnant naissance à constructions qui déséquilibrent l'échelle en place. Actuellement, le tissu ancien connaît une dégradation assez avancée. Il subit les tourments de l'excessive humidité marine ambiante mais aussi l'usure du temps et le manque d'entretien ; les problèmes de copropriété et les difficultés matérielles ; la difficulté d'agir sur les structures porteuses ; la forte mitoyenneté des anciennes constructions et enfin l'absence de toute politique de sauvegarde des tissus anciens.

Les tissus dits nouveaux se présentent sous une autre forme plus émiettée et fragmentée que le tissu colonial. Les constructions à usage d'habitation quelles soient collectives ou individuelles s'éparpillent à travers tous les sites urbains et périurbains et s'entremêlent avec l'habitat illicite auquel elles ne diffèrent en aucun de ses aspects (typologie architecturale, trame parcellaire, techniques de construction) sauf de disposer d'un permis de construire, son caractère diffus ne lui confère aucune typo morphologie. L'urbanisation s'est faite progressivement par juxtaposition suivant un parcellaire diffus.

Pour les sites urbanisés illicitement ceux-ci ne suivent pas une logique mais se font d'une manière simultanée sur plusieurs sites jusqu'à se confondre sans se dissoudre . Cet habitat spontané se caractérise par une typologie très hétérogène suivant un parcellaire irrégulier dont la largeur de la façade équivaut à moins de la moitié de sa profondeur, leur typologie alterne entre la maison de type urbain avec des balcons et des locaux en façade et la maison de type rural organisée autour d'une cour fermée avec une clôture souvent végétale. Leur conception dénote une volonté délibérée d'appartenir à un espace qui n'est ni la ville puisqu'il est périphérique ni à la compagne .

IV.4.1-Parc de Logement et son évolution

Le nombre total de logements relevés dans la commune de Jijel par le R.G.P.H de 1998 s'élève à 17.283 logements s'étalant sur une superficie totale de 27 km² dont 14.381 d'entre eux sont occupés . (tableau IV-1).

Le T.O.L et le T.O.P constituent les indicateurs par essence pour évaluer la concentration moyenne de la population dans chaque logement et par pièce. Ces logements se repartissent selon le statut d'occupation et la densité comme suit:

Désignation	Nombre d'habitants	Nombre de logements		Superficie en km²	Densité Hab/ km²	Densité Log/ km²	T O L	T O P
		Total	Occupés					
Commune de Jijel. 98	115.412	17.283	14.381	27	1.842	276	6,67	2,4
Projection 2007	135.197	26.914	22.088	62,38	2.167	431	5,02	1,97

Tableau IV-1: Population, logements, densités, T.O.L et T.O.P dans la commune de Jijel
Source: DPAT- RGPH 1998.

IV.4.2-Caractéristiques générales de l'habitat

En général, l'habitat à Jijel se présente sous trois formes :

1/-L'habitat colonial.

2/-L'habitat individuel auto construit.

3/-L'habitat collectif.

Dans cette classification nous nous sommes basé sur notre connaissance du terrain, les différentes catégories se dessinent clairement spatialement et morphologiquement dans l'espace urbain de Jijel.

IV.4.2.1-L'habitat colonial

L'habitat colonial est apparu et s'est développé de façon significative à partir de 1857, suite à l'établissement du premier plan d'urbanisme de la ville, après la destruction complète de l'ancienne ville par le séisme ravageur de 1856. Ce type d'habitat qui se concentre au centre-ville actuel, est limité, au Nord par le port, au Sud par les quartiers populaires du Faubourg et de la pépinière, avec une légère extension vers le côté sud du centre.

Il se caractérise par l'alignement des habitations tout au long des axes routiers qui forment la structure urbaine en forme de triangle. En effet, les habitations sont implantées sous forme de séries parallèles, avec une ou deux façades donnant sur l'axe routier dont les hauteurs ne dépassant pas les trois étages, et une occupation de toute la parcelle.

Planche IV-6: Vue sur le centre colonial.

Planche IV-7: Vue sur l'habitat colonial.

Source : L'auteur.

La ville coloniale imposait par son tracé, des rues droites orthogonales offrant des perspectives sur le port, les toitures inclinées qui délimitent le nombre d'étages et atténuent l'effet de verticalité laissent se dessiner à l'arrière plan de la ville la masse montagneuse qui constitue un point d'appel très fort. Dans le cadre du plan de Constantine, trois blocs résidentiels collectifs ont été implantés sur le front de mer et qui contrastaient fortement avec le cadre de vie du centre historique.

Planche IV-8 : Photo aérienne du centre historique de la ville de Jijel.

Source : INC – campagne de 1989.

L'urbanisme colonial a fait du port un élément structurant pour reconsidérer l'urbanisme en place et reconstruire la ville après le tremblement de terre. Il a décrété les formes et les fonctions urbaines mises en place. Le port intégrait des activités diverses notamment le transport maritime et la pêche et ses annexes (locaux de fabrication des blocs de glace, unité de menuiserie semi industrielle de réparation de la flotte de pêche…).

IV.4.2.2-L'habitat individuel auto construit

L'habitat auto-construit est apparu pendant la période coloniale après la saturation du premier plan d'urbanisme de 1857 et à l'occasion de la création de nouveaux lotissements autour du vieux centre, au fur et à mesure que les parcelle à bâtir du centre ville devenaient rares. Plusieurs quartiers sous forme de lotissements exigus à la fois légaux et informels viennent se greffer de façon incohérente à l'habitat colonial du « triangle ».

Planche IV-9: Vue sur le quartier de la vigie.

Planche IV-10: Vue du centre ville.

Source : Agence GAMMA 1935.

Ce type d'habitat va se développer massivement dans la périphérie immédiate du centre ville à la faveur des mouvements migratoires de la population rurale d'une part, et à l'accroissement de la population de la ville d'autre part pour déborder enfin sur tous les terrains disponibles dans les zones périurbaines et constituer ainsi le mode dominant de création des tissus urbains. Cet habitat qui s'inspire dans son organisation intérieure tant qu'extérieure de l'habitat colonial, forme par la position des constructions, un tissu dense parfois irrégulier.

La structure de se type d'habitat s'organise dans la majorité des cas, à pâtir d'un axe routier principal souvent central qui traverse le quartier. Les autres axes routiers, moins importants, prennent naissance généralement au niveau de l'axe central pour se propager dans le quartier, et forment les

limites des îlots. On remarque une forte concentration des équipements et des service sur l'axe central, destiné au quartier.

Les hauteurs varient du R.D.C au troisième étage, souvent il existe des barres d'attente sur les terrasses. Aujourd'hui, devant la rareté des terrains, les sites existants d'habitat individuel auto construit font l'objet d'une densification accrue.

L'habitat auto-construit formel ou informel, par la rupture qu'il crée avec les qualités du tissu colonial, défigure l'image tant caractéristique de la ville. Sa prolifération incontrôlée a favorisé la naissance d'une ville parallèle qui est en tout point antagonique. Toutes les opérations menées dans un cadre officiel ou officieux convergent vers une occultation des spécificités de la ville en optant pour un urbanisme normatif et stéréotypé. Ainsi la ville est vécue autrement par les nouveaux arrivants complètement indifférents à la symbolique des lieux et des pratiques.

IV.4.2.3-L'habitat collectif

Depuis l'année 1974, on assiste à de multiples programmes de réalisation de l'habitat collectif. Les terrains proposés à la réalisation de ces programmes sont les terrains libres dictés par le P.U.D et la procédure des ZHUN. Situés au Sud-Ouest de la ville sur le plateau d'Ayouf, où ils représentent la plus forte occupation, ils sont toutefois présents dans quelques regroupements à la périphérie immédiate du centre-ville.

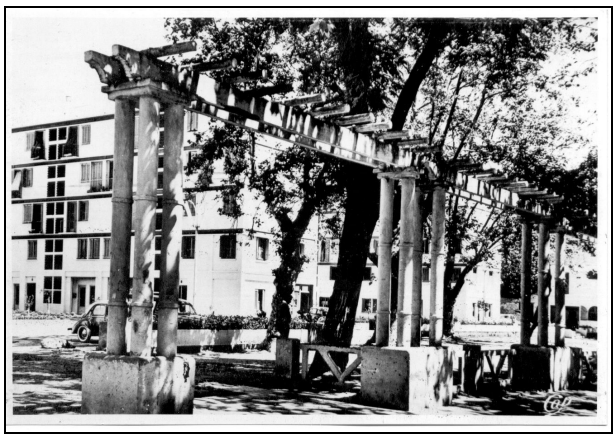


Planche IV-11: Vue sur le quartier du cercle militaire.
Source : Agence GAMMA 1975.

Planche IV-12: Vue sur la cité des 450 logts-ZHUN I
Source : L'auteur 2007.

Du fait de l'absence d'obstacles naturels et surtout juridiques, les zones d'habitat urbaines nouvelles (ZHUN I, ZHUN II et ZHUN III) avec un nombre conséquent de logements collectifs, ont été implantées sur des sites limitrophes à l'ancienne ville et qui diffèrent nettement du point de vue topographiques, après des expropriations à tour de bras.

Le programme des ZHUN était optimiste dans son aspect quantitatif, les besoins en logements ont fait prévaloir le souci quantitatif au dépens de tout équipement ou encore moins d'aménagement des espaces extérieurs. La promulgation de la loi 90-25 du 01 décembre1990 portant orientation foncière a mis terme aux expropriations de terrains destinés à recevoir des programmes de logements sauf ceux dont l'intégration est antérieure à 1990, les réalisations de logements collectifs sont ainsi freinées et les ZHUN ne seront jamais achevées.

L'examen de la cartographie des ZHUN, montre de manière explicite qu'elles ne constituent pas massivement un tissu urbain qualifié, elles ont dévoilé les défaillances suivantes :

- Elles souffrent d'un zoning trop strict, d'une monotonie d'aspect due à la rigidité imposée par les types de bâtiments réalisé et qui engendre des espaces extérieurs mal définis.
- Les équipements prévus lors de la programmation initiale n'ont pas été réalisés en même temps que les logements faute de financement, ce qui est loin de constituer un facteur d'intégration fonctionnelle.

Les ZHUN ont créé une dualité typo morphologique avec une bipolarisation de la ville. L'absence d'éléments structurants fait d'elles des concentrations d'immeubles sans âme avec une architecture brutale et anonyme obéissant à aucune une logique.

Les structure formant les cités d'habitat collectif, différent suivant l'époque de la construction. Dans l'habitat collectif récent, la disposition des immeubles obéit à des principes de rentabilité de la construction, du coût et du fonctionnement en occultant toute composition urbaine cohérente, ce qui n'est pas le cas dans l'habitat collectif colonial où les axes routiers suivent dans la plupart des cas une ligne droite.

Du point de vue hauteur, les bâtiments ne dépassent pas cinq étages. Cette limitation des hauteur due au risques sismiques que connaît la région[2], attribue à la façade urbaine un aspect monotone.

Toutes les opérations de logements collectifs menées à ce jour convergent vers une occultation des spécificités de la ville et de sa région en optant pour un urbanisme normatif et stéréotypé.

IV.5-Economie locale et dynamique démographique

L'économie locale par son développement ou sa stagnation, joue un rôle important dans l'évolution de la population et sur l'amélioration de son niveau de vie. Dans la ville de Jijel, quatre périodes ont marqué l'impact des enjeux économiques et démographiques sur la structure urbaine.

[2]-La ville de jijel est déclarée comme zone seismique n°2, elle fait partie des zones sujettes à ce phénoméne.

Ces périodes correspondent aux différentes dates de recensement qui ont en lieu : la période de stagnation (1954-1966), la période transitoire (1966-1977), la période de la léthargie (1977-1987) et la période (1987-1997) de la transition difficile.

La situation géographique de la région de Jijel semble avoir agi en défaveur de son développement économique en effet, entourée par une chaîne de montagnes couvertes par des forets, la ville est restée pendant longtemps enclavée. Devant ce fait, sa seule ouverture était la mer, qui a favorisé en partie son économie d'exportation, fondée sur les minerais et le liège. Malgré sa situation stratégique la ville n'a pas attiré l'attention des investisseurs pendant la période coloniale, en 1960 elle comptait uniquement quelques unités locales employant une petite part de population. Aussi Jijel ne fût pas une ville d'accueil, le mouvement migratoire intensif de la population rurale n'a fait que remplacer la population urbaine qui a émigré à son tour vers les pôles d'attraction les plus importants comme Alger, Constantine etc. Ce qui a enregistré un faible taux d'accroissement de la population et qui a été l'une des causes parmi tant d'autres de la stagnation de l'économie de la région.

Avec la promotion de la ville au rang de chef-lieu de Wilaya, Jijel va être dotée de quelques unité industrielles (SONIPEC, SONITEX) où la situation a commencé à s'améliorer, vu la création d'emplois dans certains secteurs d'activités (selon R.G.P.H 1977).

En effet, les équipements éducatifs ont été en tête des réalisations qu'a connu la ville, on s'est retrouvé avec 22 écoles primaires, 04 C.E.M, deux lycées en 1977, tandis qu'il existaient que 05 C.E.G et une école technique en 1960. Ainsi que la création de quelques structures administratives.

Au cours de cette période le nombre d'habitants de la ville est passé de 25007 habitants en 1966 à 35689 en 1977 ; ce qui a donné un taux d'accroissement de 2,80 %. Ce qui explique que l'évolution de la population est nettement influencée par l'économie locale.

L'exode rural va s'intensifier pour des raisons de scolarisation des enfants, et de désir de rapprochement d'un centre urbain afin de bénéficier des avantages en matière de services. Quand à la population qui immigre pour l'emploi, elle commence à s'installer après la promotion de la ville en chef-lieu de Wilaya. Ce qui entraîne un développement anarchique du tissu urbain dans la périphérie de la ville.

Le recensement de 1977, nous montre les fruits du début de la relance économique locale amorcée, quand à celui de 1987, il nous montre l'aboutissement partiel de cet effort entamé.

Le développement de l'emploi n'a pas touché tous les secteurs économiques tel que le secteur de l'industrie qui était bloqué pendant une certaine période.

- **Le secteur sanitaire :** malgré le retard et l'insuffisance de ce secteur, il a fait l'objet d'une expansion avec le nouvel hôpital de 240 lits et les quatre salles de consultation auxquels s'ajoutent les établissements existants, on peut-dire que ce secteur a franchi une étape importante de son développement, sans pour autant arriver au stade de satisfaire la demande.

- **Le secteur de l'éducation et de l'enseignement :** l'accroissement rapide de la population a imposé une attention particulière à ce secteur vital, la ville s'est équipée en plus des établissements existants de 4 école primaires, 2 C.E.M trois écoles para-scolaire, 2 lycées et une école d'enseignement supérieur (appelée aujourd'hui centre universitaire).

- **Le secteur du B.T.P :** pendant cette période, l'activité du B.T.P a été florissante, avec l'implantation de multiples sociétés nationales, internationales et régionales, ainsi que la création de société locales l'on cite : L'ESTE, L'EBTP, BOUYGUE, etc. Chaque société compte un effectif dépassant 200 personnes.

- **Le domaine du transport :** étant donnée l'enclavement de la région, ce secteur, a eu des difficultés énormes, malgré cela plusieurs initiatives ont été prises notamment par l'installation d'une T.V.E ex (ENTV), la création de quelques entreprises locales, telles que SOTRIV, ECTUV. En dehors du transport terrestre la ville a été équipé d'une antenne Air Algérie, de la CNAN, de la SNTR. Malgré cet effort consenti, la demande reste toujours supérieure à l'offre.

- **Services de la collectivité :** après le lancement de la décentralisation au début des années 80, ainsi que la restructuration des entreprises publiques en 1984, nous assistons à une forte création d'emplois, plusieurs antennes se sont transformées en directions générales et le personnel s'est multiplié ainsi le nombre des employés est passé de 1722 en1977 à environ 2600 en 1987 (DPAT 87).

- **Autres établissements économiques :** pendant la présente période plusieurs établissements économiques appartenant à d'autres secteurs d'activités se sont développés l'on cité L'EMIFOR avec 35 employés, EDIPAL avec 102 employés, EDIMEC avec 80 employés, la SETA avec 54 employés, quand au secteur privé, il était très actif mais pouvoir chiffrer sa part de participation.

Après ce bref état des lieux du contexte économique local, il ressort que la ville de Jijel a connu pendant cette période une vague de création d'emplois, entraînée par l'implantation et l'expansion de tous les secteurs d'activités. Ces derniers sont à l'origine d'un accroissement démographique spectaculaire. Pendant cette période Jijel a enregistré son plus fort taux d'accroissement, elle a presque doublé le nombre de ses habitants en 10 ans passant de 35689 habitants à 69274, soit un taux

d'accroissement global qui s'élève à 6,77% par an. Cet accroissement est dû au développement local qui a engendré d'intenses flux migratoires. En effet la région est devenue un puissant pôle d'attraction.

Le décollage économique entamé dans la période précédente a été brisé a mis chemin. Car Jijel face aux événements sécuritaires qui l'ont endeuillés n'a pu maîtriser son développement économique par conséquent on a assisté à une détérioration des conditions sociales, étant donné que tous les projets inscrits dans le programme de la wilaya ont été assujettis à une stérilité économique.

La majorité des entreprises d' Etat ont été dissoutes, les coopératives agricoles abandonnées et la compression du personnel a fait le malheur de tant de famille. Les sources de vie se sont désormais affaiblies.

Le tourisme qui est la vocation par excellence de la région et qu'on devait promouvoir a connu un certain recul, la fermeture de deux hôtels balnéaires situés sur la corniche font preuve de la situation qui prévalait dans ce secteur.

Pendant les quatre derrières années, et grâce au programme de relance national, l'Etat a entrepris des mesures et initié des actions pour amorcer une reprise des activités étant donné que presque tous les secteurs étaient en état stationnaire. Les résultats commencent à peine à se faire sentir.

Quant à la démographie ; sa tendance d'évolution a régressé passant à 69.274 habitants en 1998, soit un taux d'accroissement de 3.8% inférieur à celui de la décennie précédente. Cette décroissance démographique s'explique par la situation sécuritaire de la région. Cette dernière a pénalisé son économie locale et l'émancipation sociale.

Le destin a voulu que cette ville parmi tant d'autres tombe dans la léthargie au moment même où elle devait commencer à récolter les fruits des lourds infrastructures dont elle a bénéficié. En dépit de tout cela, cette wilaya garde l'espoir de débloquer son économie et répondre, dans l'urgence au taux de chômage qui est de 35% alors que la moyenne nationale n'est que de 29%, comme en témoigne le nombre de 6000 registres de commerce radiés entre 1998 et 2000 (enquête de l'ANAT mai-juin 2000).

Pourtant ce chiffre n'est nullement révélateur de leur échec car beaucoup de gens de la région ont prouvé leurs dispositions à révéler le défi et affronter la compétition (DPAT 98).

Conclusion

L'approche spatiale que nous venons de clore, nous a permis d'avoir une représentation globale du système urbain de la ville, connaître le statut d'occupation des différents types d'habitat, voir sur quelle base cohérente et incohérente la ville à été édifiée. On comprend que la structure de la ville résulte d'une part de l'héritage colonial et d'autre part d'une extension spontanée prépondérante, ainsi que l'intervention prématurée de l'Etat avec une urbanisation de zonage typique qui est en rupture totale avec l'ancienne forme d'habitat.

Le centre ville de Jijel par son anatomie urbaine, est d'apparence coloniale, mais en réalité il existait depuis longtemps. Malgré que la ville actuelle est relativement récente, elle comporte un héritage varié en matière d'habitat qui va de l'habitat colonial avec ses villas à l'habitat récent qui se caractérise par le collectif dans les ZHUN et à l'habitat individuel auto-construit légal ou informel des lotissements.

Ces types d'habitats, sont démesurés dans leur importance quantitative, et dans leur distribution spatiale, l'habitat a évolué lentement au début pour connaître en cette dernière décennie une évolution très rapide. En fait, cette évolution dans le temps et dans l'espace, a été soumise à des événements historiques, politiques et sociaux, qui sont lisibles dans l'espace urbain.

Ainsi l'habitat se répartit dans l'espace suivant une dialectique, il est marqué par les courants de l'architecture et d'urbanisme des différentes époques qui se sont succédées depuis la reconstruction de la ville. En fait, ces différents courants, ont laissé des traces sur l'aspect urbanistique et architectural, le premier s'est traduit par la morphologie urbaine variée, et le second par les formes extérieures et l'environnement.

Ces deux aspect sont les fruits de la production planifiée et de la production populaire, celles-ci ont évolué et évoluent parallèlement, la production planifiée est conditionnée par un contexte juridique, économique et politique, quant à la production populaire elle est conditionnée d'une part par l'environnement économique de la population et d'autre part par l'environnement social dans laquelle cette population évolue.

L'interrelation de ces phénomènes, a permis la production de plusieurs cadres de vie différenciés, qui présentent des caractéristiques différentes sur le plan spatial (urbanistique et architecturale).

Il ressort de notre analyse que l'agglomération urbaine de Jijel, constitue le théâtre des différents intervenants. L'habitat en général, a subit la grande part de répercussions des enjeux économiques, démographiques et politiques.

Pendant des années l'extension de la ville a subit un développement au coup par coup, actuellement elle se fait dans un contexte de politique urbaine orientée vers des objectifs clairs.

Ceci est en fait le produit d'un développement économique local qui a entraîné un accroissement de la population sans précédent, il résulte de ce type de développement qu'un habitat est remis en cause alors qu'un autre subit le même sort, ou encore un autre s'impose alors qu'il n'est pas reconnu et trouve sa place dans le contexte urbain, tel est le cas du quartier Ayouf sur lequel portera notre étude et qui sera l'objet des deux derniers chapitres.

CHAPITRE V

LE PLATEAU AYOUF, ZONE EN PERPETUELLE MUTATION

Introduction

En application de la circulaire ministérielle n°355 du 19/02/1975 du ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la construction (MHUC) rendant obligatoire la procédure de création d'une ZHUN pour toute opération de plus de 1000 logements ou exceptionnellement pour un groupement de 400 logements et plus, la ville de Jijel a bénéficié de la création de 3 ZHUN sur une emprise foncière de 360 hectares environs.

Le plateau d'Ayouf qui s'étale sur 2 des 3 ZHUN pour une superficie totale de 145 hectares, a la particularité d'englober un patchwork d'entités urbaines où s'entremêlent habitat collectif et individuel avec les équipements et les services d'accompagnement qui vont avec. La réalisation de la première ZHUN a contribué à l'extension du centre ville. Malheureusement, les quartiers ainsi créés ont pris la forme de chantiers d'habitat inachevés, à cause des nombreux problèmes de gestion qui ont surgi et de l'inexistence d'une politique urbaine générale. Ceci a engendré une précarisation de la ville par des extensions spontanées.

Malgré les insuffisances et l'absence de confort urbain, la plupart de ces extensions tel le cas de la ZHUN I se sont transformées, au fil des ans, en des quartiers bien intégrés. Les habitants s'en sont approprié et en ont fait des lieux définitifs à leurs résidence. Devant le manque de contrôle des services de l'urbanisme, l'opportunité s'est offerte à eux de prendre des initiatives en fonction de leurs besoins, de leurs moyens et de leurs capacités financières. Ils ont apporté des solutions à leurs problèmes de logement ainsi qu'à leurs exigences économiques et leur besoins professionnels.

Nous tenterons tout le long de ce chapitre d'appréhender l'évolution urbaine du plateau d'Ayouf, de décortiquer la structuration de son espace, d'analyser les différentes typologies de son habitat et de ses équipements, d'étudier la voirie qui constitue un élément déterminant de l'aménagement et du découpage parcellaire du tissu urbain et enfin de disséquer la qualité de l'espace public.

V.1- Présentation du plateau Ayouf

V.1.1- Situation

Se déployant sur une superficie de 145 ha, le plateau Ayouf se situe dans la partie Sud-Est et Sud-Ouest de l'agglomération chef-lieu. Il représente aujourd'hui, le résultat de la croissance urbaine naturelle de la ville. Les influences physiques du site, par les contraintes qu'elles mettent en place, ont orienté le développement de la ville vers cette périphérie. Cette orientation s'explique aussi par la topographie de ce fragment de ville qui recèle des potentialités foncières importantes :

- Une position centrale et en même temps périphérique.
- Un site propice à l'urbanisation sans contraintes.

Il est limité :

- Au Nord : par une zone militaire.
- Au Sud : par le site d'El Kandoula.
- A l'Est : par le quartier M'Kasseb.
- A l'Ouest : par la ZHUN III.

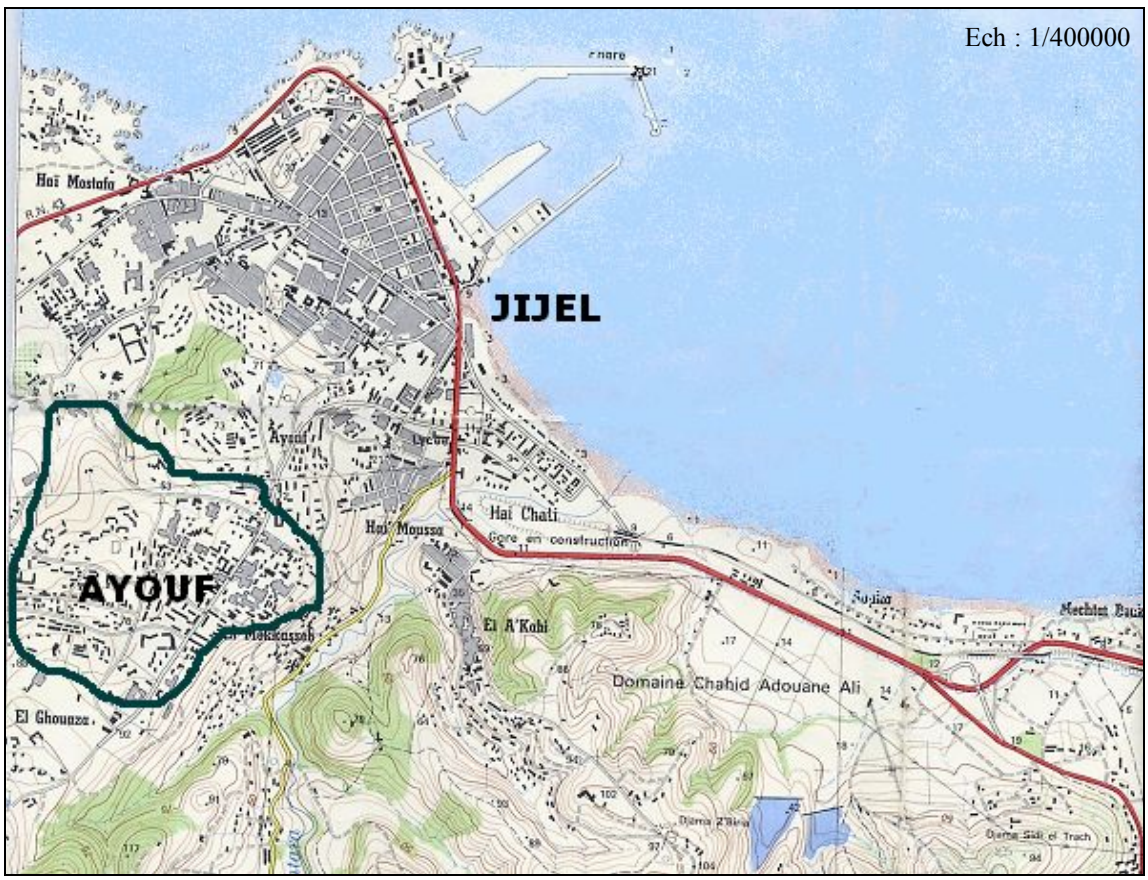


Figure V-1 : Situation du plateau Ayouf par rapport au centre ville.
Source : Institut national de cartographie.2005.

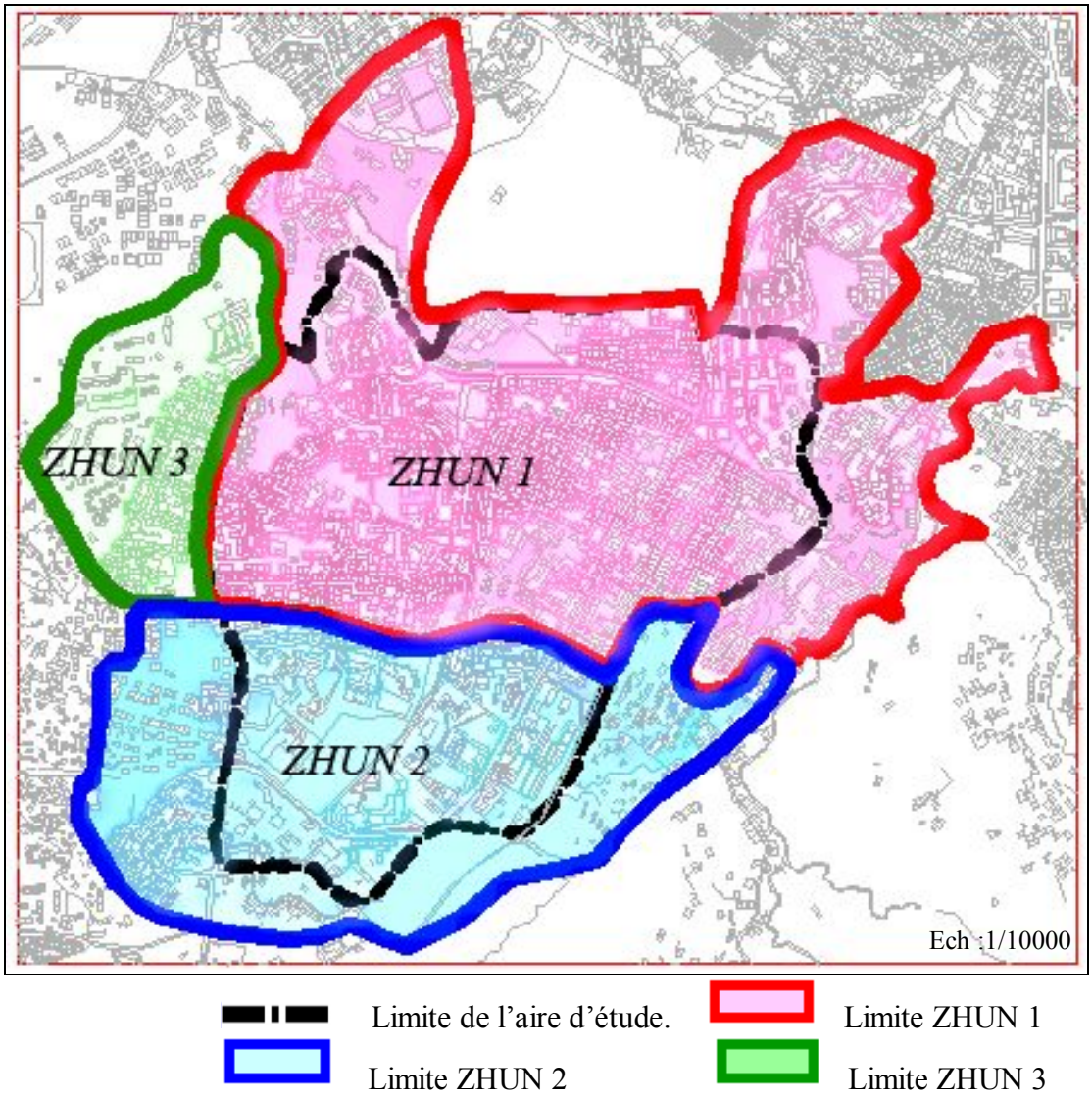
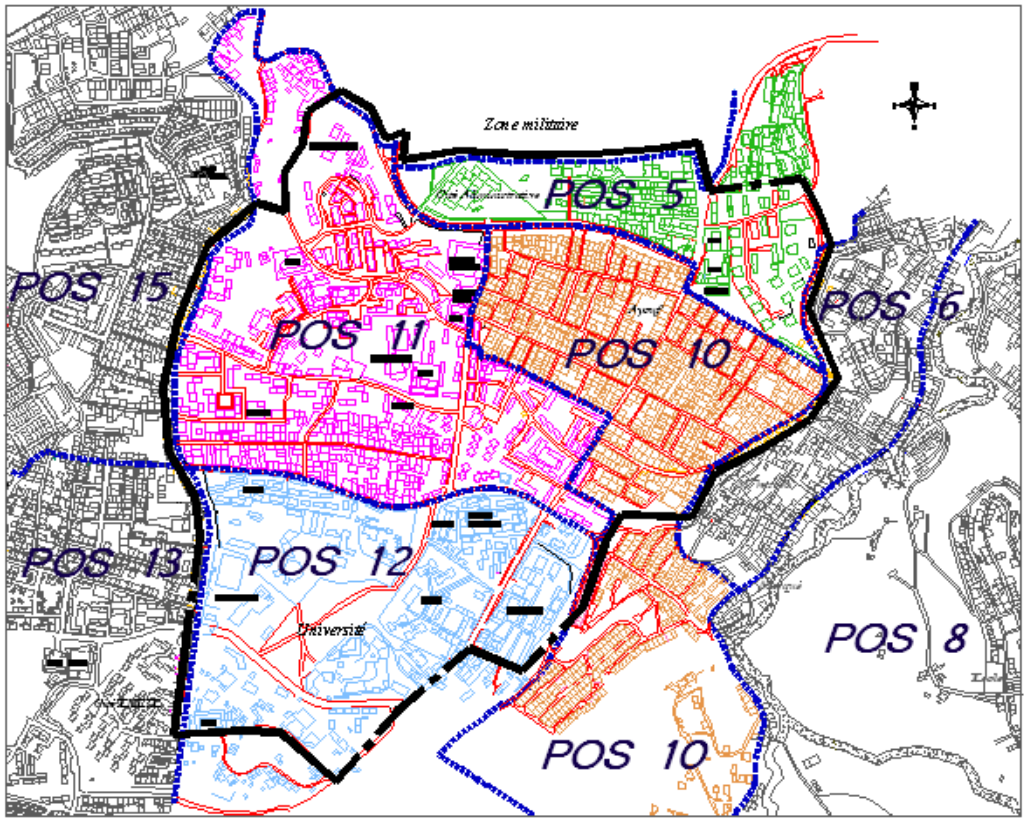


Figure V- 2 : Délimitation du périmètre d'étude par rapport aux trois ZHUN.
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

V.1.2-Origine foncière du quartier Ayouf

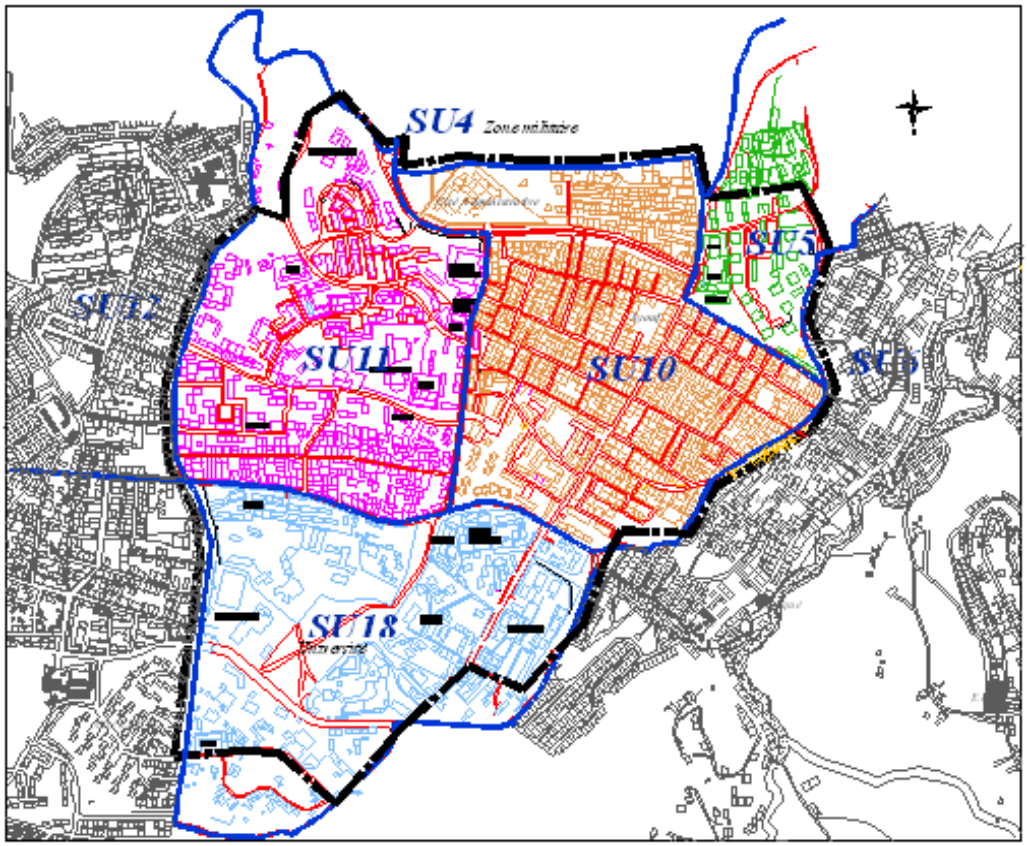
Situé en grande partie sur le territoire de la ZHUN I, les terrains du plateau d'Ayouf ont été intégrés dans les réserves foncières de la commune après expropriation pour utilité publique des ex-possesseurs terriens en contre partie de dédommagements dérisoires et de ce fait ces terrains ont actuellement un statut juridique communal.

Avant de devenir propriété de la commune, ces terrains qui appartenaient à de grands propriétaires terriens, servaient exclusivement à l'agriculture et à l'arboriculture. L'expropriation pour des sommes modiques a poussé bon nombre d'entre eux à morceler leurs terrains et à les vendre de façon illégale par le biais de reçus sous seing privé. Cet état de fait est l'une des raisons qui ont permis l'émergence de quartiers illicites.



Limite de l'aire d'étude. Limite des POS.

Figure V- 3: Délimitation du périmètre d'étude par rapport aux différents POS.



Limite de l'aire d'étude. Limite des SU.

Figure V- 4: Délimitation du périmètre d'étude par rapport aux différents secteurs urbains.
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

V.2- Développement spatial du quartier Ayouf

V.2.1-La période coloniale jusqu'à 1962

Pendant la période coloniale, Djebel Ayouf était exclusivement occupé par des terres de culture et par une forêt dense dans laquelle étaient positionnés plusieurs forts militaires qui dominaient l'ancienne ville en contrebas et assuraient un contrôle des zones environnantes. Le plateau assurait, quand à lui, une prévention naturelle contre les inondations et une vue panoramique sur la méditerranée.

V.2.2-La période de transition 1962-1974

Au lendemain de l'indépendance, Ayouf est resté un terrain vierge à l'exception de quelques constructions édifiées par les propriétaires terriens pour leurs propres besoins ou pour l'élevage. Cette période est caractérisée par une stagnation en matière de production étatique de l'habitat.

Les quelques opérations d'habitat initiées par la commune ont été orientées sur les terrains vides de l'agglomération ou à la périphérie immédiate de l'ancienne ville (friches à l'intérieur de la ville, sites de Bourmel, de la Plage et prés de Village Moussa).

V.2.3-La période de mutation 1974-1988

Durant cette période, le tissu urbain de toute l'agglomération de Jijel connaîtra les premières mutations sur le plan urbanistique suite à deux évènements majeurs qui vont marqué la ville. Le premier est le statut de chef lieu de wilaya auquel Jijel va accéder; le deuxième est le plan spécial de développement (P.S.D) dont la région va en bénéficier en 1981.

La promotion administrative de la ville à permis de la faire émerger de son sommeil, de remanier son économie mais son tissu urbain ne sera valorisé que de façon mitigée.

Cette période se caractérise par l'apparition de nouveaux outils d'urbanisme tels que le PUD, le PUP et les ZHUN, ces différents instruments exercés par des instructions étatiques relevant d'un système politique socialiste, vont relativement correspondre aux besoins accrus de la population en matière d'habitat et d'équipements.

Le programme des ZHUN était optimiste dans son aspect quantitatif, les besoins en logements ont fait prévaloir le souci quantitatif au dépens de tout équipement ou encore moins d'aménagement des espaces extérieurs. Dans cette perspective, le quartier Ayouf fera l'objet d'un premier aménagement afin d'accueillir les 3 ZHUN programmées dans l'extension du P.U.D de la ville.

Cette urbanisation réfléchie a été rendue possible grâce à l'ordonnance n° 74-26 du 20-02-1974 portant intégration dans les réserves foncières des communes de tout terrain privé situé dans leur périmètre d'urbanisation.

Ainsi, les terrains du plateau d'Ayouf situés en grande partie en ZHUN I (créée en 1976), feront l'objet d'une intégration dans les réserves foncières de la commune après des expropriations controversées pour utilité publique. Les propriétaires terriens furent dépossédés de leur biens en contre partie de compensations souvent infimes. Cette expropriation pour des sommes modiques a poussé bon nombre d'entre eux à morceler leurs terrains et à les vendre dans des transactions illégales par le biais de reçus sous seing privé. Ces ventes ont eu pour résultat direct, le jaillissement puis l'accélération des constructions illicites.

On citera l'exemple de la propriété Jaber Kheir sur laquelle fut réalisée la cité administrative occupant 2,8 ha et dont le reste du terrain sera envahi par des dizaines de constructions illicites. La propriété Aissaoui sur laquelle fut réalisé un programme de 1000 logements qui aura le même sort avec l'émergence de centaines de constructions illicites autour des logements collectifs.

L'année 1980 représente la phase la plus importante dans la multiplication de l'habitat illicite à travers tout le secteur Ayouf.

La population s'est accrue d'une manière spectaculaire passant de 2322 habitants en 1977 à 13419 en 1978. Face à une demande en assiette foncière toujours grandissante, la ZHUN n°II est créée en 1981 puis suivie en 1984 par la ZHUN n°III. Le seuil de population obtenu s'explique par l'importance des masses rurales qui n'ont cessé d'affluer vers plateau d'Ayouf, suite à la promotion administrative de la ville, et qui sont à l'origine de la prolifération de l'habitat auto-construit.

Devant la carence de contrôle et la connivence des services de l'A.P.C et des organismes étatiques chargés de l'urbanisme, le phénomène des constructions illicites prend une ampleur véloce et devient incontrôlable.

La promulgation de l'ordonnance 85-01 de 13 août 1985 a permis la régularisation des constructions illicites antérieures à cette date. Le permis de régularisation était définitivement délivré, le demandeur devient propriétaire de l'assiette foncière qu'il occupe moyennant le paiement d'une taxe. C'est la licitation du fait accompli et s'agissant de faits urbains, les impacts de cette opération sur l'évolution spatiale de la ville sont décisifs.

Les caractéristiques principales des quartiers illicites leur implantation sur des terrains dépourvus de tout équipement d'accompagnement et des travaux de viabilisation qui n'ont jamais été réalisés si ce n'est qu'au cours de ses dernières années dans le cadre de l'amélioration urbaine.

L'habitat collectif proposé dans le cadre des ZHUN s'est concrétisé par la réalisation de 1700 logements à Ayouf. Il représentait en 1988 ; 72,5% de l'ensemble du parc logement de la ville. Le reste a été partagé sur les autres quartiers de l'agglomération.

L'on notera ici que juste avant le lancement de ce type d'habitat, la ville de Jijel n'a pas connu d'importantes réalisations, mis à part quelques cités éparpillées dans l'ancien tissu urbain. La ville ne connaissait pas de grandes cités dépassant le groupement de quatre immeubles.

V.2.4-La période de développement spectaculaire 1988-1997 :

Après 1988, l'Etat commence à se libérer de la production de l'habitat en se redirigeant vers la déréglementation et la libéralisation du marché foncier ainsi que la relance de la promotion immobilière. Plusieurs opérations de lotissements sous forme de coopératives immobilières d'initiative privée vont foisonner sur la totalité du territoire de l'agglomération de Jijel. L'habitat illicite continue quand à lui sa prolifération dans les poches et autres résidus de terrain laissés par l'urbanisation étatique.

Planche V-1 : Photo aérienne du plateau Ayouf en 1989 (l'aire d'étude).
Source : INC – campagne de 1989.

En 1990, à la faveur de la promulgation de nouveaux textes législatifs qui s'inscrivent en quasi-opposition de ceux de la charte nationale de 1976, une période de développement accéléré, va définir l'explosion urbaine. La loi 90-25 du 01 décembre1990 portant orientation foncière a mis terme aux expropriations de terrains destinés à recevoir des programmes de logements sauf ceux dont l'intégration est antérieure à 1990.

Afin de mettre un terme au foisonnement abusif de l'habitat illicite, d'un côté et d'encourager la construction individuelle de l'autre, la commune de Jijel entreprend des opérations de démolitions qui seront très vite abandonnées suites aux tensions qu'elles ont suscité et remplacées par des opérations de rénovation, de restructuration et de densification avec à la clef une régularisation définitive de l'habitat spontané : rénovation du quartier EL Akabi et restructuration et densification du quartier d'Ayouf . A cette époque la population de ce quartier a atteint 25.000 habitants et les autorités locales étaient contraintes de résoudre certains problèmes jugés prioritaires comme l'absence d'éclairage public des rues et leur viabilisation.

En dépit de toutes les mesures prises pour juguler l'habitat spontané, le phénomène des constructions illicites continuera encore à sévir de façon spectaculaire dans le quartier d'Ayouf et dans les autres quartiers périphériques, à la faveur de la période d'insécurité et de terrorisme qu'a connu la région au cours de la décennie de 1990 et au cours de laquelle le nombre des citadins va connaître un bond significatif en avant ; gonflé par les populations des zones rurales éparses fuyant l'insécurité.

V.2.5- La période de développement accéléré 1997-2006

Au cours de cette période le quartier de Ayouf va connaître un développement accéléré dans sa structure urbaine et sa composante sociale pour devenir un pôle attractif qui va concurrencer le centre ville. Les populations fuyant le terrorisme vont gonflé de façon singulière l'effectif du plateau d'Ayouf en le triplant en l'espace de quelques années seulement. Amenant avec eux tous leurs biens, ces « exilés » vont acheter toutes les constructions inachevées et investir dans divers commerces.

Devant la rareté des assiettes foncières, les autorités locales de leurs côté vont investir tous les terrains restants pour y implanter divers projets à caractère administratif et de services.

Aujourd'hui, Ayouf donne l'image d'un quartier en pleine mutation, en effet l'introduction de fonctions administratives et de services à caractère régional tel que l'université ainsi que les constructions neuves qui s'élèvent à R+3 et dont le R.D.C est réservé aux commerces sont aujourd'hui parmi les grandes opérations adaptées pour diminuer le caractère spontané de cette agglomération et mettre en évidence son attractivité.

Ainsi après plusieurs années de stagnation, Ayouf semble être devenu un quartier auquel une attention particulière a été accordée par les autorités publiques en vue de l'intégrer définitivement à la ville. Peu à peu, Ayouf perd son caractère de périphérie pour devenir un centre complémentaire au centre ville.

Cette mise en évidence du quartier a fait que le prix du m² augmente d'une manière spectaculaire, car on n'achète plus pour s'abriter mais pour revendre, sinon pour construire le R.D.C et faire des commerces.

A priori la restructuration du quartier Ayouf, entamée au cours des deux dernières années, est une opération qui a pour objectif sa mise en conformité avec les normes d'hygiène par le biais d'une intervention sur les réseaux divers et la récupération des espaces libres résiduels afin d'en faire des espaces collectifs en les aménageant. Elle consiste aussi en une hiérarchisation de la voirie par la distinction de la circulation mécanique de la voirie piétonne, ainsi que l'établissement d'un règlement permettant de stopper cette évolution anarchique qui entraîne la détérioration du bâti et de l'environnement.

La cadence du développement accéléré d'Ayouf n'a pas faibli et est passé au cours de la dernière décennie à une phase de multiplication spectaculaire. En l'espace de dix ans tous les terrain à bâtir encore vierges ont été édifiés sans juguler pour autant une demande sans cesse croissante en assiette à bâtir. En définitive, on assiste à la saturation voire à l'asphyxie de certains quartiers du plateau sous l'effet de la pression des promoteurs fonciers à la recherche de la moindre parcelle de terrain.

De la sorte toutes les poches vides intra urbaines du plateau sont vite consommées. Devant l'indisponibilité d'assiettes foncières suffisantes, les promoteurs se livrent alors à la densification des quartiers existants. Ces densifications se font souvent au détriment des espaces communs (espaces verts, placettes , équipements etc.…), ce qui déséquilibre la cohérence du tissu urbain .

V.3- Composante sociale du plateau Ayouf

Pour identifier la composante sociale du plateau Ayouf, l'origine géographique de la population, le statut d'occupation des logements ainsi que les catégories socioprofessionnelles auxquelles la population appartient, l'on a été amené à effectuer une enquête et à exploiter les données fournies à la fois par le RGPH 98 et les différents POS qui englobent notre aire d'étude (POS N° 10,11 et 12). On estime que le nombre total des habitants au niveau de ce fragment de ville est de l'ordre de 27.562 habitants. Les résultats dégagés sont résumés dans le tableau suivant :

Tranche d'âge	Femmes	Hommes	Totaux	Pourcentage
(0-5) ans	1.937	1.886	3.823	**13.87%**
(6-18) ans	3.592	3.494	7.086	**25.70%**
(19-59) ans	7.549	7.346	14.895	**54.04%**
(60 ans et +)	891	867	1.758	**6.37%**
Totaux	13.969	13.593	27.562	**100%**
Pourcentage	**50,68%**	**49,32%**	**100%**	

Tableau V-1 : Répartition de la population dans le plateau Ayouf par tranche d'age et de sexe.
Source : D.P.A.T- JIJEL. 2007

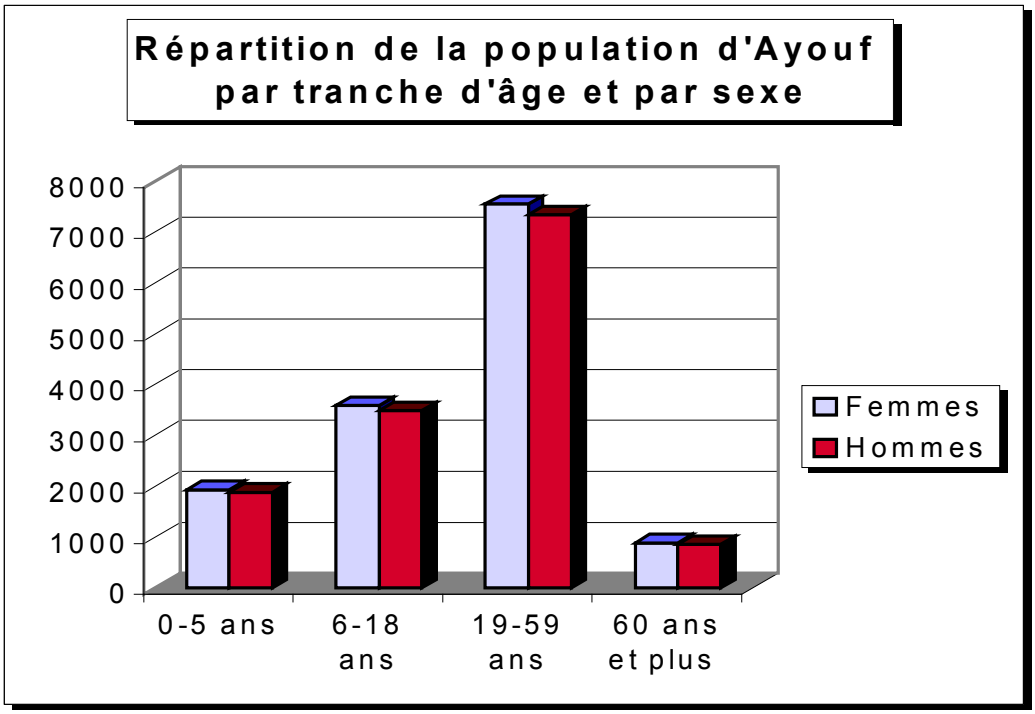


Figure V-5 : Répartition de la population dans le plateau Ayouf par tranche d'âge et de sexe.
Source : L'auteur.

V.3.1-Origine géographique des ménages dans le plateau Ayouf

Les données chiffrées dans ce chapitre portent sur 600 ménages enquêtés soit le 1/10éme du nombre total de ménages dans le plateau d'Ayouf.

Les résultats obtenus se résument comme suit :

Origine géographique des ménages enquêtés	Nombre	%
De la ville même	**197**	**32,83**
Des autres wilayas	**61**	**10,17**
Des communes de la wilaya	**342**	**57**
Taher	7	
El-Milia	8	
Chekfa	8	
Emir Abdelkader	8	
Ziama Mansouriah	8	
Sidi Abdelaziz	8	
El-Aouana	17	
Djimla-Selma	22	
Beniyadjis	23	
Kaous	74	
Texanna	159	
Total	**600**	**100**

Tableau V-2 : Origine géographique des ménages dans le plateau Ayouf.
Source : Enquête in situ- Mars 2007

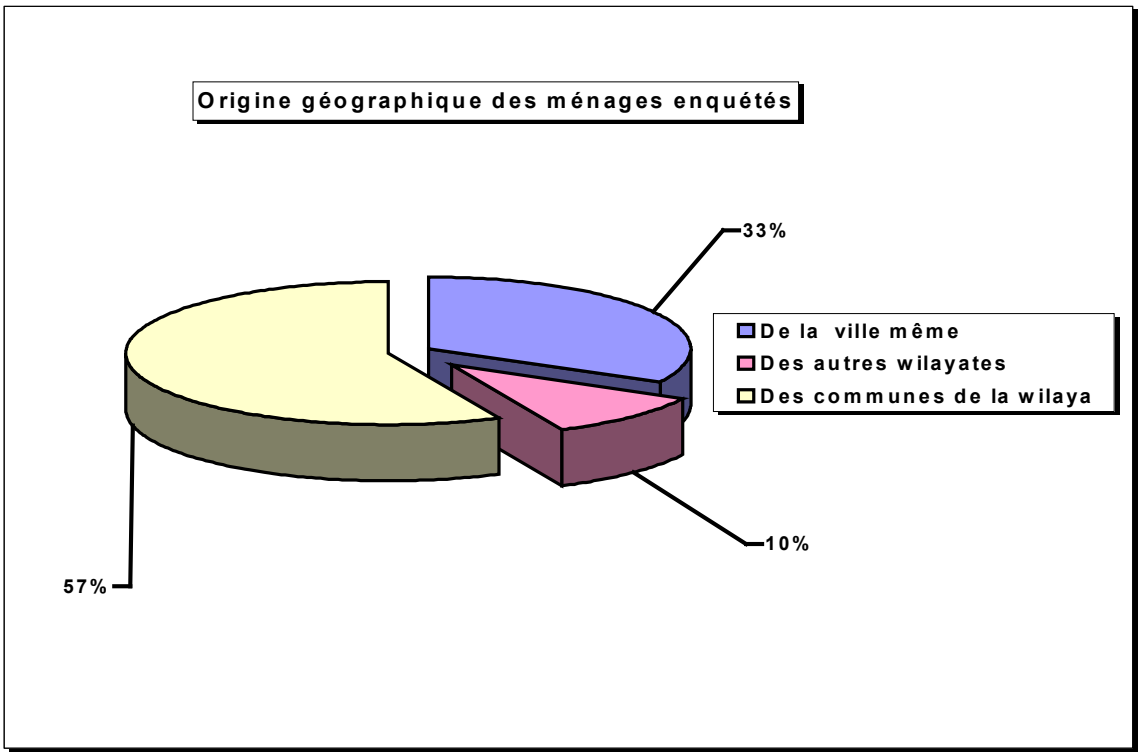


Figure V-6 : Graphique de l'origine des ménages dans le plateau Ayouf.
Source : L'auteur.

Les résultats illustrés dans le tableau V-2 nous montrent que la population d'origine rurale représente 57% de la population totale soit le pourcentage le plus élevé des résident dans cette zone. 32,83% de population sont originaires de la ville même et 10,17% viennent des autres wilayas de l'Est tel que Mila, Constantine, Bejaia et Sétif.

L'installation de ces derniers date des années 1980 suite à la promotion de la ville en chef lieu de wilaya à un moment où elle avait besoin de cadres qualifiés qui étaient à la recherche d'un travail et d'un logement décent.

A partir des années 1990, les ménages d'origine rurale se sont installés pour des raisons de scolarisation, de travail et surtout pour des raisons sécuritaires tel que les localités de Benyadjis, Selma et Texenna durement touchées par le terrorisme .

IV.3.2- Caractéristiques socioprofessionnelles de la population résidente :

Après traitement des catégories socioprofessionnelles auxquelles appartient la population du plateau d'Ayouf, nous avons pu déterminé une nomenclature ayant comme base celle utilisée par l'office national des statistiques (O.N.S). Selon les données fournies par la direction de la planification et de l'aménagement du territoire (D.P.A.T), cette nomenclature a été remodelée comme suit :

Catégorie socioprofessionnelle	Nbr population	Répartition de la population (%)
Retraités	24	4 %
Emigrés	47	7.8 %
Chômeurs	61	10.2 %
Indépendants non agricoles	72	12 %
Main œuvres non agricoles	82	13.6 %
Patrons employeurs	90	15 %
Cadres	95	15.8 %
Employés	129	21.6 %
Total	**600**	**100 %**

Tableau V-3 : Répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle dans le plateau Ayouf.
Source : Enquête in situ- Mars 2007

D'après le tableau V-3, on remarque que le pourcentage le plus élevé appartient à la catégorie des employés dans les administrations et dans les services. Ceci résulte de la proximité des lieux d'habitation et de travail ainsi que du statut de la ville érigé en chef-lieu de wilaya, ce qui a nécessité le recrutement de beaucoup de cadres en plus de ceux venus des autres wilayas, habitant dans leur majorité les quartiers d'habitat collectif situés dans l'aire d'étude.

En seconde position vient le secteur du bâtiment (main œuvre non agricole). L'on remarque aussi une concentration des indépendants non agricoles surtout les commerçants localisés dans les quartiers d'habitat individuel, ceci s'explique par l'exploitation des R.D.C des maisons en locaux commerciaux.

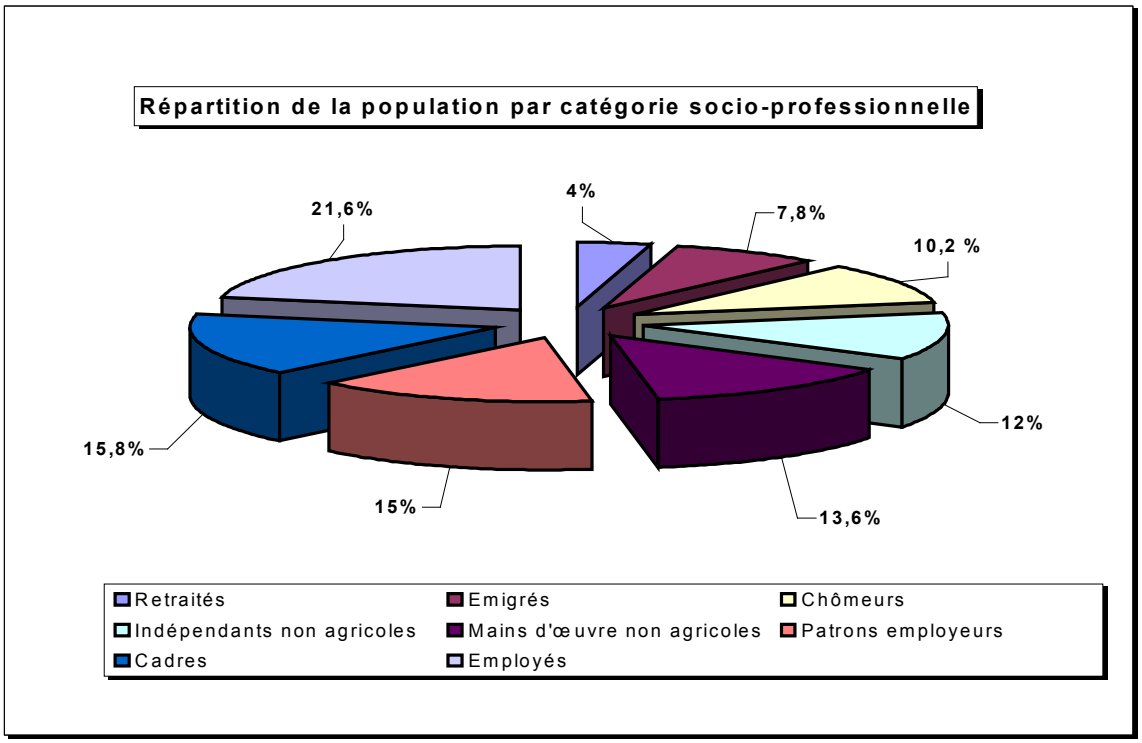


Figure V-7 : Répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle dans le plateau Ayouf
Source : L'auteur

On peut aisément conclure ici, que la population d'Ayouf appartient à des C.S.P (Catégories socioprofessionnelles) différentes et que dans l'ensemble la grande part de la population travaille dans le secteur du bâtiment et de l'administration. Ceci reflète par ailleurs le caractère urbain de ce tissu urbain.

IV.4- Caractéristiques économiques et structures commerciales :

Le commerce a toujours occupé une place essentielle dans l'organisation des villes : il a permis de structurer, parallèlement à d'autres fonctions, un espace central fédérant et desservant tout un territoire urbain.

Aujourd'hui, l'organisation commerciale représente une donnée majeure de l'urbanisme, au sens où les lois de l'économie de l'espace jouent un rôle aussi important que les lois du marché.

La mutation de l'appareil commercial contribue étroitement à la transformation de la ville et c'est ce qui caractérise le plateau d'Ayouf qui en l'espace de deux décennies s'est mué en véritable pôle commercial à l'échelle de toute la ville. C'est pourquoi, il ne paraît pas légitime de continuer à gérer cette transformation indépendamment des autres politiques urbaines.

Avant de connaître la qualité et la diversité des pratiques commerciales dans le plateau d' Ayouf ainsi que degré de fréquentation de ces dernières et qui feront l'objet d'une présentation détaillée au

chapitre VI, un état des lieux de toutes les activités commerciales se trouvant dans l'aire d'étude doit donc être établi (tableau V-4) pour que l'on puisse à la fin proposer des solutions fortes, qui supposent une action résolue pour améliorer effectivement l'attractivité du commerce non seulement dans cette zone, mais également pour les futurs aménagements de nos quartiers d'habitats.

On notera ici que la dynamisation des quartiers nécessite au préalable l'assurance d'une réelle mixité des fonctions et des activités (commerces, services, lieux de loisirs...), il faudra donc veiller à ce que les "locomotives commerciales" s'implantent plutôt au coeur de ces quartiers et puissent jouer un rôle structurant dans l'organisation des autres activités.

Les investigations menées sur terrain nous ont permis de classer les commerces selon plusieurs catégories qui se résument comme suit :

✓ Le commerce à recours quotidien qu'on appelle commerce **pur**, il regroupe un ensemble d'activités de même caractère qui répondent à des besoins élémentaires autrement dits commerce banal qui ne provoque pas de longs déplacements de la clientèle localisée en résidence tel que :

- Les commerces alimentaires (Alimentation générale, boucherie, boulangerie,laiterie, crémerie, épicerie…..)
- Les commerces non alimentaires courants (librairie, papeterie, tabacs journaux, vente cassette…)

✓ Le commerce à recours périodique ou occasionnel dit commerce **anomal**, tel que :

- Les articles de la maison (meubles, vaisselles, électroménager…).
- Les articles de la personne (l'habillement, tissu, mercerie, cosmétiques, bijouterie, coiffeur…)
- La restauration tel que (pizzeria, salon de thé, café, glacier, pâtisserie…).
- L'artisanat de services (mécanicien, tôlier, plombier, réparateur électroménager…)
- L'artisanat de production (menuisier, ferronnier…)
- Les services à caractères commerciaux tel que (l'auto-école, taxiphone, cybercafé, bureau d'étude…).

Afin de mieux expliquer cette diversité commerciale, nous avons par la suite établi une représentation cartographique (Figure V- 9) dont l'objectif principal est de localiser chaque type d'activité commerciale dans l'endroit exact où il se trouve.

Catégorie	Type d'activité		Nbr	%
Commerce Pur	A1	Commerce non alimentaire	**104**	**11.81**
	A2	Commerce alimentaire	**125**	**14.20**
Commerce Anomal	A3	Article de personne	**202**	**22.95**
	A4	Articles de maison	**67**	**7.61**
	A5	Restauration	**47**	**5.34**
	A6	Artisanat de service	**31**	**3.52**
	A7	Artisanat de production	**29**	**3.29**
Services	A8	Service à caractère commercial	**63**	**7.15**
	A9	Profession libérale	**127**	**14.43**
	A10	Service individuel	**47**	**5.34**
	A11	Loisirs	**20**	**2.27**
Commerce de gros		Alimentation générale	**06**	**0.68**
		Produit pharmaceutique	**01**	**0.11**
		Produit de pâtisserie	**11**	**1.25**

Tableau V-4 : Classification des activités commerciales dans le plateau Ayouf
Source : Enquête in situ- Mars 2007

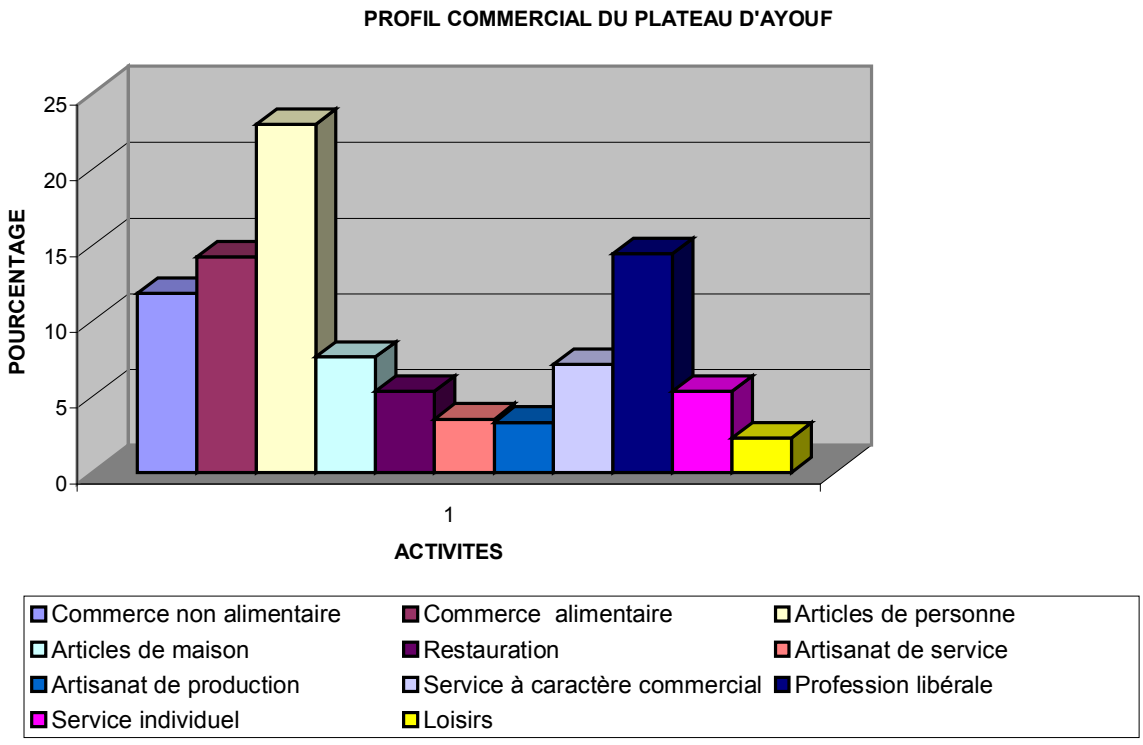


Figure V-8 : Classification des activités commerciales dans le plateau Ayouf
Source : Enquête in situ- Mars 2007.

Figure V- 9: Répartition des commerces fixes au plateau d'Ayouf.
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

V.5- Analyse urbaine du plateau d'Ayouf

V.5.1- Structure spatiale

Le plateau Ayouf se structure autour de trois éléments essentiels : l'habitat, les équipements, et les axes de voiries.

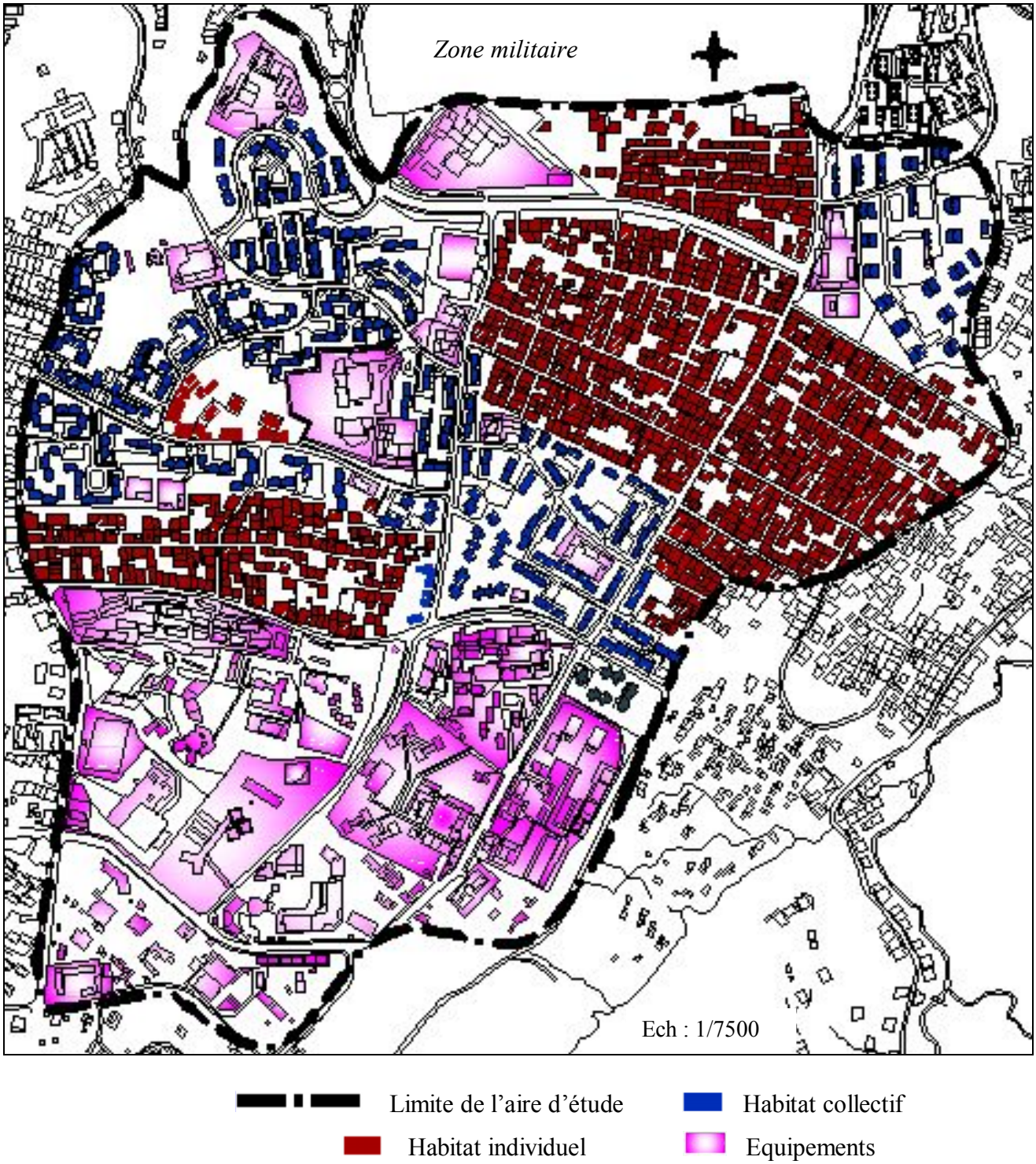


Figure V- 10 : Occupation de l'espace par secteur dans le plateau d'Ayouf.
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

V.5.1.1- L'habitat : fonction essentielle des ZHUN.

V.5.1.1.1- Typologie de l'habitat

- **L'habitat collectif**

Les immeubles sont généralement disposés soit tout le long des axes routiers soit perpendiculairement à ceux-ci. Parfois ils sont disposés de façon à former entre eux des espaces semi-collectifs (en forme de U ou de L ou de T) utilisés pour le stationnement des véhicules, comme espaces de jeux pour les enfants et pour la circulation piétonne.

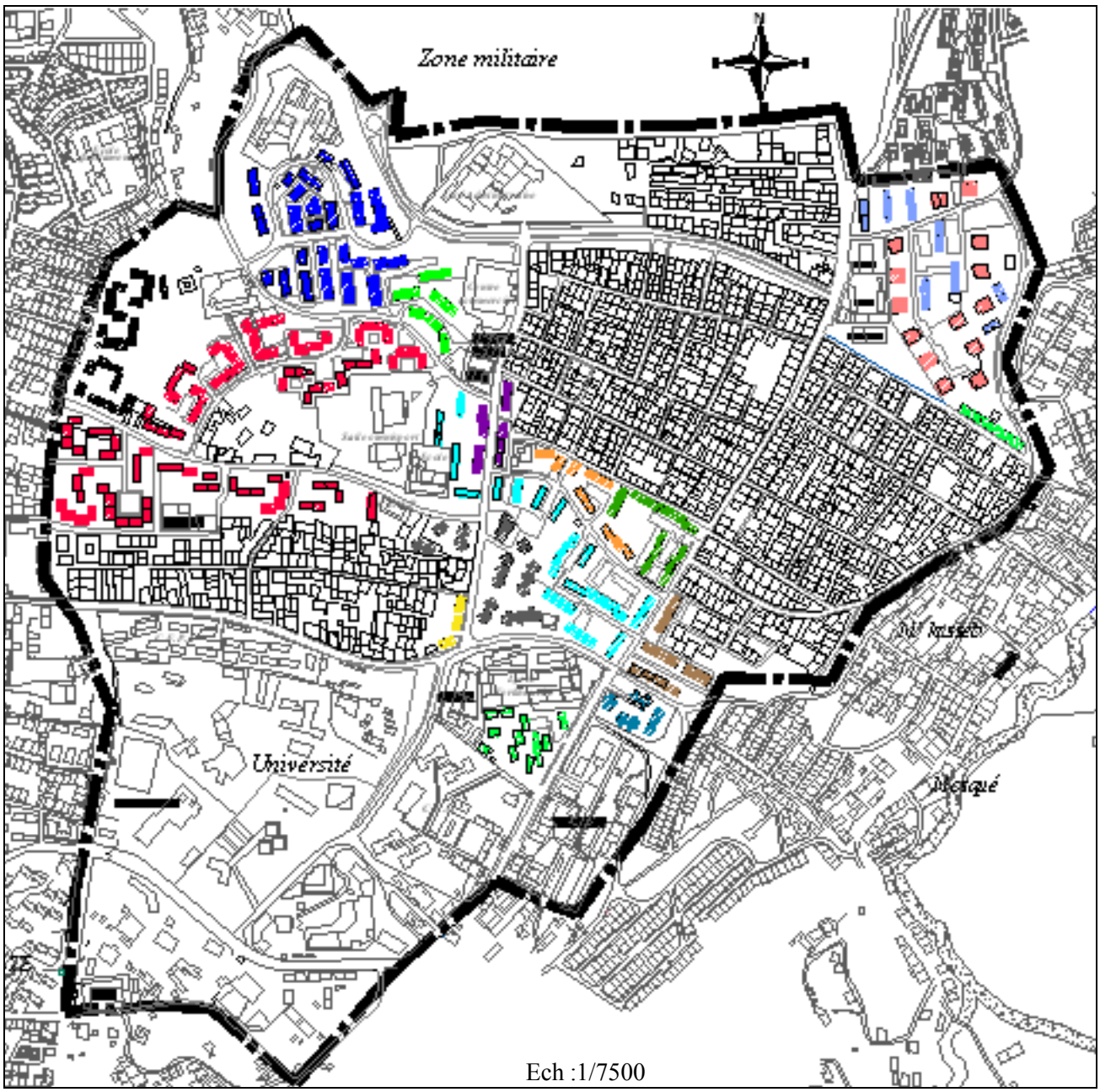


Figure V- 11 : Répartition de l'habitat collectif au plateau d'Ayouf.
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

La disposition de la majorité des immeubles, et le tracé des axes routiers obéissent à un principe de rentabilité de la construction, du coût et du fonctionnement.

Quand à l'aspect extérieur, tous les immeubles sont presque identiques au niveau des façades de la couleur extérieur et du nombre d'étage qui ne dépasse pas le R+4 sur vide sanitaire ou avec un R.D.C commercial.

Planche V- 2 : Vue sur l'habitat collectif dans le plateau Ayouf.
Source : l'auteur. 2007.

On note que le traitement de façades relève du subjectif (traitement simple), vu les conditions de leur réalisation pour concrétiser les objectifs de la planification nationale.

Dans notre périmètre d'étude se dégage un seul modèle constructif utilisé, c'est le modèle traditionnel : qui est le système constructif le plus courant, poteaux poutres avec coffrage traditionnel en bois, mis à part les matériaux de base tels que le béton armé, les matériaux utilisés pour le remplissage qui sont la brique et le parpaing dans leurs variétés dimensionnelles.

- Les logements collectifs sont caractérisés par :

- Le logement social O.P.G.I : l'édification de moyens urbanistiques a débuté en 1975, dont le but est de maîtriser la croissance urbaine et afin de répondre à une demande importante en logement dans le cadre d'une planification économique nationale.
- Le logement promotionnel : l'état adopte l'élargissement des formes de promotions en appliquant la loi 86 du 04.03.1986 sur la promotion immobilière. Cette nouvelle loi tend à faire bouger l'argent des épargnants pour la réalisation des programmes de logements sociaux promotionnels. Des facilités

ont été accordées aux promotions pour l'obtention des terrains à bâtir, ainsi que le financement de la CNEP.

Le parcellaire est présent sous différentes formes où on ne lie aucune régularité, ni dans la forme ni dans la superficie, ce qui a engendré une trame bâtie désordonnée. Et où l'implantation des bâtiments a été faite dans tous les sens. Dans l'ensemble on peut lire deux types d'organisation :

1-Le premier type d'organisation est linéaire, le long du boulevard dicté par une disposition des bâtiments perpendiculaire à la voirie.

2-Le deuxième type est caractérisé par une implantation des bâtiments autour d'un espace central, sans aucun aménagement ni traitement.

Les immeubles sont de type barres.

- **L'habitat individuel**

La structure de ce type d'habitat s'organise dans la majorité des cas, à partir d'un axe routier principal souvent central qui traverse le quartier en le divisant en deux parties, les autres axes routiers moins importants, prennent naissance au niveau de l'axe central pour se prolonger dans le quartier et forment les limites des îlots. On remarque une forte concentration de commerces et services sur l'axe central.

Ayouf semble obéir à une trame régulière où les alignements sont assez respectés et l'habitat est en bon état. L'intérieur de certains îlots connaît une détérioration à cause d'une densification et un morcellement excessif donnant naissance à des parcelles très réduites voir inexploitables pour une habitation. Cette densification de l'espace privé matérialisé par l'îlots d'habitat est prédominante par rapport à l'espace public moins présent.

Pour ce qui est des façades, elles ne présentent pas une grande variété, elles sont dotées d'ouvertures rectangulaires et des balcons le long de la façades soit avec des balcons entre deux chambres avancées.

Les hauteurs varient entre le R.D.C et trois étages, souvent avec des fers en attente, destinés à une éventuelle extension, de ce fait on comprend que ces constructions sont loin d'être achevées.

Certains constructions relèvent du modèle traditionnel dont la cour centrale est l'espace principal, d'autres sont issues du modèle planifié.

En dépit de leur statut juridique les techniques de constructions utilisées sont des plus adéquates. Le système constructif également varie d'une construction à une autre suivant l'époque de réalisation de l'habitation.

Les constructions qui datent des années 1970 ont pour structure porteuse le béton armé et le parpaing creux pour les murs extérieur et intérieur, surtout au niveau du R.D.C pour renforcer la construction et l'aider même à recevoir le maximum de charge pour un développement à la verticale.

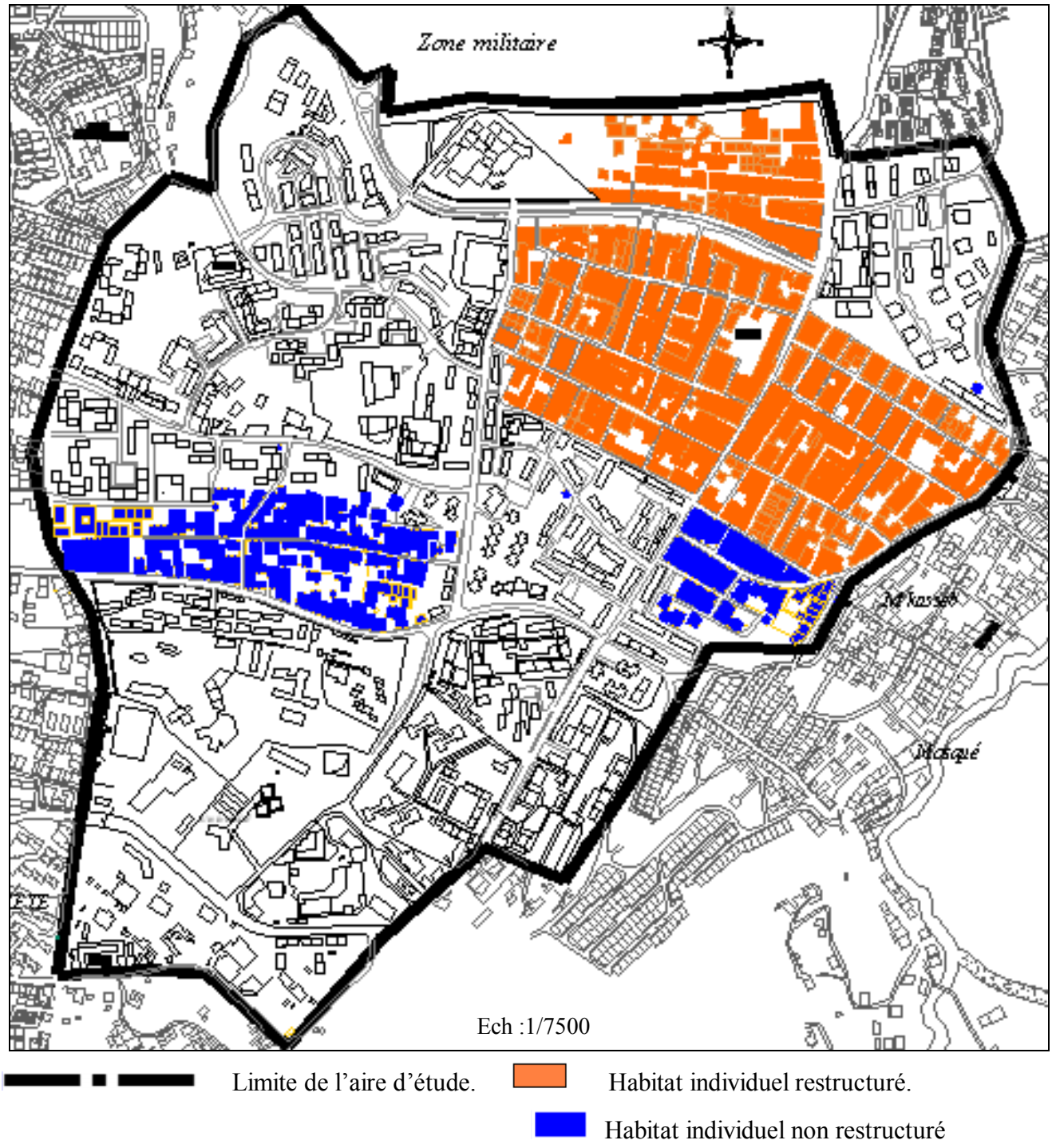


Figure V- 12 : Répartition de l'habitat individuel au plateau d'Ayouf.
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

Quand à l'époque actuelle, la brique creuse a remplacé tous les matériaux de remplissage, les murs et les dalles à corps creux (hourdis) sont devenus les plus répandus , en conséquence, on peut dire que dans ce type d'habitat, l'utilisation des matériaux et des techniques de construction sont conditionnées par la disponibilité des matériaux de base d'une part et le savoir faire des habitants en matière de constructions d'autre part.

Planche V- 3 : Vues sur les deux types d'habitat individuel.
Source : l'auteur. 2007.

Utilisées comme première extension dans le territoire de la ville, les ZHUN ont défiguré le paysage de la cité surtout avec l'image horrible des cités dortoirs, mais afin d'éviter une rupture trop brutale, l'ameublement des boulevards a permis d'en atténuer l'intensité.

Malheureusement on constate dans les lotissements ou les coopératives immobilières l'inachèvements de la viabilisation et des constructions, ce qui donne cette impression d'être toujours dans un chantier. Comme on constate aussi :

-Le non-respect d'occupation aux sols.

-Le non-respect des hauteurs.

-Absence de la peinture ou incohérence dans les choix des couleurs.

En effet les deux types d'habitat voisins qui se dégagent dans notre périmètre d'étude présentent des similitudes au niveau du nombre d'étage.

V.5.1.2-Les équipements

Les équipements traduisent les besoins quotidiens divers de la population, l'implantation de ces équipements se fait selon des normes de programmation urbaine (grille des équipements) établie en fonction des conditions socio économiques et politiques de la société en place.

D'autres équipements, désobéissant à la grille pré établie et aux normes présentent des spécificités culturelles (musée , théâtre….), administratives, de recherche et historique .

On a procédé au recensement des équipements existants dans le quartier Ayouf. Ce dernier est doté d'équipements à caractère administratif, commercial, éducatif, religieux, sécuritaire etc.

- **Equipements prévus par la grille** :

En complément avec le parc logement, une grille d'équipements importante a été prévue au niveau de la ZHUN I et de la ZHUN II ; mais malheureusement elle n'a pas été respectée à cause principalement des lenteurs de lancement des projets qui a ouvert la porte à l'occupation par les constructions illicites des lieux initialement prévus. Le programme des équipements a été élaboré sur la base du nombre total des habitants de la ZHUN pour arriver à une occupation rationnelle du sol et rendre possible des combinaisons diverses des équipements.

L'implantation anarchique des équipements fut un obstacle pour la structuration normale des quartiers, ceci était conçu en tant que ZHUN, et programmée sur la base de grille d'équipements à travers une organisation opposée au vécu des habitants.

Des équipements ont été prévus à coups de normes et de ratios théoriques, s'isolant à l'intérieur de leurs clôtures afin de contribuer à la dynamique du tissu où ils sont implantés.

Nature de l'équipement	Programme initial	Programme actuel
Ecoles primaire	03	05
CEM	02	02
Lycée	01	01
Technicum	01	01
Centre de formation CFPA	01	01
Maison de jeunes	01	00
Inspection académique	01	01
Centre de soin	03	01
A.P.C	01	01
P.T.T	01	03
O.P.G.I	00	01
Agence foncière	00	01
Sonelgaz	00	01
Cité administrative	01	01
Mosquée	01	02
Université	01	01
Ecole de la police	00	01
Ecole des sourds muets	01	-

Tableau V-5: Les équipements initiaux et actuels dans le plateau Ayouf
Source : Enquête in situ- Mars 2007

On se référant au tableau ci-dessus on s'aperçoit que les quartiers d'Ayouf abritent dans leurs limites une série d'équipements qui sont à l'échelle du quartier tel que les écoles, lycée, APC, PTT, Mosquée, centre de soins,….et d'autres qui sont à l'échelle de la ville.

Non appliqué sur terrain, le programme initial qui présentait des tares évidentes a été supplanté par un programme « illicite » qui a occupé toutes les poches vides en désarticulant l'espace urbain et en déséquilibrant la cohérence de ses tissus.

La distribution dans le programme initial des ZHUN, en prévoyant des zones d'habitat séparées des zones d'équipements, a engendré un déséquilibre flagrant dans l'armature urbaine.

Aujourd'hui, le plateau d'Ayouf est doté d'un patchwork d'équipements, qui répondent à la fois aux besoins de ses résidents et des résidents de la périphérie, centre ville compris. Devant la rareté de poches urbaines encore existantes, l'implantation de nouveaux équipements n'obéit à aucune logique, ce qui accentue les déséquilibres entres quartiers.

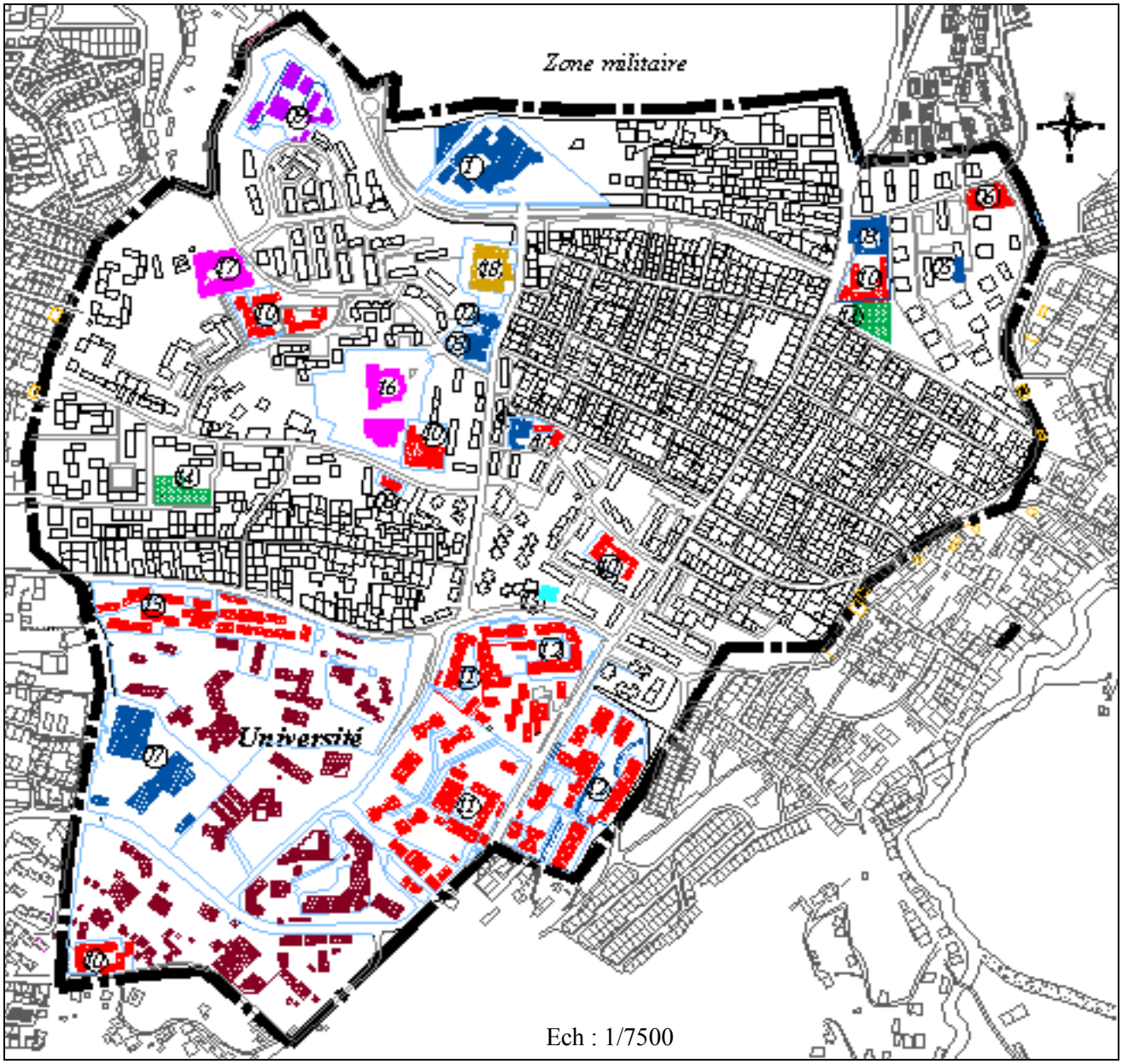
V.5.1.3 -Le réseau viaire

La circulation en général est l'élément déterminant dans le rayonnement et la dynamique d'un quelconque quartier. C'est elle qui indique où sont les pôles,quels sont les axes comment les uns et les autres se hiérarchisent.

Dans certains quartiers le phénomène de congestion est permanent, il est dû aux déplacements domicile-travail des actifs, dits journaliers, qui sont commandés par la localisation des emplois et des résidences, auxquels il faut ajouter les écoliers et les étudiants. Ceci est dû aussi à la similitude des horaires et à la concentration géographique des emplois d'où l'itinéraire classique, ils sont centripètes le matin et centrifuges le soir.

Le second déplacement est irrégulier, livraisons, vente, entretiens, achats, loisirs,….qui sont le fait de non actifs.

Le réseau routier qui s'étend à travers le plateau d'Ayouf est systématiquement ordonné par degré hiérarchique.



Légende: Limite de l'aire d'étude.

ADMINISTRATION ET SERVICES PUBLICS
01-CITE ADMISTRATIVE
02-ANTENNE A.P.C
03-BUREAU D'ALGERIE TELECOM
04-AGENCE FONCIERE
05-OPGI
06-DIRECTION DE L'EDUCATION
07-PROTECTION CIVIL
08-C.O.S.P

EQUIPEMENTS SPORTIFS
16-SALLE OMNISPORTS, PISCINE
17-COMPLEXE DE PROXIMITE

EQUIPEMENTS EDUCATIFS ET DE FORMATION
10-ECOLE
11-CEM
12-LYCEE, TECHNICUM

EQUIPEMENTS SANITAIRES
15-SALLE DE SOINS

SERVICES DE L'ETAT
09-ECOLE DE POLICE

EQUIPEMENTS COMMERCIAL
18-CENTRE COMMERCIAL

EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS
14-MOSQUEE

UNIVERSITE
AUTRES EQUIPEMENT

Figure V- 13 : Localisation des équipements au plateau d'Ayouf
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

V.5.1.3.1-Voiries primaires

Au le plateau d'Ayouf, les axes primaires ont connu une mutation urbaine, créés au départ comme axes de desserte de premier niveau avec des servitudes et des bâtiments mal implantés, aujourd'hui, ils sont meublés dans leur majorité et donnent aux quartiers une composition urbaine nouvelle.

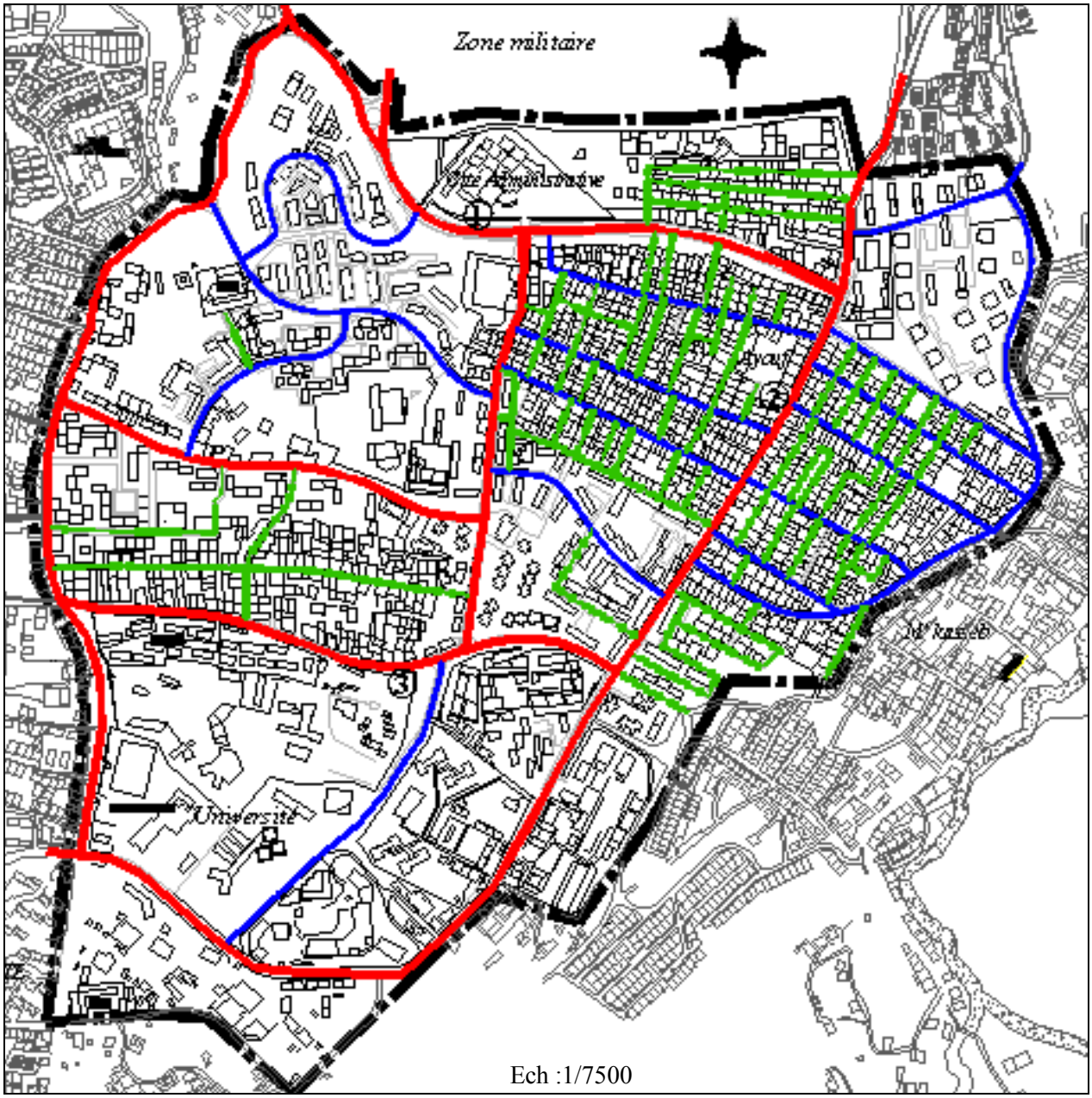
« Le boulevard, l'avenue n'ont pas pour seule et unique fonction de permettre la circulation. Le boulevard est un lieu d'équilibre ou se mêlent et interagissent (voire se subliment) au sein du même espace l'idée de fondation et l'idée de mouvement : se déplacer bien sûr, traverser, mais surtout résider, stationner, drainer, échanger, se promener, permettre des combinaisons magnifiques des arbres et de la ville…. ». «….topographiquement, le boulevard oriente un lieu, est un repère. Une des qualités du boulevard est le travail sur la distance et les échelles. Il coupe le parcellaire, mais désenclave, donne accès, réorganise et structure les bordures, d'une certaine façon planifiée….. » [1]

D'une largeur qui varie entre 07 et 10m, les voies primaires font la liaison des quartiers d'Ayouf avec les quartiers limitrophes ; on distingue alors ;

- Le boulevard G (rue Kaoula mokhtar), il assure la liaison de Ayouf au centre ville en passant par l'avenue des maquisards et en aboutissant à la rue des frères bouketta.
- La rue K (rue des fréres bouchair), elle va du boulevard G jusqu'à l'université.
- La rue A (rue des frères bouketta) classée voie primaire vu le flux important qu'elle draine ; elle traverse le quartier ayouf et le partage en deux parties ; Ayouf Est et Ayouf Ouest, constitue l'axe hyper-central du quartier d'habitat individuel.

Planche V-4 : Vues sur la rue Kaoula Mokhtar.
Source : L'auteur. 2007.

[1]- CASTELLS. M. *La question urbaine.* page 290



Limite de l'aire d'étude.
Voie primaire
Voie secondaire.
Voie tertiaire.

① Rue Kaoula mokhtar
② Rue des frères bouketta
③ Rue des fréres bouchair

Figure V- 14 : Réseau viaire du plateau d'Ayouf.
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

V.5.1.3.2-voiries secondaires

Routes secondaires en maillage, desserte-ceinture des quartiers; le système en maillage des voies secondaires d'Ayouf garantit par sa structuration différenciée et son développement anarchique l'utilisation optimale du réseau routier. Ces routes relient les différentes voies primaires en traversant le quartier, leurs largeur varient de 06m à 08m et leurs état physique se situe entre l'état moyen et celui défectueux.

On relève par ailleurs l'existence d'une voie secondaire qui supporte la charge d'une voie principale et qui est la « Rue Talbi Mokhtar ». Cette route supporte la charge des locaux commerciaux sur les deux coté de la voie d'où une activité à très haute densité de mouvements à la fois piétonnier et automobile.

Planche V-5 : Vue sur la rue Talbi Mokhtar.
Source : L'auteur. 2007.

V.5.1.3.3-voiries tertiaires

Les routes tertiaires, dessertes internes des quartiers en dépendance du réseau secondaire, desservent les différents unités d'habitation ; on peut les classer selon leurs largeurs en deux types de voies :

- Les voies carrossables : leurs largeurs varient entre 05m et 06m.
- Les voies piétonnes : leurs largeurs ne dépassent pas les 05m.

V.5.1.3.4-Les dysfonctionnements d'accessibilité :

Deux points critiques méritent d'être mentionnés :

- La route A (frères bouketta) est un axe de transit vers les établissements scolaires et universitaires, ainsi que administratifs qui délimitent l'aire d'étude auxquels s'ajoute le flux engendré par une succession d'activités commerciales où on trouve pratiquement tous les commerces anomaux.

Ces derniers assurent une desserte complète à la population résidente et provoquent même le déplacement de la population des autres quartiers plus loin. On s'aperçoit donc qu'il existe un flux important qui converge vers Ayouf à travers cette rue ce qui provoque un encombrement causé par les taxis bus…

Planche V-6 : Vues sur la rue des frères bouketta
Source : L'auteur. 2007.

➢ Les entrées les plus utilisées pour accéder aux quartiers d'Ayouf sont des Nœuds non aménagés et non travaillés, ce fragment de ville demeure très pauvre en la matière, puisque le citadin dans cette zone ne pouvait pas évoquer des immeubles ou des monuments qui pouvaient marquer son parcours, et où les points de repères sont devenus des constructions à caractères publiques. Donc ces quartiers méritent une réflexion et servent de repère et des éléments ponctuels.

V.5.2-Diagnostic des espaces publics

Les espaces publics qui sont considérés comme des éléments essentiels dans la composition urbaine, et comme les principaux facteurs de la requalification de la ville et de la dynamisation de son image sont totalement délaissés voire inexistants dans le cas du plateau d'Ayouf.

Lors de la réalisation de la Z.H.U.N I, dont font partie les quartiers d'Ayouf et spécialement lors de la construction des grands ensembles (Cité des 400 logts, Cité des 1000 logts etc..), les espaces extérieurs n'ont pas été considérés comme des facteurs intrinsèques de la vie sociale.

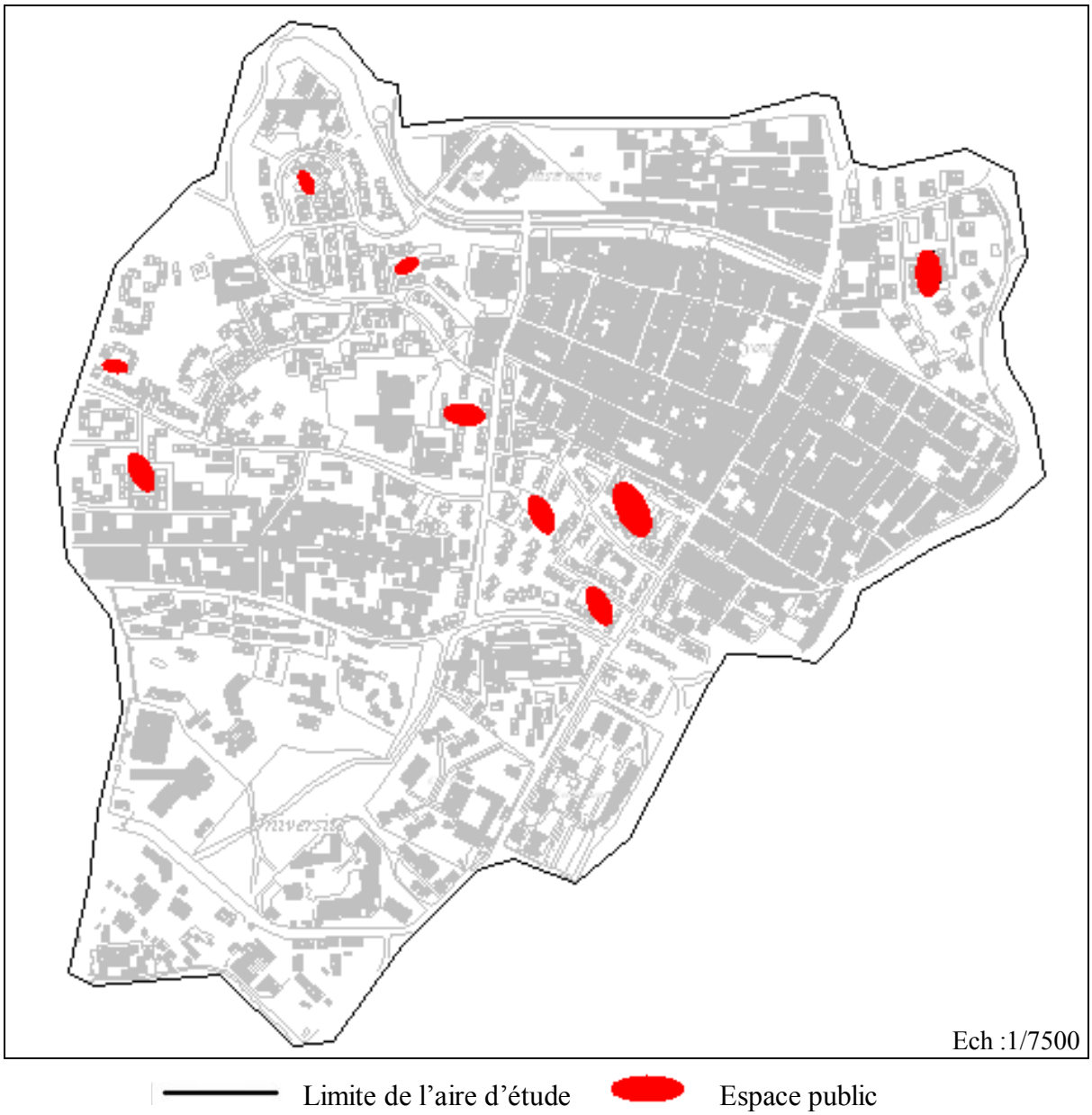


Figure V- 15 : Emplacements des espaces publics au plateau d'Ayouf.
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

Dans la plupart des cas, le traitement de ces espaces a été négligé ou traité au rabais ou parfois même oublié faute de crédits après la réalisation des logements si bien même que plusieurs opérations successives de réaménagement ou de restructuration menées depuis la fin des années 80, n'ont pu répondre aux attentes des habitants . Ces réaménagements sommaires, et dessinés à priori, se sont souvent révélés en décalage par rapport à la réalité des pratiques quotidiennes des riverains. Le vieillissement et l'entretien insuffisant aidant, ils sont apparus de plus en plus comme fournissant un cadre de vie ingrat, pauvrement fonctionnel, avec de nombreux facteurs d'inconfort, si ce n'est de tension et d'insécurité.

En effet, on peut estimer aujourd'hui que ces espaces publics sont « au stade zéro » du fait qu'ils se reconnaissent par leurs accès directs depuis la voirie jusqu'à l'escalier du bâtiment, par le stationnement des voitures sur le pas de la porte rejetant les autres équipements là où il reste de la place, et par les enfants qui jouent dans les parkings et les entrées d'immeuble. La pauvreté de leur conception face aux attentes des citadins, leurs inadaptations aux besoins des habitants, impliquent que nous possédons des espaces publics fabriqués au quotidien. L'inadaptation des espaces est ressentie sciemment par la population et traduite généralement par des phénomènes, plus ou moins, immédiats et spectaculaires (conflits entre les différents types d'habitat, superposition d'activités, insécurité, etc.)

Les nombreuses interventions complémentaires, menées sur les quartiers d'Ayouf, tout le long des vingt dernières années, et qui ont cherché au départ à remédier aux dysfonctionnements de ces aménagements trop sommaires ont abouti en réalité à des résultats intangibles. Elles sont restées insuffisantes pour que ces espaces redeviennent les supports d'une véritable qualité de vie collective, et puissent renvoyer, aux citadins et résidents, une image de lieux de la ville vivants et animés.

Plus récemment, les dernières opérations systématiques initiées dans le cadre de la " politique de l'amélioration urbaine" (réhabilitation des immeubles en parallèle avec la restructuration des quartiers par l'aménagement de pieds d'immeuble, l'amélioration ponctuelle des espaces de vie quotidienne en concertation avec les habitants, l'insertion d'équipements sportifs de proximité, la viabilité et la création de parkings, de placettes ou de squares), aboutiront aux même résultats tant qu'une gestion urbaine claire des espaces publics n'a pas été mise en place (entretien des espaces verts, occupation des espaces résiduels, responsabilisation des habitants etc.)

En dépit du fait qu'il constitue un élément important dans le paysage urbain et un élément de repérage dans l'espace public, l'élément vert (arbres, jardins publics, espaces de verdure etc.) est totalement absent à l'échelle des quartiers d'Ayouf que se soit au niveau des immeubles collectifs, des habitations individuelles et surtout au niveau des espaces résiduels et tout le long des voies de circulation. Cette grave lacune des différents aménagements opérés, a poussé quelques habitants des immeubles collectifs à créer devant les entrées principales des logements de semblants espaces de verdure pour améliorer leur quotidien. De même, l'absence de véritables aires de jeux et de lieux de rencontre appropriés aux différentes catégories des âges, est constatée dans les différents quartiers d'habitat à l'exception de quelques rares espaces à l'intérieur des quartiers de logements collectifs qui ont été appropriés comme aires de jeux par les jeunes et qui sont devenu des lieux d'animation par excellence. Pour le cas des quartiers d'habitat individuel aucun espace de jeux n'existe. La rue constitue de ce fait le terrain de jeux éphémère.

Les quartiers d'Ayouf sont en définitive, des entités pauvres en espaces réellement publics, leur définition comme simples résidus des espaces privés continue à prévaloir en la matière. Dans le cas d'espace, les statuts que ce soit des espaces collectifs, des espaces communautaires, des espaces semi collectifs, des espaces extérieurs ou de celui des espace intermédiaires sont totalement aléatoires. Leurs dénominations reflètent souvent la rupture de l'habitat et le rabattement de la vie sociale sur les territoires communautaires plus ou moins disjoints et morcelés de la scène urbaine.

Le terme « espace public » qui recouvre en théorie des types et des statuts d'espace très distincts dont certains correspondent à des morphologies et à des pratiques n'a pas, dans notre cas d'étude, d'incarnation réelle sur le terrain.

Conclusion

L'analyse des aspects urbanistiques, sociaux et économiques du plateau d'Ayouf , en tant qu'unité urbaine à part entière, nous a permis d'établir un diagnostic peu reluisant de la situation et des conditions déplorables dans lesquelles les ensembles urbains qui le forment ont évolué.

En conclusion Ayouf s'est développé d'une façon désordonnée et sans aucune perspective de développement aux échéanciers moyen et long terme.
Si les tissus urbains de l'ancienne ville de Jijel, dont le plateau d'Ayouf constitue le prolongement naturel, reposaient sur le principe de l'équilibre et de la cohérence dans leur conception; il n'en n'est pas de même pour les quartiers formant notre aire d'étude. En effet, on a assisté tout le long des 30 dernières années, à des juxtapositions d'entités urbaines destinées exclusivement à l'habitat individuel et collectif, ce qui a favorisé une hétérogénéité du tissu urbain du plateau, créant de facto une série de ruptures morphologiques et fonctionnelles flagrantes compromettant à cet effet toute gestion urbaine raisonnée de ses quartiers.

On s'est contenté de construire sans se rendre compte des problèmes que peut engendrer une projection inadaptée d'opérations d'aménagement (grands ensembles collectifs et lotissements) au niveau de l'espace urbain quant à leur lisibilité, leur harmonie et leur ajustement aux besoins des habitants, à savoir la juxtaposition des constructions de hauteurs différentes, la mauvaise intégration des ensembles d'habitat vis à vis de leur environnement et des tissus avoisinants auxquels il viennent se greffer. Dans la plupart des cas, ces opérations viennent composer une armature hétérogène avec le tissu déjà existant.

Il est indéniable que le processus d'extension de la ville de Jijel vers sa périphérie Sud (plateau d'Ayouf), sous l'effet de la démographie, de l'exode rural ainsi que de facteurs endogènes et exogènes, s'est caractérisé par une faiblesse manifeste dans sa maîtrise.

L'absence de la mise en œuvre d'une stratégie de création de nouveaux quartiers au cours de l'évolution naturelle de la cité, a provoqué des incohérences et des trivialités qui font que la ville d'aujourd'hui ne répond à aucune norme des villes modernes en terme de caractéristiques.

L'agglomération du fait de ces insuffisances incontestables, vit dans un chaos, que les politiques actuelles en matière de réaménagement n'arrivent pas à redresser. La politique volontariste des dernières années dans le domaine de l'amélioration urbaine, visant à réduire les multiples dysfonctionnements et dichotomies morphologiques qui rendent aujourd'hui la vie du citoyen dans ces quartiers plus difficile, a permis il est vrai, d'atténuer la pression qui s'exerce sur les habitants , mais demeure hélas, insuffisante au vu qu'elle ne constitue au fait qu'un ensemble d'opérations de replâtrage momentanées qui ne répondent pas aux problèmes de fond.

La multiplication de petites entités urbaines composées d'habitat collectif clairsemé et d'habitat individuel auto construit inachevé, a complètement déstructuré le paysage urbain du plateau d'Ayouf qui a atteint un seuil de saturation évident suite aux différentes opérations de densification. Le processus d'urbanisation de ces quartiers n'a pas été accompagné par les voiries et les réseaux nécessaires. Toutes études établies dans ce domaine ont conclu que l'aboutissement des opérations de ZHUN est loin de satisfaire les objectifs escomptés en matière de planification et de gestion urbaines. A des structures urbaines coloniales relativement simples et lisibles ont succédé des configurations fragmentées, avec des espaces suburbains et périurbains qui offrent l'aspect d'un patchwork encore inachevé. C'est le cas aussi pour le plateau d'Ayouf. On peut conclure, sur le plan urbanistique, que les quartiers d'Ayouf ont connu au cours de quelques décennies une triple transformation :

- Une densification accrue des tissus urbains (collectif et individuel) .
- Une prolifération rapide de l'habitat non réglementé ou illicite.
- Une grande couverture en matière d'équipements et de commerce.

CHAPITRE VI

ANALYSE DU DEGRE DE MIXITE URBAINE AU PLATEAU D'AYOUF

Introduction

Le quartier est une unité morphologique et structurelle, caractérisée par un paysage urbain, un contenu social et des fonctions. Il est une partie de ville relativement autonome, étant entendu que les rapports entre quartiers ne s'expliquent pas par une simple dépendance entre eux ou par rapport au centre. Ils doivent donc être considérés par rapport à la totalité de la structure urbaine.

Autrement dit, la définition d'un quartier ne peut pas être institutionnelle. Un pouvoir ne définit pas les limites d'un quartier ; il établit les règles, met en place des équipements, aménage les espaces publics, localise des logements et des entreprises mais, seul l'habitant investit ces dispositifs et les transforme en lieux.

Dans le cadre de cette analyse nous avons besoin de mieux maîtriser les composants de l'armature urbaine pour pouvoir décrypter le degré de mixité urbaine. La présente réflexion s'appuie sur l'analyse de plusieurs facteurs et éléments qui participent à favoriser où diminuer le degré de cette mixité.

Notre travail se structure autour de deux aspects ; le premier est quantitatif dérivé à partir des données statistiques et des recensements, le deuxième est qualitatif basé sur une enquête et interviews sur terrain. Ces derniers feront l'objet d'une analyse sociodémographique qui ne sera plus qu'une simple lecture des pratiques spatiales, mais permettra de définir clairement les situation vécues par les habitants et leurs comportements dans le plateau d'Ayouf.

Pour cela, on procèdera à l'évaluation du degré de mixité urbaine dans toutes ses dimensions : fonctionnelle, sociale et des modes d'occupations. Fonctionnelle qui comprend l'intégration, la diversification et le degré de présence d'activités avec l'articulation des différentes fonctions qui suppose une certaine ingéniosité en terme urbain et architectural, sociale tout en commençant par voir la mixité de différents types d'habitat, leur mode d'organisation et de juxtaposition, la qualité des espaces extérieurs et leur appropriation, et enfin la mixité des modes d'occupations qui nécessite une étude de l'immeuble au quartier.

VI.1- Méthodologie d'analyse

VI.1.1- L'observation sur le terrain

L'observation est une méthode d'enregistrement des conditions, des événements et des activités. Dans notre cas de recherche, l'observation va être utilisée pour étudier les comportements et les pratiques des habitants et des commerçants des quartiers d'Ayouf, recenser les fréquentations des équipements et des commerces en localisant les points de convergence, constater les relations sociales entre les habitants avec les différents modes d'appropriation des espaces extérieurs et identifier les terrains d'ententes et de conflits … Cette méthode d'analyse va nous servir comme un moyen de mesures qualitatives et aboutir à la confirmation de plusieurs données quantitatives et statistiques récupérées des différents organismes concernant notre champs d'investigation. Cette étape permet aussi de répondre à quelques questions posées marquant le départ de cette enquêtes.

VI.1.2- L'enquête et l'entrevue

Parallèlement à la méthode par observation sur le terrain nous avons essayé de recueillir l'information sur les comportements et les aspirations par entretiens directs in situ avec les usagers qui seront ensuite complétés par des « interviews de masse », (Voir questionnaire en Annexe), selon la méthode de LYNCH.K (1976) développé dans son ouvrage intitulé « L'image de la cité » qui a démontré que « *Dans une ville les éléments qui bougent, en particulier les habitants et leurs activités, ont autant d'importance que les éléments matériels statiques* »[1].

Cette étude permet également de définir si la relation entre les habitants et les activités est forte,moyenne ou faible, si le degré de fréquentation des commerces est en adéquation avec leur implantation, d'évaluer la concordance ou la discordance du cadre physique (espaces extérieurs) et enfin de percevoir le comportement des habitants entre l'habitat collectif et l'habitat individuel.

C'est dans la recherche de l'équation entre l'homme et son espace que nous pouvons discerner certaines particularités propres à l'environnement et l'individu. Cet enjeux repose sur la méthodologie de COUSIN J (1980) développé dans son ouvrage « L'espace vivant : introduction à l'espace architectural » qui admet que l'homme n'est rien d'autre qu'un « *organisme intelligent d'abord sensibilisé aux relations spatiales de son environnement avant d'être confronté, entre autres, aux impératifs sociaux qui vont le structurer* »[2].

[1]- LYNCH. K (1976). *L'image de la cité.* Ed Dunod. Paris. p. 2.
[2]- COUSIN.J (1980). *L'espace vivant : introduction à l'espace architectural*. Ed Moniteur. Paris. p.15.

Pour élucider certains comportements à l'égard du logement et des espaces extérieurs, et indirectement traduire les besoins des usagers, une enquête auprès des ménages a été impérative. Elle repose sur l'échantillonnage aléatoire.

Ainsi, pour donner plus de sens et de valeurs aux observations faites sur le terrains, il a été entrepris l'enquête et l'entrevue sur échantillon qui passe par le questionnaire administré auprès d'un échantillon d'enquêtés désignés aléatoirement. Malgré certains inconvénients liés à la méthodes de collecte de données par enquête et entrevue, cette méthodes est ici privilégiée au regard de ses nombreux avantages dont deux (02) principaux.

Le premier avantage réside dans le fait que la méthode de collecte des données sur l'usage, la pratique des espaces extérieurs et des relations entre les habitants et les activités (emplois, services et commerces) nous a permis de recueillir des données originales sur les habitants et leurs comportements, ainsi que les catégories de population résidant dans ces quartiers.

La second avantage, réside dans la communication directe avec les habitants. En effet, ce type d'enquête a impliqué un rapport direct entre l'enquêteur et l'enquêté, ce qui a eu comme incidence un taux de réponse relativement élevé. Parmi les raisons pour lesquelles le taux considéré est élevé, nous pourrions citer les suivants :

- Pouvoir expliquer la question si la personne enquêtée ne la comprend pas ;
- L'enquêteur peut poser des questions plus délicates (sur les opinions) ;
- Choisir le répondant dans le groupe ;
- Noter les informations supplémentaires relatives au sujet ;
- Les enquêtés ne connaissent pas à l'avance les questions leur étant adressées cela favorise la spontanéité dans les réponses et diminue les biais dans la réponse ;
- Dans ce type d'enquête, les répondants qui sont soit illettrés, soit handicapés (moteurs ou physiques) ne sont en aucun cas exclus de l'échantillon.

VI.1.2.1- Les limites de l'enquête

En dépit des nombreux avantages, ce type d'enquête présente des limites. Dans les enquêtes par entrevue directe, la relation interpersonnelle qui s'établit entre l'enquêteur et l'enquêté peut conduire à plusieurs biais pouvant par voie de conséquence nuire à l'efficacité de l'enquête.

Par exemple, l'enquêteur pourrait de partialité durant l'entrevue et influence le répondant quant à l'énoncé de son opinion ou pourrait formuler les jugements de valeurs susceptibles d'orienter les réponses.

Certains biais peuvent être imputables au répondant lui-même : il arrive que le répondant donne des réponses qui sont perçues comme acceptables que réelles, ou opte pour une réaction défensive à l'égard d'une question trop directe (méfiance des répondants).

VI.1.2.2- Objectifs de l'enquête

Le recours à l'enquête par entrevue directe permettra de répondre aux questions qui sont à l'amant de notre recherche et le questionnaire a été construit et conçu en fonction des problèmes posés.

L'enquête à pour objectif de produire des données sur :

- La population enquêtée (caractéristiques démographiques et profil socio-économique);
- Le degré de fréquentation des différentes activités pratiquées selon leur fonction et qualité;
- Les opinions des populations enquêtées sur des différentes formes d'appropriation des espaces extérieurs dans le périmètre d'étude, les détournement d'usage et les conflits d'exploitations qui constituent les éléments primordiaux de la mixité sociale dans les quartiers où se mêlent plusieurs types d'habitat.

VI.1.2.3- Contenu de l'enquête et population-cible

Les différents axes autour desquels ont été dirigées les questions se présentent de la manière suivante :

- ✓ La provenance des habitants ;
- ✓ Le profil socio-économique des habitants ;
- ✓ Les postures et les comportements des habitants vis-à-vis ;
    - Quartier et ses repères ;
    - Typologie de logement ;
    - Catégorisation des équipements structurants et d'accompagnements.
    - La qualité des espace extérieurs et leur connotation.

Et à travers :

- ➢ Leurs besoins et aspirations ;
- ➢ Leur degré d'attachement au quartier ;
- ➢ Leur vie communautaire ;
- ➢ Les modalités d'appropriation de l'espace extérieurs (récréatif, terrain de jeux….), ainsi que les pratiques spatiales exercées entre le logement collectif et individuel.
- ➢ Les modes et les degrés de fréquentation des différents types d'équipements et commerces.

Le contenu de l'enquête correspond à un questionnaire de type fermé avec un sous-thème de questionnaire ouvert pour éviter l'importunité de l'enquête en lui formulant des questions du même type (Voir Questionnaire type en Annexe). Les questions intrinsèques reviennent aux différentes catégories d'âges et aux types de pratiques.

VI.1.2.4- Taille de l'échantillon

Compte tenu de la superficie importante du site d'investigation estimée à 145 ha et de la forte concentration démographique au niveau des ZHUN (27.562 habitants), ainsi que la polymorphie des pratiques spatiales exercées sur l'espace public et la fréquentation des différents commerces et activités pratiquée, nous avons été amenés à circonscrire notre investigation sur les quartiers d'habitat collectif et individuel d'Ayouf et à enquêter un échantillon total de 600 personnes, correspondant à un taux de couverture d'environ 2,2% avec un dépouillement de 1/ 6 des feuilles des enquêtés. Ce taux pourrait être jugé acceptable dans la mesure où la visée de cette recherche se veut avant tout qualitative. (Le questionnaire a été distribué au niveau des établissements scolaires).

Malgré la taille relativement réduite de l'échantillon, le travail d'enquête a nécessité un effort considérable que l'on peut résumer en 08 étapes :

- Définition d'un questionnement de recherche, choix d'un mécanisme d'enquête, construction d'un questionnaire, test du questionnaire préétabli, réalisation de l'enquête proprement dite, codification des données, saisie des données, traitement des données et interprétation des résultats.

VI.1.2.5- Utilité du pré-test ou pré-enquête

Un test de questionnement préétabli a été entrepris. Il correspond à une étape importante et indispensable car elle permet :

- De juger si le questionnement répond étroitement aux objectifs de la présente recherche ;
- D'identifier et de résoudre les problèmes liés à l'administration du questionnaire ;
- De connaître les réactions des populations enquêtées ;
- De définir les corrections nécessaires avant la mise en œuvre définitive de l'enquête auprès de l'ensemble de l'échantillon retenu ;
- D'estimer les contraintes de temps et de budget.

Il est à noter que le contenu du questionnaire a été modifié en raison de la réaction de certains répondants.

VI.2- Degrés de mixité urbaine au plateau Ayouf

VI.2.1- La mixité fonctionnelle : secteur Habitat/Activités

Un équipement multifonctionnel à caractère régional, des services administratifs et des équipements à l'échelle communale, des bureaux privés, des équipements structurants, autant d'éléments de programme qui sont susceptibles d'entraîner des flux réguliers de la ville vers le quartier, accroissant ainsi la valorisation économique et banalisant l'espace.

On doit insister sur le fait que si ces éléments sont de nature à ouvrir les quartiers sur la ville, à les intégrer, leur arrivée a déjà pour objectif de faire « craquer » la toile mono fonctionnelle qui les enveloppe. Pour assurer notre but et pouvoir enfin estimer l'état des lieux de la mixité urbaine dans les quartiers de ce fragment de ville, on a préféré commencer par une étude statistique qui sera comme un support pour l'étude qualitative.

VI.2.1.1-Approche quantitative

Après l'établissement de l'enquête sur les activités (équipements et commerces) existantes dans notre terrain d'étude et du recensement en la matière, on calcul le degré de la mixité fonctionnelle rapportant le nombre d'équipements et des commerces au nombre de logements, ce cœfficient qui marque le degré de mixité est lié à la densité :

$$\textbf{C. Mix f} = \frac{\text{Nbr d'équipements + commerces}}{\text{Nbr des logements}} = \frac{898}{5021} = \textbf{0.18}$$

C. Mix f (Coefficient de Mixité fonctionnelle) = 0.18 (soit 0.18 équipement par logement).

Ce coefficient peut être décliné aussi en taux d'emplois par logement. De prime abord, on peut dés maintenant, juger de la bonne couverture des quartiers d'Ayouf en matière d'équipements et de commerces et dire que ce coefficient dépasse largement les taux d'équipement généralement admis. Ce taux traduit aussi, comme on le verra ci-dessous, la demande toujours grandissante émanant du centre-ville où l'offre ne parvient pas juguler les attentes de ses habitants.

Notre zone d'étude constitue, au fait, une centralité à fonction dominante commerciale (comme cela a été confirmé dans une recherche antérieure)[3], où d'autres activités d'enseignements, de services d'équipements administratifs et de loisirs, viennent s'adjoindre. En outre une centralité nécessite une dimension fonctionnelle et une dimension symbolique, plus subjective, mais indispensable. Seule l'adéquation de ces deux facteurs permet une centralité efficace, vecteur de la mixité fonctionnelle de ce tissu qui se caractérise par une grande diversité d'activités intégrées à un tissu d'habitat

[3] –BERDI. H (2001). *Centre et périphérie deux centralités complémentaires : cas d'Ayouf à Jijel.* Université de Constantine. 135p.

VI.2.1.2-Approche qualitative

A la lumière de ce qui a été constaté ci-dessus, on voit que le pourcentage des commerces est important, c'est pourquoi, il faut procéder à l'étude qualitative de cette offre commerciale qui est en évolution permanente. Cependant, pour être réellement efficace, toute action relative aux commerces doit reposer sur une bonne connaissance préalable de l'équipement ou du local commercial existant et, également, une perception cohérente du devenir du tissu économique.

En effet, une enquête est nécessaire pour mettre en évidence les forces et faiblesses de l'appareil commercial et d'établir des stratégies de reconquête et/ou d'adaptation. Cette analyse après enquête constitue autant d'éléments économiques objectifs pour pouvoir procéder à une analyse prospective du commerce, telle qu'elle peut être envisagée.

VI.2.1.2.1-Taux de fréquentation des commerces

Après la détermination des taux de fréquentation des différents types de commerces (les plus significatifs entre eux ont été ciblés lors de l'enquête par questionnaires) et les lieux d'approvisionnement des habitants (Voir tableau VI-1), l'interprétation les chiffres pour connaître les pratiques commerciales des habitants du plateau Ayouf est obtenue par diagrammes. En effet, les pourcentages obtenus représentés sur les diagrammes ci-dessous nous permettent de dégager les situations dominantes pour chaque type de commerce pris en exemple. Ainsi sera déterminé le degré de mixité fonctionnelle selon la méthode d'évaluation par indicateurs.

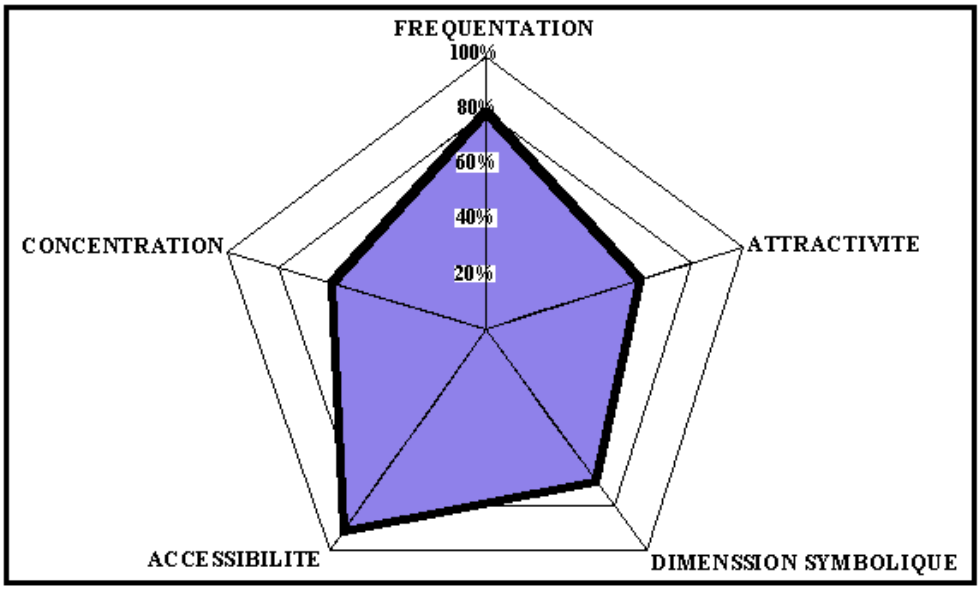
Ces indicateurs sont la fréquentation (flux de personnes) ; l'attractivité (animation et lieux d'échange avec les autres quartiers) ; la concentration (nombre de commerces et densité ; l'accessibilité (desserte routière et capacité d'accueil) et enfin la dimension symbolique (lieux à forte identité, bâtiments remarquables et qualité de l'espace).

Type de commerce	Taux de fréquentation	
	Plateau Ayouf	Autres quartiers
Alimentation générale	**80%**	**20%**
Fruits et légumes	**45%**	**55%**
Vaisselle	**82%**	**18%**
L'habillement	**77%**	**23%**
Cosmétique	**83%**	**17%**
Salons de coiffure	**73%**	**27%**
Café	**62%**	**38%**
Meubles et menuiserie	**80%**	**20%**
Cabinet de médecine	**59%**	**41%**

Tableau VI-1: Taux de fréquentation des commences à Ayouf et dans les autres quartiers de la ville
Source : Enquête in situ- Mars 2007

✘ Commerces purs ou banals

a) Alimentation générale



FREQUENTATION :
-Flux de personnes
ATTRACTIVITE :
-Lieux d'échange avec les autres quartiers
-Animation
CONCENTRATION :
-Nombre de commerces
-Densité
ACCESSIBILITE :
-Desserte routière
-Capacité d'accueil
DIMENSION SYMBOLIQUE :
-Lieux à forte identité
-Bâtiments remarquables et qualité de l'espace

Figure VI-1: Taux de fréquentation des commerces d'alimentation générale
Source : Enquête in situ- Mars 2007

La fréquentation des lieux d'achats alimentaires est nettement distinguée dans le plateau Ayouf (80%), cette situation dominante s'explique par la présence d'un nombre important d'épiceries et surtout des supérettes qui disposent de tous les produits alimentaires locaux et importés.

D'après l'enquête des ménages, les raisons de localisation de ces achats sont : la qualité des produits, la variété, le prix et la proximité. Sans pour autant constituer des lieux très attractifs, les commerces d'alimentation générale présentent une accessibilité aisée, une concentration appréciable et une dimension symbolique quelconque.

Planche VI-1: Exemple d'un commerce d'alimentation générale.
Source : L'auteur. Mars 2007.

b) Fruits et légumes

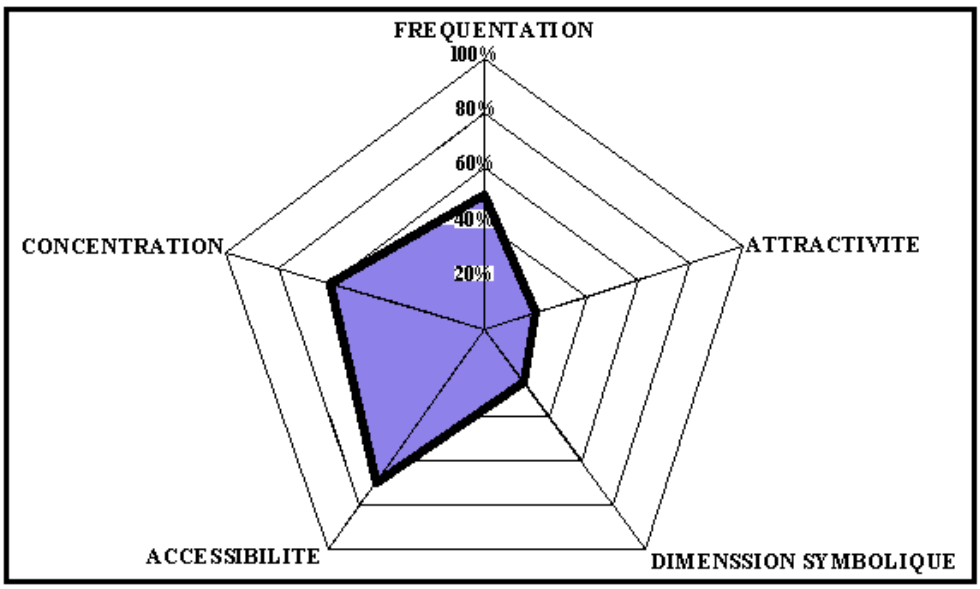


Figure VI-2: Taux de fréquentation des commerces de fruits et légumes.
Source : Enquête in situ- Mars 2007

D'après les résultats obtenus dans le tableau VI-1 , le taux de fréquentation est de 50%, ce qui dénote d'une fréquentation mitigée se limitant aux produits d'utilisation journalière. En effet on relève que ce type de commerce est fréquenté beaucoup plus au centre ville qu'à Ayouf, où les habitants préfèrent se déplacer, surtout pendant le week-end. Le centre ville est un endroit privilégié pour l'achat des fruits et légumes dont les étalages sont permanent, plus fournis et plus abordables au marché quotidien et au marché hebdomadaire. D'autres habitants fréquentent les marchés cités voisines tel que celui de village Moussa, plus proche.

La fréquentation du centre-ville pour ce type de commerce s'explique donc par : la variété, la qualité, les prix raisonnables et l'habitude.

Planche VI-2: Exemple d'un commerce de fruits et légumes.
Source : L'auteur. Mars 2007.

c) Vaisselle

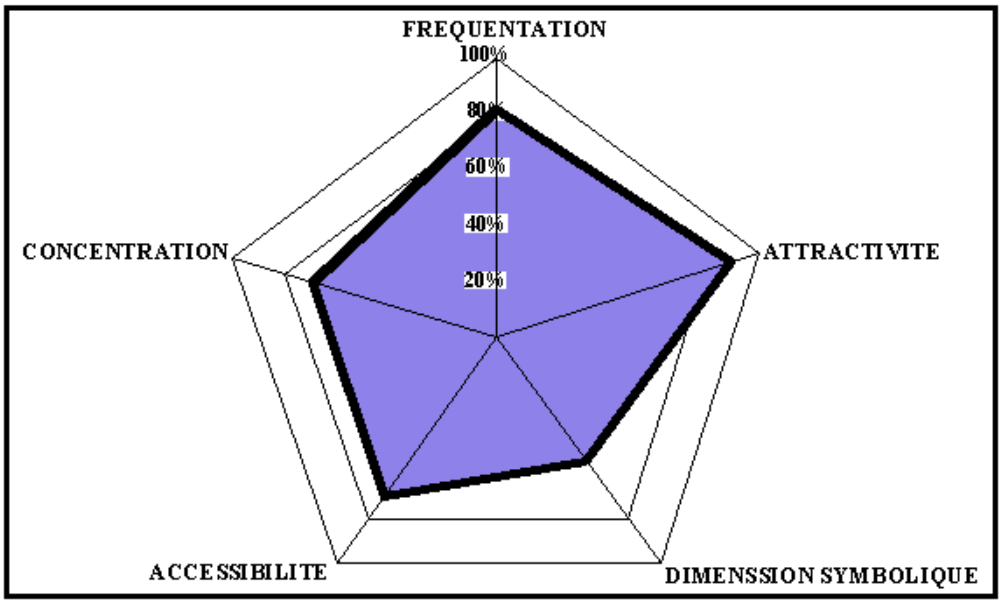


Figure VI-3: Taux de fréquentation des commerces de vaisselle.
Source : Enquête in situ- Mars 2007

D'après le tableau VI-1, on remarque qu'au plateau d'Ayouf, les ménages fréquentent les commerces de vaisselle avec un taux de 82%. Ceci s'explique à la fois par la disponibilité de diverses marchandises et de nouveautés. La concentration des commerces est nettement distinguée surtout sur les axes de voies principaux et également tout le long des routes secondaires à telle point qu'il existe aujourd'hui des rues spécialisées dans ce domaine en plus du supermarché qui en abrite plusieurs.

La fréquentation dominante s'explique donc par : la qualité, la variété et les prix pratiqués. On notera aussi qu'il y a une attractivité très forte en provenance des quartiers voisins et même du centre ville. Cette attractivité est facilitée par la bonne accessibilité des lieux .

Planche VI-3: Exemples de commerces de vaisselle.
Source : L'auteur. Mars 2007.

d) Habillement

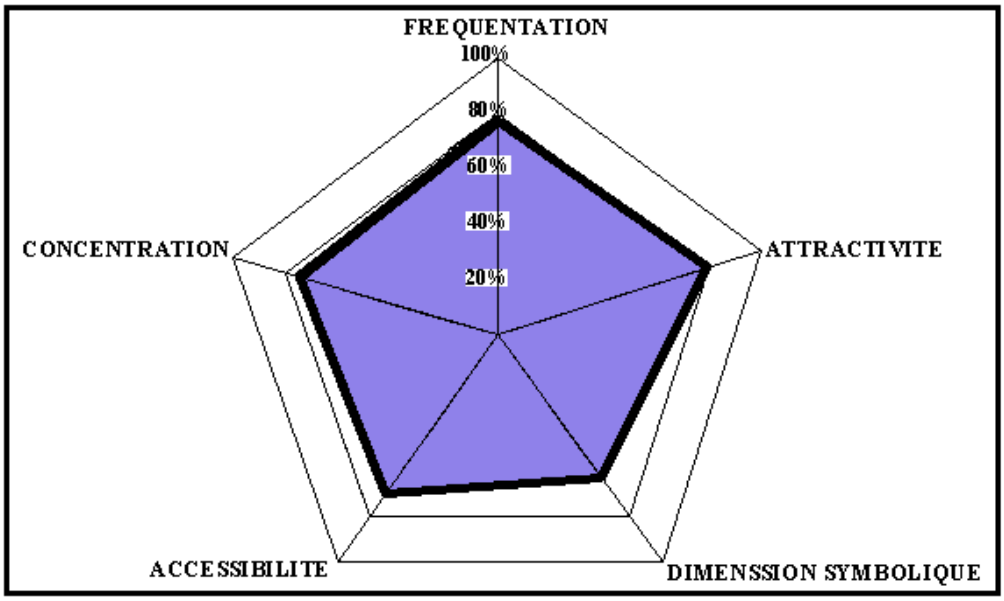


Figure VI-4: Taux de fréquentation des commerces d'habillement.
Source : Enquête in situ- Mars 2007

Un nombre relativement important de ménage réalise ses achats en habillement au niveau des différents quartiers d'Ayouf, ce qui éclaire sur le taux élevé de fréquentation. Le pourcentage de 77 % motionné au le tableau VI-1 est révélateur de la vivacité de ce type de commerce qui draine quotidiennement des centaines de personnes des deux sexes et spécialement à l'occasion des fêtes (l'Aîd, les mariages, la rentrée scolaires etc.). Plusieurs magasins se sont spécialisé et attirent de plus en plus des clients venant du centre ville et même des régions avoisinantes à la ville.

Cela est justifié par la qualité de la marchandise offerte, la spécialisation de certains rues (chaussures, textiles….). D'après les enquêtés, leur satisfaction s'explique par de meilleures conditions qui sont réunies sur place. On remarque le même engouement pour les magasins de cosmétiques qui sont sollicités avec la même intensité.

Planche VI-4: Exemples de commerces d'habillement.
Source : L'auteur. Mars 2007.

e) Salons de coiffure

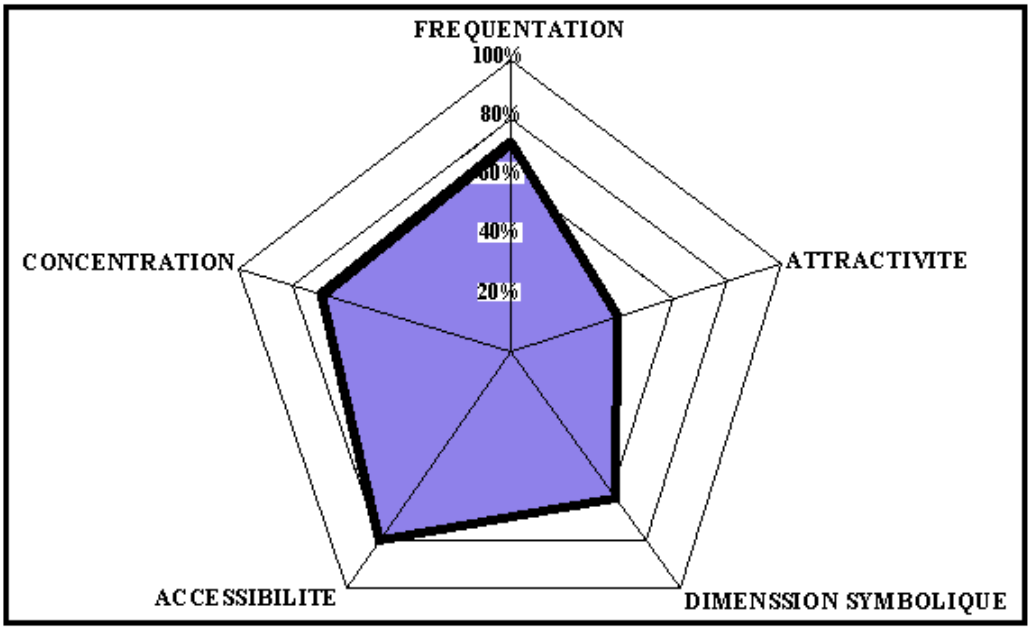


Figure VI-5: Taux de fréquentation des salons de coiffure.
Source : Enquête in situ- Mars 2007

Pour des raisons d'habitude, de proximité et de qualité, 73% des ménages fréquentent le quartier même où ils résident, d'autres fréquentent le centre ville et les quartiers voisins, en cherchant la qualité où ils se sentent à l'aise et satisfait (Cas des salons de coiffure pour dames).

Autre fait remarquable, le nombre important de ce type de commerce se localisent plutôt au niveau des routes secondaires et tertiaires qu'au niveau des routes principales.

Planche VI-5: Exemple de salon de coiffure hommes.
Source : L'auteur. Mars 2007.

f) Cafés

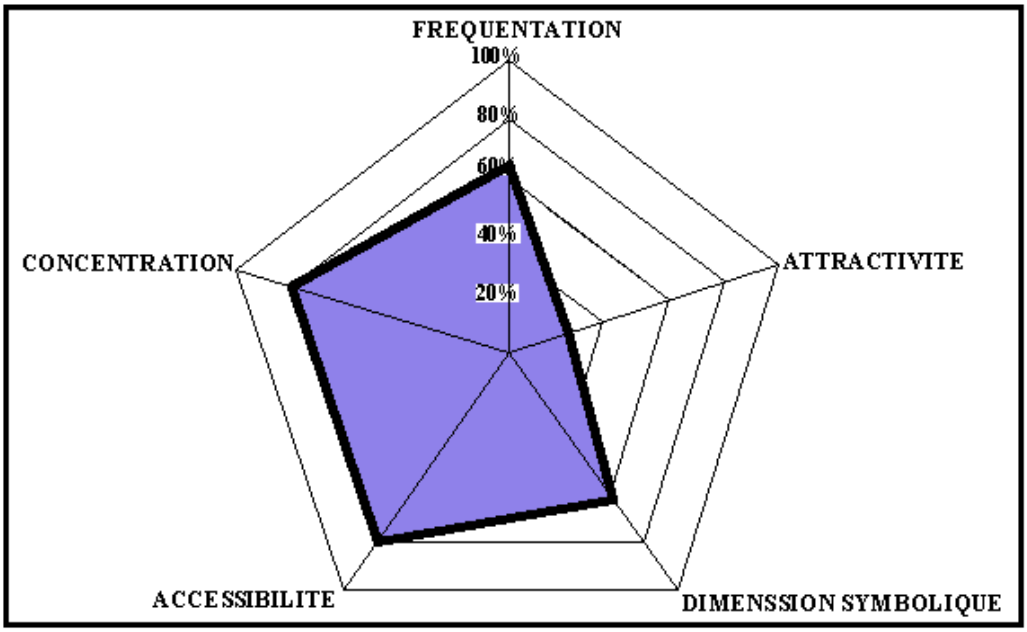


Figure VI-6: Taux de fréquentation des cafés.
Source : Enquête in situ- Mars 2007

Pour des raisons de proximité et d'habitude, les consommateurs résidents sont représentés à 62% de fréquentation, préférant les buvettes et autres petits cafés de quartiers aux grandes cafétérias qui offrent certains services en plus tels pizzas et glaces avec coins familiaux.

Planche VI-6: Exemple de cafés de quartier et de pizzeria / cafétéria.
Source : L'auteur. Mars 2007.

g) Meubles et menuiserie

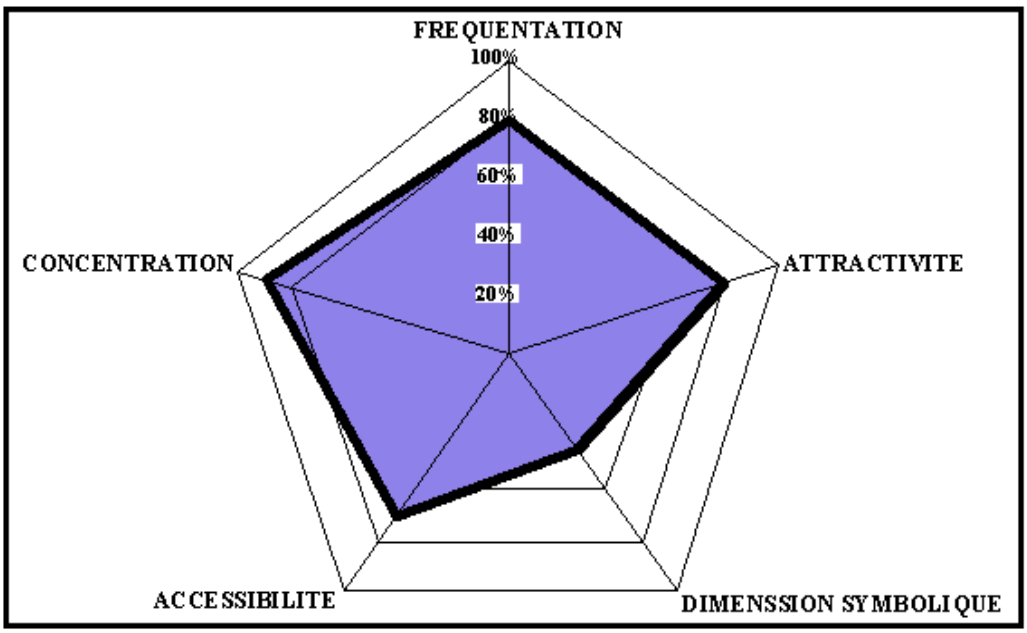


Figure VI-7: Taux de fréquentation des magasins de meubles et menuiserie.
Source : Enquête in situ- Mars 2007.

Une partie importante de la clientèle résidente dans le plateau Ayouf (80%) préfère les nombreuses menuiseries qui s'y trouvent à cause du rapport qualité / prix qui sont plus compétitifs. Cette activité est plus présente dans ce quartier et dans les quartiers voisins contrairement au centre ville où on remarque un nombre plus restreint dû aux nuisances engendrées par cette activité.

La qualité, la proximité, la variété et le prix influencent le choix du consommateur, ils jouent un rôle important dans l'attraction et encourage la fréquentation de ces lieux.

Le même constat est fait pour les boutiques et bazars de meubles dont le nombre a augmenté ces dernières années grâce à l'importation massive de meubles de haut standing spécialement de Malaisie.

Planche VI-7: Exemples de magasins de meubles et de menuiserie.
Source : L'auteur. Mars 2007.

h) Cabinets de médecine

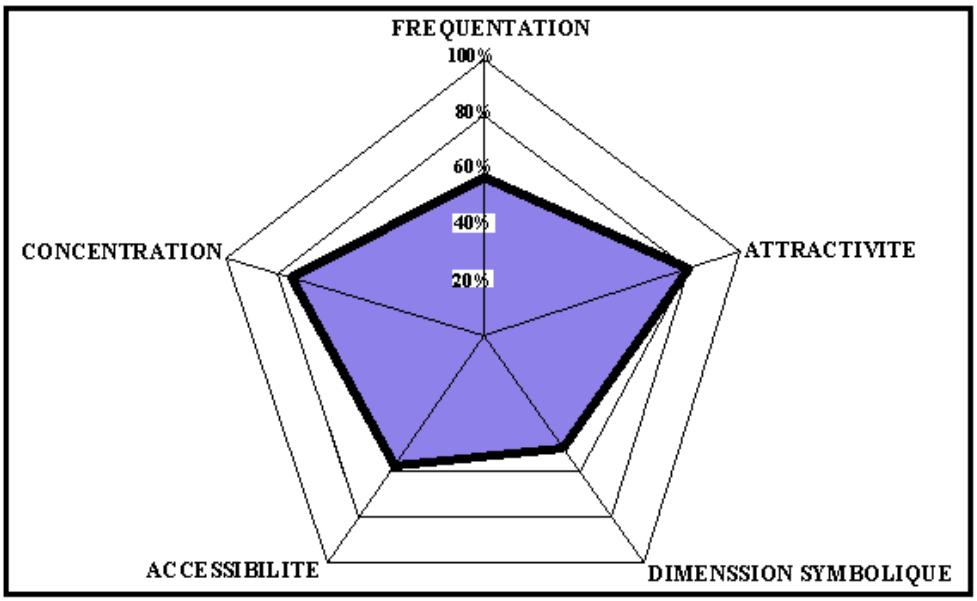


Figure VI-8: Taux de fréquentation des cabinets de médecine.
Source : Enquête in situ- Mars 2007.

Selon le tableau VI-1 ; 59% de la population d'Ayouf se soignent chez les médecins généralistes et autres dentistes de leur quartier contrairement au reste d'entre eux qui fréquentent le quartier voisin où se situe l'hôpital de la ville (situé aux abords immédiats du plateau Ayouf) et la polyclinique de village Moussa à cause de la gratuité des soins. Ces deux dernières structures sanitaires drainent aussi le reste de la population de la ville et des localités environnantes. Ce pourcentage de fréquentation dans la zone Ayouf se justifie par la proximité, l'habitude des soins chez des médecins de famille et enfin par la présence de plusieurs médecins spécialistes. La concentration de cabinets médicaux à Ayouf avoisine les 75% à cause de la disponibilité de locaux sous forme de logements généralement situés au R.D.C des bâtiments collectifs. La présence de certaines spécialités rares explique le taux élevé de l'attractivité du site.

Planche VI-8: Exemples de cabinets de dentiste et de médecin généraliste.
Source : L'auteur. Mars 2007.

VI.2.1.2.2-Taux de fréquentation des équipements

Lors de l'enquête menée dans le plateau d'Ayouf, on a pu constaté que la concentration de certains équipements en un même lieu (cité administrative, université et supermarché) interagissait avec les habitations, quelles soient collectives ou individuelles des quartiers touts proches, en entraînant une hausse fréquentation de certains lieux et par conséquent de leurs commerces, ainsi ces équipements sont devenus des éléments générateurs par excellence de la vie urbaine, tels que :

- **La cité administrative**

La cité administrative est un équipement qui abrite plusieurs directions de la wilaya où converge une densité importante de population (employés et usagers), ce qui fait de ce lieu, une aire d'influence qui engendre une dynamique dans les quartiers environnants où se développent toutes sortes de commerces. La forte fréquentation et la nette attractivité de cet équipement à travers la concentration des services étatiques à l'échelle de la wilaya font de cet équipement un lieu de convergence quotidienne incontournable pour des centaines de personnes.

Planche VI-9: Vues sur la cité administrative située au plateau d'Ayouf.
Source : L'auteur. Mars 2007.

- **L'université**

L'espace universitaire est organisé sous la forme d'une structure urbaine ouverte en interaction avec les quartiers limitrophes de l'agglomération. Cet équipement garanti la cohérence d'un vaste campus, composé d'îlots clairement identifiés, et permettant d'accueillir toutes les activités liées à l'université. Ce qui a projeté une nouvelle réalité urbaine en concentrant les espaces à bâtir et en enrichissant les espaces naturels préservés à l'intérieur du campus.

D'après l'enquête menée sur place, une bonne mixité fonctionnelle se dégage du campus universitaire et des entités urbaines qui l'entourent dans le sens que le grande pluralité d'accueil du campus désenclave et valorise les quartiers d'habitations environnants par la diversification des fonctions de proximité qui s'y établissent.

En effet, ce grand équipement a pu promouvoir une diversité fonctionnelle et créer une offre d'équipements, de services, de locaux d'activités et de commerces qui sont en même temps en relation avec les quartiers mitoyens.

La très forte fréquentation et l'attractivité qui se dégagent du site de l'université nécessitent par contre une réorganisation de l'accessibilité pour tous les modes de déplacements, vu l'exiguïté et l'insuffisance des dessertes existantes.

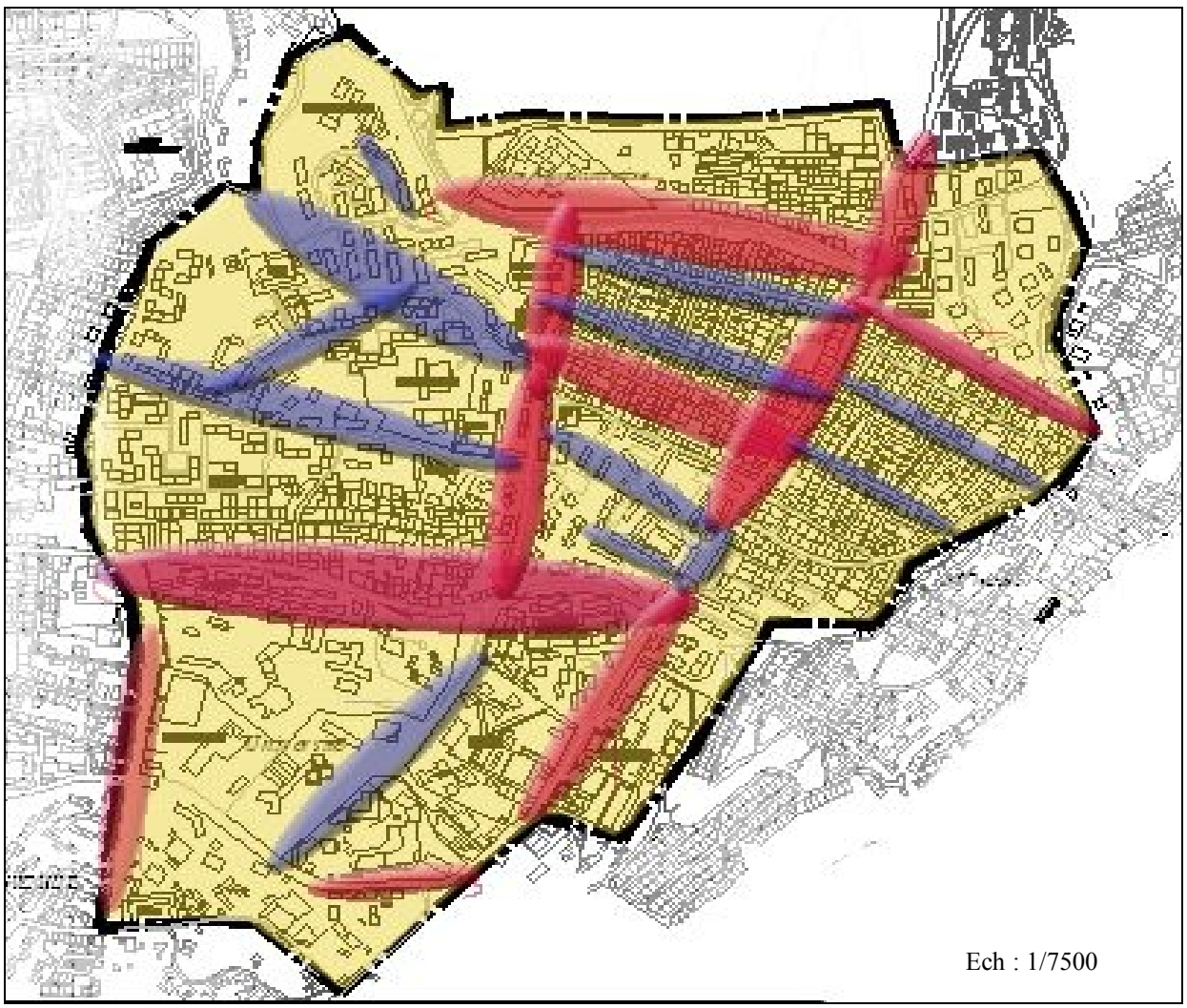
Planche VI-10 : Vue sur l'entrée de l'Université de Jijel.
Source : L'auteur. Mars 2007.

✖ **Le centre commercial**

La position stratégique du centre commercial (Ex galeries) dans le plateau d'Ayouf est l'un des facteurs favorisant sa fréquentation. En effet, c'est un lieu public qui draine un flux permanent grâce à son accessibilité facilitée par la proximité du boulevard « G » et à l'existence d'un grand parking qui le jouxte. Il est également entouré par divers équipements administratifs (A.P.C, P.T.T, cité administrative,etc.) et bénéficie dans sa proximité immédiate d'arrêts de bus très fréquentés.

Grâce à la qualité, la proximité, la variété et les prix abordables pratiqués dans les nombreuses et diverses boutiques qui le composent, le centre commercial jouit d'un grande attractivité. Il constitue de ce fait un lieu à forte identité qui lui confère un timbre remarquable.

Planche VI-11: Vues sur le centre commercial.
Source : L'auteur. Mars 2007.



Secteur de forte mixité urbaine

Secteur de mixité urbaine moyenne

Secteur de faible mixité urbaine

Figure VI-9 : Carte du degré de mixité urbaine au plateau Ayouf.
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

Enfin, les constations et les enquêtes menées in situ nous font remarqué que le plateau d'Ayouf draine quotidiennement et tout le long de l'année, un mouvement incessant de personnes à la fois issues des quartiers qui le composent, du centre ville et même des localités voisines à la ville. On peut déduire que :

- ✓ Le flux de personnes traduit une fréquentation accrue du plateau qui n'est pas prête de tarir.
- ✓ L'animation et les équipements dont sont dotés ces quartiers devenus des lieux d'échange avec les lieux périphériques centre ville compris, expliquent l'attractivité grandissante du plateau.
- ✓ Le nombre de commerces et leur densité dégagent quant à eux une concentration qui présente plusieurs avantages.
- ✓ Les dessertes routières existantes et la capacité d'accueil inépuisable du plateau traduisent la bonne accessibilité du site.
- ✓ La présence de lieux à forte identité et de bâtiments remarquables tels que l'université, la cité administrative et le centre commercial donnent au plateau une dimension symbolique intéressante.

Ces indicateurs nous permettent de conclure que le plateau d'Ayouf, avec la bonne couverture en commerces et en équipements qui le caractérisent, a détrôné le centre ville et constitue aujourd'hui en sa qualité de périphérie,une centralité incontestable et efficace grâce à la grande diversité d'activités intégrées au tissu d'habitat où la dimension fonctionnelle et la dimension symbolique sont en adéquation traduisant au final un véritable degré de mixité urbaine.

VI.2.2- La mixité sociale

Le principe de la mixité sociale aurait le mérite d'engager un véritable débat, entre les acteurs locaux, sur les enjeux politiques et sociaux de cette question et les réelles difficultés de sa mise en œuvre.

La mixité et la diversité de l'habitat est une perspective sont de plus en plus présentée comme le moyen par lequel pourrait être mise en œuvre la mixité sociale. Cependant, la mixité de l'habitat n'entraîne pas pour autant son attrait pour les habitants, puisque l'individuel à proximité des grands ensembles, victime d'une tendance à la globalisation, fait l'objet de la même stigmatisation.

Aussi, en améliorant la qualité de l'espace extérieur jalonné, c'est comme une façon d'organiser la mixité sociale au sein des quartiers d'habitat et encourager la sociabilité entre le collectif et l'individuel, cette mixité doit d'abord préparer l'assiette spatiale pour assurer le résultat social.

En effet, Pour étudier le degré de mixité sociale dans ce fragment de la ville (plateau Ayouf), il faut commencer d'abord par étudier les moyens et les indicateurs forts qui favorisent la mixité sociale,

voir la mixité de différents types d'habitat, leur mode d'organisation et de juxtaposition, la qualité des espaces extérieurs comme un élément primordial d'articulation en arrivant enfin à décrypter leur appropriation et le degré de mixité sociale pratiquée.

VI.2.2.1- La diversité de l'habitat

Le développement du plateau Ayouf continue, de par l'injonction de mixité de l'habitat, à donner la priorité au développement de l'habitat individuel, car les opérations engagées ces dernières années connaissent une commercialisation en essor. Cela ne signifie pas que la part du logement collectif est négligé, mais elle occupe aussi une portion importante dans ce tissu.

En effet, dans le plateau Ayouf on a deux morphologies urbaines en concurrence ; une forme urbaine de grands ensembles constituée des constructions d'immeubles de dimensions souvent moyennes, mais dont les caractéristiques sont plus empruntées aux HLM européens qu'aux spécificités culturelles des modes d'habitation locale. Une deuxième forme urbaine des lotissements où de l'auto construction individuelle qui s'est développée de la manière la plus débridée en terme de surface construite dépassant largement dans la plus part des cas les besoins familiaux.

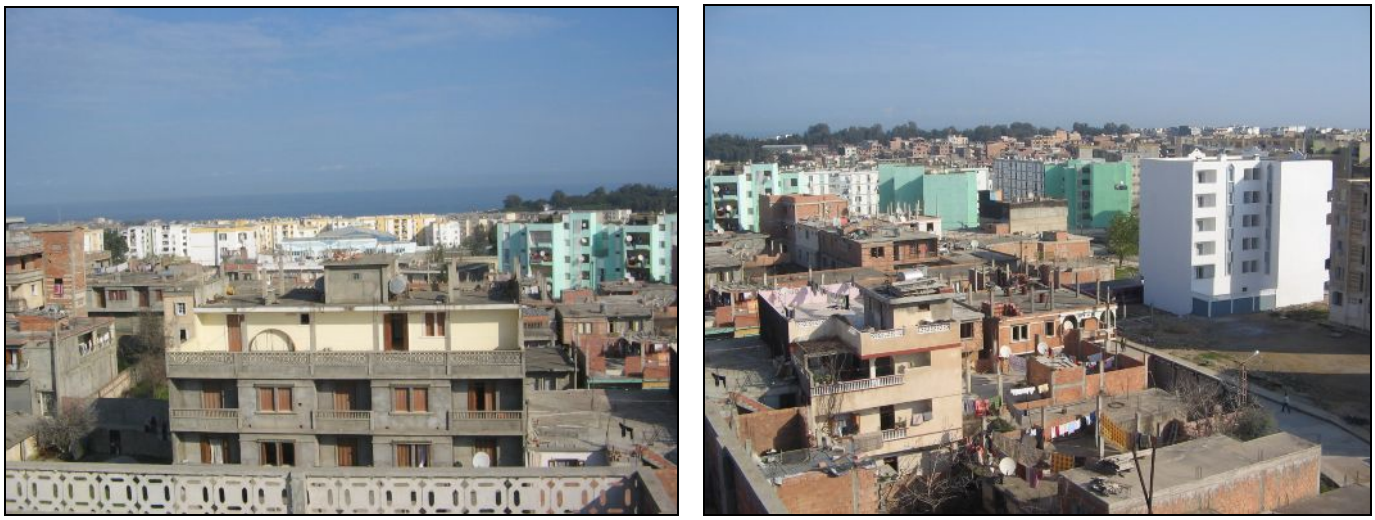
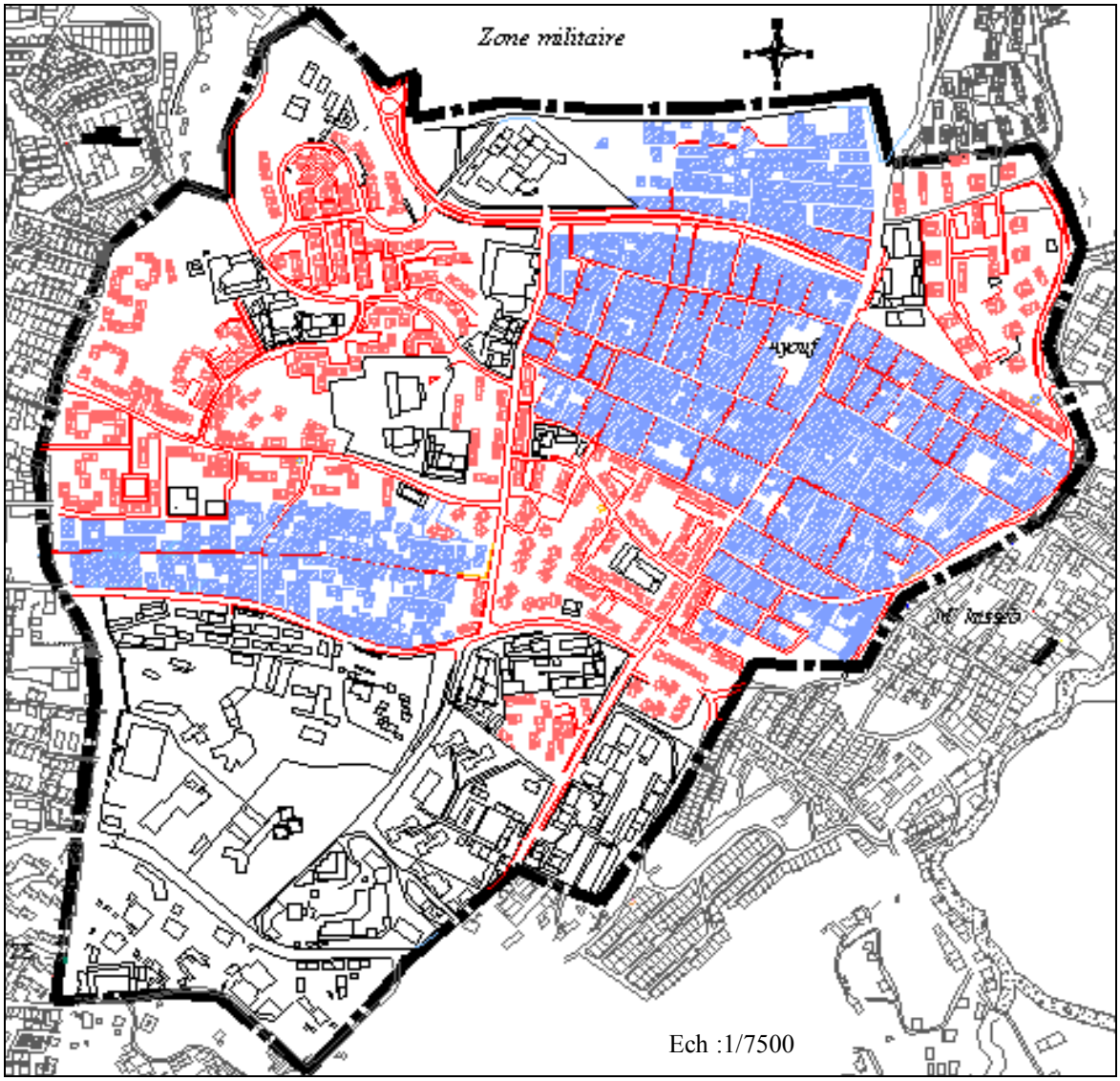


Planche VI-12: Vues sur l'habitat collectif et l'habitat individuel du plateau Ayouf : deux morphologies urbaines en concurrence
Source : L'auteur. Mars 2007.

Le premier facteur de dislocation sociale est la fixation de l'habitat en deux types clos aux caractéristiques strictement opposées. D'une part, l'habitat individuel qui assure des espaces extérieurs, supports d'approbation (dans les deux sens du terme), mais implique l'isolation des familles dans leur individualisme et l'utilisation extensive de l'espace, d'autant plus que l'emprise des réseaux s'accroît de façon progressive.



Limite de l'aire d'étude. Habitat individuel. Habitat collectif.

Figure VI-10 : Mélange habitat collectif-habitat individuel.
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

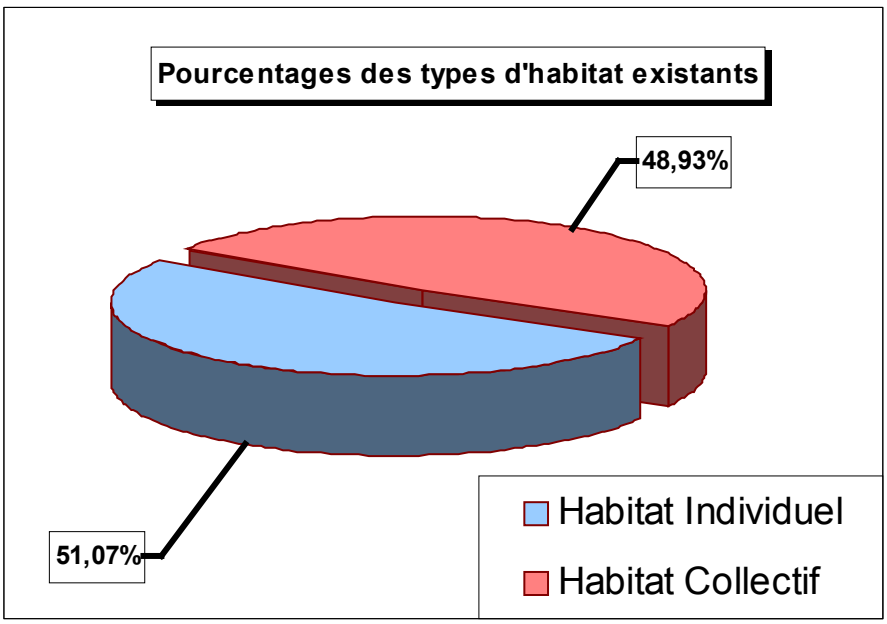


Figure VI-11 : Pourcentage des types d'habitat existants.
Source : l'auteur.

D'autre part, l'habitat collectif, réduisant les emprises d'infrastructure, mais limitant l'espace offert à une cellule close, sans espaces extérieurs, cumulant ainsi anonymat et promiscuité.
Ces deux types d'habitat différents qui forment un patchwork de tissu urbain d'Ayouf, marquent deux types de population (origine, niveau et mode de vie….), ce qui résulte une mixité de différents groupes de personnes dans un même espace. Cet espace qui est parfois commun et parfois séparé.

Toutes nos constations concourent à conclure que le développement du plateau d'Ayouf a donné naissance à une gestion arbitraire dans l'organisation des espaces et la programmation de l'habitat. Cela s'explique par la variété dans le mode d'occupation qui donne soit des quartiers juxtaposés, soit des quartiers cloisonnés en créant au passage une ségrégation spatiale et enfin sociale.

Ce mode d'organisation de l'habitat empêche par leur structuration toute intensification sociale des quartiers dans des cas, et dans d'autres cas ; on trouve les deux types se réunissent dans le même îlot (voir Planche VI-12) , où ce parc de logements collectifs et aussi individuels qui est très présent, résulte une densité aussi faible dans le collectif que dans l'individuel avec un nombre de logements plus au moins équilibré (voir Figure VI-11).

Enfin, on peut déduire que pour décortiquer ce phénomène et savoir, les effets produits par cet héritage urbain et les véritables causes du vécu il faut savoir d'abord quel sont les vagues d'urbanisations de ces quartiers et leur développement en détails.

VI.2.2.2-Cloisonnement des quartiers

Un élément très important qui détermine le degré de mixité sociale : le degré de cloisonnement des quartiers dans ce fragment. Un autre facteur qui diminue le développement de la mixité sociale : le phénomène de cloisonnement des quartiers (mur de clôture, accès mécanique, le principe d'aménagement par zoning : zones d'habitat, zones d'équipements……). Tous cela a fait perdre a ce plateau un grand pourcentage de la vie sociale conviviale en constituant davantage des obstacles que des liaisons, sauf dans d'autre cas où la rupture au début a donner à la fin un acte de structure spatiale et une cohésion sociale par excellence citons l'exemple du boulevard G dit « Kaoula Mokhtar » (voir Planche V-4) cet axe a connu une mutation urbaine, crée au départ comme axe de desserte de 1er niveau avec des servitudes et des construction mal implantés (la démolition de l'habitat illicite et rupture et séparation de l'individuel), maintenant, il est meublé et a donné à la ville une composition urbaine nouvelle avec la création des commerce aux rez-de-chaussée des habitations.

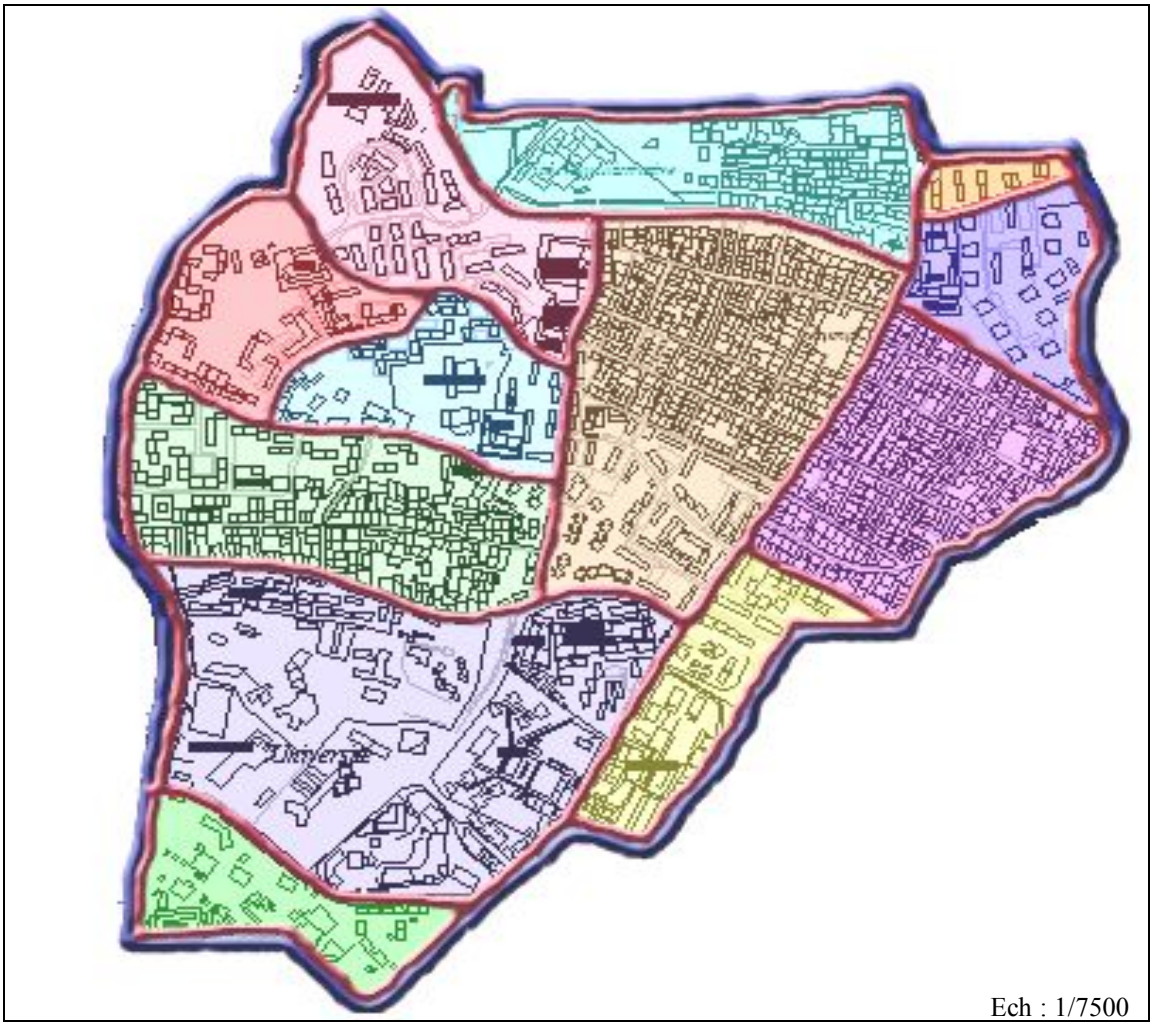


Figure VI-12 : Cloisonnement des quartiers dans le plateau Ayouf.
Source : DUC Jijel+ interprétation personnelle. 2007.

D'après la carte (Figure VI-12), en remarque qu'il y a un cloisonnement important entre les quartiers -en formant plusieurs îlots séparés essentiellement par les voies mécaniques- que se soit entre les deux types d'habitats existants, soit en formant totalement un principe de zoning entre zone d'habitat et zone d'équipements, aussi ça na pas empêcher la présence de nombreuses îlots où on constate une concentration des deux types d'habitats (mixité d'habitat). Aussi ce cloisonnement a provoqué plusieurs phénomènes :

-Un fragment de ville segmenté par des coupures successives.
-Des quartiers abandonnés, non fréquentés et désocialisés.

Dans les ZHUN en général, et ceux de la ville de Jijel en particulier, la séparation entre l'habitat et le secteur piétonnier d'une part, circulation automobile d'autre part, suivant un point de vue élaboré en réaction au principe de zonage a considérablement servi de justification à une organisation « limpide » de l'espace urbain fondée sur « l'aération du tissu ». Ce principe de zonage a cassé la continuité d'un réseau d'espaces publics lentement cimenté dont dépendait une partie des

relations entre les habitants et les quartiers. Ce système a négligé complètement leurs relations avec les quartiers. Un enchevêtrement de déterminants spatiaux, sociaux, et techniques contribue aujourd'hui à désigner un espace extérieur dévitalisé par le zonage et à affirmer son échec, un espace extérieur dont les aspects désordonnés et incohérents sont souvent à la source d'un sentiment d'insécurité ou de désorientation.

En effet, comme cet espace est un élément fondateur de la mixité sociale on à vue la nécessité de l'analyser sur terrain (enquête ; appropriation, qualité, comment il se représente aujourd'hui? et quel rôle joue-il dans l'évolution de la mixité sociale dans les quartiers?).

VI.2.2.3-L'appropriation de l'espace extérieur

Sachant que les pratiques sociales ne sont pas directement déterminées par la forme de l'espace où elles prennent place, que l'histoire du lieu, la composition de la population et la durée d'implantation, peuvent jouer un rôle déterminant en interaction avec les autres composantes de la vie relationnelle qui se développe, il faut néanmoins que la forme de l'espace ne soit pas neutre et qu'elle puisse définir en partie les conditions où s'exercent les pratiques.

Dans le cas du plateau Ayouf ,les espaces extérieurs des logements et des immeubles d'habitation, appelés aussi *espaces intermédiaires ou interstitiels,* se composent des espaces de circulation et des aménagements d'usage commun (parking, cour intérieure, jardin ou espace vert collectif, aire de jeux...). Ils focalisent l'attention sur des relations qui, de par la densité des expériences sociales qui s'y cristallisent, ne semblent pas avoir été suffisamment étudiées. Ainsi, il faut penser aux rapports de cohabitation, qui s'expriment à travers la gestion de ces espaces intermédiaires, et aux usages, comportements, et pratiques dont ils sont le cadre.

On remarque que pour le cas d'Ayouf, les espaces extérieurs se réduisent parfois à n'être qu'un espace de transition, qui soit le plus neutre possible. Comme ils sont souvent des lieux de rencontres obligés, où s'expérimente une vie sociale de voisinage et un vecteur de communication entre habitants, il structurent la vie autour des commerces et des services de voisinage tous en intégrant la fonction sociale et culturelle. Ils favorisent, par leur morphologie, dans quelque quartiers une vie sociale qui se développe autour des logements.

Planche VI-13: Vue sur l'espace extérieur dans l'habitat collectif- Exemple des 400 logts-
Source : L'auteur. Mars 2007.

On remarque que cet espace central constitue un lieu tampon dynamique pour le quartier, mais aussi un espace d'empiètement par d'autres habitants des lotissements voisins, ce qui provoque des frictions et des conflits fréquents.

En dépit du fait que ces espaces forment une partie fondamentale du patrimoine urbain et sont essentiels aux relations sociales et au bien-être des individus et à la construction d'une communauté ainsi qu'à la création chez les habitants d'un sentiment de fierté à l'égard de cette communauté, ils se représentent dans plusieurs quartiers d'Ayouf comme une séparation qui constitue à la fois un obstacle à l'évolution même de ces espaces et une source de conflits entre partenaires multiples autrefois très mal ressenti par les usagers. En effet ces espaces se perçoivent, souvent comme des lieux où se concentrent des conflits d'exploitation et d'utilisation quotidienne entre ceux qui habitent l'individuel et ceux qui habitent le collectif.

Les profils socio-économiques et les opinions des populations enquêtées sur des différentes formes d'appropriation des espaces extérieurs dans les quartiers jusqu'au détournement d'usage qui en résulte, sur les actions à préconiser pour rétablir la vocation initiale de ces espaces, nous ont permis d'identifier la vérité d'exploitation des habitants sur ces espaces.

Espaces collectifs, espaces communautaires, espaces semi collectifs, espaces extérieurs, espaces intermédiaires, sont tous des espaces au statut aléatoire, leurs dénominations reflètent souvent la rupture de l'habitat et les équipements, et le rabattement de la vie sociale sur des territoires communautaires plus ou moins disjoints et morcelés de la scène urbaine.

En absence d'un aménagement approprié susceptible d'organiser l'espace extérieur, de déterminer les affectations précises, de codifier les usages, l'appropriation est effectuée au gré des dispositions spatiales en rapport avec les besoins différents des habitants. Les quartiers de cette zone permettent des occupations complémentaires par des groupes moins étroitement ciblés et attachés à un lieu précis ce qui exclus l'utilisation par d'autre groupe plus éloignés (cas des lotissements où l'on constate une absence totale de lieux de regroupement).

Planche VI-14: Vues sur des espaces extérieurs non aménagés dans le logement collectif et individuel.
Source : L'auteur. Mars 2007.

Ainsi, la configuration de l'espace ne détermine ni directement, ni à elle seule, les rapports de cohabitation dans les espaces extérieurs; d'autres éléments sont à considérer qui peuvent jouer un rôle plus décisif. On considérera que chaque immeuble est une entité qui a son propre savoir-être urbain. Celui-ci résulte de sa composition sociale particulière, des hiérarchies qui se sont instaurées, de la durée d'implantation dans l'immeuble et des mœurs communes qui se sont peu à peu dégagées à travers les échanges et les conflits entre voisins. L'observation des rapports de cohabitation dans les espaces extérieurs, où chacun essaie de faire prévaloir sa propre conception de la civilité et du bon voisinage, devrait permettre de mieux cerner les facteurs qui déterminent le comportement des habitants une fois qu'ils ont franchi le seuil de leur porte.

En bref, nous pourrions dire que la longue durée des pratiques sociales ne peut s'adapter immédiatement ou intégralement aux conversions volontaires de l'espace et de la vie urbaine, ni aux stratégies des pouvoirs politiques ou aux nouveaux modèles promus par certains groupes en voie d'ascension sociale. Des pratiques quotidiennes, des formes d'échanges sociaux, et des usages de l'espace ont longtemps perduré dans les interstices des espaces et des règlements parce que des fractions de population y maintiennent des usages qu'elles considéraient comme naturels ou définitivement acquis.

A la lumière des résultats que nous avons recueillis à travers l'enquête socio-spatiale, nous nous sommes aperçus que l'origine géographique et le degré d'instruction sont des facteurs qui influent considérablement dans la perception de l'usage des espaces interstitiels et de proximité. Ceci est lié aux aspects culturels et émotionnels. En effet, l'espace extérieurs n'est pas un simple résidu de terrain non construit et sa conception nécessite une étude beaucoup plus approfondie où la participation de tous les acteurs est souhaitée. Enfin, on remarque ici que l'organisation spatiale et le coté technique peuvent prendre le dessus sur le projet social, tout en estimant qu'un bon dispositif spatial peut avoir des effets sociaux positifs.

VI.2.3 -La mixité des modes d'occupation

Chaque tissu résidentiel est porteur d'une forme particulière de mixité : de l'activité sociale et équipements publics ; des commerces implantés en rez de chaussée de l'immeuble à la micro entreprise installée chez soi.

Dans les quartiers de Ayouf, on remarque différentes figures de la mixité induite par les modes d'occupation :

*La mixité de l'îlot.

*La mixité de la parcelle.

*La mixité du bâtiment.

Ces trois modes confirment les facteurs qui influent fortement sur la mixité :

- Le parcellaire et sa forme.
- La nature et l'état du bâti qui conditionnent les prix immobiliers.
- L'adaptabilité du bâti et ses potentialités de transformations.
- La proximité des polarités (équipements, commerces, services et transports…)

On remarque dans le plateau d'Ayouf qu'il y a une forte mixité des parcelles surtout dans le logement individuel où il existent différents commerces et fonctions libérales, en parallèle, la présence des organismes étatiques qui occupent parfois plusieurs étages dans les immeubles collectifs. On confirme aussi que les formes urbaines déterminent la nature des activités, comme il existe un lien entre la nature des populations résidentes et les types d'activités exercées.

Mixité du bâtiment

Mixité de la parcelle

Mixité de l'îlot.

Planche VI-15: Exemples des trois types de mixité des modes d'occupation.
Source : L'auteur. Mars 2007.

On appréhende enfin que la mixité des modes d'occupation des espaces se familiarise avec la densité urbaine dans un souci d'économie de l'espace et de limitation des déplacements. Les constructions dans ce plateau d'Ayouf sont soit des immeubles d'une hauteur raisonnable (entre 3 et 5 étages), soit des maisons individuelles, mitoyennes et denses. Cette forte densité de l'habitat individuel permet une plus grande mobilité ainsi qu'une meilleure accessibilité aux services. Une personne ne disposant pas de voiture dans ces quartiers compacts, pourra accéder à un nombre de services bien plus importants que dans des quartiers à faible densité.

Planche VI-16: Exemple de forte densité de l'habitat et des services dans l'individuel.
(Rue commerçante des frères bouchair).
Source : L'auteur. Mars 2007.

Conclusion

Le grand bassin de vie et d'emploi qu'est le plateau d'Ayouf à Jijel se consacre à plusieurs fonctions : grands équipements sportifs, grandes administrations, emplois, services et commerces qui doivent pouvoir concerner une plus large population repartie sur un plus vaste territoire. L'université, les commerces, les services ont apporté bon nombre d'emplois nouveaux contribuant largement au développement économique de ce fragment de ville.

Dans ces conditions, la mixité urbaine, entendue comme l'implantation d'activités et le regroupement des fonctions urbaines qui représentent les activités humaines : habitat, travail et loisirs, a conduit pour le cas d'Ayouf à autoriser l'accueil d'autres activités telles que le tertiaire de bureau, les services à la population mais également une offre culturelle, de sports et de détente…...qui ont amélioré les qualités urbaines du site et mis en valeur son environnement naturel et urbain.

Dans le cadre de notre analyse, les constats sur terrain nous ont conduit à un certains nombre de réflexions et critiques telles que la localisation et la difficulté d'accès aux équipements qui font qu'ils ne participent pas réellement à la valorisation de l'image des quartiers environnants et ne permettent pas une lecture urbaine aisée. On peut même considérer que les clôtures, qui entourent les équipements, constituent davantage des obstacles à la vie interquartiers qu'une liaison, dans la mesure où il n'y a pas de prolongement extérieur. Ainsi ce zoning a conduit à la dissociation des espaces d'habitat, de travail, de commerce et d'éducation, et a crée des ruptures nettes entre eux.

Le fragment de ville d'Ayouf se distingue par une juxtaposition de deux types d'habitat : collectif et individuel formant deux morphologies urbaines en concurrence et créant un vrai patchwork de tissu urbain. Cette diversité de logements a apporté des qualités et des défauts dans ces quartiers qui méritent à l'avenir un contrôle pour minimiser les problèmes générés par des contiguïtés souvent anarchiques. Il faut bien savoir gérer cet espace urbain qui recèle des réalité très diverses, de l'habitat collectif aux habitations individuelles en développant un brassage social et en minimisant les facteurs provoquant la ségrégation spatiale et les conflits d'appropriation des espaces extérieurs entre ces deux types d'habitat aux caractéristiques strictement opposées.

Le nombre croissant des équipements recensés sur terrain témoigne de l'existence d'une réelle mixité fonctionnelle et dénote quelques anomalies liées à l'absence de gestion et de planification de leur développement, due a la mauvaise implantation de ces équipements souvent regroupés dans une même zone et parfois éparpillés sans aucune relation avec les lieux d'habitation. Cette rupture des équipements avec l'habitat provoque dans la plus part des cas une ségrégation spatiale qui affaiblit le degré de mixité fonctionnelle dans les quartiers malgré le nombre important des équipements et pose des problèmes d'occupation.

Les commerces implantés en liaison étroite avec les rues et les ruelles existantes, participent alors à renforcer l'attractivité, la qualité, l'animation du pôle urbain concerné et constitue de ce fait un atout. Les résultats de l'enquête traduits graphiquement donnent une représentation précise de l'attraction des espaces commerciaux du plateau Ayouf en comparaison avec le centre ville, ainsi l'interprétation de ces résultats indique clairement que les commerces et les lieux d'achats sont inégalement fréquentés par les consommateurs.

Ceci résulte des motivations des choix qui sont automatiquement liés à la localisation du type de commerce et le lieu de résidence du consommateur.

En plus, l'étude des ZHUN d'Ayouf, révèle une absence manifeste de considération des espaces urbains publics qui sont prévus comme mesures d'accompagnement dans tout acte urbain et pensés comme élément de mixité urbaine en termes de continuité, de hiérarchie, d'économie d'efficacité, et bien évidemment de qualité de l'aménagement et des usages. Au plateau d'Ayouf ces espaces publics sont des lieux de conflits et parfois des lieux de rencontres obligées, où s'approfondit une vie sociale. Se structurant autour des commerces et des services de voisinage, ils intègrent en plus de leur fonction sociale une fonction culturelle. Ils favorisent, par leur morphologie, dans quelques quartiers, une mixité sociale qui se développe dans les espaces centraux des logements qui constituent l'unique espace générateur favorisant l'intensification sociale entre le collectif et l'individuel, par contre dans d'autres quartiers, ces espaces sont resté des espaces au statut aléatoire.

Ces constats nous conduisent à déduire que malgré les mouvements de rotation interne dans cette agglomération dans laquelle les habitants ont apporté des solutions à leurs problèmes de logement ainsi qu'à leurs exigences économiques et leur besoins professionnels, par l'aménagement d'activités commerciales et de service, le long des rues principales, qui constituent par ailleurs la raison première à l'épanouissement de ces quartiers, il existe des problèmes de fonctionnement et de circulation à cause de la croissance démographique continue et à des anomalies due à une organisation spatiale inadéquate surtout en ce qui concerne les juxtapositions habitat collectif-habitat individuel.

En effet, on peut confirmer l'existence d'une forte mixité urbaine grâce à l'activité commerciale qui joue une fonction urbaine fortement organisatrice (surtout celle des quartiers individuels), et grâce à l'implantation des équipements qui favorise l'apparition de nouvelles fonctions et dénote d'un intérêt à une échelle qui excède cette agglomération, sans qu'il s'agisse d'un corps étranger aux quartiers. Ces commerces et ces équipements contribuent non seulement à une organisation équilibrée du site mais s'intègrent aussi de manière plus ou moins harmonieuse dans l'environnement urbain et permettent enfin d'ouvrir la voie à des fonctionnements durables.

L'enquête que nous avons mené sous forme de questionnaires et d'interviews nous a permis de mettre en évidence l'état des lieux réel et d'analyser profondément les comportements des habitants.

Le diagnostic des problèmes dont souffre la périphérie d'Ayouf, nous renvoie en définitive à la nécessité de l'amélioration des conditions et de qualité du cadre de vie. Ces objectifs sont largement partagés par tous les programmes de mixité urbaine et constituent en somme, les objectifs principaux de ce mémoire.

Enfin, on peut définir quelques atouts / faiblesses et opportunités / menaces de ce fragment de ville et faire émerger les recommandations prioritaires pour le futur :

Atouts	**Faiblesses**
-Une centralité à la périphérie de la ville à fonction dominante commerciale, d'enseignement, d'activités et de loisirs : commerces, restaurants, écoles, équipements et services, activités. - Une adéquation et une complémentarité Habitat/ commerces permet une centralité efficace, vecteurs de la cohésion territoriale du site. -Attractivité des commerces. -Un bon niveau d'équipement. -Un tissu d'activités intégré à un tissu d'habitat. -Un habitat varié assurant une mixité sociale et une offre de construction assez diversifiée. -Un Bâti relativement récent et en bon état. -Mixité sociale liée notamment à la vie étudiante. -Quartier dynamique à vocation multiples avec proximité de toutes les commodités. -Présence d'associations dans plusieurs quartiers.	-Un tissu qui se caractérise par une grande hétérogénéité. -Une superposition de différentes étapes d'urbanisation. -Les liens entre les tissus ne sont pas toujours traités. -La majorité des fonctions urbaines sont séparées sauf les commerces dans l'individuel. -Les conflits d'usage au niveau de l'appropriation des espaces extérieurs. -Concentration d'activités dans certains lieux et manque d'animation dans d'autres. -Manque de lieux d'accueil pour les jeunes et capacité d'accueil pour les crèches trop limitée. -Manque de coordination et des animations entre les quartiers. -Amplitude désordonnée des horaires d'ouverture et de fermeture des commerces.
Opportunités	**Menaces**
-Une mixité urbaine en évolution, appelée à être durable . -Une zone d'activité économique (commerces et services) de qualité diverse. -Un pole urbain intéressant et captivant à long terme.	-Une pression immobilière liée à l'attractivité du quartier. -Un développement du parc de logement très rapide « accentuation de la residentialité » -La perte de vitalité du centre ville. -La perte de l'équilibre socio-démographique à cause du mélange croissant de la population (ruraux-citadins).

Le plateau Ayouf, avec ses diverses vocations est un lieu où l'on habite, où l'on travaille, où l'on fait ses achats, où l'on se promène et qu'on visite… Il n'est jamais facile, a fortiori pour un quartier périphérique, d'absorber un flux aussi important de population, de contenir des activités aussi diverses, chacune d'entre elles ayant ses propres besoins et ses propres impacts sur l'entourage.
Ces activités appelées à des fonctionnements plus exceptionnels ; doivent fortement continuer à exister et même se renforcer en termes d'emplois, d'équipements, de commerces et de services.

Pour que ce fragment de ville puisse garder toujours son attractivité et pour favoriser la mixité urbaine et améliorer le cadre de vie des habitants, les recommandations suivantes s'imposent :

- Aménager des rues piétonnes pour favoriser la convivialité plus que la circulation en voiture,

ces aménagements piétonniers réduiront par ailleurs le phénomène de coupure ressenti par certains habitants.

- Redonner aux paysages, une part de leur qualité, afin de conserver le cadre de vie qui fait l'attractivité globale de la région pour cadrer avec la notion de développement durable.
- Supprimer le cloisonnement des espaces en entremêlant toutes les fonctions pour créer un tissu organique vivant.
- Recréer des lieux de vie adaptés aux besoins des habitants en participant à une recherche générale de qualité urbaine.
- Chercher un outil souple et efficace de maîtrise du développement commercial de l'agglomération.
- Encourager l'implantation des espaces verts qui ne remplissent pas seulement une fonction esthétique mais qui possédent aussi une valeur symbolique car elles établissent un lien psychologique entre la nature et la ville. Il est évident que l'un des objectifs les plus importants dans une politique d'environnement urbain devrait être d'offrir aux citadins d'Ayouf un environnement attractif. Certains habitants ont aussi évoqué le faible nombre de « points de verdure » (arbres, ombre…), donnant l'impression d'un quartier trop « minéral ».
- Travailler à faire émerger des liaisons et des raccordements qui facilitent la « desserte naturelle » des différents lieux.
- Penser au rôle structurant des commerces à travers l'organisation des autres activités : habitat, services et des politiques afférentes de circulation, de stationnement et de livraisons.
- Réaménager la rue Kaoula Mokhtar en favorisant une meilleure intégration des jeunes travailleurs aux commerces avec une forte présence du mobilier urbain qui fait animer le parcours des clients.
- Renforcer la centralité du quartier en traçant de nouvelles voies, en élargissant les rues étroites telle que la Route « A » et en restructurant les équipements qui nécessitent une revalorisation.
- Réfléchir aux diverses possibilités d'amélioration des déplacements dans, depuis et vers le plateau Ayouf pour faciliter l'accès aux personnes de l'extérieur et favoriser les liaisons inter-quartier.

- Lutter contre le phénomène des conflits d'usage pour permettre non seulement d'améliorer durablement la qualité de vie des habitants, mais aussi d'attirer davantage d'autres populations comme les nombreux étudiants de l'Université de Jijel et tendre vers une meilleure mixité sociale.
- La mixité doit être préservée et encouragée sous toutes ses formes : mixité sociale et culturelle, mixité des fonctions (commerciales et résidentielles) avec des opérations d'adaptation, de qualification et de création des équipements de proximité attractifs tout en développant les opérations mixtes.
- Réfléchir aux différents moyens pour le maintien du mélange des populations.
- Promouvoir un rééquilibrage de l'habitat à l'échelle du plateau d'Ayouf en renforçant la cohérence des actions en matière d'habitat (collectif et individuel).
- Aménager les espaces extérieurs en soutien à la résidentialisation et au fonctionnement des parties communes tout en assurant une sécurisation des accès pour le désenclavement des quartiers.
- Valoriser les éléments fondateurs de l'identité locale (bâti, naturel, symbolique…).

Conclusion générale et recommandations

La mixité n'est pas à sens unique ; elle s'envisage également par l'implantation et le rassemblement des fonctions urbaines qui représentent les activités humaines: l'habitat, le travail, les loisirs et les circulations dans des quartiers « de droit commun ». Car il ne s'agit pas simplement de construire des logements. Il s'agit de fabriquer un lieu où chaque ménage doit trouver un logement adapté, des emplois, des services de proximité, publics comme privés. C'est le lieu de l'exercice du bien vivre ensemble. En matière de mixité urbaine, les autorités publiques, tant au niveau de la construction de logements que du peuplement de ces mêmes logements, incitent à créer une certaine amélioration : le terme de mixité urbaine ou sociale est alors employé mais sans que cela soit jamais dit.

En Algérie, après un retard considérable dans la production de l'habitat urbain, l'Etat s'est chargé, à partir de la deuxième moitié des années 1970, de la quasi totalité des programmes de logements, sous forme de grands ensembles ou de lotissements d'auto-construction. Cette approche exclusivement programmatique du problème du logement et la négation de l'existence d'un secteur non-planifié, ne pouvait satisfaire les besoins d'une population urbaine croissante. De surcroît, la démarche sectorielle de la question de l'habitat -comme des autres questions d'ailleurs- a engendré des espaces de vie désarticulés, mal équipés, constituant de véritables chantiers permanents à l'intérieur des villes. C'est là, à notre sens, que se situent, en partie, les dysfonctionnements et les retards de la ville algérienne en termes de qualité de sous-utilisation des espaces extérieurs et de sous-équipements. La rupture avec l'existant et la dégradation du cadre social, économique et environnemental prouvent l'échec de cette démarche et mettent en évidence les difficultés à satisfaire la demande en logements et en équipements.

En effet, les différentes politiques de l'habitat se sont désengagé des éléments importants et indissociables de ce même habitat comme les équipements de proximité, les infrastructures et les espaces de détente et de loisir. Loin de toute convivialité des espaces publics ou celui des liens à faire entre la forme urbaine et divers types de groupes sociaux, ces quartiers ainsi créés sont souvent ceux des juxtapositions des populations et des produits urbains très différents et sans liens ; ce sont le résultat d'une politique où l'on applique des zonages et des règlements très divers et souvent mono-fonctionnels, affichant des objectifs en matière de fonctions et de formes urbaines très limitatifs et exclusifs.

Les pouvoirs publics devrons faire preuve, pour l'habitat comme pour bien d'autres domaines, d'innovation et de créativité pour fabriquer les outils nouveaux dont nous avons besoin pour faire face aux enjeux de la ville d'aujourd'hui ; permettre de produire la quantité de logement dont nous avons besoin, sans créer à nouveau les conditions de concentration des difficultés sociales et de ségrégation urbaine. Ainsi, la conception d'espaces publics de qualité ne doit pas être négligée, d'autant plus que le tracé des voiries, l'aménagement de leurs surplus, la création d'espaces d'aération, la mise à disposition de lieux de vie, jouent un rôle primordial dans la création et l'animation des quartiers. Il est important de promouvoir la localisation d'activités tertiaires et d'encourager la localisation des commerces dans les quartiers. La mobilité est un élément qui doit également être pris en compte tant au niveau de la coexistence des différents usagers de l'espace que des nécessaires places de parking et réaliser ainsi un cadre de vie digne de ce nom.

Avec référence particulière à la ville de JIJEL, les constatations faites nous poussent à dresser des conclusions peu reluisantes. Seuls les équipements collectifs se présentent comme des pôles potentiels d'une vie collective de quartier, ils sont, dans les quartiers d'habitat, quasiment les seuls supports d'une vie collective aujourd'hui embryonnaire. Lieux de rendez-vous obligés, les espaces d'entrée aux écoles sont autant de lieux de rencontres et de vie sociale de quartier. Dès lors, il faut redéfinir les frontières entre l'espace privé et l'espace public et accorder un nouveau souci architectural tant aux espaces publics qu'aux espaces semi-privés/semi-publics qui entourent et prolongent le logement. L'espace public devient un « no man's land », manquant de plus en plus d'un traitement architectural nuancé, policé et toujours plus réglementé, difficilement appropriable individuellement ou en groupe, l'espace public devient dans les ensembles d'habitat contemporains, le plus souvent un espace résiduel. A cet effet, il faut encourager la volonté des habitants de sortir de l'espace domestique privé pour investir l'espace public du quartier.

A l'issu de cette recherche, l'ensemble des analyses et diagnostics engagés sur terrain, nous révèlent qu'il est temps pour que l'Etat interroge les représentations qui structurent les pratiques professionnelles et les acteurs locaux dans leurs relations à l'autre, pour permettre l'accès à la création de politiques locales de l'habitat et les points d'appui indispensables aux opérations de restructuration. L'encadrement juridique ne peut, à lui seul, permettre l'émergence d'une véritable politique, d'un projet partagé. Mais il peut très certainement inciter fortement les acteurs concernés à se mobiliser dans ce sens, tout en procédant d'une interprétation mécaniste des rapports sociaux, d'un habitat qui doit prouver la vitalité du travail et permettre une identification personnelle, avec un espace de voisinage collectif et une gestion locale réceptive. L'introduction de la mixité fonctionnelle, de l'occupation des sols dans les quartiers d'habitat permettra à des individus socialement hétérogènes de

vivre en proximité de leur lieu de travail, de consommation et de loisirs, réduira les déplacements de l'individu en dehors de son quartier…..Cela constituent sans nul doute la réponse et la solution qui devront ainsi posséder une capacité de rétention importante où on devrait y repenser radicalement l'espace et sa portée sociale.

En effet, il s'agit de favoriser la continuité et le rattachement des quartiers à la Ville en développant des activités génératrices d'attractivité : activités commerciales, équipements, espaces publics, dans le cadre de la recherche d'une diversité des fonctions urbaines qui supposent une approche globale et partenariale de tous les acteurs, politiques, économiques et sociaux de la ville. De même, i1 sera privilégié de viser non plus la production d'une alchimie savante de la mixité, en cascade de la ville à la cage d'escalier, mais la lisibilité d'un principe de mixité, adossé aux références d'urbanité, de cohésion et de démocratie invitant à passer d'un « équilibre » pensé dans une logique de composition idéale et harmonieuse à celui de l'équilibre conçu comme la résultante instable d'une tension complexe. Autrement dit, il s'agit d'adopter une vision plus systémique de l'espace autour d'interdépendances multiples entre des zones toujours plus spécialisées mais toujours plus liés. Garantir la mixité urbaine revient alors à maîtriser ces interactions « *si nous voulions donner à la ville sa véritable fonction d'échanges humains, de participation, de vie commune, en évitant toutes ségrégation il fallait supprimer la notion de "zoning", de cloisonnement de l'espace, mais au contraire entremêler toutes les fonctions pour créer un tissu organique et vivant* »[1].

La présente recherche n'a pas la prétention d'apporter des recettes toutes faites ou de résoudre ponctuellement ces problèmes grâce à des procédés contemporains, néanmoins elle recherche à susciter une prise de conscience et ouvrir le débat en rassemblant un certain nombre d'éléments et de principes fondamentaux de la conception d'un habitat optimisant les services rendus aux clients habitants. Les quelques recommandations suivantes nous paraissent donc impératives **:**

- **Favoriser la mixité de l'habitat :** rechercher de nouvelles formes d'habitat intermédiaire alliant les qualités de l'habitat individuel et les densités du collectif dans une visée d'économie du foncier et promouvoir des opérations mixtes de logement par la diversification l'offre de logements : petits collectifs et logements individuels. Aude-là de la volonté de créer une nouvelle « typologie » d'habitat, il s'agit de rendre possible une offre renouvelée de logements, s'intégrant dans un tissu urbain constitué. La démarche tendra à promouvoir des tissus urbains alternatifs échappant à la vision

[1]- J. DE MAISONSEUL (1972). *Les villes d'Algérie et leur développement* : *Habitat, Etat, Société au Maghreb.* Article de Conférence à Alger, revue française d'étude politiques africaines N°99 de mars 1974.

dualiste collectif/individuel qui marque encore aujourd'hui en profondeur tout l'urbanisme dit de « zonage ». Ainsi que la diversité des statuts (sociaux locatifs, promotions immobilières, accessions à la propriété et privés) répondant à la demande et aux besoins de la population, ce qui exige une réflexion renouvelée sur l'architecture du logement. L'habitat de demain doit être conçu comme un espace appropriable de manière différenciée et mouvante, en fonction des recompositions familiales et des usages nouveaux. C'est une nécessité d'imaginer de nouvelles configurations spatiales pour différencier les pratiques habitantes à l'échelle du quartier.

Cette mixité de l'habitat doit faire l'objet d'un travail concerté entre les pouvoirs publics, les collectivités locales et la maîtrise d'oeuvre pour la rendre effective. Il s'agit de montrer la possibilité de réaliser des opérations assurant cette diversité et cette mixité par des montages administratifs et juridiques, déjà connus ou innovants, et utilisant au mieux les diverses possibilités offertes par la réglementation actuelle. Ils pourront développer des opérations impliquant des partenaires privés. Mais il s'agit d'abord d'une question de volonté politique qu'il faut encourager pour arriver à la façon de penser la mixité à l'échelle d'un quartier, d'un îlot ou d'un même immeuble.

- **Déployer des stratégies résidentielles qui privilégient la proximité entre travail et habitat :** l'éclatement de la ville en zones résidentielles et zones d'activités, éloignées de plus en plus les unes des autres, se présente comme un problème central pour une majorité de ménages. Dépasser la coupure historique travail-habitat, concevoir et réaliser des quartiers où les lieux de travail avoisinent les habitations, sont des enjeux majeurs dans la recherche de modèles architecturaux et urbains pour le future. Il faut mettre des dispositions particulières d'incitation à la mixité habitat/emploi. Dans ce dernier s'appliquera un ensemble de règles homogènes pour anticiper et gérer la cohabitation entre activités et habitat (bruit, conflits d'usage…) tel que la recherche d'une meilleure répartition des activités par rapport à l'habitat, en lien avec les services de proximité et permettre enfin une interface entre logement et lieu de travail , tout en assurant une qualité paysagère et environnementale, une lisibilité et une meilleure cohabitation.

- **Développer les services, les commerces et les équipements de proximité :** adjoindre des services associes à l'habitat, nouveaux commerces de proximité, services publics, équipements sportifs, culturels….pour animer la vie des quartiers.

Pour renforcer la mixité urbaine, il faut prévoir la possibilité d'une extension de la vitrine commerciale le long des axes routiers, favoriser l'implantation de commerces et de services de proximité dans les quartiers d'habitat par des outils fonciers et juridiques adaptés, faciliter leur accessibilité, en tenant compte des aspects d'un urbanisme commercial en faveur d'une diversité commerciale et d'une répartition équilibrée de l'offre.

Ainsi qu'il faut revitaliser les commerces de l'artisanat qui seront comme des composantes majeures du tissu d'activités de proximité pour améliorer l'attractivité dans les quartiers et la qualité de la vie quotidienne, afin d'optimiser les services rendus aux clients habitants.

En effet, l'intégration des équipements répondant aux besoins courants des plus jeunes, des plus âgés et services adaptés aux besoins est un catalyseur pour obtenir le développement du lien social, elle permet aussi à chaque habitant de trouver une place valorisante au sein du quartier et de l'agglomération en matière de logement, d'emploi, d'éducation, de culture…et qui réintroduit un cadre urbain qualitativement élargi.

- **Améliorer la qualité de l'espace public du quotidien :** définir la mixité comme l'inverse de la ville ségréguée voudrait dire qu'il suffit de changer des dispositions techniques. Mais la mixité ne se décrète pas dans le partage de l'espace. Elle se met en place dans l'organisation de relations humaines dans un espace. La mixité n'est réelle que si elle s'applique à des échelles de territoire pertinentes. Et il faut assembler ces territoires entre eux. C'est pourquoi la qualité de l'espace public, qui joue ce rôle d'interface, est au centre des préoccupations actuelles et mérite également une attention nouvelle.

Il faut revoir l'usage des différents espaces résiduels selon leur taille et leur emplacement par rapport aux bâtisses, en englobant la circulation qui assure leurs liaisons. Pour améliorer la qualité de l'espace public du quotidien, le lien direct équipement/ espace public attribue à ce dernier un rôle important, cette relative proximité spatiale peut tout aussi bien favoriser les relations sociales en faisant de ces espaces des lieux de vie et d'échanges entre habitants au sein de leur quartier. Le développement des relations sociales entre les habitants favorise la régulation des conflits, donc l'aménagement des espaces extérieurs en soutien à la résidentialisation permet un nouveau fonctionnement des parties communes destiné à répondre aux enjeux du développement solidaire et de la cohésion sociale. Afin de tendre vers un meilleur équilibre entre les espaces publics et privés, il faut façonner un paysage de qualité, vert et urbain.

- **Relativiser l'outil réglementaire :** la réussite de cette ambition dépendra essentiellement des efforts et des investissements réalisés sur les instruments d'urbanisme et donc de l'implication des collectivités. Les Plans d'Occupation des Sols « POS » ne devront donc pas figer et limiter les réflexions par des zonages et des règlements trop restrictifs. Ils devront au contraire offrir de la souplesse et des règles plus qualitatives. Mais ils devront surtout proposer des objectifs clairs et des visions ambitieuses, s'appuyer sur des réflexions préalables, des projets urbains débattus avec les populations et les acteurs du territoire.

Il faut que le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme « PDAU » se fonde sur le renforcement de la qualité de ces espaces, de les décloisonner, de créer un lien entre les populations, les espaces et les formes urbaines. Il ne s'agit pas de nier les caractéristiques différentes de chaque lieu, mais d'en faire le point de départ vers une plus grande diversité et richesse urbaine. Pour pouvoir enfin favoriser dans les « POS » l'équilibre habitat/activités et le développement de services de proximité en s'inspirant des prescriptions du PLU (par exemple, en proposant des COS majorés pour l'activité favorisant la présence d'activités diversifiées dans une même zone…). Il faut encadrer les règles de changement d'affectation des espaces en maîtrisant leurs transformations de locaux d'activités en logement et vise versa tout en protégeant l'exercice à domicile d'une activité dans les baux et les règlements de copropriété.

- **Préconiser «la ré-invention » des quartiers d'habitat :** en faisant appel au savoir faire de tous les professionnels concernés et à des équipes pluridisciplinaires (acteurs publics et privés, architectes, concepteurs, élus, paysagistes, promoteurs publics et privés, urbanistes…) mais aussi aux résidents et à leurs associations pour qu'ils recherchent ensemble des configurations urbanistiques et architecturales novatrices et fonctionnelles visant la mise en œuvre de la mixité urbaine, le confort et la qualité de l'habitat en intégrant le projet dans une démarche de l'urbanisme participatif tout en ciblant les objectifs du développement durable.

OUVRAGES :

- BADUEL, P.R (1988). *Habitat, Etat, Société au Maghreb*. Paris, Editions : CNRS. 396p.

- BASTIE, J ; DEZERT,B (1991). *La ville.* Paris, Editions: Masson. 413p.

- BEAUD, M (1985). *L'art de la thèse.* Paris, Editions: La découverte. 155p.

- BRUN, J (1998). *La ville éclatée, quartiers et peuplement.* Paris, Editions : L'Harmattan. p.13.

- CHATEAUREYNAUD, P (1999). *Dictionnaire de l'urbanisme.* Paris, Editions : Le Moniteur. 720p.

- CÖTE , M (1988). *L'Algérie ou l'espace retourné*. Paris. Flammarion. 362p.

- COTE, M (1983). L'espace algérien, les prémices d'un aménagement. Alger-OPU.

- DE MAISONSEUL, J (1988). *L'habitat dans un urbanisme évolutif : élément pour une théorie de la densité constante*. Paris, Editions : CNRS. pp.141-152.

- DUPLAY, C ; DUPLAY, M, (1982). *Méthode illustrée de création architecturale* .Paris, Editions : Le Moniteur. 448p.

- GAUDIN, J-C (1999). *Les nouvelles politiques urbaines.* Paris, Editions : Que sais-je, PUF.

- GRAFMEYER, Y(1994). *Regards sociologiques sur la ségrégation*. Paris, Editions : L'harmattan. p.86.

- GUINDANI, S, DOEPPER, U (1990). *Architecture vernaculaire : territoire, habitat et activités productives*. Paris. Editions :Presses polytechnique et universitaires romandes. 218p.

- HOWARD, E (1968). *Les cités jardins de demain.* Collection aspects de l'urbanisme,Paris, Editions : Dunod. 236p.

- LE CORBUSIER (1971). *La charte d'Athènes.* Paris. Editions : Flammarion. 256p

- LOPEZ, R (1964). *L'Avenir des villes.* Paris. Editions : Robert Laffont. 135p

- LYNCH, K (1982).*Voir et Planifier:l'aménagement qualitatif de l'espace*. Paris, Editions : Dunod. 215p.

- LYNCH, K (1986).*L'image de la cité*. Paris, Editions : Dunod. 209p.

- PARAVICINI, U (1990). *Habitat au féminin*. Paris. Editions :Presses polytechnique et universitaires romandes. 177p.

- RAPOPORT, A (1972). *Pour une anthropologie de la maison*. Paris. Editions : Dunod. 207p.

- RASMUSSEN, S.E (1984). *Villes et architectures.* Paris. Editions : L'Equerre. 220p.

- RINAUDO, C (1999). *L'Ethnicité dans la ville, jeux et enjeux de la catégorisation ethnique.* Paris. Editions : L'Harmattan.

-ROSSI, A (1981). *L'architecture de la ville* - Paris - L'Equerre.

- SAIDOUNI, M (2001). *Eléments d'introduction à l'urbanisme.* Alger. Editions : Casbah. 271p

- SEMMOUD, B (1988). *L'accès au logement en Oranie.* Publication Habitat, Etat, Société au Maghreb. Editions : CNRS, Paris pp 135-136.

- VEDRINE, H (1979). *Mieux aménager sa ville.* Paris. Editions : Le Moniteur. 213p

- WILLMOTT,P (1996). *Ségrégation et entre-soi en Grande-Bretagne.* Paris. Editions : L'Harmattan. pp. 67-72.

- ZEVI,V (1959). *Apprendre à voir l'architecture* . Paris. Editions : Minuit.

- ZUCHELLI, A (1983). *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine* –4 volumes- Alger- EPAU/OPU.

THESES, PUBLICATIONS, CONFERENCES ET COLLOQUES :

- ASCHER. F (1999). Décloisonner les interventions sectorielles. *l'Esprit*, novembre/décembre. pp5-6.

- ATHMANI. F (2000). Impact des instruments d'urbanisme et de contrôle sur le cadre bâti - Cas du permis de construire. *Mémoire de Magister en Architecture*- soutenu en juin à l'université de Constantine- Faculté des sciences de la terre et de l'aménagement du territoire. 123p.

- BERDI. H (2000). Centre et périphérie, deux centralités complémentaires- Cas d'Ayouf à Jijel. *Mémoire de Magister en Urbanisme*- soutenu en juin à l'université de Constantine- Faculté des sciences de la terre et de l'aménagement du territoire. 135p.

- BOUKHEMIS. A (2002). Les espaces publics dans les grands ensembles -Rapports entre espaces conçus et espaces vécus- Cas de ANNABA. *Mémoire de Magister en Urbanisme*- soutenu en juin à l'université de Constantine- Faculté des sciences de la terre et de l'aménagement du territoire. 224p.

- CHAMBOREDON. J-C, LEMAIRE. M (1970). Proximité spatiale et distance sociale, les grands ensembles et leur peuplement. *Revue française de sociologie*. Vol 11, N°2, Janvier/fevrier, pp.3-33.

- CHORFI. K (2001). Processus de requalification de la Z.H.U.N – Projet urbain de l'aménagement du territoire à l'aménagement de la place- Cas de Sétif. *Mémoire de Magister en Urbanisme*- soutenu en juin à l'université de Constantine-Faculté des sciences de la terre et de l'aménagement du territoire. 214p.

- DONZELOT. J (1999). Politiques globales urbaines. *l'Esprit*, novembre/décembre. pp 8-11.

- JAILLET. M-C (1999). Quand la ville se défait. *l'Esprit*, novembre/décembre. pp 15-18.

- LELEVRIER. C (2000). Regroupements d'immigrés, des catégorisations aux processus de mobilité et d'accès au logement. *Thèse de Doctorat en Urbanisme*. soutenue en janvier Université Paris –XII.

- MEDGHOUL. K (2002). La fragmentation urbaine à Constantine, de la ségrégation sociale à la mobilité résidentielle. *Mémoire de Magister en Urbanisme*-soutenu en juin à l'université de Constantine- Faculté des sciences de la terre et de l'aménagement du territoire. 164p.

- MOHDEB. R (1987). L'espace habité et l'habitat dans la ville de jijel. *Thèse de Doctorat –3éme cycle*- soutenue en Aix . Marseille II. 400p.

- OKBA. N (2001). Dynamique commerciale au niveau de la Z.H.U.N de Sétif- Vers une nouvelle centralité en périphérie *Mémoire de Magister en Urbanisme*- soutenu en juin à l'université de Constantine- Faculté des sciences de la terre et de l'aménagement du territoire. 149p.

- TALBI. S (2002). La réinterprétation des espaces urbains publics dans la Z.H.U.N Sud du Khroub. *Mémoire de Magister en Urbanisme*- soutenu en juin à l'université de Constantine- Faculté des sciences de la terre et de l'aménagement du territoire. 211p.

- PINCON. M (1981). Habitat et modes de vie, la cohabitation des groupes sociaux dans un ensemble HLM. *Revue Française de Sociologie.* Vol XXII-4, octobre-décembre, pp. 523-549.

- SUEUR. J-P (1998). Demain la ville. *rapport* à Martine AUBRY, février 1998.

- TANTER. A, TOUBON. J-C(1999). Mixité sociale et politiques de peuplement. *Sociétés contemporaines*, n°33-34, avril-mai , p.61.

- ZAROUR. F (2002). La dimension sociale et les tendances architecturales de l'habitat – entre textes, législation et réalités sociales- Cas des grands ensembles à Constantine. *Mémoire de Magister en Architecture*- soutenu en avril à l'université de Constantine- Faculté des sciences de la terre et de l'aménagement du territoire. 191p.

SITES INTERNET :

- CERTU (centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme) « Le développement durable » [En ligne] disponible sur http//www.certu.fr/doc/env.pdf/ (consulté le 25/02/2007).

- LACUB (communauté urbaine de Bordeaux) « Le PLU de Bordeaux » [En ligne] disponible sur http//www.bordeaux-metropole.com.pdf/ (consulté le 30/01/2007).

- Intercommunalité.com (Le magazine de la Communauté d'agglomération Seinessone) [En ligne] disponible sur www.intercommunalité.com/communautés/index.htm/ (consulté le 23/06/2007).
- Alain Chiaradia « Configurations spatiale et mixité sociale urbaine » [En ligne] disponible sur http//www.archi.fr/PUCA/index/htm/ (consulté le 28/05/2007).
- Champy Florent « L'Architecte, le Sociologue et l'Habitant. La Prise en compte des usages dans la conception du logement social » [En ligne] disponible sur http//www.archi.fr/PUCA/index/htm/ consulté le 28/05/2007).
- LE MONDE « Les communes respectent inégalement l'objectif de mixité sociale » [En ligne] disponible sur http//www.lemonde.fr/ (consulté le 28/05/2007).
- Ministère français de la cohésion sociale « De nouveaux outils pour lutter contre l'habitat indigne »
[En ligne] disponible sur http// www.urbanisme.équipement.gouv.fr(consulté le 03/03/2007).
- « La mixité, un serpent de mer...» article paru [En ligne] disponible sur http// www.cicp.fr/(consulté le 15/06/2007).
- « Du POS au PLU » article paru [En ligne] disponible sur http// www.choros.epfl.ch.pdf (consulté le 16/04/2007).
- Site de la wilaya de Jijel [En ligne] disponible sur http//www.jijel.info.
- Site de la wilaya de Jijel [En ligne] disponible sur http//www.jijel.online.

Annexe I : Définitions Des Concepts

-**Habitat Collectif** : L'habitat collectif est l'habitat le plus dense, il se trouve en général en zone urbaine, se développe en hauteur en général au delà de R+4. Les espaces collectifs (espace de stationnement, espace vert entourant les immeubles, cages d'escaliers, ascenseurs,...) sont partagés par tous les habitants; l'individualisation des espaces commence à l'entrée de l'unité d'habitation.

-Habitat individuel : Il s'agit de l'abri d'une seule famille (maison unifamiliale) disposant en général d'un certain nombre d'espaces privés, d'un jardin, d'une terrasse, d'un garage... Il peut se présenter en deux, trois, ou quatre façades.

-Equipement : Ensemble des structures servant aux activités urbaines hors logement. L'équipement d'une ville se compose des commerces et services, des équipements collectifs d'intérêt général, des lieux de production et de stockage. Par extension, le jargon urbanistique englobe sous le vocable équipement ce que nous appelons ici les infrastructures.
Les équipements traduisent les besoins quotidiens divers de la population, l'implantation de ces équipements se fait selon des normes de programmation urbaine (grille des équipements) établie en fonction des conditions socio économiques et politiques de la société en place. Ils sont de plus en plus nombreux et variés, coûteux à créer et à faire fonctionner, on peut les classer selon leur finalité. D'autres équipements, désobéissant à la grille pré établie et aux normes présentent des spécificités culturelles (musée , théâtre….), administratives, de recherche et historique .

-Espace public : L'espace public représente dans les sociétés humaines, en particulier urbaines, l'ensemble des espaces de passage et de rassemblement qui sont à l'usage de tous, soit qu'ils n'appartiennent à personne (en droit par ex.), soit qu'ils relèvent du domaine public. La définition générale ci-dessus implique un état de droit qui garantisse droits et libertés des citoyens dans le domaine public, dont la liberté de circulation . Il constitue un élément essentiel dans la composition urbaine, et est un des principaux facteurs de la requalification de la ville et de la dynamisation de son image. Il met en scène sobrement l'identité historique, culturelle ou paysagère.
De plus il assume la continuité des constructions, étant un espace continu, structurant, donc générateur de ville. C'est l'espace à penser en premier (même s'il demeure virtuel). Il règle, ordonne les espaces qui le constituent.

Le terme d'espace public s'oppose par définition : aux espaces privés où une clôture doit être franchie (porte, grille, accès, ...) et où l'anonymat doit être levé sauf exception, tels le domicile, le siège social, l'entreprise etc.

-Appropriation des espaces : Phénomène conscient ou inconscient de correspondance, ressentie ou réelle, entre un milieu construit et les besoins ou les souhaits de ses habitants.
Toutefois, si cette tentative, relevant des domaines propres aux sciences sociales en milieu urbain, de faire s'approprier l'habitat par les "résidents" peut se concevoir pour des immeubles de taille modeste, elle est beaucoup moins évidente lorsqu'il s'agit de bâtiments de plus de 4 ou 5 étages. De plus, cette appropriation peut être vécue comme un facteur d'insécurité dans les quartiers résidentialisés. La revendication d'un "territoire" s'accompagne parfois de volontés de domination, pouvant entraîner des rivalités ou la sur appropriation déjà évoquée. Mais ce point est justement pris en compte par les aspects sécuritaires de la résidentialisation.

-Organisation spatiale : L'organisation spatiale est une démarche qui a pour objectif de comprendre les logiques, les causes et les conséquences de la localisation des peuplements et des activités des humains. Elle part du postulat selon lequel l'espace est acteur organisé. L'organisation spatiale vise à proposer une approche modélisée de l'espace géographique en mettant en évidence des formes récurrentes d'organisation spatiales et des théories, notamment à travers diverses notions-clés : distance, réseaux, structure, situation... L'espace n'est donc pas seulement considéré comme un simple support mais un élément décisif d'une organisation sociale.

-Mixité urbaine : On parle de "mixité urbaine" dans un quartier, un îlot ou un immeuble, lorsque plusieurs fonctions (ex: habitat et commerce, en centre-ville) y sont représentées. La mixité urbaine est considérée comme un but urbanistique qui s'oppose au découpage du territoire en zones fonctionnelement différenciées ("zoning") qui a caractérisé la planification urbaine de nos ville. Elle est vue comme un élément important d'une "ville des courtes distances" (qui favorise les transports doux) pour un développement urbain soutenable. Plutôt que de créer des "zones dortoirs" et des "zones d'activités" séparées, ce qui augmente les distances à parcourir pour aller d'une fonction à une autre et encourage l'usage de la voiture, l'objectif de mixité urbaine serait par exemple dans un quartier de rapprocher les différentes fonctions des habitants de façon à ce que les fonctions utilisées le plus fréquemment soient accessibles à pied ou en vélo à partir de la plupart des habitations, la présence des espaces publics qui font aussi preuve d'une re-conception pour rendre les quartiers d'habitat plus agréables à vivre. Ces lieux publics, rues, zones piétonnières, jardins publics, places, jouent non seulement un rôle social favorisant les rencontres et le contact entre individus, mais ils permettent surtout aux personnes de pouvoir s'aérer, se changer les idées, en se promenant à l'extérieur. Un obstacle à certaines mixités urbaine est l'incompatibilité de certaines fonctions entre elles, en général lorsque des nuisances engendrées par certaines fonctions ne sont pas ou peu tolérées par d'autres. (Par exemple, une activité industrielle qui est trop polluante ou qui produit trop de nuisances sonores est peu compatible avec la proximité d'habitations.

Annexe II : Fiche Questionnaire

N° de la construction …… **N° du ménage** :…….

Renseignements sur le chef de ménage

1- NOM : ……**PRENOM**……..

2- SITUATION DE RESIDENCE :
☐ RESIDENT PRESENT ☐ RESIDENT ABSENT TEMPORAIREMENT
☐ RESIDENT HORS COMMUNE-WILAYA OU A L'ETRANGER

3-LIEU DE RESIDENCE ANTERIEURE :……

4- SEXE : ☐ MASCULIN ☐ FEMININ

5- DATE DE NAISSANCE : …….. OU AGE : ……..

6- LIEU DE NAISSANCE : COMMUNE …….. WILAYA …….

7- ETAT MATRIMONIAL :

☐ CELIBATAIRE
☐ MARIE (E)
☐ DIVORCE (E)

Pour les Marié (es) :
Le Conjoint est-il Vivant ?
Si – Oui : Age :……. Profession ……

8- SITUATION INDIVIDUELLE

☐ EMPLOYE ☐ CHOMEUR ☐ RETRAITE
☐ CADRE ☐ EMIGRE ☐ PATRON EMPLOYEUR

☐ INDEPENDANT NON AGRICOLE ☐ MAIN D'ŒUVRE NON AGRICOLE

9- POUR LES OCCUPES SEULEMENT (Chef de ménage)

- PROFESSION PRINCIPALE :…….
- LIEU DE TRAVAIL ……
- SECTEUR JUDIRIQUE : ☐ PUBLIC ☐ PRIVE

10- NOMBRE DE PERSONNES A CHARGE :……..

11- DATE D'INSTALLATION DANS CE QUARTIER……

Renseignements sur les Enfants et autres

11- NOMBRE D'ENFANTS DE SEXE : **MASC** : …… **FEM**…….

	Moins De 1 an	**1 à 5 ans**	**6 à 9 ans**	**10 à 15 ans**	**16 à 19 ans**	**20 à 29 ans**	**30 à 39 ans**	**40 à 49 ans**	**50 à 59 ans**	**60 ans et +**
MASC										
FEM										
Total										

12- NOMBRE D'ENFANTS SCOLARISES :

	PRIMAIRE	**MOYEN**	**SECONDAIRE**	**UNIVERSITE**	**Form. Prof**	**Non scolarisé**
GARCONS						
FILLES						
TOTAL						

13- POUR LES ENFANTS SCOLARISES :
LIEU DE L'ECOLE…….
……..

14- NOMBRE DE PERSONNES (Enfants) OCCUPES :…….
LIEU D'ACTIVITE……
…….

16- NOMBRE D'ENFANTS MARIES VIVANT SOUS LE MEME TOIT……...

17- NOMBRE DE PERSONNES DU MENAGE :……

CARACTERISTIQUES DE LA CONSTRUCTION

1) **TYPES :**
☐ Immeuble d'habitation ☐ Maison Individuelle

☐ Construction avec local à usage professionnel :
☐ Non Expl. ☐ Exploité - Type d'activité……

☐ Etablissement à usage professionnel :
Nature de l'activité……. ……

☐ Autres

2) **ETAT DES CONSTRUCTION** : ☐ Bon ☐ Moyen ☐ Mauvais

3) **MATERIAUX UTILISES ?**…….

4) **NOMBRE DE NIVEAUX :** ……..

5) **DATE D'ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION :**……

☐ Construction Inachevée

6) **NOMBRE DE LOGEMENTS DANS LA CONSTRUCTION :**…….

CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT

1- LE LOGEMENT EST-IL :

☐ Occupé ☐ Inoccupé

2- NOMBRE DE PIECES RESERVEES A L'HABITATION :……

3- ETES-VOUS :

☐ Propriétaire du logement
☐ Copropriétaire
☐ Locataire
☐ Logé Gratuitement

4- NOMBRE DE PERSONNES DANS LE LOGEMENT:……

5- Quelle est la superficie approximative du logement que vous occupez ?

-……..M2

6- Quel genre de structure ou d'activité culturelle ou sportive désirez vous avoir dans votre zone ?

7- Où faites-vous vos achats pour les produits suivants ?

Type de commerce	PLATEAU AYOUF	AUTRES QUARTIERS
Alimentation générale		
Fruits et légumes		
Vaisselle		
L'habillement		
Cosmétique		
Salons de coiffure		
Café		
Meubles et menuiserie		
Cabinet de médecine		

8- Quels sont les raisons des lieux d'achats pour ces produits ?

Type de commerce	Proximité	Qualité	Variété	L'habitude	Prix	Autres
Alimentation générale						
Fruits et légumes						
Vaisselle						
L'habillement						
Cosmétique						
Salons de coiffure						
Café						
Meubles et menuiserie						
Cabinet de médecine						

9- Quels sont les problèmes rencontrés dans le plateau Ayouf ?

10- Quels sont vos revendications ?

Annexe III : Résultats du questionnaire

Origine géographique des ménages enquêtés

Origine géographique des ménages enquêtés	Nombre	%
De la ville même	**197**	**32,83**
Des autres wilayas	**61**	**10,17**
Des communes de la wilaya	**342**	**57**
Taher	7	
El-Milia	8	
Chekfa	8	
Emir Abdelkader	8	
Ziama Mansouriah	8	
Sidi Abdelaziz	8	
El-Aouana	17	
Djimla-Selma	22	
Beniyadjis	23	
Kaous	74	
Texanna	159	
Total	**600**	**100**

Situation Individuelle

Catégorie socioprofessionnelle	Nbr population	Répartition de la population (%)
Retraités	24	4 %
Emigrés	47	7.8 %
Chômeurs	61	10.2 %
Indépendants non agricoles	72	12 %
Main œuvres non agricoles	82	13.6 %
Patrons employeurs	90	15 %
Cadres	95	15.8 %
Employés	129	21.6 %
Total	**600**	**100 %**

Taux de fréquentation des commerces dans le plateau Ayouf et les autres quartiers

Type de commerce	Taux de fréquentation	
	Plateau Ayouf	Autres quartiers
Alimentation générale	**80%**	**20%**
Fruits et légumes	**45%**	**55%**
Vaisselle	**82%**	**18%**
L'habillement	**77%**	**23%**
Cosmétique	**83%**	**17%**
Salons de coiffure	**73%**	**27%**
Café	**62%**	**38%**
Meubles et menuiserie	**80%**	**20%**
Cabinet de médecine	**59%**	**41%**

Les raisons du choix des lieux d'achats des différents produits (fréquentation)

Type de commerce	Proximité	Qualité	Variété	L'habitude	Prix	Autres
Alimentation générale	+	+	+	-	+	-
Fruits et légumes	-	+	+	+	+	-
Vaisselle	-	+	+	-	+	-
L'habillement	-	+	+	-	-	-
Cosmétique	-	+	+	-	-	-
Salons de coiffure	+	+	-	+	-	-
Café	+	-	-	+	-	-
Meubles et menuiserie	+	+	+	-	+	-
Cabinet de médecine	+	-	+	+	-	-

Les problèmes notifiés par les enquêtés

problèmes	Nbr Réponse	bruit		Voisinage		Défection de la voirie	
		Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Plateau Ayouf	348	191	54.88	75	21.55	82	23.56

Les propositions des enquêtés

propositions	Nbr Réponse	Equipements		Espaces verts		Terrain de foot		Arbres		Marché	
		Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Plateau Ayouf	500	87	42.97	103	50.99	130	67.74	108	56.18	73	40.66

Annexe IV

Recensement des activités commerciales dans le plateau Ayouf

Catégorie	Type d'activité		Nbr	%
Commerce Pur	A1	Commerce non alimentaire	**104**	**11.81**
	A2	Commerce alimentaire	**125**	**14.20**
Commerce Anomal	A3	Article de personne	**202**	**22.95**
	A4	Articles de maison	**67**	**7.61**
	A5	Restauration	**47**	**5.34**
	A6	Artisanat de service	**31**	**3.52**
	A7	Artisanat de production	**29**	**3.29**
Services	A8	Service à caractère commercial	**63**	**7.15**
	A9	Profession libérale	**127**	**14.43**
	A10	Service individuel	**47**	**5.34**
	A11	Loisirs	**20**	**2.27**
Commerce de gros		Alimentation générale	**06**	**0.68**
		Produit pharmaceutique	**01**	**0.11**
		Produit de pâtisserie	**11**	**1.25**
		Total	**880**	**100**

Recensement des équipements existants dans le plateau Ayouf

Nature de l'équipement	Nbr
Ecoles primaire	05
CEM	02
Lycée	01
Technicum	01
Centre de formation CFPA	01
Maison de jeunes	00
Inspection académique	01
Centre de soin	01
A.P.C	01
P.T.T	03
O.P.G.I	01
Agence foncière	01
Sonelgaz	01
Cité administrative	01
Mosquée	02
Université	01
Ecole de	01
Ecole des sourds muets	-
Total	**24**

Annexe V

I) CLASSIFICATION CATEGORIELLE DES COMMERCES:

Articles de la personne :

Habillement – Vente de tissus – Bonneterie – Parfumerie et cosmétiques – Maroquinerie – Bijouterie – Chaussures – Mercerie – Opticien – Confection - .

Entretien de la personne ou services à caractère commercial :

Coiffeur – Esthéticienne – Bain douche – Pressing – Photographe - .

Services individuels :

Bureaux d'études (Ingénieur – Architecte – Informaticien – Topographe) – Agence de voyage – Agence immobilière – Station services – Taxiphone – Multiservices –Auto-école – Imprimerie – Editions de revue - .

Professions libérales :

Bureaux d'études (Ingénieur – Architecte – Informaticien – Topographe) – Expert- comptable – Médecin – Dentiste – Pharmacien – Sage-femme – Huissier – Avocat – Notaire – Clinique -.

Non alimentaire courant :

Librairie – Papeterie – Tabacs et journaux – Fleuriste – Vente de cassettes – Vente de matériel informatique - .

Loisirs :

Location de cassette vidéo – Salle de jeux - .

Articles de la maison :

Meubles – Articles de maison – Droguerie et articles de ménage – Electro-ménager – Brocanteur – Vitrerie miroiterie – Pièces détachées et accessoires auto – Vente de pneus – Vente de matériaux de construction - .

Artisanat de service :

Mécanicien – Tôlier – Plombier – Serrurier – Soudeur – Carreleur – Réparation de TV – Entreprises tous genre - .

Artisanat de production :

Menuisier – Ferronnier – Dinandier - .

Artisanat à caractère commercial :

Matelassier – Ateliers de confection – Brodeur – Tailleur - .

Commerces d'alimentation :

Alimentation générale – Boucherie – Boulangerie – Crémerie -.

Restauration :

Restaurant – Gargote – 4 saisons – Pizzeria – Salon de thé – Pâtisserie – Glacier – Café - .

Commerces de gros :

Dépositaire distributeur – Import/export.

II) CLASSIFICATION COMMERCE BANAL/COMMERCE ANOMAL :

La distinction entre les activités banales et anomales permet d'évaluer le niveau hiérarchique des commerces. Nous les regroupons sous le terme de :

Commerces et services banaux :

C'est l'ensemble des commerces alimentaires et non alimentaires offrant des produits et services de première nécessité destinés aux résidents. Ce sont les commerces d'alimentation et les non alimentaires courants. Par opposition, sont regroupés sous le terme de :

Commerces et services anomaux :

Les commerces qui relèvent de :

- Articles de la maison,
- Articles de la personne,
- Restauration,
- Professions libérales,
- Services individuels, et
- Loisirs.

II) CLASSIFICATION PAR GRANDES CLASSES :

Dans cette classification, nous retenons trois classes : commerces purs, artisanats et services (commerces de détail) et commerces de gros.

Commerces purs :

- Articles de la maison.
- Articles de la personne.
- Alimentation.
- Non alimentaire courant.
- Restauration.

Artisanats et services:

- Artisanat de services.
- Artisanat de production.
- Services à la personne à caractère commercial.
- Profession libérale.
- Services individuels.
- Loisirs.

Commerces de gros :

- Dépositaire distributeur
- Import/export.

Résumé :

L'Algérie qui demeure aujourd'hui, un pays à urbanisation rapide et anarchique dont les répercutions se font ressentir quotidiennement sur tous les plans, a adopté dans un passé récent, les zones d'habitat urbaines nouvelles comme le modèle de référence en matière d'aménagement urbain et d'habitat. Cette politique d'urbanisation a permis la naissance de quartiers d'habitat dotés en principe de tous les services. En réalité, ces zones n'ont jamais été achevées, de telle sorte qu'on se retrouve aujourd'hui, dans la majorité des cas, avec des quartiers totalement démunis de toutes mesures d'accompagnement qui vont de pair avec l'habitat et qui restent caractérisés par une absence de vie sociale dynamique entre les habitants.

JIJEL n'échappe pas à ce constat avec la programmation et la réalisation incomplète de (3) trois nouvelles zones d'habitat urbaines s'étendant sur les terrains vierges des plateaux sud de la ville.

Le plateau d'Ayouf qui s'étale sur deux des trois ZHUN, a la particularité d'englober un patchwork d'entités urbaines où s'entremêlent habitat collectif et individuel avec quelques équipements et autres services d'accompagnement. Ces nouvelles ZHUN ont contribué à l'extension du vieux centre urbain et constituent à la fois, un exemple concret et un terreau fertile pour mener nos investigations en matière de mixité urbaine, concept d'actualité qui vise à organiser l'espace en permettant le rééquilibrage des fonctions dans les quartiers d'habitat où doivent être garanties trois dimensions : la dimension fonctionnelle, la dimension sociale et enfin la dimension des modes d'occupation de l'espace.

La présente recherche n'a pas la prétention d'apporter des recettes toutes faites ou de résoudre ponctuellement les problèmes générés par les usages et les activités qui se déroulent dans l'espace étudié grâce notamment, à des procédés contemporains, néanmoins elle cherche à susciter une prise de conscience et ouvrir le débat en rassemblant un certain nombre d'éléments et de principes fondamentaux d'une mixité urbaine optimisant les services rendus aux clients habitants.

A partir des diagnostics in situ et des analyses des aspects urbanistiques, sociaux et économiques de ce fragment de ville, nous avons essayé d'appréhender l'évolution et la structure de son espace, d'étudier les différentes typologies de son habitat et de ses équipements et de disséquer la qualité de l'espace public, conditions sine qua non pour un diagnostic approfondi .

A travers cette analyse, nous avons tenté de décrypter le degré de mixité urbaine en s'appuyant sur l'analyse de plusieurs facteurs et d'éléments qui participent à favoriser ou à diminuer le degré de cette même mixité. Ce qui nous a conduit à mieux maîtriser les composantes de l'armature urbaine de ce fragment de ville.

Notre travail s'est appuyé sur deux aspects : l'un quantitatif, dérivé des données statistiques et des recensements, l'autre qualitatif, basé sur des enquêtes et des interviews in situ. Ces deux critères nous ont permis de procéder à l'évaluation du degré de mixité urbaine, fonctionnelle et sociale ainsi que l'évaluation des modes d'occupation de l'espace.

Cette démarche nous a renvoyé en définitive à la nécessité de l'amélioration des conditions et de qualité du cadre de vie du plateau d'Ayouf en faisant ressortir des recommandations par lesquelles on favorisera la mise en place d'une coexistence harmonieuse des espaces bâtis ou non bâtis, on créera de meilleures prestations au niveau des équipements communs pour améliorer le cadre de vie des habitants par la prévoyance d'un modèle d'habitat qui puisse encourager une mixité entre l'habitat individuel et le logement collectif pour aider à l'émergence de nouvelles relations sociales et participera ainsi activement, à l'animation et à la vie du quartier.

Mots clés :

Mixité urbaine – **H**abitat collectif – **H**abitat individuel – **E**quipement – **E**space public – **A**ppropriation des espaces –**O**rganisation spatiale – **Z**one d'**H**abitat **U**rbaine **N**ouvelle.

ملخص :

لا تـــزال الـــجزائر حتى اليوم ، بلد التحضر السريع و الفوضوي مما أدى إلى تولد العواقب يوميا وعلى كل الأصعدة، حيث تبنت في الماضي القريب ، المناطق السكنية الحضرية الجديدة كنموذج مرجعي من حيث التهيئة الحضرية والسكن. هذه السياسة أدت إلى خلق أحياء سكنية مؤهلة مـــبدئيا بكل الخدمات. ولاكن، في الواقع هذه المناطق لم يسبق لها أبدا وان اكتملت، كما هو الحال عليها اليوم ، في معظم الحالات ، أحياء محرومة تماما من جميع المقاييس والمرافق التي تتماشى مع السكنات، حيث بقيت تتميز بالافـــتقار إلـــى الحياة الاجتماعية الديناميكية بين السكان.

جـــــيجل لم تستثنى من هذا الواقع ببرمجـــة وانجاز غير منتهي لـــ(3) ثلاث مناطق سكنية حـــضرية جديدة تمتد على أرضيات شاغرة للهضاب الجنوبية للمدينة.

هضبة أيوف التي تمتد على منطقتين سكنيتين حضريتين من ثلاثة مناطق، لها خاصية تشمل خليط من الوحدات الحضرية أين يمتزج فيها السكن الجماعي والفردي مع تواجد بعض الهياكل وغيرها من الخدمات. هذه المناطق الحضرية الجديدة ساهمت في توسيع نطاق الوسط الحضري القديم وهي تعد في نفس الوقت مثالا مجسد وأرضية خصبة لإجراء دراساتنا فيما يخص الاختلاط الحضري، هذا المصطلح العصري الذي يهدف إلى تنظيم الفضاء حتى نسمح بإعادة توازن الوظائف داخل الأحياء السكنية أين يجب ضمان ثلاثة أبـــعاد هي : البعد الوظيفي ، والبعد الاجتماعي وأخيرا بعد كيفيات شغل الفضاءات.

هذا البحث لا ندعي من خلاله تقديم كيفيات جاهزة أو حل دقيق للمشاكل الناتجة عن الاستخدامات والأنشطة المزاولة في الفضاء المدروس، بفضل مناهج عصرية، بل انه يسعى إلى زيادة الوعي وفتح مجال للمناقشة من خلال الجمع بين عدد من العناصر والمبادئ الأساسية لاختلاط حضري يحسن الخدمات المتاحة للزبائن الساكنين.

انطلاقا من التشخيصات الجارية في عين المكان وكذا التحاليل لعدة جوانب حضرية، اجتماعية واقتصادية لهذا الجزء من المدينة ، حاولنا فهم تطور وهيكلة فضاءه وكذا دراسة مختلف أنواع السكنات ومعداته وتشريح نوعية الفضاء العمومي ، والتي تعد كشروط لا محالة تؤدي إلى تشخيص معمق.
من خلال هذا التحليل ، وحاولنا تحديد درجة الاختلاط الحضري على أساس تحليل عدة عوامل وعناصر المساهمة في تعزيز أو تخفيض مستوى هذا الاختلاط، وذلك ما أدى بنا إلى تحسين إدارة مكونات الهيكل الحضري لهذا الجزء من المدينة.

عملنا ارتكز على جانبين : واحد كمي مشتق من معطيات مستمدة من إحصائيات وتعدادات، وأخر نوعي، قائم على تحقيقات و مقابلات في الموقع ذاته. هذين المعيارين قد مكنتنا من تقييم درجة الاختلاط الحضري؛ الوظيفي والاجتماعي ، فضلا عن تقييم كيفيات شغل الفضاءات.

وهذا النهج قد أدى بنا أخيرا إلى النظر في ضرورة تحسين الأوضاع المعيشية ونوعية الحياة في هضبة أيوف و تسليط الضوء على توصيات محددة من شأنها أن تشجع إقامة نظام التعايش المنسجم للفضاءات المشغولة وغير المبنية، وكذا خلق أفضل الخدمات على مستوى المرافق العامة لتحسين الظروف المعيشية للسكان و ذلك بالنظر في نموذج سكني بإمكانه تشجيع الاختلاط الحضري بين السكن الفردي والسكن الجماعي للمساعدة على ظهور علاقات اجتماعية جديدة وبالتالي المشاركة بفاعلية في تنشيط وإحياء الحي.

الكلمات المفتاحية :

الاختلاط الحضري – السكن الجماعي – السكن الفردي – الـــهياكل – الـــفضاء العمومي – تنظيم الفضاءات – الاستيلاء على الفضاءات – المنطقة السكنية الحضرية الجديدة.

Summary:

Algeria, which remains today, a country with rapid and unplanned urbanization whose repercussions were felt daily on all plans, adopted in the recent past, the New Urban Zones of Housing (ZHUN) as the referential model in terms of urban development and housing. This policy of urbanization has led to the birth of habitat areas in principle with all the services. In reality, these areas have never been completed, so they can be found today, in most cases, with districts totally deprived of all measures that are associated with housing and who are still marked by a lack of social dynamics between residents.

JIJEL does not escape to this report with the programming and the incomplete realization of (3) three new settlements on extending urban greenfield plateaus south of the city.

The site of Ayouf which lasts two of the three ZHUN, has the particularity to encompass a patchwork of urban entities where intermix collective and individual housing with some equipment and other services. These new ZHUN have contributed to the extension of the old town centre and constitute to the time, a concrete example and a fertile ground to lead our investigations in the matter of urban mixedness, topical concept who aims to organize the space permitting realignment of functions in the areas where habitat must be guaranteed three dimensions : the functionary dimension, the social dimension and lastly the dimension of fashioning occupation of space.

This research has not the pretention to bring receipts all dones or to resolve punctually the problems generated by the uses and activities taking place in space studied through, by using notably some of processes contemporaries, however, it seeks to raise awareness and open the debate by bringing together a number of elements and basic principles of an urban mixedness optimizing arrived services to customers inhabitants.

From in situ diagnostics and analysis town-plannings sights, social and economic aspects of this outdoor fragment, we tried to understand the evolution and structure of its space, to explore different types of its habitat and its equipments and lastly to dissect the quality of public spaces, sine qua non conditions for a deepenned diagnosis.

Through this analysis, we tried to decipher the degree of urban mixedness based on the analysis of several factors and elements involved to promote or decrease the level of the same mixedness. That led us to better manage the components of the urban framework of this fragment of town.

Our work is based on two aspects: a quantitative one, derived by Statistical datas and recordings, the other qualitative, based on inquiries and interviews in situ. Those two criteria have permitted us to evaluate the degree of urban, functional and social mixedness as well as evaluating the fashioning occupation of space.

This approach has sent back us finally to the necessity of the conditions improvement and quality of the living frame in Ayouf throwing out recommendations which will promote the establishment of a harmonious coexistence of built-up space or not built, it will create better services in common equipments to improve the living residents environment by the foresight of a habitat model which could encourage a mixedness between the individual housing and the collective lodging to help to the emergence of new social relations and thus actively participate in the animation and life in the district.

Keywords:

Urban **M**ixedness - **C**ollective **L**odging - **I**ndividual **H**ousing - **E**quipment - **P**ublic **S**pace - **A**ppropriation of **S**paces - **S**pace **O**rganization **- N**ew **U**rban **Z**ones of **H**ousing .