

IV. La tendance à l'artificialisation dans le mode d'occupation des parcelles:

Avant de caractériser les modèles d'urbanisation d'El-Kala il est judicieux de donner un aperçu sur la manière d'artificialiser le milieu à l'échelle de la parcelle qui est l'unité de base de l'urbanisation.

Le travail à l'échelle de la parcelle n'est pas exhaustif, il vise à informer sur la manière dont se fait l'occupation de l'espace à cette échelle sur les zones de fragilité et surtout pour décliner les types d'occupation les plus inadéquats afin qu'ils cessent d'être les modèles à suivre.

Ses modèles (agressives) seront comparés à un modèle jugé adéquat pour démontrer qu'à El-Kala, il existe des modes d'occupation des parcelles qui peuvent servir de référentiel quant à un rapport harmonieux entre urbanisation et environnement naturel.

IV.1 Des modèles référentiels pour une occupation adéquate des parcelles :

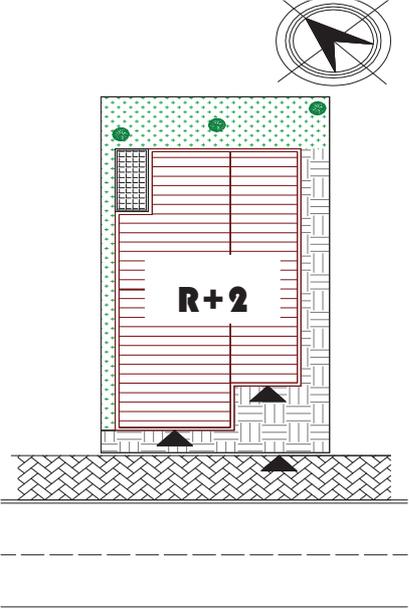
Même si la situation à El-Kala tend vers des modèles d'occupation des parcelles de plus en plus artificialisants mais il existe toujours des cas où l'occupation est adéquate et qui peuvent servir de modèle référentiel à El-Kala (tab n°14).

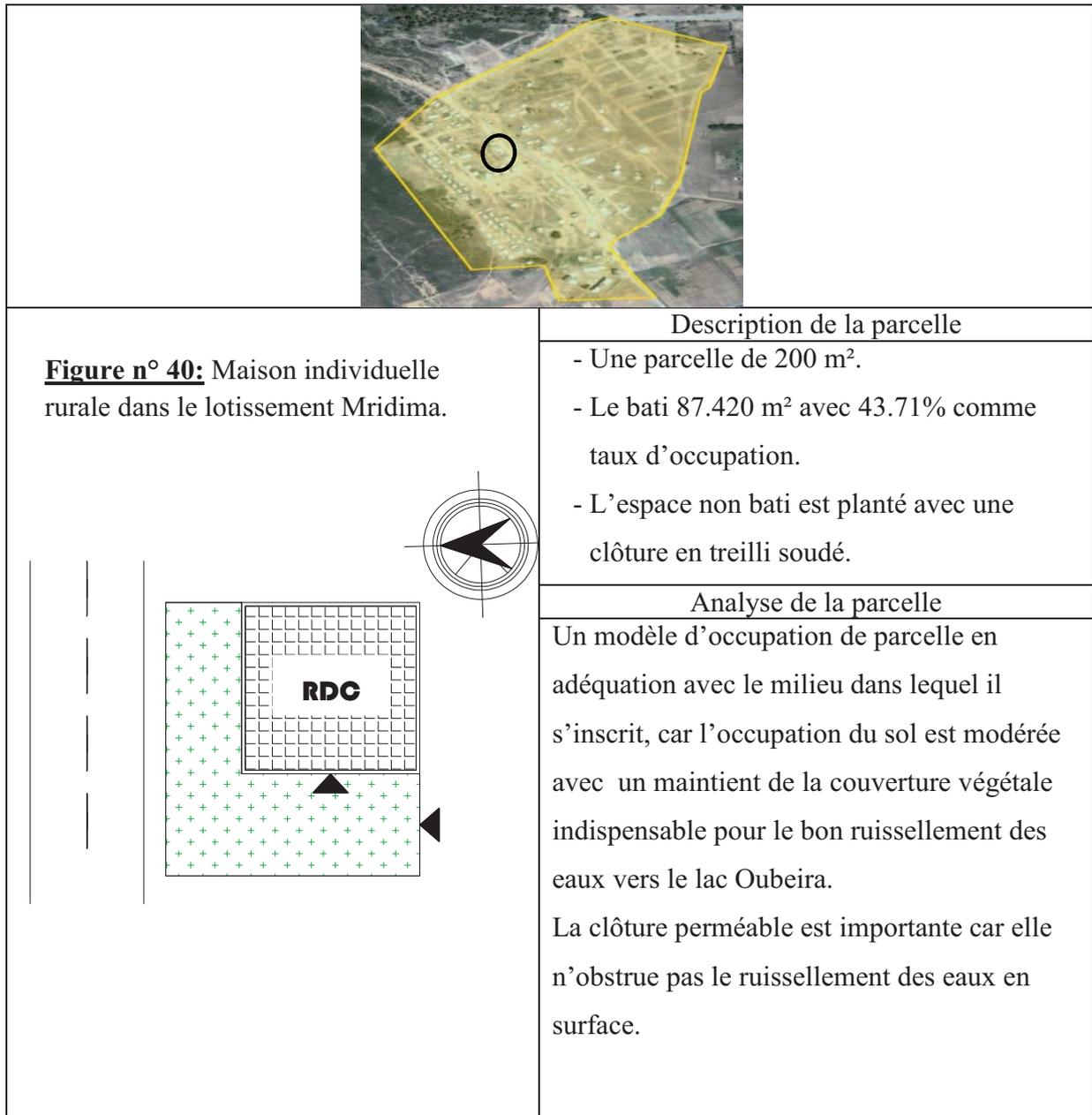
Les exemples qu'on a pris sont :

Une villa au centre ville où l'occupation de la parcelle répond aux recommandations des cahiers des charges en matière d'artificialisation de la parcelle.

Une maison relevant de l'auto construction située sur l'extension Mridima, construite avec des moyens primaires mais qui répond aux conditions d'urbanisation sur un bassin versant

Tableau n°14: Des modèles d'occupation de parcelles adéquats.

Le modèle référentiel	
	<p>Description de la parcelle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une parcelle de 466.5 m² - Le bâti présente 60% de la trame. - L'espace non bâti présente 40% - L'espace non bâti avec couverture végétale présente 30% de la parcelle.
<p>Figure 39: Villas au centre ville (modèle référentiel)</p> 	<p>Analyse de la parcelle</p> <p>Ce cas est pris comme référence après une sélection, car il s'agit d'une maison à l'état achevé où l'espace artificialisé (bâti + non bâti artificialisé) atteint 70% de la surface de la trame. Ce chiffre coïncide avec le seuil pris pour l'artificialisation dense et qui représente en général des cas de trames à l'état d'achèvement.</p> <p>On trouve également que cette parcelle présente un rapport acceptable et logique entre plein et vide avec un espace vide couvert d'une bonne couche végétale.</p>
	

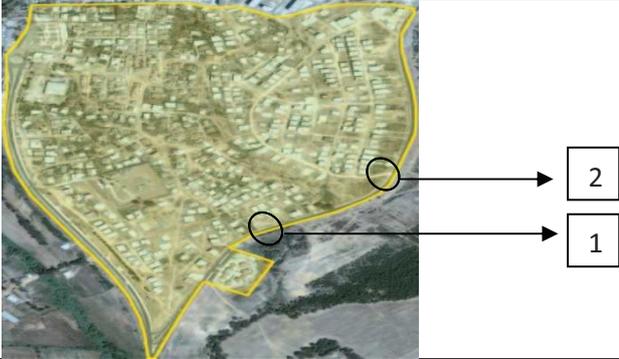
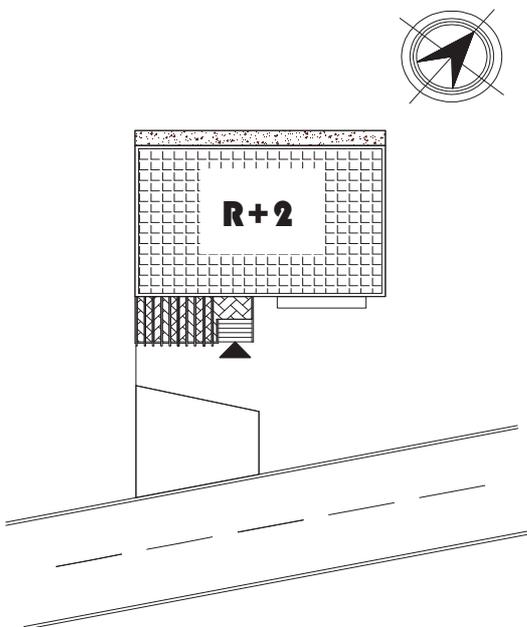


Salah-Salah H. 2010

IV.2 Des modèles d'occupations des parcelles inappropriées à la fragilité du milieu:

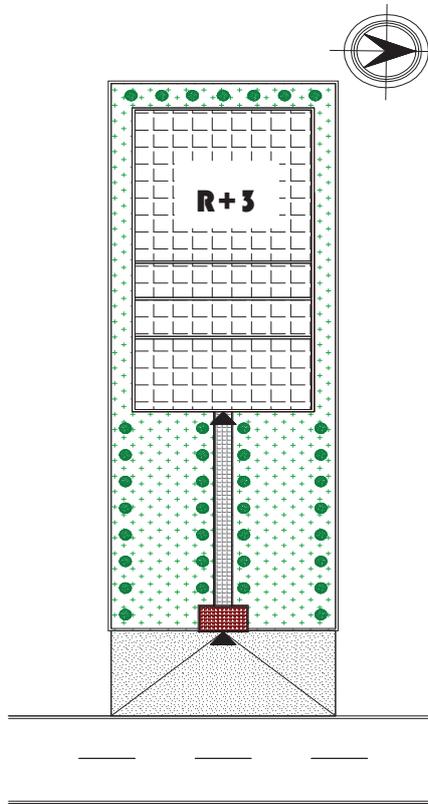
Le tableau en bas (tab n°16) présente une série de relevés pris sur des parcelles placées dans les trames étudiées en hauts et portant un risque d'agressivité au milieu fragile. Le choix des relevés est fait en tenant compte du modèle d'occupation le plus réponsus sur chaque trame.

Tableau n° 14: Les modèles d'occupation de parcelle dans les zones d'agressivité

Des parcelles sur des espaces de fragilité.	
	
<p>Figure n° 41: Maison individuelle dans le lotissement les crêtes.</p>  	<p style="text-align: center;">Description de la parcelle (1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une parcelle de 210 m² - Le bâti occupe 83.33% de sa surface soit 175m² ce qui est très important. - L'espace non bâti présente 16.66% de la surface totale de la parcelle. <p>Même si cet espace n'est pas artificialisé il est démunie de la couche végétale.</p> <p style="text-align: center;">Analyse de la parcelle (1)</p> <p>Le choix de cet échantillon est très pertinent car la logique d'occupation de cette parcelle est un modèle qui se répète sur cette trame.</p> <p>Ce genre d'occupation du sol est jugé inadéquat car d'un côté le bâti est très important⁴¹ et d'un autre côté on note l'absence de la moindre trace de la couverture végétale.</p>

⁴¹ Le bâti est très important en le comparant avec le modèle pris comme référence ou le bâti occupe environs 70% de la surface de la trame avec 30% d'espace non bâtis et bien couvert par la végétation.

Figure n° 42: Villa sur le lotissement les crêtes.



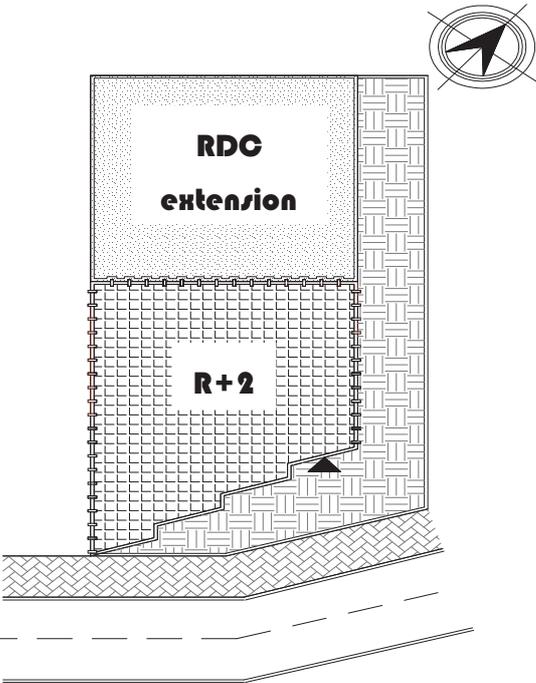
Description de la parcelle (2)

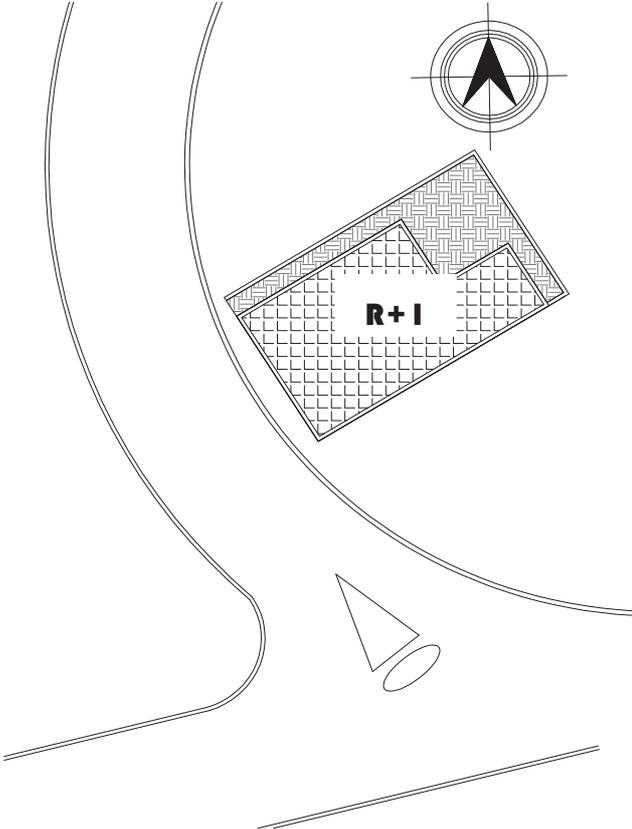
- Une grande parcelle de 600 m²⁴²
- Le bâti occupe 234 m² soit 39% de la surface de la parcelle.
- 98% de l'espace non bâti, qui présente 60.99% de la surface totale de la trame est bien couvert par une couverture végétale.

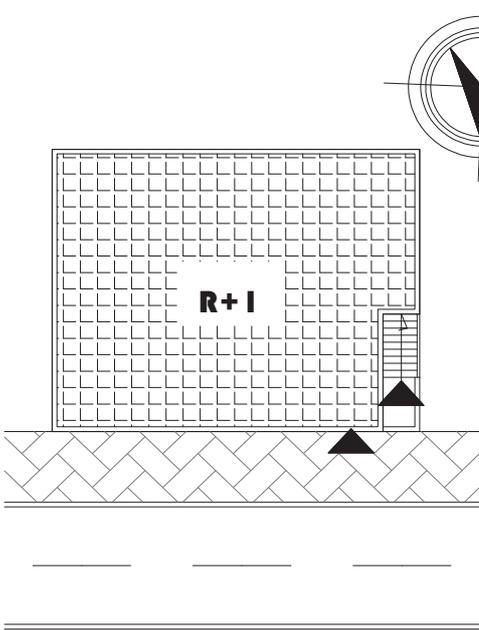
Analyse de la parcelle (2)

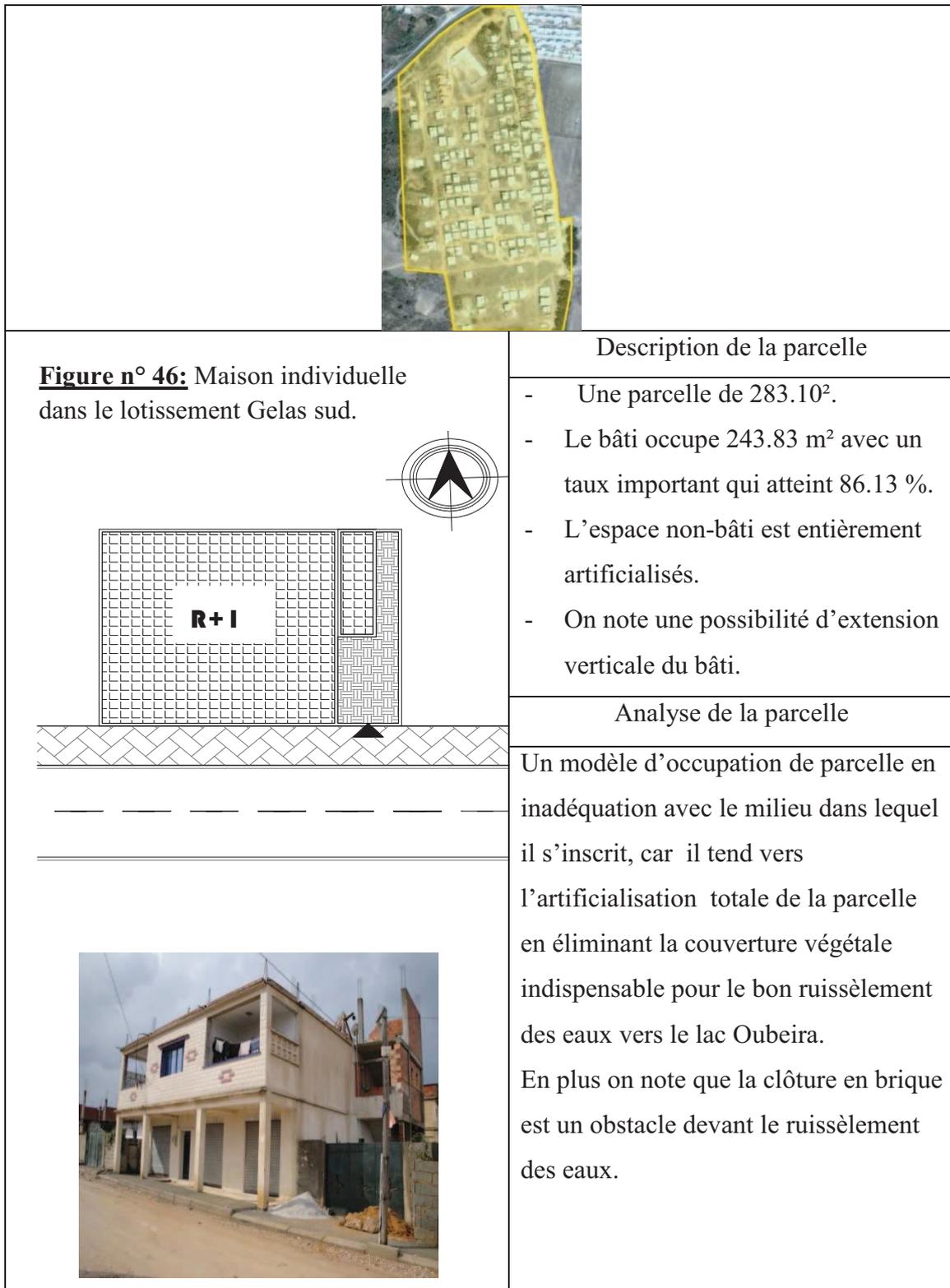
Ce cas d'occupation de parcelle sur un espace aussi fragile qui est le bassin versant du lac Tonga présente un bon rapport entre plein et vide d'un côté, et surtout parce que l'espace non bâti remplit le critère premier de l'urbanisation dans les bassins versants à savoir le maintien de la couche végétale (essentielle pour le bon écoulement des eaux vers le lac, cependant la clôture imperméable est un obstacle devant le ruissellement des eaux vers le lac.

⁴² La parcelle initiale n'est que de 320m², mais l'ensemble des propriétaires sur cet frange s'y sont approprié l'espace public qui sert dans ce cas de figure de jardin

Des parcelles sur des espaces de fragilité	
	
<p>Figure n° 43: Maisons individuelles dans Le lotissement route de Tunis</p> 	<p>Description de la parcelle (1)</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Une parcelle de 639.810 m² - Le bâti s'estime à 474.82m² soit un taux d'occupation de 74.21% après une opération d'extension horizontale sur l'espace non bâti. - L'espace non bâti qui présente 28.78% est entièrement artificialisé.
	<p>Analyse de la parcelle (1)</p>
	<p>Sur cet espace qui commence à s'étendre sur la zone sauvage protégée par la loi, ce modèle d'occupation de parcelle qui artificialise complètement la parcelle est en inadéquation avec les prérogatives de sauvegarde du PNEK.</p> <p>Car ceci causera à terme une déforestation progressive sur cette zone forestière protégée pas la loi.</p>

<p>Figure n° 44: Maison individuelle sur la route vers le Messida .</p>  	<p>Description de la parcelle (2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une petite parcelle de 140m². - Le bâti occupe 96 m² soit un taux de 68.57 %. - L'espace non bâti qui s'estime à 31.42 % est entièrement artificialisé <p>Analyse de la parcelle (2)</p> <p>Ce modèle d'occupation de parcelle est en complète inadéquation avec le milieu dans lequel il s'inscrit, car il conduit à la déforestation totale du site de la parcelle qui, elle-même, se trouve sur un espace forestier destiné a la sauvegarde.</p>
---	---

	
<p>Figure n° 45: Maison individuelle dans le lotissement Gelas.</p>  	<p>Description de la parcelle</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Une petite parcelle de 180 m². - Le bâti occupe 176m² soit un taux de 97.77 %. - L'espace non bâti n'est qu'un petit espace servant d'entrée entièrement artificialisé. - On note une possibilité d'extension verticale du bâti.
	<p>Analyse de la parcelle</p>
	<p>Là aussi il s'agit d'un modèle d'occupation de parcelle en inadéquation avec le milieu dans lequel il s'inscrit, car il conduit à la déforestation totale du site de la parcelle qui se trouve sur un espace forestier destiné à la sauvegarde (la forêt du Boulif).</p>



Les cas ci-dessus présentés nous laissent voir que la majorité des échantillons pris sur les trames portants risque d'agressivité tendent vers une artificialisation complète des parcelles dans lesquelles elles s'inscrivent, ceci devient une pratique courante dans les lotissements d'El-Kala, où l'espace non bâti planté est de plus en plus réduit au niveau des parcelles.

En dépit du caractère non exhaustif des cas pris dans l'analyse des parcelles, et même si celles-ci ne constituent qu'un échantillon, on peut confirmer par cette échelle d'analyse la tendance à l'artificialisation du milieu déjà détectée dans l'analyse des trames.

Un autre point intervient également, c'est le fait que la manière de construire et d'occuper la parcelle qu'on rencontre sur les zones de fragilités est exactement la même que dans les zones moins fragiles, il n'y a aucun souci de précaution vis-à-vis du milieu fragile dans la manière de construire à l'échelle de la parcelle.

Ceci se confirme, par les clauses des cahiers des charges des lotissements en zones de fragilités qui ne présentent pas beaucoup de différences quant à la nécessité de préserver le milieu naturel en élaborant des recommandations spécifiques et adaptées au degré de fragilité du milieu.

Cependant quelques maisons indiquent qu'à El-Kala il y'a des modèles où l'occupation de parcelles est adéquate même sur des zones de fragilité. Ces modèles là peuvent servir de référence à une urbanisation douce et précautionneuse envers la sauvegarde du milieu.

V. De l'artificialisation progressive du milieu à la ville compacte :

Il est donc clair que toutes les formes urbaines recensées au niveau de la ville d'El Kala sont en majorité dans un processus de consolidation, les catégories d'urbanisation faibles et moyennes qui prédominent actuellement ne sont en réalité qu'une phase intermédiaire dans un processus de densification qu'entamera le nouveau PDAU de la ville, et qui tendra vers une artificialisation de plus en plus importante du milieu.

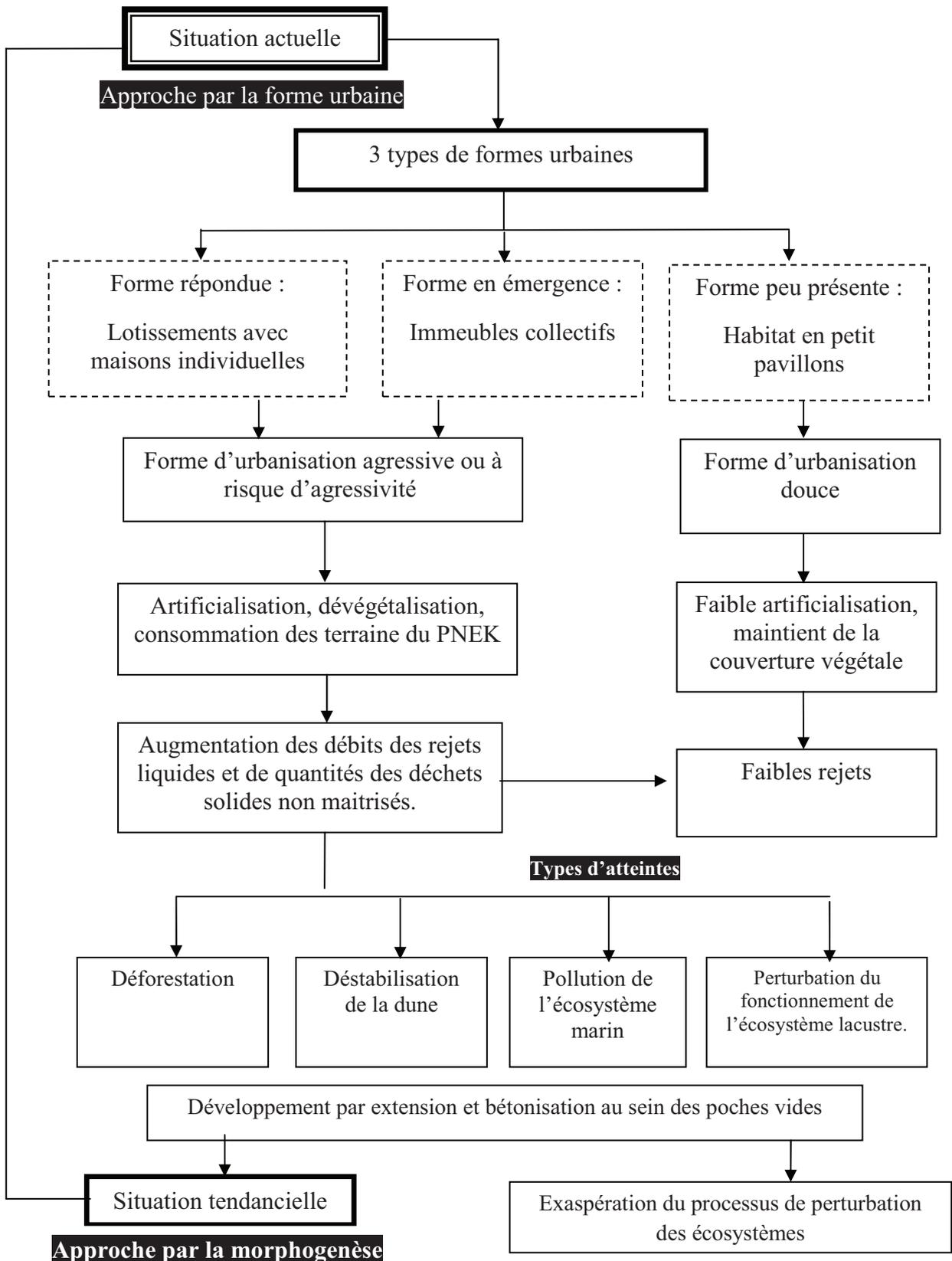
Ce constat coïncide parfaitement avec les conclusions que nous avons déjà tiré de l'analyse de la macroforme où nous avons mis l'accent sur le fait que la ville est dans une dynamique de densification de son espace interne et tendra à terme vers un modèle de ville compacte par manque de terrain urbanisable en périphérie de la ville et pour ne pas être en conflit avec les organismes qui veillent sur la sauvegarde du PNEK.

Mais observer comme modèle référentiel la ville compacte c'est évoquer inéluctablement, un modèle de croissance à la mode, prescrit depuis la nouvelle charte d'Athènes suite à la reconnaissance de l'échec fulgurant entraîné par un urbanisme jugé chaotique mené par le mouvement moderne.

On parle donc d'un modèle d'urbanisation dit durable qui vient dans le sillage de la remontée en amont de la question environnementale, cependant ce modèle vers lequel tend la ville d'El-Kala n'est en aucun cas le modèle propice susceptible de concilier entre développement urbain et sauvegarde de la nature car densifier c'est artificialiser d'avantage et artificialiser, c'est défricher le site, supprimer la couverture végétale nécessaire pour le bon équilibre de certain milieu fragile, c'est imperméabiliser les sols, c'est également modifier la géomorphologie de ces milieux avec des effets dommageables .

De fait, la forme d'urbanisation compacte entrainera une grande pression sur le milieu fragile du PNEK, et enfantera de plus en plus de formes urbaines agressives et inappropriées au milieu dans lequel elles s'inscrivent.

Ceci nous mène vers un fait avéré, qui va à l'encontre de la tendance actuelle qui prescrit un modèle précis pour une ville durable, de fait chaque contexte à ses propres données qui elles seules induisent tel ou tel modèle d'urbanisation.

Figure n° 47: La forme urbaine indicatrice de l'agressivité de l'urbanisation dans le milieu fragile (synthèse)

Conclusion:

Le présent chapitre n'a pas pour objectif de mettre en place un catalogue typologique des formes urbaines qui existent à El-Kala, l'analyse morphologique vient comme approche afin de nous indiquer les formes urbaines les plus inappropriées, c'est pour cela que les formes inventoriées dans le tissu urbain ont été classées selon le critère artificialisation du milieu, ce critère de classement nous a permis entre autre de caractériser le modèle d'urbanisation à El-Kala qui oscille entre une urbanisation à artificialisation faible et moyenne.

Cependant l'analyse de la morphogénèse nous a permis de savoir que la grande majorité des trames situées sur des zones de fragilité sont dans un processus de remplissage qui s'accroîtra à l'avenir avec l'approbation du nouveau PDAU de la commune.

A l'échelle de la parcelle revient encore l'indicateur artificialisation du milieu, l'analyse non exhaustive a visé surtout la mise en évidence de l'évolution vers laquelle tendent les parcelles bâties à El-Kala et qui favorisent une artificialisation de plus en plus importante d'espace qui ont peu d'aptitudes à l'urbanisation.

Cette tendance au remplissage progressive des vides est entrain de conduire la ville vers un modèle d'urbanisation compact qui n'est pas spécialement le meilleur pour l'espace fragile du PNEK, pour qui le modèle moins artificialisant s'impose dans la cadre d'une urbanisation qu'on a appelé dans la présente recherche « **urbanisation douce** »

Conclusion générale de la deuxième partie :

La deuxième partie a pour but de faire une analyse qualitative de l'urbanisation, pour ceci on a opté pour une démarche morphologique qui appréhende la forme physique de la ville non seulement dans une perspective descriptive mais plutôt dans une vision interprétative de la relation entre la forme urbaine et le milieu sur lequel elle est construite en sachant pertinemment que ce milieu tellement fragile doit être appréhendé autrement qu'un espace non fragile.

Les trois échelles d'analyse nous ont révélé que le développement urbain de la ville est actuellement gelé ; cette situation évoluera des l'approbation du nouveau PDAU de la ville vers une artificialisation progressive de son espace tendant vers le modèle de ville compacte prescrit pour un urbanisme durable.

Cependant ce modèle s'avère être inadéquat dans un espace aussi fragile que le PNEK.