

Les sites d'ancienne activité économique de la région verviétoise (*)

par Jean-Pierre BARLA
Licencié en Sciences géographiques

MOTS-CLES. - Anciens sites économiques, rénovation urbaine, conversion économique.

RESUME. - Les 229 sites libérés de leur activité première de 1951 à 1984 sont analysés. Nous avons cherché pour chacun d'eux à préciser leurs principaux caractères et étudier leur localisation. Par le biais de la comparaison entre, d'une part, les sites désaffectés et, d'autre part, les sites réaffectés, le travail tente aussi de mieux comprendre les possibilités de réutilisation des anciens sites économiques. Au-delà des résultats spécifiques à la région verviétoise, notre étude cherche encore à affiner les méthodes d'analyse des "friches industrielles".

L'objectif du travail était d'analyser la situation actuelle de tous les sites de la région verviétoise abandonnés par leur activité. En fait, l'étude a porté sur tous les sites d'au moins 100 m² appartenant aux communes de Verviers, Dison, Pepinster, Theux et Limbourg occupés jadis par l'industrie ou certaines activités tertiaires lourdes (garages, commerces de gros, etc.) et ayant perdu leur(s) activité(s) initiale(s) entre 1951 et 1984.

Un tel choix résulte de divers facteurs : la région verviétoise est sans nul doute un "bon" terrain d'étude, car c'est une des régions industrielles wallonnes frappées le plus tôt par la crise; par ailleurs, grâce à un travail antérieur (A. Deleuze, 1977), il était possible d'analyser le phénomène sur une période de 34 ans. En outre, Verviers se présente aujourd'hui comme une région pilote en matière de réaffectation d'anciennes usines à des usages résidentiels, d'où la possibilité d'y étudier non seulement les réutilisations à des fins économiques mais encore à usage de logement.

Le travail réalisé cherche sans nul doute à mieux comprendre le processus de réaffectation des friches urbaines et industrielles et s'inscrit de la sorte parmi une série de travaux menés par la chaire de Géographie Economique de l'Université de Liège. Mais il se veut aussi un exercice de géographie appliquée, d'où notre collaboration

(*) Extrait d'un mémoire de Licence en Sciences géographiques présenté à l'Université de Liège, en 1985. Nous tenons à remercier Madame B. Mérenne-Schoumaker pour son aide précieuse lors de l'élaboration de ce travail.

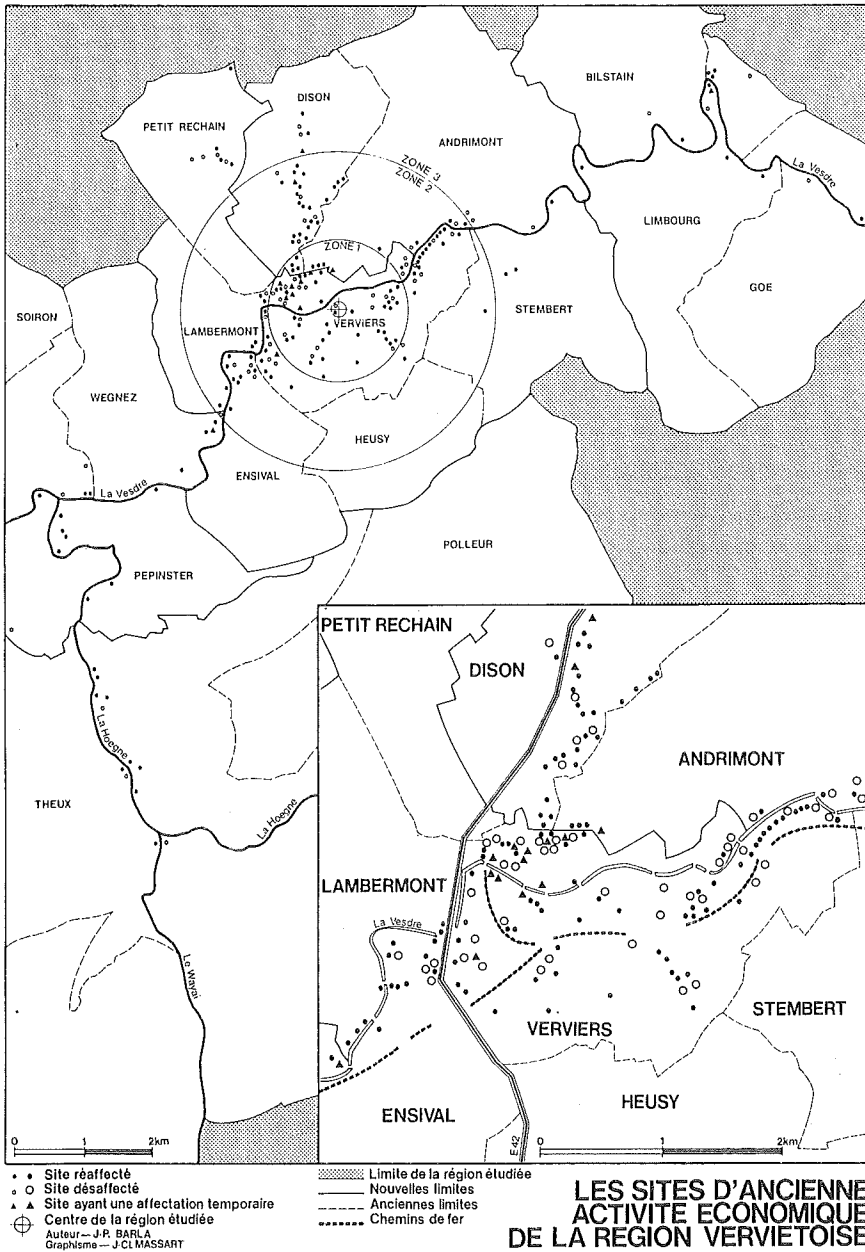


FIG. 1

avec la Jeune Chambre Economique de Verviers pour constituer un fichier qui aujourd'hui est utilisé afin de proposer aux entrepreneurs intéressés des bâtiments de réemploi.

I. - METHODOLOGIE DU TRAVAIL

Comme dans d'autres travaux sur les friches, la constitution du fichier est un travail très lourd. Dans notre cas, nous avons utilisé des informations émanant du Cadastre, de l'Office National de l'Emploi, de la Société Provinciale d'Industrialisation, du Registre de Commerce et de divers autres organismes. En outre, nous avons mené une importante enquête sur le terrain et avons de la sorte, pour chaque site, complété une fiche dont le modèle est présenté en Annexe 1.

Cette fiche élaborée par nos soins s'est avérée très opérationnelle. Elle comprend deux types de données : des données "objectives" que l'enquêteur ne peut influencer et des données plus qualitatives (ex. typologie des bâtiments, typologie du quartier, etc.) donc plus subjectives, mais que nous avons toutefois tenté de codifier grâce à des échelles d'évaluation (voir en Annexe 1, nos différentes propositions).

II. - IMPORTANCE ET EVOLUTION SPATIO-TEMPORELLE DES SITES DESAFFECTES

A. - NOMBRE ET TAILLE DES SITES

Au total, 229 sites ont été recensés, ce qui représente une superficie totale de plus de 106 ha (tabl. I). Parmi ces sites, seuls 28,8 %, soit 66 sites, n'avaient pas retrouvé d'affectation fin 1984. Par comparaison avec la situation de 1976 (A. Deleuze, 1977), la part des sites désaffectés s'est donc réduite depuis le premier relevé (où elle était de 35,7 %).

La superficie moyenne de la parcelle cadastrale (S.M.P.C.) a aussi sensiblement diminué : de 8 135 m² en 1976 à 7 187 m² en 1984. En outre, les sites désaffectés de la première population ne sont plus qu'au nombre de 44, soit 6 unités de moins qu'en 1976. Ainsi 110 sites de la première population avaient donc retrouvé en 1984 une nouvelle activité.

B. - EVOLUTION ANNUELLE DES DESAFFECTATIONS

Trois périodes caractéristiques des désaffectations ont pu être mises en évidence. Une première, de 1951 à 1965, regroupe 16,5 % des désaffectations et correspond à un rythme de désaffectation de 1,7 unité par an; parmi ces sites, 76,9 % ont retrouvé une activité.

La deuxième période s'étend de 1966 à 1976 et compte 125 sites. Le rythme annuel des désaffectations y est beaucoup plus élevé : 11,4 unités par an; 60 % de ces sites sont réutilisés. Cette période traduit bien l'aggravation du déclin économique verviétois.

La troisième période lui est très similaire : 10,6 unités par an et 57,6 % de réaffectations.

Ainsi malgré un taux de réaffectation souvent plus élevé que dans d'autres régions, la région verviétoise voit ce taux diminuer au cours du temps.

C. - DISTRIBUTION SPATIALE

A l'échelon communal, les sites désaffectés se concentrent principalement à Verviers (50 % des sites) et à Dison (13,6 %). Par rapport à la situation de 1976, la concentration verviétoise est plus forte

TABLEAU I.- Superficie et nombre de sites considérés dans la région verviétoise.

	Superficie				S.M.P.C. en m ²	Nombre	
	V.A.					V.A.	%
	ha	a	ca	%			
Sites désaffectés	47	43	25	44,5	7 187	66	28,8
D ₁	38	05	12	35,7	8 648	44	19,2
D ₂	9	38	13	8,8	4 264	22	9,6
Sites réaffectés	54	66	63	51,33	3 770	145	63,3
R ₁	35	84	53	33,7	3 259	110	48,0
R ₂	18	82	10	17,7	5 377	35	15,3
Sites ayant l'activité temp.	4	38	42	4,1	2 486	18	7,9
A T ₁	4	06	30	3,8	2 902	14	6,1
A T ₂		32	12	0,3	803	4	1,7
T ₁	77	95	95	73,2	4 640	168	73,4
T ₂	28	52	35	26,8	4 676	61	26,6
TOTAL (T ₁ + T ₂)	106	48	30	100,0	4 650	229	100,0

Sources : enquête de A. Deleuze (1976) et J.P. Barla (1985).

La population d'indice 1 renferme des sites désaffectés (D1), réaffectés (R1) ou ayant une affectation temporaire (AT1), qui ont déjà été étudiés il y a 8 ans dans la précédente étude (A. Deleuze, 1977). Donc, il suffit qu'un site ait perdu son affectation, alors observée en 1976 (première étude), pour qu'il soit repris dans notre étude (deuxième étude). La population d'indice 2 renferme des sites désaffectés (D2), réaffectés (R2) ou ayant une affectation temporaire (AT2), ayant perdu leur affectation d'origine entre 1977 et 1984 et n'ayant pas été étudiés dans le précédent travail. Distinguant 2 populations, nous pouvons de la sorte réaliser une analyse très fine de cette réalité spatio-temporelle complexe.

(6,7 % en plus), tandis que la part relative de Limbourg, Lambermont et Pepinster s'est réduite respectivement de 3,7, 3,7 et 2,2 % (voir fig. 1).

Toutefois une analyse plus fine de la situation géographique des sites sur base de leur distance à vol d'oiseau au centre-ville (centre du groupe de maisons séparant les places Vertes et des Martyrs) permet une meilleure mesure de la centralité (fig. 2). Effectivement, cette étude montre que 89,5 % des sites sont localisés à moins de 5 km du centre. Si en outre, on répartit les sites selon trois zones sur base de la distribution des distances (voir fig. 1), on observe

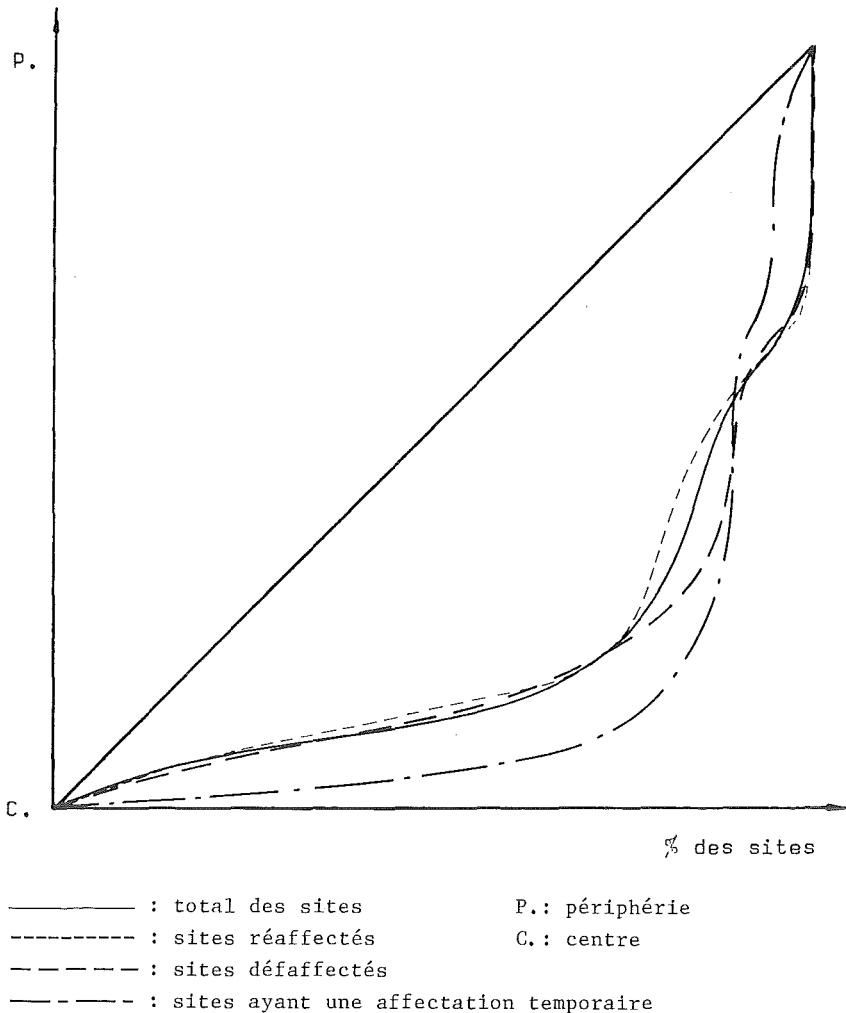


FIG. 2.- Courbe de centralité des sites.

que la première zone (distance inférieure à 1 094 m) regroupe 37,9 % des sites désaffectés et seulement 32,4 % des sites réutilisés. Dans la deuxième zone, les sites réaffectés sont par contre plus nombreux, tandis qu'au-delà de 2 398 m, le pourcentage des sites désaffectés est de nouveau supérieur à celui des sites réaffectés. Il semble dès lors que la réaffectation soit beaucoup plus aisée pour les bâtiments situés non loin du centre mais non en position centrale.

III. - LES REAFFECTATIONS

A. - IMPORTANCE ET EVOLUTION SPATIO-TEMPORELLE DES REAFFECTATIONS

Comme l'a montré le tableau I, 145 sites (soit 63,3 %) du total ont retrouvé une activité. Ces sites couvrent une superficie de près de 55 ha.

La distribution spatiale de ces sites traduit une situation inverse de celle des sites non réaffectés. De 1976 à 1984, la part de Verviers a ainsi régressé de 42,9 % à 37,2 %, tandis que celle de Dison, Theux et Andrimont augmentent respectivement de 2,3, 1,8 et 1,8 %.

La courbe de Lorenz (fig. 1) souligne bien la centralité de nombreux sites et la proportion la plus élevée des réaffectations comme nous l'avons déjà dit, dans la proche banlieue (deuxième zone).

L'étude du délai entre la désaffectation et la réaffectation indique en outre clairement que les chances de réutilisation des bâtiments diminuent nettement avec le temps. Tout porte aussi à croire qu'au bout de 3 ans, les chances soient très réduites, car généralement toutes les constructions "intéressantes" ont retrouvé un acquéreur.

B. - REAFFECTATIONS ET ACTIVITES D'ORIGINE

Une activité ne réutilise pas systématiquement un bâtiment jadis occupé par une activité de même nature (voir tabl. II). Néanmoins, 5,5 sites sur 7 actuellement affectés aux activités du cuir-textile et confection ont été réutilisés par la même activité qu'à l'origine; en outre 47,66 sites sur 122 jadis affectés à des activités industrielles sont réutilisés par des activités de ce secteur. Quant au secteur tertiaire, 20,33 sites ⁽¹⁾ sur 23 à l'origine sont réaffectés par ces mêmes activités tertiaires (soit 88,4 %). L'industrie ne réemploie donc pratiquement pas de bâtiments qui à l'origine abritaient des activités tertiaires.

Par ailleurs, si jadis l'activité la plus représentée était le textile (86 sites), aujourd'hui ce sont les commerces (38,16 sites) et les services (21,83 sites) qui sont les activités les plus fréquentes. Douze sites sont encore réutilisés au logement, dont 9 étaient jadis des

⁽¹⁾ Certains sites ont été réaffectés à plusieurs activités. Aussi l'unité "site" a été divisée autant de fois qu'il y a d'activités de réemploi, et une fraction égale de l'unité a été attribuée à leurs activités actuelles aussi diverses soient-elles.

TABLEAU II.- Comparaison entre l'activité actuelle et celle d'origine des sites réaffectés
(nombre de sites en valeur absolue).

Activité d'origine \ Activité actuelle	A	C	B.P.	C.T.	Met.	A	T	Cons.	T.R.	C.	S.	A	H	Total	T
	l.	h.	C.L.	C.	I.	O	A								
Alimentation	1				1		2		1	4		1		6	8
Chimie			0,5		1	0,5	2				2			2	4
Bois-pap.-cart.-liv.							0		1	3				4	4
Cuir-text.-conf.	1,5		10	5,5	7	12,33	38,33	0,5	3,5	18,33	10,5	7,83	9	49,66	86
Métaux			1	0,5	1,83	2	5,33		1	4,33	1,33	1		7,66	12
Autres industries				1		1	2			1	2		2	5	7
Total	2,5		11,5	7	10,83	15,83	47,66	0,5	6,5	30,66	15,83	9,83	11	74,32	122
Construction (c. gros)			0,33		0,33		0,66	0,5	1,33	2,5		1		5,43	6
Transports					1		1			1				1	2
Commerce					1		1			2		2		4	5
Services										2	6		1	9	9
Aut. act. (dép. com.)+ Aut. mal définis								1						1	1
Total	0	0	0,33	0	2,33	0	2,66	1,5	1,33	7,5	6	3	1	20,33	23
TOTAL	2,5	0	11,83	7	13,16	15,83	50,32	2	7,83	38,16	21,83	12,83	12	94,65	145

Symétrie entre la dénomination de la nature des activités d'origine et des activités actuelles. Exemple : activité d'origine : Alimentation; activité actuelle : idem.

Source : enquêtes personnelles.

usines appartenant au groupe du cuir-textile-confection. La structure de ces bâtiments, ou d'une partie le plus souvent, permet en effet de telles réutilisations. Notons que les opérations de rénovation urbaine à grande échelle ont été menées par la Société coopérative de Logements Sociaux de Verviers, "la Régionale Verviétoise". Mais aujourd'hui le secteur public s'essoufle. C'est pourquoi il serait indispensable que le secteur privé prenne le relais. Malheureusement, jusqu'à présent, les opérations privées sont de taille modeste en comparaison de celles réalisées par la coopérative de logements sociaux de Verviers.

C. - REAFFECTATIONS ET CARACTERES DES BATIMENTS

L'observation de la fiche d'enquête (voir Annexe 1) donne une idée des bâtiments pris en compte. Un certain nombre d'entre eux ont été regroupés sur base d'une classification appelée "typologie des bâtiments". Ainsi 7 grands types ont été distingués (voir Annexe 2). Cette analyse permet les conclusions suivantes :

- 63 % des sites réaffectés sont de type A (bâtiment à 3 niveaux et plus) et B (bâtiments à 2 niveaux ou hangars);
- le commerce utilise d'abord les bâtiments de type A (27,4 %) et F (bâtiments urbains à front de rue, 25,3 %);
- les services de type 1 (c'est-à-dire s'intégrant dans l'habitat tels les bureaux, l'administration,...) réutilisent le plus volontiers les bâtiments à 3 niveaux et plus et les bâtiments à 2 niveaux ou les hangars (37,8 % et 32,5 % respectivement) ⁽²⁾;
- les services de type 2 (d'intégration délicate dans les quartiers d'habitat comme, par exemple, les carrosseries, les garages,...) réutilisent, eux aussi, d'abord ces bâtiments de type A (28,8 %) et de type B (30,8 %);
- le commerce de gros, transport et construction ont 38,1 % de leurs bâtiments de type B et 32 % de type A.
- l'industrie et les P.M.E. réutilisent généralement d'abord le type A (51 % et 43,6 % dans l'ordre).

Remarquons encore que 3 sites sur 6 affectés au logement sont du type bâtiments à 3 niveaux et plus.

Enfin, d'autres caractères des sites ont été aussi analysés tels la superficie totale bâtie, le coefficient d'emprise au sol, les possibilités d'extension, l'état de conservation, les qualités architecturales, l'âge de construction, de même que certains caractères spatiaux comme par exemple la situation par rapport aux voies d'accès (routes, autoroutes,...) ou encore la comparaison entre l'activité de réemploi et l'affectation prévue au plan de secteur.

⁽²⁾ Valeurs calculées par rapport au total des sites affectés aux diverses activités.

D. - REAFFECTATIONS ET TYPES DE QUARTIERS

Il semble bien que le type de quartier ⁽³⁾ influence dans une certaine mesure la nature des activités de réemploi des sites. L'industrie est d'abord assez logiquement localisée dans les parcs industriels, mais aussi dans les quartiers de type "habitat-rural" et "habitat-industrie". Les valeurs du pourcentage du secteur industriel dans les totaux des sites de ces trois quartiers différents sont respectivement de 75 %, 74,1 % et 44 %. Toutefois, nous remarquons que 31,4 % des sites localisés dans les quartiers d'habitat sont affectés à l'industrie.

Sauf pour le type "habitat-commerce-service", tous les quartiers renfermaient plus de 80 % des sites affectés à l'industrie.

Soulignons que 5 sites sur les 12 affectés au logement sont effectivement localisés dans les quartiers d'habitat.

Le tertiaire enfin attire plus particulièrement notre attention, puisque 82,7 % des sites, sur un total de 145 réaffectés, ont retrouvé une activité de cette nature. Toutefois, aucun type de quartier ne renferme un pourcentage aussi élevé de sites affectés à des activités tertiaires, comme ceux que l'on observait jadis pour l'industrie.

C'est, on s'en doute, dans les quartiers les moins industriels, que le tertiaire est bien représenté (> 60 %). Ainsi dans le type habitat-commerce, 79,4 % des sites réutilisés dans ces quartiers sont affectés à des activités tertiaires (56,3 % le sont au commerce). Dans le type habitat-services, le tertiaire représente 64,3 %, mais les services ne représentent que 21,4 % du total des sites réutilisés, à égalité avec le commerce (remarquons que le transport représente 14,3%). La situation est semblable dans le type "habitat-commerce-services", où le commerce et les services sont à égalité avec 25 %.

IV. - LE PROBLEME DES SITES DE GRANDE TAILLE

Deux raisons principalement nous ont amené à étudier ces sites plus en profondeur. D'abord ces friches de plus d'un ha, industrielles pour la plupart à l'origine, par leur taille, leur agencement, leur superstructure, leur âge, ... posent d'énormes problèmes d'aménagement. Ensuite, malgré les difficultés de réutilisation de ces sites, parmi les 18, 13 ont retrouvé une nouvelle activité. Leur taux de réaffectation est donc de 72,2 % bien supérieur à celui observé globalement sur l'ensemble des 229 sites (63,3 %).

Les principaux caractères de ces sites sont les suivants :

- une activité d'origine souvent industrielle (et particulièrement, textile);

⁽³⁾ Les types de quartiers sont déterminés sur le terrain lors de l'enquête. On a tenté de caractériser au mieux la ou les fonctions principales de la ou des rues desservant et avoisinant le site, sur base morphologique uniquement. Ainsi 7 types de quartiers ont été mis en évidence (voir annexe 2).

- un coefficient d'emprise au sol assez faible;
 - une localisation excentrique par rapport à l'ensemble de la région.
 La réutilisation de ces friches n'apparaît le plus souvent possible que grâce au lotissement de celles-ci. A tel point qu'il semble bien que ce lotissement corresponde à une sorte de "passage obligé" vers la réutilisation des sites. Le plus fréquemment, cette tâche est réalisée par le curateur. Ainsi le temps de désaffectation est souvent court (quelques mois à deux ans).
 A titre d'exemple citons l'ancienne textile de Pepinster, l'ancien tissage Bastin-Pelzer, l'ancien peignage Hart, ou encore l'ancienne société Martin frères.

V. - CONCLUSIONS

"Très tôt la région verwiétoise a été frappée par des mutations structurelles, ensuite par des mutations spatiales qui sont à l'origine de la multiplication des friches, friches qui posent divers problèmes tant sur le plan urbanistique, que sur celui des équilibres socio-économiques." (B. Mérenne-Schoumaker, 1982).

Au total, 229 sites ont été libérés en 34 ans, ce qui a amené sur le marché immobilier verwiétois de nombreux bâtiments. Sans conteste, les réutilisations ont été fréquentes. Mais le taux de réaffectation décroît avec le temps et beaucoup de réaffectations posent des problèmes. En effet, les bâtiments sont mal utilisés ou utilisés partiellement seulement et sont peu ou pas entretenus.

Certes tout porte à croire qu'aucune action coordonnée n'a été organisée pour valoriser ce patrimoine, si ce n'est l'action de la Régionale verwiétoise en matière de logement. Il est dès lors temps de changer de politique en faisant mieux connaître aux entrepreneurs les bâtiments vacants et en cherchant davantage une meilleure adéquation entre le site et sa nouvelle fonction.

C'est notre souhait et un des objectifs de notre étude.

BIBLIOGRAPHIE

- BARLA J.-P., 1985. - *Les sites d'ancienne activité économique de la région verwiétoise*, Mémoire de licence en Sciences géographiques, Université de Liège, 178 p. (inédit).
- DELEUZE A., 1977. - *Analyse des sites désaffectés et réaffectés dans la région verwiétoise et possibilités de revalorisation*, Mémoire de licence en Sciences géographiques, Université de Liège, 211 p. (inédit).
- GAUDRIault Cl., 1979. - *Les friches industrielles en Ile-de-France*, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région de l'Ile-de-France, 47 p.
- MERENNE-SCHOUMAKER B., 1977. - *Le problème des sites désaffectés dans les régions de vieille industrialisation. Le cas de la Wallonie*, Communication présentée à la commission française de géographie urbaine.

- MERENNE-SCHOUMAKER B., 1982. - L'aménagement des friches industrielles, *Notes de Recherches de la Soc. géogr. de Liège*, n° 2, pp. 29-40.
- MERENNE-SCHOUMAKER B., 1982. - Localisation des activités industrielles, *Cours de Géographie Economique de seconde licence*, Université de Liège, 143 p.
- ORBAN Cl., 1979. - *Intégration de l'industrie manufacturière en milieu urbain, le cas du Grand Liège*, Mémoire de licence en Sciences géographiques, Université de Liège, 94 p. (inédit).
- PAPY L., 1981. - *Les bâtiments d'anciennes activités industrielles de la ville de Liège*, Mémoire de licence en Sciences géographiques, Université de Liège, 170 p. (inédit).
- SOULIGNAC F. et BRAILLET A., 1978. - Intégration industrielle dans le tissu urbain, *Cahiers de l'Institut d'Aménagement d'Urbanisme de la Région de l'Ile-de-France*, vol. 52.
-

Annexe n° 1

FICHE UTILISEE POUR L'ENQUETE SUR LE TERRAIN

- A. DENOMINATION Commune :
1. Adresse :
 2. Activité d'origine :
 3. Date de désaffectation :
 4. Cause de la désaffectation : transfert 0
cessation d'activité 0
 5. Nombre d'années de désaffectation :
- B. TYPOLOGIE DES BATIMENTS
1. Etat de conservation : très bon 0 bon 0 satisfaisant 0
mauvais 0 démolis 0 semi-démolis 0
 2. Bureaux 0 Atelier 0 Hangar 0 Maison d'habitation 0
Non bâti 0
 3. Réaffecté : Oui 0 Non 0
Disponibilité : à vendre 0 à louer 0
 4. Age de construction : -1900 0 1900-1960 0 +1960 0
 5. Matériaux de construction : pierre 0 brique 0
Mur tôle 0 béton (bloc) 0
plastique 0 autres 0
tuile 0
Toit ardoise 0
zinc 0
P.V.C. 0
autres 0
 6. Nombre de niveaux :
 7. Superficie bâtie : Superficie non bâtie :
Coefficient d'emprise au sol:.....
 8. Possibilités d'extension : réelles 0 éventuelles 0
nulles 0
- C. QUALITE ET ESTHETIQUE DU BÂTI ET DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS
1. Niveau qualitatif et architectural du bâti : très bon 0
bon 0 satisfaisant 0 mauvais 0
 2. Niveau qualitatif des aménagements extérieurs : très bon 0
bon 0 satisfaisant 0 mauvais 0

D. TYPOLOGIE DU QUARTIER

1. Qualité des logements environnants : T.B. 0 B. 0 S. 0 M. 0
2. Intégration du site dans le quartier : T.B. 0 B. 0 S. 0 M. 0

E. POSSIBILITES DE REEMPLOI

1. Industrie 0 Artisanat 0 Garage 0 Commerce de gros 0
Transports 0 Commerce de détail 0 Adm. Services non com-
munaux 0 Logement 0

F. DESSERTE ROUTIERE

1. Proximité : voir carte.
2. Qualité des routes avoisinantes : largeur
- Nombre de voies de circulation :
- Sens : unique 0 double 0
- Parking : privé : facile 0 diff. 0 imp. 0
public : facile 0 diff. 0 imp. 0

G. OCCUPANT DES BATIMENTS

1. Dénomination sociale de l'entreprise :
2. Activités:.....
3. Nationalité:.....
4. Personnes occupées:..... O H F
E H F

Annexe 2
 TYPOLOGIE DES INSTALLATIONS

1. TYPES DE BATIMENTS

La typologie ci-après est celle qui a été mise au point il y a huit ans (*). Ainsi à partir des combinaisons particulières de différents éléments (aspect général des bâtiments, nombre de niveaux, aménagements extérieurs,...), on distingue sept grands types d'installations.

Leur description ici sera très succincte :

- 1) Type A : les bâtiments à trois niveaux et plus, caractérisés par des constructions pouvant aller jusqu'à trois niveaux. Ces bâtiments sont généralement insérés dans le tissu urbain.
- 2) Type B : comprend les bâtiments à deux niveaux et les hangars. Les bâtiments à deux niveaux réalisent la transition entre les bâtiments à trois niveaux et plus et les bâtiments à un niveau. Les hangars ne présentent qu'un seul niveau. Les matériaux utilisés sont le plus souvent de moindre qualité (tôle, planches, blocs,...).
- 3) Type C : comprend les bâtiments à un niveau. Ce sont des sites souvent très étendus et dont la toiture est fréquemment en dent de scie.
- 4) Type D : bâtiments mixtes, correspond à une association entre un bâtiment à trois niveaux ou plus et un bâtiment à un niveau.
- 5) Type E : ateliers et bâtiments administratifs caractérisés par un véritable complexe administratif à un ou deux niveaux. Ce type forme un tout différent des bâtiments industriels qui ont généralement plus de deux niveaux. Deux situations peuvent se présenter :
 - a) les bureaux sont accolés au reste de l'établissement;
 - b) les bureaux sont hébergés dans une villa, une maison située à côté des bâtiments industriels. On notera qu'à l'encontre des autres établissements, ce type bénéficie parfois de possibilités d'aménagements extérieurs, car il possède des réserves d'espace.
- 6) Type F : bâtiments urbains à front de rue correspondant le plus souvent à une maison mitoyenne dont le rez-de-chaussée et plus rarement les étages sont utilisés à des fins industrielles, commerciales,... Ces immeubles, le plus souvent à deux niveaux, s'intègrent parfaitement dans le tissu urbain.
- 7) Type G : correspond aux bâtiments en retrait. Les bâtiments industriels sont associés à une maison d'habitation et souvent à un immeuble à appartements qui comprend trois à quatre niveaux. Peu visibles de la rue, les ateliers sont toujours situés derrière ce bâtiment. Souvent ils s'accrochent à lui. L'accès aux ateliers est assuré fréquemment par un passage couvert (accessible aux camions).

(*) Typologie établie par B. Mérenne-Schoumaker et A. Deleuze.

Annexe 3

TYPOLOGIE DES QUARTIERS

Sept types de quartiers ont été observés sur le terrain :

- quartier d'habitat : ne renferme presque exclusivement que de l'habitat;
 - quartier d'habitat-industrie : dans ce type, habitat et industrie sont parfaitement mélangés (quartier typique de la fin du 19ème siècle et début du 20ème siècle);
 - quartier d'habitat-service : des activités comme les garages, les carrosseries ou encore d'autres services, comme par exemple l'administration, se mélangent avec l'habitat;
 - quartier d'habitat-commerce : les commerces de gros et de détail se mélangent avec l'habitat;
 - quartier d'habitat-commerce-service : chacune de ces fonctions est représentée sans que aucune ne domine nettement l'autre;
 - le quartier industriel : reprend les parcs industriels;
 - les industries dispersées dans la zone rurale et périurbaine correspondent aux quartiers dits d'habitat-rural.
-

