

INSTRUMENTS D'URBANISME



Quelle est la plus vieille ville du monde ?

Il s'agit de **Jéricho** (أريحا), dans l'actuelle Palestine. Environ 3000 personnes vivaient alors dans cette oasis proche du fleuve Jourdain, représentant l'un des premiers exemples de grandes organisation sociale.

Quatre millénaire avant les pyramides égyptiennes, les habitants de Jéricho ont édifié des fortifications énormes pour l'époque: des murs de 06 mètres de haut et une tour culminant à huit mètres.

L'agglomération abrite aujourd'hui près de 20.000 habitants.



Hypothèse de restitution de la ville d'Al-Rawda vers 2300 av. J.-C. (Y. Ubelmann)



Jericho, ancienne ville du monde

Urbanisme

تخطيط المدينة

L'urbanisme est à la fois un champ disciplinaire et un champ professionnel recouvrant l'étude du phénomène urbain, l'action d'urbanisation est l'organisation de la ville et de ses territoires. Les personnes qui exercent ce métier sont des urbanistes.

Cette discipline est associée tantôt à l'architecture, tantôt à la géographie.

1-1 – Définitions :

En tant que champs disciplinaire (ou scientifique), les théories de l'urbanisme sont en étroite filiation avec les sciences humaines (géographie, aménagement, économie, science juridique, écologie, anthropologie, science politique, sociologie).

En tant que champs professionnel, les pratiques et techniques de l'urbanisme découlent de la mise en œuvre des politiques urbaines (logements, transport, environnement, zones d'activités économiques et appareil commercial).

Cette deuxième dimension recoupe la planification urbaine et la gestion de la cité (au sens antique du terme), en maximisant le potentiel géographique en vue d'une meilleure harmonie des usagers et du bien-être des utilisateurs (résidents, actifs, touristes...)

1-2 – Histoire de la notion d'urbanisme :

La notion apparaît avec **l'Ingénieur catalan, Ildefons Cerdà** et son ouvrage « Théorie générale de l'urbanisation » paru en 1867.

En 1911, la société française des urbanistes est fondée. Issues des **courants humanistes et hygiénistes** de la fin du **XIX ème siècle**, cette association réunie depuis ses origines les urbanistes de tous modes d'exercices (public et privé) sur la base de critères professionnels. Ses actions constituent une véritable force de propositions, qui se manifeste notamment dans la vision des urbanistes pour la ville du XXIème siècle et la nouvelle Charte d'Athènes.

Les géographes ont souvent eu tendance à considérer l'aménagement (et en particulier l'aménagement urbain, voire l'urbanisme comme prolongement naturel de leur discipline.

Géographie: discipline de l'espace à différentes échelles.

L'urbanisme intègre le domaine de la **planification spatiale** et met en pratique les méthodes de la planification au service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

On distingue différentes échelles de la planification spatiales:

- ✓ Le territoire national: l'aménagement du territoire **التخطيط (الاقليمي)**.
- ✓ La région, le massif ou une bande littorale **(الشريط الساحلي)** : la **planification régionale**.
- ✓ Le quartier, la ville, jusqu'à l'agglomération **(التكتل)** : l'**urbanisme**.
- ✓ L'îlot ou un groupe de bâtiments dont la composition n'atteint pas la superficie du quartier: la **composition urbaine**.
- ✓ Le bâtiment: l'**architecture**.

Quartier: subdivision administrative d'une ville ou d'un territoire.

il est défini par une physionomie ou un emplacement qui lui est propre et le différencie de son environnement, à savoir:

- Sa situation: on parle par exemple des quartiers centraux et des quartiers périphériques d'une ville, des hauts et des bas quartiers, des quartiers de la rive droite et de la rive gauche, etc.
- Son bâti: quartiers anciens et nouveaux quartiers.
- Ses fonctions: quartier commerçant, quartier de bureaux (affaires), etc.
- Sa fréquentation (critères sociaux): quartier populaire, bourgeois, chics, pauvre, culturels (quartier asiatique), religieux, etc.
- Son image ou la symbolique qui lui est associée: mauvais et beaux quartiers.

1-3 – Histoire de la ville :

Une ville est une **unité urbaine** (un « établissement humain » pour l'ONU) étendue et fortement peuplée (par opposition aux **villages**) dans laquelle se concentrent la plupart des activités humaines : habitat, commerce, industrie, éducation, politique, culture.

Les principes qui gouvernent la structure et l'organisation de la ville sont étudiés par la sociologie urbaine et l'urbanisme.

Le terme **ville** est parfois utilisé de manière officieuse pour désigner un gros village mais l'organisation politique qui dirige l'endroit portera le nom de commune et non de ville.

L'ONU estime que plus de 50 % des humains résident dans une ville.

Les raisons de l'apparition des villes sont probablement liées aux richesses des civilisations rurales capables de dégager des surplus de production, mais surtout au développement d'une division du travail.

1-3-1 Apparition des villes

Les villes apparaissent entre 3500 et 1500 avant J-C dans les **régions fertiles** de Syrie, d'Égypte, de Mésopotamie, de la vallée du Jourdain, de la vallée de l'Indus et du Yangzi Jiang.

Selon la tradition biblique, ce serait les descendants de Caïn qui ont fondé les premières villes, et la plus ancienne serait Jéricho.

Les premières villes apparaissent dans la Haute Antiquité avec la **civilisation des palais dans les quatre grandes plaines alluviales fertiles** de la Mésopotamie, du Nil, du Fleuve Jaune et du Gange.

L'apparition de villes coïncide avec **l'émergence de l'agriculture** durant la période du **néolithique**. À cette époque, la ville se caractérise par 3 éléments :

***le mur** d'enceinte monumental,

***la superficie** (la ville mésopotamienne d'Uruk s'étend sur 400 ha),

***la population** (la population de Xi'an est estimée à un million d'habitants 1000 ans avant l'ère chrétienne).

Les raisons de l'apparition des villes sont probablement liées aux richesses des civilisations rurales capables de dégager des surplus de production, mais surtout au développement d'une division du travail.

Les cultures relativement intensives favorisent la spécialisation des personnes dans d'autres domaines que l'agriculture, et tout particulièrement dans les fonctions religieuses, artisanales puis administratives et militaires. Des décisions politiques furent à l'origine de la création de villes nouvelles comme Brasilia.

1-3-2 Définition de la ville

La difficulté de la définition de la ville tient à ses propres caractéristiques : une taille, mais également des fonctions diverses et surtout une autonomie politique.

Pour les géographes contemporains comme Pierre George, une ville se définit comme « **un groupement de populations agglomérées caractérisé par un effectif de population et par une forme d'organisation économique et sociale** ».

On fait aussi souvent la distinction entre ville et village avec les activités dominantes, en tenant compte de la population : la ville n'a pas une activité essentiellement agricole ou artisanale, contrairement au village, elle a aussi une activité commerciale, politique, intellectuelle.

Avec cette définition, une ville pourrait être plus petite qu'une agglomération fortement peuplée à partir d'un réseau de communication.

Ainsi, une ville peut être identifiée suivant :

****/ Par son statut***

****/ Par la population et densité de population***

****/ Par la fonction principale***

****/ Par son statut***

En France, par exemple, la différence entre une ville (plus exactement un bourg) et un village est historique.

Elle n'est pas une question de population ou de forme, mais de statut politique.

Un village désigne ordinairement une paroisse ou une partie de paroisse dont le seigneur local assure la sécurité, la justice et l'administration, soit directement, soit au moyen d'un procureur fiscal qui applique la coutume locale.

Avec la renaissance des villes, à partir du Xe siècle, dans les paroisses ayant le titre de bourg, les habitants portent le titre de bourgeois et possèdent le droit collectif de s'administrer et de se défendre.

Ils sont dotés, par une chartre municipale passée avec le **seigneur haut-justicier** dont ils dépendent, d'une **personnalité juridique collective**, d'un **trésor**; ils ont le droit d'élire un conseil municipal, de délibérer, de tenir un marché, de former des communautés de métiers, de lever des taxes, une milice et de se clore de murs pour assurer leur défense.

Les droits municipaux des villes varient considérablement selon leur ancienneté et leur importance : les plus ordinaires ne possèdent que la basse et moyenne justice, c'est-à-dire la voirie et la police, tandis que les villes anciennes, qui ont le titre de cité, possèdent la haute justice, c'est-à-dire le statut d'une baronnie ou d'une vicomté.

Du fait que leurs échevins, consuls ou capitouls exercent les fonctions nobles de la haute justice et de la guerre en fournissant un contingent d'hommes d'armes, du fait qu'ils dépendent directement du comte ou du roi et qu'ils envoient des députés aux États généraux, les charges de consul ou d'échevins de ces villes sont souvent anoblissantes.

L'appellation de ville repose par conséquent sur l'existence d'une **municipalité** dont l'origine est soit un usage conservé depuis l'Antiquité, soit un acte rédigé lors de leur fondation par le seigneur supérieur qui accorde à tous ses habitants présents et à venir des **coutumes**, **libertés** ou des **franchises**, c'est-à-dire un règlement d'administration publique qui vient compléter la coutume locale.

Cette distinction administrative entre **village**, **bourg** et **cité** a été supprimée avec tous les autres **privilèges** de la noblesse sous la Révolution française.

Toutes les anciennes paroisses des bourgs et de la campagne, au nombre de 36000, sont transformées en autant de **municipalités** pour lesquelles est promulgué un **Code des communes** uniformes.

Avec cette réforme, et la vente comme **biens nationaux** de tous leurs bâtiments municipaux (collèges, hôpitaux, bien-fonds...) les anciens bourgs perdent une grande partie de leur richesse, de leur autonomie et de leurs pouvoirs, notamment pour la fiscalité, les affaires sociales, l'instruction, la culture ou l'urbanisme, qui se trouvent centralisés au niveau de l'administration départementale ou centrale.

À partir de cette époque, les appellations de ville, de bourg et de village se spécialisent pour distinguer les agglomérations urbaines selon leur taille, les bourgs étant des petites villes ou de gros villages établis à la campagne.

****/ Par la population et densité de population***

Le seuil à partir duquel on parle de ville varie selon les époques et les pays. Il pose la question des représentations de la ville selon les pays.

Les statistiques des **Nations unies** montrent les différences de seuil entre les instituts nationaux de statistiques (il en existe presque 200 à travers le monde).

Si en **France** ou en **Allemagne**, le seuil est de 2 000 habitants agglomérés, il est au **Danemark** de 200, en **Islande** de 300, au **Canada** de 1 000, aux **États-Unis** de 2 500, en **Suisse** et en **Espagne** de 10 000, au **Japon** de 50 000.

Les **Nations unies** se réfèrent quant à elles au seuil de 20 000 habitants.

Une définition statistique internationale de la **population urbaine** a été déterminée lors de la **Conférence de Prague en 1966**.

La densité de population est un des critères possibles, qui est notamment influé par la hauteur des bâtiments.

En Europe, les urbains occupent un pour-cent de la superficie totale du continent, mais leur **empreinte écologique** s'étend bien au-delà de la surface des villes.

La ville consomme plutôt moins de ressources (renouvelables ou non- renouvelables) par habitants que dans les zones de **périurbanisation** (grâce notamment aux **transports en communs**, plus efficaces et à de moindres besoins de **mobilité**), mais dans les années 1990, une ville européenne d'un million d'habitants consommait environ 11 500 t/jour de **combustibles fossiles**, 320 000 t d'eau et 2 000 t de **denrées alimentaires**, en produisant 25 000 t de CO₂, 1 600 t de déchets solides et en évacuant 300 000 t d'eaux usées

***/ Par la fonction principale**

Malgré la diversité des situations, il est possible de dresser une typologie des villes :

***-ville industrielle** : le secteur secondaire occupe une part importante de la population.

***-ville administrative** : les capitales nationales ou des États fédérés ; exemples : Yamoussoukro, Abuja, Bruxelles, Berlin, Washington DC, Brasilia, La Haye, etc.

***-ville touristique** : vivant du tourisme culturel (Paris, New York, Venise), balnéaire (Hammamet, Sousse, Nice, Miami), thermal (Aix-les-Bains, Évian-les-Bains, Spa), hivernal (Morzine, Courchevel, Chamonix) ou estival (Saint-Tropez) etc.

***-ville portuaire** : qui s'est développée grâce à son port (Anvers, Marseille, Singapour, Hambourg, Rotterdam, Hong Kong, Durban, Abidjan, Dakar, etc.)

***-ville universitaire** : Boston, Oxford, Grenoble, Louvain-la-Neuve, Poitiers, Yamoussoukro, Cambridge, Florence, Cergy-Pontoise, etc.

***-cité militaire (ville forteresse)**: Metz, Belfort, etc.

***/ Par la taille**

Les grandes villes sont le produit de l'étalement urbain ainsi que de la concentration des pouvoirs stratégiques de commandements dans de multiples domaines (politique, administratif, économique, culturel, militaire, etc.). On utilise généralement le terme de "**métropole**" pour les désigner.

Toutefois, de nouvelles expressions permettent de les distinguer, notamment selon leur rayonnement au niveau mondial :

- *-Les **mégapoles**, villes de plus de 10 millions d'habitants
- *-Les **mégalopoles** et le réseau de l'archipel mégalopolitain mondial
- *-Les **villes globales** (Global Cities) ou villes mondiales, selon l'expression de Saskia Sassen (1996), centres de la mondialisation.
- *-Les **méta polis**, selon l'expression de François Ascher (1995), désignant les très grandes villes dans lesquelles on observe une hyper concentration des pouvoirs de commandement et sa primauté dans la hiérarchie des réseaux.

1-3-3 L'urbanisation un phénomène mondial et en croissance exponentielle.

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

L'urbanisation est faite de préférence autour de villes existantes, généralement dans des **territoires jugés attractifs** ou pour des raisons **culturelles et historiques** (capitales) ou **religieuses** (La Mecque,), ou sur des **zones commercialement, industriellement ou militairement stratégiques** (ex : bases militaires).

Certaines **villes champignons** sont nées autour de ports et d'industries positionnées autour de ressources minérales, énergétiques ou humaines (main d'oeuvre bien formée, et/ou bon marché).

L'urbanisation présente un **caractère exponentiel** (nettement avéré depuis les années 1800) qui semble être vécu comme une fatalité par la plupart des gouvernements et aménageurs.

2/ LE METIER DE L'URBANISTE :

L'objectif de l'urbaniste est de donner une lecture de la ville et d'un territoire.

Son travail porte sur l'aménagement des **espaces publics** et privés, sur l'organisation du bâti et des activités économiques, la répartition des équipements (services publics), et d'une manière générale sur la morphologie de la ville et l'organisation des réseaux qui la composent. (la forme anciennement établie)

Le travail de l'urbaniste, loin de se réduire à un aspect réglementaire, vise à mettre en forme le projet territorial des collectivités. **Son rôle est d'anticiper les besoins des populations afin de proposer un développement urbain efficace sur le plan socioéconomique et durable sur le plan environnemental.**

Pour ce faire, il contribue à l'élaboration de documents d'urbanisme pour la collectivité territoriale concernée, en planifiant les équipements nécessaires (espaces publics, espaces verts, réseaux d'eau potable, d'assainissement, éclairage public, électricité, gaz, réseaux de communication).

L'urbanisme peut ainsi s'exercer dans un cadre public (collectivités territoriales ou services de l'État) ou dans un cadre privé (bureaux d'études), dont le rôle s'apparente principalement de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage ou de la maîtrise d'œuvre.

L'urbanisme, compte tenu de son caractère pluridisciplinaire, intéresse plusieurs catégories professionnelles selon le domaine d'étude: des **architectes**, des **ingénieurs**, des **économistes**, et des **juristes**, des **sociologues**, des **géographes**, des **paysagistes**, et même des **archéologues**, des historiens et des psychologues, auquel il devrait être fait appel pour l'établissement des plans d'urbanisme ou pour le lancement des opérations d'urbanisme, en fonction des moyens disponibles.

3/ TYPOLOGIE :

***Urbanisme Réglementaire
et
Urbanisme Opérationnel***

Dans le champ professionnel, on peut considérer deux catégories d'urbanisme :

***/ L'urbanisme règlementaire (Droit de l'urbanisme):**

consiste à élaborer un document de planification, dans le respect de la législation imposé par le droit de l'urbanisme, afin de délimiter pour les acteurs publics et privés les possibilités de construction/rénovation, d'aménagement et de développement sur un territoire donné.

Ce travail peut dans certains cas concerner plusieurs communes afin d'obtenir une cohérence sur l'ensemble d'un territoire

*** / L'urbanisme opérationnel :**

L'urbanisme opérationnel consiste à mettre en place les actions et procédures nécessaires à la réalisation d'un projet urbain. Il regroupe ainsi « l'ensemble des actions conduites ayant pour objet la fourniture de terrains à bâtir, la construction de bâtiments ou le traitement de quartiers et d'immeubles existants .

Par cela, il se différencie de l'urbanisme réglementaire qui regroupe l'ensemble des documents thématiques et réglementaires de planification stratégique et de programmation.

L'opération en tant que telle est définie par un périmètre (qui peut éventuellement être multi site), un programme (sur la base de la typologie des actions énumérée ci-dessus) et enfin d'un bilan financier intégrant les dépenses et les recettes afférentes et qui déterminera si l'opération nécessite un investissement public ou pas.

Les modalités de réalisation de l'opération sont multiples et suivant sa nature nécessite la plupart du temps, mais pas obligatoirement, l'application de certaines procédures prévues par les textes.

Enfin, l'autorité publique compétente pour prendre l'initiative de cette opération va, si elle ne la met pas en œuvre avec l'appui de ces propres services (ce que l'on appelle "en régie"), passer un contrat d'aménagement avec la personne morale qu'elle désignera suivant les procédures applicables.

C'est à ce titre qu'intervienne alors **les aménageurs, principaux acteurs de l'urbanisme opérationnel**, sur la base de concession d'aménagement.

Ces deux aspects de l'urbanisme sont complétés en amont par une réflexion globale sur le fonctionnement et l'avenir du quartier, de la ville ou de l'agglomération.

Ce travail pose les bases d'une stratégie sur l'aménagement d'un ensemble cohérent, voire d'une politique d'appréhension de la ville. Cela consiste le plus souvent à formaliser en amont un diagnostic territorial.

4/ - ESPACE PUBLIC

L'espace public représente dans les sociétés humaines, en particulier urbaines, l'ensemble des espaces de passage et de rassemblement qui est à l'**usage de tous**.

La définition générale implique aussi que soient définis le domaine public, les autorités qui le gèrent et les réglementations ou restrictions qui encadrent le statut ouvert et anonyme de l'espace public. Par exemple, les fleuves et rivières, bois et forêts, parcs et squares, rues et places....

5/ - ESPACE PRIVÉ

Espace individuel, Espace personnel

Le domaine public : l'état et collectivité locale.

Le domaine privé : individu moral ou physique.