

Université Larbi Ben M'hidi d'Oum El Bouaghi
Institut Gestion Et Techniques Urbaines

Corrigé type Module : Urbanisme opérationnel

Enseignante : Dr. Bakiri Hadia

Question n°01 : (04pts)

01pts pour chaque bonne réponse

Intervention urbaine	Urgente	Long terme	Moyen terme
Restructuration urbaine	X	X	
Restauration urbaine	X		
Réhabilitation urbaine			X
Reconversion urbaine			X

Question n°02 : (04pts)

Les principales dispositions du décret sont les suivantes :

1. Champ d'application : Le décret s'applique aux interventions sur **les bâtiments, les ensembles immobiliers, les quartiers et les zones d'habitat spontané situés en zone urbaine.**
2. Autorisation préalable : Avant toute intervention, il est nécessaire **d'obtenir une autorisation** préalable de la part des autorités compétentes, en l'occurrence la commune et la wilaya.
3. Étude préalable : Avant l'intervention, une **étude préalable** doit être réalisée pour **déterminer les objectifs de l'opération, les modalités d'exécution, les coûts, les délais, les impacts environnementaux et les mesures de protection du patrimoine architectural et culturel.**
4. Participation des habitants : Les habitants des quartiers concernés **doivent être associés à la définition et à la mise en œuvre de l'opération, notamment à travers la mise en place de comités de quartier.**
5. Réalisation de travaux : Les travaux **doivent être réalisés conformément aux règles de l'art et aux normes techniques en vigueur.**
6. Mesures sociales : Des mesures sociales doivent être prises pour garantir **la protection des habitants** pendant les travaux et pour assurer leur relogement dans des conditions décentes en cas de nécessité.
7. Suivi et contrôle : Un suivi et un contrôle régulier doivent être assurés pour **garantir le respect des objectifs et des modalités de l'opération.**

Question n°03 : (06pts)

- 1- La rénovation urbaine est une opération physique qui intervient profondément sur le tissu urbain existant afin d'améliorer les conditions de vie et moderniser le cadre bâti. Selon le décret 83-684, elle peut comporter **la destruction d'immeubles vétustes et leur reconstruction sur le même site.** Cette intervention touche le bâti, les espaces publics, les voies et les équipements urbains. Cependant, malgré ces transformations importantes, la rénovation urbaine conserve la vocation principale du quartier. Cela signifie que le quartier **garde sa fonction initiale, qu'elle soit résidentielle, commerciale ou autre.** L'objectif n'est pas de changer totalement l'identité du quartier, mais de le remettre à niveau en **améliorant l'hygiène, le confort, l'accessibilité et la qualité architecturale tout en respectant la structuration urbaine existante et le patrimoine culturel. (03pts)**
- 2- Les pouvoirs publics peuvent recourir à une opération de rénovation urbaine lorsque les quartiers présentent des bâtiments vétustes, insalubres, inadaptés ou une mauvaise organisation urbaine. Cette intervention vise à améliorer la qualité de vie des habitants et à moderniser le tissu urbain. **La rénovation urbaine peut être imposée après des catastrophes** ayant détruit une partie importante de la ville. Par

exemple, les incendies comme celui de Chicago en 1870, les tremblements de terre comme San Francisco en 1906, Tokyo en 1923 ou Boumerdès en 2003, ainsi que les destructions causées par les guerres mondiales. Elle peut aussi être volontaire lorsque les pouvoirs publics décident de démolir des habitations insalubres pour construire de nouveaux logements et équipements. Cette intervention concerne souvent les centres anciens des grandes agglomérations, où les problèmes de densité et de circulation sont importants, ainsi que les périphéries urbaines caractérisées par des ensembles d'habitations dégradés ou des bâtiments industriels vétustes. (03pts)

Question n°04 : (06pts)

- 1- L'opération décrite dans le texte est la **réhabilitation urbaine (2pts)**
 - **La brève définition de la réhabilitation urbaine** : La réhabilitation urbaine désigne l'ensemble des techniques permettant de réaménager un lieu, inoccupé ou non. Son objectif est de **remettre en état un espace et de l'améliorer, sans procéder à sa démolition**. Les opérations de réhabilitation sont donc des travaux d'amélioration au niveau du confort, de la consommation d'énergie ou encore du respect de l'environnement. D'après le décret n 83/684 du 26 novembre 1983 : Article 02 « La réhabilitation est une opération qui consiste en la modification d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles ou d'équipements en vue de leur donner des commodités essentielles. » (1pts)
- 2- **Les grandes étapes de l'intervention (2pts)**
 - **Le diagnostic** : Le bâtiment présente plusieurs dysfonctionnements : fissures structurelles, mauvaise isolation thermique et phonique, installations techniques hors normes, et dégradation des parties communes.
 - **Les objectifs** : Garantir la sécurité des occupants, améliorer le confort des logements, mettre aux normes les installations techniques, prolonger la durée de vie du bâtiment et revaloriser son image.
 - **Les actions menées** : Consolidation des fissures, remplacement des réseaux (électricité, plomberie), amélioration de l'isolation thermique, réfection des façades et des parties communes, remplacement des menuiseries extérieures
- 3- **Classification des travaux (2pts)**

Travaux structurels

Traitement et consolidation des fissures

Remplacement des canalisations et de l'installation électrique

Travaux de confort

Amélioration de l'isolation thermique et phonique

Réfection des façades et des parties communes

Remplacement des menuiseries extérieures

سؤال رقم 01: (04ن)

التدخل العمراني	مستجمل	المدى البعيد	المدى المتوسط
إعادة الهيكلة	X	X	
الترميم	X		
إعادة التأهيل			X
التحويل العمراني			X

سؤال رقم 02: (04ن)

فيما يلي أهم أحكام المرسوم:

- نطاق التطبيق:** ينطبق المرسوم على الأعمال التي تُجرى في المباني والمجمعات السكنية والأحياء والمناطق السكنية العشوائية الواقعة في المناطق الحضرية.
- التصريح المسبق:** قبل الشروع في أي عمل، يجب الحصول على تصريح مسبق من السلطات المختصة، وهي في هذه الحالة البلدية والولاية.
- دراسة أولية:** قبل البدء في العمل، يجب إجراء دراسة أولية لتحديد أهداف العملية، وطرق التنفيذ، والتكاليف، والمواعيد، والتأثيرات البيئية، وتدبير حماية التراث المعماري والثقافي.
- مشاركة السكان:** يجب إشراك سكان الأحياء المعنية في تحديد وتنفيذ العملية، ولا سيما من خلال إنشاء لجان أحياء.
- تنفيذ الأعمال:** يجب تنفيذ الأعمال وفقاً لأفضل الممارسات والمعايير الفنية السارية.
- التدابير الاجتماعية:** يجب اتخاذ تدابير اجتماعية لضمان حماية السكان أثناء الأعمال وضمان إعادة إسكانهم في ظروف لائقة عند الضرورة.
- المتابعة والمراقبة:** يجب ضمان المتابعة والمراقبة المنتظمة لضمان احترام أهداف العملية وشروطها.

سؤال رقم 03: (06ن)

- التجديد الحضري هو عملية فيزيائية تؤثر بشكل عميق على النسيج الحضري القائم بهدف تحسين ظروف المعيشة وتحديث البنية العمرانية. ووفقاً للمرسوم رقم 83-684، قد تتضمن هذه العملية هدم المباني المتهالكة وإعادة بنائها في الموقع نفسه. تشمل هذه التدخلات المباني والمساحات العامة والطرق والمرافق الحضرية. ومع ذلك، وعلى الرغم من هذه التحولات الكبيرة، فإن التجديد الحضري يحافظ على الغرض الأساسي للحي. وهذا يعني أن الحي يحتفظ بوظيفته الأصلية، سواء كانت سكنية أو تجارية أو غير ذلك. والهدف ليس تغيير هوية الحي بالكامل، بل تجديده من خلال تحسين النظافة والراحة وسهولة الوصول والجودة المعمارية، مع الحفاظ على البنية الحضرية القائمة والتراث الثقافي. (3ن)
- يمكن للسلطات العامة اللجوء إلى عملية تجديد حضري عندما تضم الأحياء مبانٍ متهالكة أو غير صالحة للسكن أو غير ملائمة، أو عندما تعاني من سوء التخطيط الحضري. ويهدف هذا التدخل إلى تحسين نوعية حياة السكان وتحديث النسيج الحضري. على سبيل المثال، الحرائق مثل حريق شيكاغو عام 1870، والزلازل مثل زلزال سان فرانسيسكو عام 1906، وزلزال طوكيو عام 1923، وزلزال بومرداس عام 2003، فضلاً عن الدمار الذي خلفته الحربان العالميتان. كما يمكن أن تكون الهدم متعمداً عندما تقرر السلطات العامة هدم المساكن غير الصالحة للسكن لبناء مساكن ومرافق جديدة. وغالباً ما تستهدف هذه التدخلات المراكز القديمة للمدن الكبرى، حيث تبرز مشاكل الكثافة السكانية وازدحام المرور، فضلاً عن الضواحي الحضرية التي تتميز بمجمعات سكنية متهالكة أو مبانٍ صناعية قديمة. (3ن)

سؤال رقم 04: (06ن)

- 3- العملية الموصوفة في النص هي إعادة التأهيل الحضري. (1ن)
- تعريف موجز للتأهيل الحضري: يشير التأهيل الحضري إلى مجموعة التقنيات التي تسمح بإعادة تهيئة مكان ما، سواء كان شاغراً أم لا. ويهدف إلى ترميم المساحة وتحسينها، دون اللجوء إلى هدمها. وبالتالي، فإن عمليات التجديد

هي أعمال تحسين على مستوى الراحة، واستهلاك الطاقة، أو حتى احترام البيئة. وفقاً للمرسوم رقم 684/83 المؤرخ 26 نوفمبر 1983: المادة 02 «التأهيل هو عملية تتمثل في تعديل مبنى أو مجموعة من المباني أو المرافق بهدف تزويدها بالمرافق الأساسية». (ن2)

4- المراحل الرئيسية : (ن2)

- التشخيص : يعاني المبنى من اختلالات متعددة : شقوق هيكلية، عزل حراري وصوتي رديء، تمديدات تقنية غير مطابقة للمعايير، وتدهور في المساحات المشتركة.
- الأهداف : ضمان سلامة الساكنين، تحسين راحة المساكن، مطابقة التمديدات التقنية للمعايير، إطالة العمر الافتراضي للمبنى، والرفع من قيمته الجمالية.
- الأعمال المنجزة : توطيد الشقوق الهيكلية، استبدال شبكات الكهرباء والسباكة، تحسين العزل الحراري، ترميم الواجهات والمساحات المشتركة، واستبدال النوافذ والأبواب الخارجية.

5- تصنيف الأشغال : (ن2)

الأشغال الهيكلية

أشغال الراحة والتحسين

تحسين العزل الحراري والصوتي معالجة الشقوق الهيكلية وتوطيدها

ترميم الواجهات والمساحات المشتركة استبدال قنوات الصرف والتمديدات الكهربائية

استبدال النوافذ والأبواب الخارجية