

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
UNIVERSITE DE SAAD DAHLEB DE BLIDA 1



Mémoire de Master

Filière : Architecture

Spécialité : Architecture

Thème

**La régénération des quartiers des grands ensembles sous la
vision du projet urbain.**

« Cas d'un quartier représentatif dans la ville de Médéa »

Présenté par :

Mr. MERBOUCHE Ahmed

Dirigé par :

Dr. DAHMANI Krimo

Année universitaire : 2016/2017

Table des matières

Remerciements	
Résumé (en français)	
Résumé (en arabe)	
Résumé (en Anglais)	
Liste des Abréviations	

INTRODUCTION GENERALE

1.	Introduction	01
2.	Problématique générale	01
3.	Problématique spécifique	02
4.	Choix et actualité du thème	03
5.	Motivation et choix du site	03
6.	Les objectifs	04
7.	Hypothèses	04
8.	Méthodologie de la recherche	04
9.	Structure du mémoire	05

I. APPROCHE THÉORIQUE

I.1	Développement durable	06
I.1.1	Introduction	06
I.1.2	Définition	06
I.2	Du développement durable au développement durable urbain	08
I.3	Projet urbain durable	10
I.3.1	L'origine du projet urbain	11
I.3.2	Les principes du projet urbain	11
I.3.3	Les principes majeurs du projet urbain	11
I.3.4	Les enjeux du projet urbain	11
I.3.5	Les valeurs du projet urbain	12
I.3.6	Les échelles du projet urbain	12
I.3.7	Les modes d'intervention du projet urbain	13
I.4	Eco quartier ou quartier durable	13
I.4.1	Les fondements de l'éco quartier	13
I.4.2	Expériences et projets pilotes	14
I.4.1.1	Zoom sur le quartier Vauban, la ville Allemande, Freiburgim Breisgau	14
I.4.1.2	Zoom sur le quartier Vesterbro à Copenhague	14
I.4.1.3	Zoom sur le quartier BedZED	15
I.4.3	Les principes de l'éco quartier	15
I.4.4	Finalités et objectifs à atteindre	16
I.4.5	Limites des éco quartiers	16
I.5	Opération urbaine, la régénération urbaine	17
I.5.1	Introduction sur la régénération urbaine	17
I.5.2	Définition de la régénération urbaine	17
I.5.3	Évolution de la régénération urbaine (de 1950 jusqu'à nos jours)	18
I.5.4	Évolution des politiques de la régénération urbaine	19
I.5.5	Les concepts opératoires de la régénération urbaine	19
I.5.5.1	La réhabilitation	19
I.5.5.2	La restauration	20
I.5.5.3	La démolition/reconstruction	20
I.5.5.4	La reconversion	20
I.5.5.5	La restructuration	20
I.5.6	Conclusion	20
I.6	Les grands ensembles	21
I.6.1	L'origine et circonstances de l'apparition des grands ensembles	21
I.6.2	Les fondements de la notion des grands ensembles	21
I.6.3	Caractéristiques communes des grands ensembles	22
I.6.4	Zoom sur quelques grands ensembles célèbres	22
I.6.5	Les grands ensembles dans la ville de Médéa	24

1.6.5.1	Période coloniale	24
1.6.5.2	Période post coloniale	25
1.6.6	Critiques d'une réalité vécue	26
1.6.7	Conclusion	27
1.7	Habitat	27
1.7.1	Introduction	27
1.7.2	Les éléments nécessaires dans l'habitat durable	28
1.8	Analyse des exemples de régénération des grands ensembles	28
1.8.1	Les Flamands, Marseille, la France	28
1.8.2	Rue nationale, Paris, la France	31
1.8.3	Quartier vaulx en Velin, Lyon, la France.	32
II. APPROCHE ANALYTIQUE		
II.1	Présentation de la wilaya et de la ville de Médéa	34
II.1.1	La wilaya de Médéa	34
II.1.2	La ville de Médéa	34
II.2	Site naturel	34
II.2.1	Morphologie : relief et pentes	34
II.2.2	Climatologie	35
II.2.3	Géologie	36
II.2.4	Hydrogéologie	36
II.2.5	Sismicité	36
II.3	Site artificiel	36
II.3.1	Occupation des sols	36
II.3.2	Habitat	37
II.3.3	Population et emploi	37
II.4	Analyse historico-morphologique de la ville de Médéa	38
II.4.1	Période romaine jusqu'à la période Ottomane	38
II.4.2	Période Ottomane	39
II.4.3	Période coloniale	40
II.4.4	Période après l'indépendance	43
II.4.5	Période entre 1973 et 1990	43
II.4.6	Période entre 1990 et 2000	43
II.4.7	Période actuelle	45
II.5	Conclusion générale	47
III. Rapport de projet « APPROCHE CONCEPTUELLE (2^{ème} partie) »		
III.1	Présentation de l'aire d'étude	48
III.2	Stratégies d'intervention urbaine et architecturale	49
III.2.1	Les soubassements d'une conception urbaine et architecturale	49
III.2.2	Les fondements d'une vision	56
III.3	Les principaux concepts se rapportant à la vision de l'architecte Christian De Portzamparc, interprétés en actions dans la régénération de notre grand ensemble	58
Proposition Urbaine et Architecturale		
III.4	Principe d'intervention	60
III.4.1	Projet urbain	60
III.4.1.1	Schéma de principe	60
III.4.1.2	Un quartier de centralité, un quartier fédérateur	60
III.4.1.3	Relier et ouvrir le grand ensemble sur la ville	61
III.4.1.4	Transformer les barres d'habitations en immeubles chics	62
III.4.2	Projet architectural	63
III.4.2.1	Schéma de principe	63
III.4.2.2	Critique des blocs d'habitation existants	63
III.4.2.3	Les blocs existants après avoir été réhabilités	65
III.4.2.4	Immeuble de renouvellement	67
III.4.2.5	Immeubles pignons	73
CONCLUSION		
1.	Conclusion générale	74
2.	Les perspectives de recherche	75
IV. Bibliographie et index des illustrations		
	Annexes : Dossier graphique	76

Résumé

« *Un nouveau paysage se dessine et un nouveau destin se réalise* », aujourd'hui, il n'est pas question de tourner le dos et de critiquer éternellement les grands ensembles, apparus dans des conditions et climat mondial complexe que nous pourrions nullement comparer à ce que nous vivons actuellement. La ville de Médéa ne fait pas l'exception. Elle a été fortement touchée par ce phénomène architectural mondial, cela depuis l'ère coloniale. Cette ville d'une histoire séculaire a vu son urbanisme et son architecture chamboulés par ces entités urbaines démesurées, réalisés dans la précipitation absolue. Ces grands ensembles caractérisent profondément la ville de Médéa, peut-t-on aujourd'hui envisager une opération d'éradication ou de renouvellement ?

Ce qui se passe dans le monde et plus particulièrement dans les pays qui ont connu ce phénomène - à l'instar de la France et de l'Allemagne-, contrarient fermement cette hypothèse, ils essayent, en fait, de trouver une solution optimale permettant la requalification et la réintégration de ces grands ensembles. Les expériences multiples et les projets divers à travers le monde ne sont qu'une preuve.

Dans le cas de la ville de Médéa en tant que cas représentatif pour notre problématique, et après avoir parcouru son histoire et son évolution à travers le temps, ses potentialités et ses opportunités, ses faiblesses aussi, et du moment que le fait urbain n'est pas un acte isolé mais une démarche globale, s'exécute sur toutes les échelles et par conséquent localement. Nous avons jugé utile d'ouvrir, au moins une piste de réflexion sur ce phénomène urbain en choisissant le quartier Mekkadam Ben Youcef qui est l'un des grands ensembles qui décorent le paysage urbain de la ville de Médéa, et d'essayer d'apercevoir autrement la ville de Médéa et plus particulièrement ledit quartier, ayant de multiples avantages et d'opportunités diverses, mais malheureusement non exploitées, le pire c'est que rien n'a été proposé pour ce quartier dans les plans d'aménagement, à savoir le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le plan d'occupation des sols (POS) dans sa dernière révision, exceptés quelques opérations d'aménagement extérieur qui entrent dans le cadre de la politique d'amélioration urbaine (ravalement de façades, délimitation des espaces extérieurs...).

Notre objectif est de connecter le quartier avec sa ville, de matérialiser la centralité vouée à maintes reprises dans tous les plans d'aménagement précédents, et trouver les moyens adéquats pour rendre ce quartier plus attractif comme destination privilégiée pour tous les citoyens de la ville de Médéa. Pour atteindre ces objectifs et desseins, notre réflexion est scientifique et d'actualité, s'appuyant sur l'approche de durabilité et s'imprégnant de ses démarches à l'instar du projet urbain, la régénération urbaine, la régénération des grands ensembles, l'habitat deuxième génération, tout en s'inspirant aussi des expériences pionnières dans le monde entier et plus particulièrement la France, ainsi que des architectes visionnaires tels que le grand architecte urbaniste français **Christian De Portzamparc** et sa théorie des âges et l'îlot ouvert.

Les mots clés : régénération urbaine, grands ensembles, habitat deuxième génération, régénération, durabilité, projet urbain, l'îlot ouvert.

ملخص

"إن الملامح الجديدة إذ ارتسمت سوف تحدد مصيرا جديدا" ، في الوقت الحالي لا يمكننا تجاهل إشكالية المباني السكنية الجماعية التي تعود هندستها لسنوات الستينيات. حيث ظهرت في ظروف عالمية مليئة بالأزمات و كانت تعتبر حلا سريعا و فعلا آنذاك. إن مدينة المدينة قد تأثرت على غرار كل المدن الأخرى بهذا النمط الهندسي و التي لم تتلاءم مع طبيعتها و تقاليدھا في مجال الهندسة و العمران حيث ظهرت كعنصر دخيل، و السؤال الذي يطرح نفسه الآن: هل هذه المباني الجماعية السكنية يكمن لحل إشكاليتهما في هدمها أو إعادة الاعتبار لها و تأهيلها؟

إن علاج هذه الإشكالية قد اختلف فيه من دولة إلى أخرى ، و لكن الملاحظ أن الدول المتطورة على غرار ألمانيا و فرنسا قد انتهجت سبلا كفيفة بضم هذا النمط من السكنات الجماعية كعنصر فعال في المحيط الحضري، و ما يثبت هذا التوجه عديد العمليات التي عرفت نجاحا على أرض الواقع بهذه الدول المتطورة.

إن حالة مدينة المدينة و التي تعتبر عينة جديرة بالدراسة في هذا الشأن، بالنظر إلى تاريخها العريق و تطورها عبر الزمن فإن لها من المقومات و نقاط القوة ما يؤهلها لتكون مرجع يتحدى به. بما أن المجال العمراني هو كل لا يتجزأ، يعمل على شكل نظام موحد، هذا النظام يبدأ من المقياس الأعلى وصولا إلى ما هو محلي . و من هذا المنطلق ارتأينا أن المساكن الجماعية التي تطبع عمران المدينة الحديث المتمثلة في عديد الأحياء السكنية المخصصة للسكن فقط ، على غرار حي مقدم بن يوسف الذي يمثل باعتباره حيا سكنيا متواجدا بمركز المدينة إضافة إلى نقاط القوة التي يمتلكها و التي لم تستغل إلى حد الساعة. والملفت للانتباه انه لا شئ اقترح في أدوات التعمير التي تتحكم في المجال العمراني مثل مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بخصوص هذا الحي الاستراتيجي سوى بعض الإجراءات التي تندرج في إطار برنامج التحسين الحضري الذي عرفته الولاية و الذي مس إعادة الاعتبار للواجهات و كذا الفضاءات الخارجية ، الأمر الذي لا يعتبر كافيا لدمج هذا الحي في النظام العام للمدينة.

إن هدفنا الأساسي هو ربط هذا الحي بالنسيج الحضري للمدينة، و إعادة الاعتبار لمفهوم المركزية، و جعل هذا الحي السكني أكثر جاذبية للزوار من داخل و خارج مدينة المدينة. من أجل ذلك اتبعنا منهجية حديثة و علمية تعتمد على مبادئ المشروع الحضري و التنمية المستدامة، إضافة إلى مبادئ إعادة التأهيل العمراني للأحياء السكنية الجماعية. و في هذا الإطار قمنا بمقارنات مع تجارب أثبتت نجاحها في دول متطورة خاصة بفرنسا، لذلك اعتمدنا النظرية الحديثة التي أسسها **Christian De Portzamparc** و الخاصة بالمجزأة المفتوحة الحديثة.

الكلمات المفتاحية: إعادة إحياء، الوحدات السكنية الاجتماعية الكبرى، المسكن الاجتماعية من الجيل الثاني، المشروع الحضري، المجزأة المفتوحة.

Summary

"A new landscape is emerging and a new destiny is realized", today, there is no question of turning our backs and criticizing eternally large social houses, which have appeared in so complex conditions and global climate that we could not compare to what we are living now. The city of Medea is not an exception. It has been strongly affected by this global architectural phenomenon since the colonial era. This city of a secular history saw its urbanism and its architecture turned upside down by these disproportionate urban entities, which were realized in absolute haste. These large social houses characterize deeply the city of Medea, can we now envisage an operation of eradication or renewing?

What is happening in the world and more particularly in the countries that have experienced this phenomenon - like France and Germany - strongly oppose this hypothesis, they try, in fact, to find an optimal solution allowing the requalification and reintegration of these large social houses. Multiple experiences and various projects around the world are just one proof.

In the case of the city of Medea as a representative case for our problematic, and after having covered its history and its progress through time, its potentialities and its opportunities, its weaknesses too, and the moment that the urban fact does not exist. is not an isolated act but a global approach, which runs on all scales and therefore at the local scale. it was useful for us to open, at least a track of reflection on this urban phenomenon by choosing the district Mekkadam Ben Youcef which is one of the great social houses of the city of Medea, trying to see differently the city of Medea and more particularly the district mentioned, having multiple advantages and various opportunities, but unfortunately not exploited, the worst is that nothing has been proposed for this district in the planning programme, to the Master Planning and Development Plan (PDAU) and Land Use Plan (POS) in its latest revision, with the exception of a few exterior development operations that fall within the framework of the Urban Improvement Policy (renovation of facades, delimitation of outdoor spaces ...).

Our objective is to connect the district with its city, to materialize the centrality that has been repeatedly used in all previous development plans, and to find the appropriate means to make this area more attractive as a privileged destination for all the citizens of the city. Medea. To achieve these objectives and designs, our thinking is scientific and actual, relying on the sustainability approach and immersing itself in its approaches like the urban project, urban regeneration, the regeneration of large social houses, second-generation housing, while also drawing inspiration from pioneering experiences all over the world and particularly France, as well as visionary architects such as the great French urban architect Christian De Portzamparc and his age theory and the open island.

Key words: urban regeneration, large social houses, second generation housing, regeneration, sustainability, urban project, open island.

LISTE DES ABREVIATIONS

ANRU: Agence National de Rénovation Urbaine.
CDU: Centre De Documentation De L'urbanisme.
CES: Coefficient d'Emprise du Sol.
CIAM: Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne.
CNERU: Centre National d'Etude et de Recherche Urbaine.
CNL: La Caisse Nationale du Logement.
COS: Coefficient d'Occupation du Sol.
CW: Chemin de Wilaya.
CNL : Caisse nationale de logement.
DD : développement durable.
DL : Direction de logement.
DEP : Direction des équipements publics.
DSQ: Développement Sociale des Quartiers.
HBM: Habitat Bon Marché.
HLM: Habitat à Loyer Modéré.
HVS: Habitat et Vie Sociale.
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques.
MDDTL: Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.
ONU : organisation des nations unies.
PAW: Plan d'Aménagement de la Wilaya.
PDAU: Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.
PLU : Plan Local d'Urbanisme.
POS: Plan d'Occupation de Sol.
PRU: Projet de Renouvellement Urbain.
PU: Projet Urbain.
RN: Route Nationale.
SNAT: Schéma National d'Aménagement du Territoire.
SRAT: Schéma Régional d'Aménagement du Territoire.
ZAC: Zone Aménagement Concerté.
ZHUN: Zone d'Habitat Urbain Nouvelle.
ZUP: Zone à Urbaniser en Priorité.

Introduction générale

1- Introduction

A l'aube du troisième millénaire, un autre vocable architectural et urbain a pris le devant de la scène urbaine. On parle souvent de projet urbain, développement durable, architecture écologique ainsi que le passage à un autre âge pour la ville et l'habitat. En ce début de millénaire, la quête de la nouveauté, la recherche systématique et la nouvelle vision envers la perception de l'espace produit, ont donné un autre sens d'*imagibility* de la théorie de l'architecture soit à l'intérieur ou à l'extérieur du logis.

Dans ce sens, l'occupant de l'espace doit faire partie de la conception dans son processus normatif de la formation logique. Comme un être vivant, le passage d'un âge à un autre est devenu applicable aussi à l'architecture et à l'urbanisme.

Dans cette vision Mongin Olivier (1995), a présagé que « l'âge III de la ville a pour ambition de succéder aux deux époques qui l'ont précédées : l'âge I qui a fabriqué la ville avec ses maisons, ses immeubles et ses places accolées ; l'âge II de la ville moderne, de l'automobile, et des bâtiments solitaires, universels indifférents aux sites et aux lieux. L'âge III hérité de ses deux modèles se devra de les transformer, de les réhabiliter »¹. Ces nouvelles générations visent la primauté de la satisfaction des attentes et des aspirations de l'Homme notamment en ce qui concerne son habitation. Nous sommes dans la troisième ville, car après : ' un âge I caractérisé par la lenteur, l'accumulation, la continuité urbaine autour des places ; la ville industrielle a inventé la révolution de l'âge II, fascinée par la technique et l'idéale table rase, l'âge III quant à lui prend compte de ce double héritage contradictoire et essaye de le repenser avec une nouvelle approche et une nouvelle philosophie urbaine''².

Au fil des temps, la ville système cherche à répondre positivement aux demandes sociales dont le logement a fait couler beaucoup d'encre. La complexité réside ainsi, dans l'adaptation de l'architecture à l'histoire, à la localisation, et au système habité (habitat, activité, éducation, loisirs...). L'impact de la conception de l'espace urbain nous conduit automatiquement à se mettre en résonance avec les commandements de l'âge de la ville et de la conception ponctuelle des projets. Le mouvement de la conception se traduit sur toutes les échelles de planification, par exemple l'habitat passera de son premier âge au deuxième âge de conception notamment les grands ensembles.

En sommes, la conception des grands ensembles est devenue un sujet privilégié pour une opération de régénération urbaine dont leur requalification et leur transformation sont d'autant plus nécessaires.

2- Problématique générale

Nos questionnements se montrent dans un climat de proposition et de volonté d'aller vers une solution optimale pour mieux habiter l'espace urbain. Le logement social vu souvent comme un élément intrus est devenu un porteur d'un message prometteur et d'espoir. Donc nous avons tendance d'aller vers la pensée d'une nouvelle conception de logement social, vue comme âge 2 de cette typologie de logement. « vers de nouveaux logements sociaux, en effet...ce cap à tenir contre vents et marées, dans l'océan fracassant des normes, révèle toute la ténacité des architectes qui, avec leurs maîtres d'ouvrages, parviennent à réaliser des programmes d'habitat qui pourraient laisser penser que le logement social est encore un laboratoire de l'architecture...Et puis, la question de la transformation du parc existant comme alternative à la démolition s'est légitimement posée dans une cohérence de développement durable »³.

¹ Mongin Olivier « Vers la troisième ville » Ed hachette, Paris, 1995. P : 85.

² Christian de Portzamparc « Paris-rue nationale, remodeler par densification légère, in Projets Urbains en France » Ed le moniteur, Paris, 2002. P : 192.

³ In Cité de l'architecture et du patrimoine « vers de nouveaux logements sociaux 2 », Silvana Editoriale, mars 2012.

La ville durable (les acteurs tels que les municipalités, les ONG ou les entreprises, conscients de la dégradation de l'environnement urbain et soucieux de promouvoir un développement durable, ont construit un nouveau modèle pour la ville, destiné à remplacer le modèle de la Charte d'Athènes (1933) ou celui de la ville hygiéniste du XIXème siècle⁴), en effet, est en premier lieu une ville favorisant la mixité fonctionnelle et limitant les besoins de déplacements, source importante de pollution.

Cette nouvelle conception prend la ville en tant qu'écosystème urbain avec un auto-fonctionnement (input/output). Depuis les années 60 et pour contrecarrer la vision moderniste, la ville doit aussi se développer en préservant son patrimoine historique et les équilibres naturels écologiques.

On doit connaître aujourd'hui que les aspirations résidentielles de la deuxième génération de la population ne sont pas les mêmes avec la précédente dont, le secteur de logement a connu l'apparition des attentes et des aspirations nouvelles. Pour cette raison, la conception de l'habitat social doit être au diapason de ces demandes sociales. Ces nouvelles aspirations s'appuient sur des souhaits qualitatifs bien spécifiques: taille du logement suffisante, loyer abordable, immeuble de taille réduite, tranquillité et réputation du quartier, proximité des services publics de base et proximité du lieu de travail, etc. Cette évolution s'inscrit dans un contexte de mutations conceptuelles qu'a connu le monde dans le cadre de DD et de projet urbain, dont l'habitat durable prime cette nouvelle démarche de durabilité. Cette nouvelle tendance en matière d'habitat urbain a connu la lumière depuis la Conférence Habitat I que le Canada a eu l'honneur d'accueillir en 1976 à Vancouver, la communauté internationale n'a pu freiner la détérioration des conditions de vie de larges couches de la population de nombreux pays. Habitat II se doit de tenir compte des engagements souscrits lors du sommet sur le développement social de Copenhague quand il s'agira de trouver des solutions aux fléaux de la pauvreté urbaine et rurale, du chômage, et de la marginalisation dans les villes et communautés. Et après l'apparition de la notion de développement durable on parle de régénération urbaine et de requalification des quartiers d'habitat social embourbé dans les fléaux sociaux dont ces opérations visent d'effacer les effets néfastes de sa planification sur tous les plans.

Dans ce contexte et dans l'autre côté de la méditerranée, l'Algérie confronte aujourd'hui un accroissement démographique sans précédent alourdi par la recherche des habitants d'être dans ou proches des villes. Cette explosion démographique a débordé les capacités des charges des villes ; où la ville ne pourra pas supporter plus de charge.

Associer la vision projet urbain dans la requalification de l'espace des grands ensembles s'avère une nécessité pour arriver à une habitation intergénérationnelle.

La ville de Médéa, à l'image des villes algérienne, a connu depuis les années 70 une urbanisation démesurée et non-maitrisable. La réponse à la grande demande de l'habitat est faite sous forme des grands ensembles (ZHUN Theniet El Hejer, ZHUN Merj Chekir,). Ces quartiers d'habitat social collectif se trouvent dans les périphéries de la ville sans aucun lien avec le tissu urbain. Cette position a engendré une ségrégation sociale par excellence et par conséquent un climat de tension et de mécontentements auprès des habitants. L'étalement sur une grande superficie a provoqué un problème de gestion urbaine et révèle une faible relation entre le centre et la périphérie qui s'échappe du contrôle de ce dernier.

De ce qui précède, une question pertinente se pose : comment peut-on adopter une approche en se basant sur le principe intergénérationnel des habitations ? Comment passer à un autre âge d'habitat (âge 2) à l'image des exemples européens via une opération de régénération urbaine?

3- Problématique spécifique

Depuis l'indépendance et sous la forte pression de la demande de logement résultat d'une croissance démographique galopante, l'état a adopté une politique d'habitat traduite par la réalisation de logement

⁴ Gustave MASSIAH, « Les villes dans le système-monde », *Projet*, n° 243, automne 1995, pp. 17-24.

type à l'échelle nationale. Cette politique est concrétisée dans des ZHUN en tant qu'espace monofonctionnel destiné aux logements type étranger. Et malgré son caractère symbolique de la modernité, cet habitat a été durement critiqué par les habitants eux-mêmes, les considérés comme un échec sur tous les plans.

Depuis cette période, la crise de logement est perçue comme étant un problème central et prioritaire à résoudre. Ces quartiers d'habitat collectif (réalisés dans l'urgence pour répondre à la poussée démographique de l'après-guerre) sont des produits rationnels basés sur des calculs mathématiques universels, en plus de cela, la centralité de la décision a participé à cette standardisation tyrannique marquée par les « tours et les barres »⁵.

Dans notre ville de Médéa, l'implantation de ce programme est décidée soit à la périphérie de la ville, soit enclavée, sans aucun lien avec leur contexte. La ville de Médéa, à l'image des autres villes d'Algérie, a connu la création des ZHUN comme celle de Theniet el Hdjar, qui comme d'autres, n'a pas répondu favorablement aux attentes des habitants qui la considèrent comme un passage transitoire vers un logement décent dans un quartier digne de son nom ou l'accès à la propriété, le rêve que chacun porte en soi.

Et devant la nouvelle politique mondiale visant la régénération des grands ensembles, on trouve pertinent de se poser la question suivante : comment habiter ces logements en adoptant une approche qui incite à une nouvelle conception d'habitat social collectif ? Allons vers un deuxième âge des logements sociaux qui favorise la mixité, la sociabilité et l'habitabilité de l'intérieur et de l'extérieur ?

4- Choix et actualité du thème

Les grands ensembles qui étaient dans un passé très proche un objet d'enthousiasme sont rapidement rejetés, en devenant en laps de temps un symbole de malaise et mécontentement, en raison de leur forme urbaine et architecturale en rupture totale avec l'urbanisation pavonnaire environnante qui a caractérisé nos villes, de leur éloignement, leur manque en infrastructure et surtout la crise sociale qui a frappé de plein fouet dans ces grands ensembles due aux multiples changements et mutations.

La question de la régénération des grands ensembles dans ce contexte est devenue cruciale, voire une préoccupation majeure qui nous oblige à penser l'acte urbain autrement, à revoir nos villes et leur composition fragmentée, leur logique troublée et leur échelle humaine dénaturée, c'est le moment opportun de rendre ces quartiers en difficulté de vrais quartiers de ville, de les examiner minutieusement et déterminer leurs malaises et leurs déséquilibres, de les traiter mais en profondeur, en s'appuyant sur une stratégie appropriée, agissant en faveur de la qualité architecturale et urbaine, tout en prenant en compte les modes de vie et les exigences sociales d'aujourd'hui.

La solution se portant garant d'améliorer nettement la vie dans ces grands ensembles, de mieux les intégrer dans la ville, autrement dit la stratégie qui vise à leur offrir une transformation durable, en touchant autant le système viaire, la réhabilitation des immeubles, la démolition, s'il s'avère nécessaire, que la reconstruction, et la diversification de l'offre, est bien la régénération de ces grands ensembles, une démarche qui n'est pas, en fait, nouvelle sur le plan théorique en Algérie c'est-à-dire dans le domaine de la recherche scientifique, mais sur le plan pratique, le constat est complètement autre, il n'y a que des opérations superficielles par ci et par là, ne touchant guère le problème des grands ensembles au fond, tantôt un ravalement de façades, tantôt des travaux d'aménagement destinés à remodeler le paysage extérieur ainsi de suite.

5- Motivation et choix du site

Médéa est l'une des plus anciennes villes d'Algérie, son urbanisme et son architecture sont riches et variés, les spécialistes dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture peuvent se contenter de voir les

⁵A Faune., (1996), « entre les tours et les barres », délégation interministérielle à la ville, paris., p 39

trois âges de la ville selon la théorie de Christian De Portzamparc y mêlés à la fois, l'âge de la ville classique (la ville coloniale et précoloniale), l'âge 02 qui est la ville moderne (grands ensembles, ZHUN...) et l'âge trois pourraient être nos futurs projets d'aménagement.

La ville était, depuis la période coloniale le théâtre et le champ où il a été fortement appliqué la vision des grands ensembles qui ont modifié profondément le paysage urbain de la ville, une production de masse que ses effets néfastes se sentent et se produisent jusqu'à aujourd'hui ; enclavement, crise urbanistique...

Le quartier représentatif l'objet de notre mémoire fait partie de ce programme lancé avec plus d'intensité dans la ville de Médéa à partir des années 80, il se trouve dans une zone fortement stratégique, un endroit voué à maintes reprises, à être le nouveau centre-ville de Médéa dans plusieurs plans d'aménagement, à titre d'exemple le PUD de 1984.

6- Les objectifs

- 1- Connaître le phénomène urbanistique des grands ensembles, son évolution dans l'histoire de la ville de Médéa et ses effets indésirables.
- 2- S'imprégner des notions de la régénération urbaine et de l'habitat collectif 2, afin d'assurer un cadre de vie décent aux habitants du quartier, tout en le rendant plus attractif, et un projet exemplaire qui génère la vision de durabilité sur les autres entités de la ville.
- 3- Assurer un développement socio-économique équilibré au quartier dans le respect de l'environnement, à travers une stratégie efficace et efficiente qui tire ses fondements des expériences pionnières réalisées dans d'autres pays, très développés dans le domaine.

7- Hypothèses

Nos villes et centres urbains en général sont en face, plus que jamais, à de multiples enjeux et de nombreux défis, des bouleversements politiques, économiques, sociaux et plus particulièrement culturels sans précédent, pour gérer cette complexité urbaine contemporaine et parvenir ainsi, à un développement durable, il nous faut une stratégie visant la ville en général et traite localement le problème du grand ensemble, le manque d'urbanité, l'enclavement, l'inertie, l'inadaptation aux besoins des habitants.

Il est important de formuler des hypothèses qui constituent le début de cette investigation. Nos réponses préalables aux questionnements sont les suivantes:

- 1- Les logements sociaux en Algérie est un terrain fertile pour réaliser une politique de régénération urbaine où le passage vers un autre âge de logements sociaux est subordonné par les objectifs de développement durable;
- 2- Améliorer la qualité des espaces intérieurs des logements et leur relation avec un extérieur longtemps marginalisé, en allant vers un deuxième âge de l'habitat va participer à la paix sociale et la stabilité des habitants.

8- Méthodologie de la recherche

Pour bien élaborer notre travail de mémoire et aboutir à nos objectifs, nous pensons qu'il est vraiment essentiel d'adopter une méthodologie appropriée. Afin de trouver des réponses convenables à nos questionnements et de vérifier nos hypothèses avancées dès le début, nous avons suivi le parcours méthodologique suivant :

Nous avons préconisé d'organiser notre travail, selon deux parties étroitement liées (théorique et conceptuelle) et des annexes incorporant le dossier graphique des projets projetés qui se réfèrent extrêmement à la théorie des âges et l'ilot ouvert de l'architecte Christian De Portzamparc ainsi que la réalité du contexte (la ville de Médéa et le grand ensemble Mokkadam Ben Youcef) dans lequel nous avons travaillé, Il sera pertinent d'avoir déjà prédéfini les parties constituantes de notre recherche. Leur formulation aura mieux servi à comprendre le processus de développement de notre problématique et les résultats à obtenir.

En premier lieu, dans une approche théorique conceptuelle, nous avons essayé dans cette partie de comprendre les énoncés conceptuels à savoir : le développement durable, développement durable urbain, projet urbain, l'éco-quartier, la régénération urbaine, les grands ensembles, l'habitat social 2, la réhabilitation, renouvellement..., Dans cette optique également, l'analyse de quelques exemples étrangers va nous permettre de mesurer l'impact social, économique et environnemental de cette nouvelle démarche sur la vie quotidienne dans les quartiers d'habitat social collectif, alors qu'à la fin de cette partie et pour que notre travail soit contextualisé, nous avons jugé nécessaire de comprendre et décortiquer l'évolution historique et morphologique de la ville de Médéa en utilisant la méthode d'analyse de Philippe Panerai qui nous a vraiment aidé à bien comprendre les principaux facteurs qui ont dirigé la croissance de la ville et les lacunes qu'a connus au fil de sa formation.

En deuxième lieu et dans une vision empirique pratique, et après avoir compris que le projet urbain est, en fait, un emboîtement des échelles au profit de l'habitabilité de l'espace. Nous avons essayé d'appliquer cette démarche globale sur notre contexte déterminé au préalable, ayant ses spécificités et ses particularités, cela dans une logique économique, environnementale, socioculturelle y compris les valeurs d'usage et de dynamique urbaine de sa mise en scène.

A cet égard, nous avons abordé le rôle des concepts opératoires pour un développement durable, leurs contextes et leurs émergences. A partir de ces concepts, nous avons expliqué sa position dans le quartier et dans le bâtiment.

Afin de mener à bien ce travail, dans une ligne de conduite qui ce veut scientifique, le choix et la lecture des ouvrages, thèses, actes de séminaires, colloques et documents administratifs, étaient très fructueux et un outil fondamental pour la bonne compréhension des fondements de notre recherche, ainsi certains documents n'ont pas été mis à profit que pour le traitement d'un chapitre particulier tandis que d'autres s'alignent intimement avec le thème de notre mémoire, s'ajoutent à cela, la lecture des plans d'aménagement de notre contexte, des exemples pris comme références, des photos, des cartes et des plans d'architecture.

9- Structure du mémoire

Afin de mener à bien notre travail de recherche, le mémoire est structuré en trois parties contenant chacune, un chapitre introductif et une conclusion générale.

Chapitre introductif se développe à partir de l'énonciation de la problématique de recherche, sa relation avec notre contexte, les hypothèses, les objectifs de la recherche et ses intérêts, jusqu'en arrivant à la méthodologie adéquate, adoptée permettant de répondre aux multiples questions et soucis préalablement soulevés et enfin la structuration du mémoire.

La première partie est constituée de deux chapitres. Le premier chapitre est une phase descriptive théorique dans laquelle sont passés en revue les concepts et définitions à impliquer dans notre cas d'étude à savoir : le développement durable, le projet urbain, l'éco quartier, la régénération urbaine, les grands ensembles, tout en touchant au fond ce dernier concept, de leur apparition en Algérie et plus particulièrement à Médéa et aussi leur évolution au fil du temps en marquant profondément le paysage urbain de la ville de Médéa et son architecture. Ils sont passés en revue aussi dans cette partie les expériences phares que nous avons jugées qu'elles sont plus proches à notre cas d'étude « **la régénération des grands ensemble sous la vision du projet urbain** », tels que la cité des Flamants à Marseille, un projet conçu par le duo d'architecte Antoine Grumbach et Jean Jacques Raymond, le quartier rue nationale à Paris transformé du fond au comble par l'architecte Français Christian De Portzamparc, et le quartier Vaulx en Velin à Lyon, reformulé et reconfiguré à nouveau sous la houlette de l'architecte Bernard Paris et le paysagiste Alain Marguerit. Un deuxième chapitre vise la reconnaissance de près du contexte dans lequel tout ce que nous avons acquis dans le 1^{er} chapitre pourrait être appliqué, donc connaitre la ville sous tous

ses aspects ; morphologique, climatologique, population, habitat ainsi de suite, être bien informé à propos de l'évolution urbanistique de la ville et les principaux facteurs qui ont géré et orienté la ville au fil de sa croissance, comprendre également le phénomène des grands ensembles, leur histoire, leur progression et leur impact sur la ville, sans oublier aussi d'aborder le sujet de la crise qui sévit dans ces grands ensembles afin que toutes nos propositions suggérées soient ciblées et bien fondées.

Dans la partie, appelée théoriquement conceptuelle, cette partie a débuté par une présentation du grand ensemble, objet de notre mémoire, à savoir Mokkadam Ben Youcef, les soubassements et l'ancrage théorique sur lequel nos futures actions vont se baser, ensuite nous avons jugé nécessaire de présenter notre vision de la régénération dudit grand ensemble qui se rapporte étroitement à la théorie des âges et l'ilot ouvert de l'architecte Christian De Portzamparc, ainsi qu'à ce que nous avons tiré des expériences pionnières et les solutions y adoptées, qui pourraient être appliquées dans notre cas.

Nos propositions étaient scindées en deux volets parfaitement attelés l'un à l'autre :

1^{er} volet : projet urbain.

2^{ème} volet : projet architectural.

Pour conclure, nous avons rappelé les questionnements de notre problématique de recherche, présenté les résultats en confirmant ou infirmant nos hypothèses de départ, tout en montrant aussi bien les limites de la recherche que les perspectives et les horizons du mémoire.

I- APPROCHE THÉORIQUE

I.1. Développement durable

I.1.1) Introduction

Il y aura neuf milliards d'être humains sur la terre en 2050, quelles seront alors leurs conditions d'existence ? Aujourd'hui, déjà, les ressources naturelles s'épuisent, l'écart entre riches et pauvres s'accroît et les milieux naturels sont de plus en plus menacés, le développement durable entend remédier à ces tendances néfastes afin de transmettre aux générations futures une planète vivable, cela oblige à concevoir de nouvelles règles politiques, économiques et sociales, les modes de productions de biens, les habitudes de consommation, les méthodes de gouvernement, doivent être remis en question⁶.

Autrement dit, le développement durable se veut une réponse à ces tendances lourdes, c'est un ensemble de réflexions et de recherches sur les moyens d'une croissance appropriée et harmonieuse, c'est un effort pour rendre l'empreinte de l'homme plus légère, les nouvelles technologies y aideront, mais c'est une prise de conscience universelle qui reste la clé du futur.

Qu'est-ce qu'un développement durable ? Comment il s'est progressé depuis son apparition jusqu'à nos jours ? Quel est son impact sur notre production architecturale et urbaine ?

I.1.2) Définition

Partant du principe énoncé, dès le début, par des scientifiques, des économistes et des instances mondiales à leur tête l'organisation des nations unies⁷ « les êtres humains sont au centre des préoccupations relatives au développement durable, ils ont le droit à une vie saine et productive, en harmonie avec la nature ».

Cette notion appelée aujourd'hui en français développement durable et en anglais *sustainable development*, élaborée vers 1970 par quelques économistes spécialistes du développement, son émergence a pris près de vingt ans, au tout début, elle est connue sous la dénomination « écodéveloppement ».

⁶ LOIC Chauveau, le développement durable, produire pour tous, protéger la planète, LAROUSSE, édition 2009, P8.

⁷ Ibid, LOIC Chauveau, P10.

En 1972, lors du sommet de l'organisation des nations unies sur l'environnement, organisé à Stockholm, la critique était très intense sur le développement industriel qui est considéré comme étant le facteur majeur de destruction des milieux naturels.

De 1974 à 1983, l'ONU continua son plaidoyer et son engagement envers cette nouvelle vision préconisée. 1987 était une phase décisive dans le processus de cette notion et le rapport établi par la ministre norvégienne Gro Harlem Brundtland, alors présidente de la commission chargée de faire des recherches et tracer une voie médiane revendiquant la nécessité du développement pour des raisons sociales, tout en mettant en garde contre le saccage de la nature, l'utilisation prédatrice des ressources, sans pénaliser les générations futures, à partir de là, l'écodéveloppement est remplacé par le nom développement durable qui demeure utilisé jusqu'à présent.

En 1992, lors du sommet de la terre à Rio de Janeiro, fut l'occasion de tracer les premières pistes à agir en faveur de la notion de durabilité qu'a commencé à être appréhendée et entendue surtout par les grandes puissances mondiales, à cette occasion la déclaration sur l'environnement et le développement, Agenda 21 a été signée en présence des grands dirigeants du monde.

A Johannesburg en 2002, c'était le dur retour à la réalité, après l'échec du protocole de Kyoto de 1997 sur le changement climatique où il a été décidé de réduire le gaz à effet de serre, violemment combattue par le premier pays pollueur au monde, les états unis, le fossé entre pays riches et pays pauvres s'était creusé, les atteintes à l'environnement étaient de plus en plus marquées.

Après Rio, les initiatives se sont multipliées, mais sont restées des expériences isolées, n'ayant pas un cadre acceptable et partagé par les pays pilotes dans ce domaine, ces expériences sont caractérisées par une grande hétérogénéité, une absence de fondement théorique clair.

L'Algérie n'a pas échappé à cette tendance universelle, elle a marqué des avancées dans ce domaine surtout sur le plan réglementaire, mais elle reste très en retard sur le plan pratique par rapport aux autres pays qui ont adopté cette démarche dans leur politique et leur projet de planification, la loi 01/20 du décembre 2001, relative à l'aménagement et le développement durable du territoire, la loi 03/10 du 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable, le schéma national d'aménagement du territoire adapté par la loi 10/02 du 29 juin 2010⁸, sont des preuves de la volonté de l'Algérie d'adhérer à cette nouvelle tendance.

En fait, le développement durable n'est pas une théorie mais une démarche stratégique se basant sur trois piliers (3E) d'équilibre du milieu éco systémique qui expriment et réalisent cette solidarité, il s'agit de⁹:

- E1 : efficacité économique (l'efficacité étant comprise comme la capacité de produire le maximum de résultats avec le minimum des ressources, d'effort ou de dépense).
- E2 : efficacité environnementale (l'efficacité étant comprise comme la capacité dynamique de rendement sans dépasser le seuil de tolérance).
- E3 : équité sociale (l'équité signifiant l'impartialité, la justice de répartition).

Figure 01 : Source site d'internet¹⁰.



⁸ Ewa Berezowska-Azzag, Projet Urbain « connaître », Synergie, édition 2011, P 02.

⁹ Ibidem, P16.

¹⁰ <http://www.team-ouest-bio.com>

Ce schéma traditionnel est parfois complété avec un quatrième pilier : la démocratie participative ou la gouvernance, celle-ci pouvant aussi être un thème ou « chapeau » commun aux trois piliers.

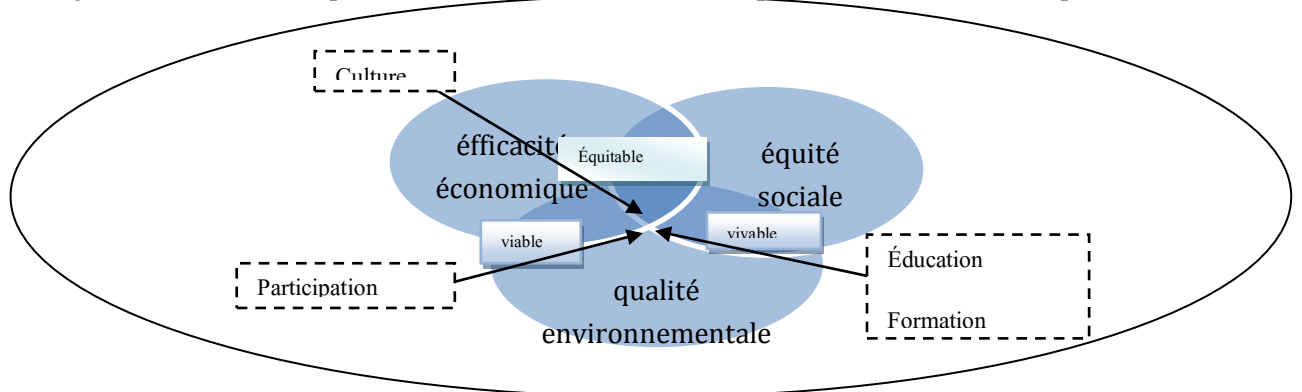


Figure 02: les piliers d'une stratégie du développement durable.

Enfin, certains ajoutent encore d'autres piliers comme la culture et l'éducation.¹¹

C'est une démarche innovante qui suppose¹² « que toutes les décisions et comportements humains parviennent à concilier ce qui semble pour beaucoup, inconciliable (ex : économie et protection de l'environnement), ouvrir notre horizon temporel sur le long terme, celui des générations futures, et notre horizon spatial, en prenant en compte, le bien être de chacun, qu'il soit du sud ou du nord, d'une région proche, de la ville ou du quartier voisin ».

Une vision globale, se fondant sur la recherche d'intégration et de mise en cohérence des politiques sectorielles et impose un traitement conjoint des effets économiques, sociaux et environnementaux de toutes politiques ou action humaine, une telle approche d'intégration impose des démarches multi partenariales et interdisciplinaires, qui reposent, en fait, sur une nouvelle forme de gouvernance, où la mobilisation et la participation de tous les acteurs est convoitée ».

1.2) Du développement durable au développement durable urbain

Rappelons tout d'abord qu'à l'origine le développement durable était un objectif macroscopique à mettre en relation avec celui de « développement » lequel repose sur la notion de progrès tant quantitatif que qualitatif¹³, « il se veut un processus de développement qui concilie l'écologique, l'économique et le social et établit un cercle vertueux entre ces trois piliers : c'est un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable ».

Le concept du développement durable urbain germe dans le terreau du concept de développement durable et apparait progressivement depuis le sommet de Rio au travers des réflexions sur la ville durable.

Des textes fondateurs et des engagements internationaux et surtout européens, posent les principes de base de la ville durable, dans lesquels s'inscrivent les référentiels plus opérationnels :

• Déclaration de Toronto en 1991

Sur les villes et leur environnement, où il a été lancé le concept de l'écosystème urbain et des plans d'écodéveloppement.

• Conférence de Rio en 1992 au Brésil

La ville est considérée comme champ d'application privilégié pour concrétiser le développement durable.

¹¹ Dahmani krimo, Projet Urbain, efficience d'un paradigme conceptuel pour un habitat durable, Ed OPU, 2016.

¹² http://www.fnh.org/francais/fnh/uicn/pdf/smdd_historique_dd.pdf, P02.

¹³ Ibidem.

• **Sommet sur les établissements humains, habitat2, à Istanbul en 1996**

Durant lequel, il a été reconnu explicitement que les villes, cœur de tous les progrès, constituent l'un des enjeux majeurs pour l'avenir de la planète, cela nous mène du développement durable au développement durable urbain.

• **Charte d'Aalborg, le 17 mai 1997 au Danemark**

Signée par les participants à la conférence européenne sur les villes durables, cette charte affirme l'importance de la ville en tant que mode d'organisation de la vie en société, perdue en Europe depuis des siècles, et constitue l'autorité locale compétente la plus proche des citoyens.

• **Accords de Bristol, du 06 au 07 décembre 2005 au Royaume Uni**

Conclusion d'une rencontre ministérielle informelle sur les quartiers durables en Europe, accords pris par les ministres européens en charge de l'urbanisme pour définir les grands principes d'un quartier durable et réaffirmer l'intérêt de les expérimenter et d'échanger, afin de créer des lieux de vie de qualité.

• **Forum urbain mondial à Vancouver en 2006**

A cette occasion, il a été décidé une conception éco systémique de la ville, comme seule valable pour l'application de la démarche du DD et formulé les objectifs principaux à respecter dans les aménagements urbains, l'habitabilité, la durabilité et la résilience.¹⁴

• **Charte de Leipzig sur la ville durable européenne, le 24 mai 2007 en Allemagne**

L'année 2007 marque une nouvelle étape dans le concept de la ville durable avec la rédaction de la charte de Leipzig, signée par 27 ministres des Etats membres de l'union européenne, compétents pour le développement urbain qui se sont, pour la premières fois, mis d'accord sur des stratégies et des principes communs en faveur du développement urbain durable.

• **Cadre de référence européenne pour la ville durable, le 25 novembre 2008**

Adoptée par les ministres des Etats membres de l'union européenne compétents pour le développement urbain, il constitue la mise en œuvre opérationnelle et concrète de la charte de Leipzig.

• **La conférence des Nations Unies à Copenhague sur le climat**

Plaçant la ville au cœur des préoccupations mondiales liées aux changements climatiques.¹⁵

A cela s'ajoutent, la conférence européenne des ministres de l'aménagement du territoire à Hanovre en 2000, la charte européenne qui a été adoptée par le congrès des pouvoirs locaux et régionaux (CPLRE) en 1992 et sa mise à jour lors de la conférence qui s'est tenue à Sofia en 2002, sans oublier aussi le travail remarquable réalisé par les ONG afin de promouvoir un développement urbain durable.

Toutes ces décisions ont été prises et au cœur desquelles figure la ville à chaque fois, car elle est considérée comme le moteur de croissance économique régionale et mondiale, lieu suprême d'échange et de confrontation, lieu de consommation diversifiée.

L'Algérie était, à son tour, très consciente et très impliquée dans toute décision, ayant trait avec cette nouvelle approche de durabilité et le respect qui ne cesse de s'agrandir envers l'environnement et la protection de notre planète, elle s'est engagée, en mettant, de nouvelles lois et de nouvelles procédures, afin qu'elle puisse rattraper le retard enregistré dans ce domaine et d'intégrer cette nouvelle démarche et cette vision innovante, qui est le développement durable urbain, cela est clairement définis, entre autres, dans¹⁶ :

- Grand projet urbain lancé en 1997.

- Lancement de la charte communale pour l'environnement et le développement durable (programme de relance économique triennal 2001-2004).

¹⁴ Op Cit, Ewa Berezowska-Azzag, P 31

¹⁵ Ibidem Ewa Berezowska-Azzag,

¹⁶ Centre de recherche en anthropologie sociale et culturelle, aménagement urbain et développement durable, P31, 32, édition 2012 CRASC

- Participation au sommet de la terre à Johannesburg en 2002.
- Loi 06.06 portant l'orientation de la ville.

I.3) Projet urbain durable

La ville contemporaine ne peut plus être gérée par les méthodes urbanistiques anciennes et leurs techniques qui sont devenues obsolètes, à cause de nombreux défis et de multiples enjeux qu'elle devrait affronter aujourd'hui, le projet urbain, se prétendant comme l'une des solutions envisagées, contrairement à l'urbanisme techniciste et réglementaire, il prend en considération les bouleversements engendrés par la mondialisation, le phénomène du changement climatique, la dégradation de l'environnement, la raréfaction des ressources, les nouveaux besoins et les nouvelles attentes de la population qui ne sont guère de jadis, le progrès technologique très accéléré qui s'impose dans tous les domaines et figure dans tous les aspects de la société, les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) qui ne peuvent être nullement ignorées dans les opérations d'aménagement et de planification urbaine, et se révèle comme l'alternatif et le moyen le plus efficace qui peut résoudre et gérer cette complexité urbaine contemporaine et parvenir ainsi à un développement durable.

Le projet urbain, cette nouvelle vision, ne prétend non plus être universel, comme le cas de l'urbanisme fonctionnel qui le précède, ni comparables aux utopies sociales bien avant, il est venu, en tant que nouvelle approche pouvant faire face aux enjeux de la ville contemporaine, tels que la reconquête des friches urbaines, la revitalisation économique, la réhabilitation sociale et le recyclage de l'environnement..., il est caractérisé¹⁷ par son approche globale (transport, logement, espaces publics, équipements, infrastructures), et sa démarche transversale basée sur un système d'acteurs efficaces (pluridisciplinarité, transdisciplinarité, coordination et concertation) qui suggère le recours au partenariat multiples dans tous les domaines, et touche à tous les territoires de la ville (quartier, commune, agglomération...)

Albert Lévy, le définit aussi comme étant un projet de la ville ou partie de la ville, c'est-à-dire un projet de forme urbaine ou plus exactement un projet de contrôle de la forme urbaine, il aurait deux fonctions essentielles :

- Contrôler et gérer les différentes interventions ponctuelles et architecturales.
- Définir les différents espaces publics, leur hiérarchie, leur rapport avec l'espace privé par composition urbaine d'ensemble.

Alors que Philippe Genestier¹⁸ « le projet urbain est une démarche opérationnelle ayant pour objet la ville qui répond à une logique de marché », donc un facteur pour attirer les activités et les investissements et un préalable à l'expansion économique.

En sommes, le projet urbain¹⁹ « est une démarche intersectorielle, interinstitutionnelle, interterritoriale visant au développement intégral d'un territoire urbain donné au travers de plusieurs sous projets », c'est ce que montre le schéma ci-contre de l'ARE.

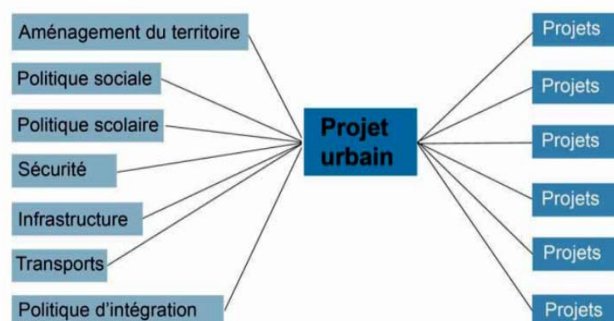


Figure 03: Schéma de l'ARE

¹⁷ CRASC, aménagement urbain et développement durable, P31, édition CRASC, année 2012

¹⁸ Patrizia Ingallina, le projet urbain, presses universitaires de France, 3^{ème} édition, 2001, P17

¹⁹ Site internet : Villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategique-pour-la-gestion-de-projets-urbains/quest-ce-quun-projet-urbain/

I.3.1) L'origine du projet urbain

L'origine de la notion du projet urbain qui a supplanté la notion de plan sont les expériences inspirées de la réflexion architecturale menée en Italie vers la fin des années 60, le cas de Bologne où il a eu une expérience de planification qui a intégré l'idée de projet, en ouvrant aussi la voie à la participation des citoyens, aussi le travail d'analyse typo-morphologique qui y est effectué a beaucoup contribué dans l'établissement d'une culture du projet qui aurait conduit à cette nouvelle notion.

Ch. Devillers est considéré comme le précurseur de cette tendance, du moins en France, où il a plaidé la nécessité d'adapter un urbanisme de projet contre une logique rigide de programmation, cette démarche a été enrichie par la suite par B.Huet et H.Raymond qui font associer choix spatiaux et comportements sociaux, puis par les écrits de P.Panerai et J.Castex qui vont dans le même sens, par P.Riboulet aussi que ses interventions s'appuient sur de bonnes bases et une consultation.

La première tentative de l'Algérie s'est faite à travers le Grand Projet Urbain lancé en 1997.²⁰

I.3.2) Les principes d'un projet urbain

- Un projet urbain ne peut se faire en un jour, mais il accompagne le processus de transformation urbaine dans la durée.
- Il doit réunir des compétences multiples car il s'applique à la ville qui est une réalité complexe, pas unique, où les formes matérielles et les formes sociales sont liées dans des relations qui se sont établies dans le temps et dont il devra rendre compte.
- Il se réfère aussi à une multiplicité de technique dont la maîtrise ne peut pas être confiée aux seuls architectes ou ingénieurs, mais demande selon le cas d'autres compétences spécifiques et nécessaires pour sa faisabilité.
- Puisque il est une visée large, il doit permettre le débat et l'échange avec la population dont l'avis est déterminant.
- Dans sa conception, il demande un savoir spécifique sur la ville, son processus de transformation, les lois qui règlent ses formes, les analyses à mener et les outils conceptuels à mettre au point afin d'établir une médiation entre les différentes échelles de la parcelle à la ville par l'embrayage (agencement).
- C'est une pensée de la relation, avant tout, il porte sur des tissus constitués qu'il doit permettre de valoriser en particulier, à travers la prise en compte de l'espace public (espace ouvert) qui constitue le lien, la connexion aussi bien avec l'histoire qu'avec les espaces de la ville en leur donnant du sens.
- Le projet urbain se situe comme un projet d'ouverture qui impose une évolution des mentalités.

I.3.3) Les principes majeurs du projet urbain²¹

- Qualité du cadre de vie et confort urbain.
- Revitalisation économique, attractivité et compétitivité urbaine
- Réduction de l'inégalité sociale
- Qualité de vie et protection contre les risques majeurs
- Maîtrise de l'étalement urbain
- Protection et valorisation du patrimoine culturel et naturelle.

I.3.4) Les enjeux du projet urbain

• Enjeux environnementaux et de mobilité

- Régénération environnementale.
- Amélioration de l'accessibilité externe et la mobilité interne.

²⁰ Op Cit, Centre de recherche en anthropologie sociale et culturelle, aménagement urbain et développement durable, édition 2012 CRASC, P31.

²¹ Op Cit Eva berezowska.

- **Enjeux économique**

- S'adapter à la réalité socio-économique à la globalisation des marchés.

- **Enjeux sociaux culturelles**

- Développer les ressources humaines.

- Créer des partenaires entre le public, le privé et l'action sociale.

I.3.5) Les valeurs du projet urbain²²

- **Valeur politique** : les modalités dépassées de l'urbanisme opérationnel ne permet plus de régler les problèmes auxquels les villes d'aujourd'hui et les espaces urbains doivent faire face, pour ces raisons-là, la politique visant l'aménagement et le développement doit être revue, en substituant la notion de plan par celle d'un projet, de la planification programmatique par celle de la planification stratégique, à travers une série d'actions concrètes (et non seulement spatiale) obéissant à une stratégie.

- **Valeur économique et financière** : une étude de faisabilité doit être faite afin de s'assurer qu'une telle opération tient la route, c'est-à-dire qu'il y a un marché preneur, ainsi que les moyens techniques et juridiques pour préparer, réaliser et gérer l'opération, donc le projet urbain résulte d'une série d'actions qui s'enchainent comme dans un mécanisme dont la première étape consiste à tester la capacité du produit-projet, à s'insérer dans le marché.

- **Valeur architecturale et urbanistique** : le projet urbain serait un outil d'organisation de la forme urbaine par l'imposition de règle d'ordonnancement spatiale bien définie, le projet urbain tournerait autour d'une problématique : l'articulation de formes et de normes, c'est-à-dire une approche qui dépasse les opérations classiques : entre l'urbanisme entendu comme gestion urbaine et l'architecture considérée comme une production distinguée.

I.3.6) Les échelles du projet urbain

La notion d'échelle permet le traitement graduel des données d'une manière hiérarchique, l'articulation des degrés d'échelle partant de la ville à la parcelle, est schématisée comme suit :

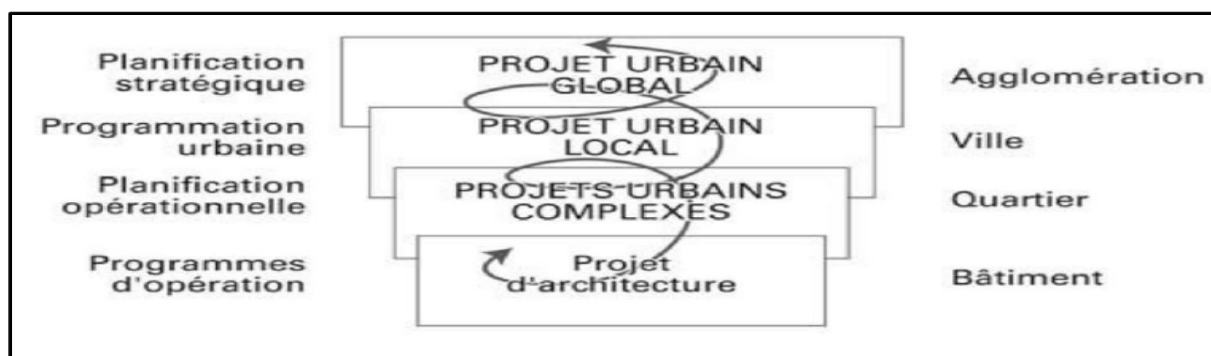


Figure 04 : échelles du PU

P. Merlin et F.Choay dans leur dictionnaire²³ ont défini 03 échelles du projet urbain :

- 1- projet urbain politique.
- 2- Projet urbain opérationnel.
- 3- Projet urbain architectural.

²² Op Cit Patrizia Ingallina, 2001, PP14 -20

²³ MERLIN P. et CHOAY F. Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Ed. Quadrige/PUF, Paris, 3ème édition 2010. (Première édition 1988).

I.3.7) Les modes d'intervention du projet urbain

1- La rénovation urbaine : c'est une opération physique qui ne doit pas changer le caractère principal du quartier, elle est relative à une intervention profonde sur le tissu urbain.

2- La restructuration : elle induit une nouvelle configuration de l'entité, elle s'applique à des entités qui présentent une structuration et un manque d'homogénéité évident au niveau du tracé ou du cadre bâti.

3- Aménagement urbain : action de transformation, de modification pour rendre plus pratique et plus agréable l'espace aménagé, ou l'ensemble des dispositions et des arrêtées pour transformer un espace urbain dans ses composantes spatiales c'est à dire pour donner une organisation différente aux fonctions urbaine existante où en introduisant des fonctions nouvelles.

4- Réaménagement urbain : créer les conditions d'une vie nouvelles pour les quartiers menacés d'un abandon total, il implique un certain degré de changement, de configuration physique, il n'implique pas obligatoirement une modification systématique de la trame et des volumes des bâtiments.

5- Réhabilitation urbaine : elle consiste à modifier un immeuble ou un groupe d'immeubles ou d'équipement, en vue de leur donner les commodités essentielles et nécessaires aux besoins de base des locataires ou utilisateurs, alimentation en eau potable, électricité, remise à neuf des sanitaires.

I.4) Eco-quartier ou quartier durable

La démarche de durabilité ou le concept de durabilité, après avoir été reconnu mondialement, réglementé par la suite par des chartes et des conventions internationales, s'est inclinée ensuite vers l'urbain, qui est souvent considéré comme le centre des maux et l'un des facteurs qui participent pleinement dans les déséquilibres environnementaux que connaît notre planète aujourd'hui, s'ajoutent à cela les maux sociaux, l'absence de cidadinité, la ségrégation, les répercussions néfastes sur l'économie et le développement local...

Abordant l'urbain, c'est aller involontairement vers le quartier, cette entité urbaine clé dans la ville, devenant aujourd'hui un champs de recherche et d'expériences très avancées touchant des domaines assez diversifiés et un sujet politique très prisé.

Le quartier d'hier tente, en s'habillant différemment, voulant se voir autrement, de devenir un éco-quartier ou un quartier durable, une notion, qui est apparue suite à une prise de conscience mondiale de la dimension environnementale longtemps oubliée dans tous nos actes humains, tout domaine confondu, et une crise énergétique sans précédent, elle est issue aussi de nombreuses réflexions qui se sont succédées depuis la fin des années 80 sur la base de textes et d'engagements internationaux et beaucoup plus européens (charte d'Aalborg, agenda 21, ville durable européenne...), et des référentiels internationaux élaborés et conduits par des organismes certificateurs notamment à des fins énergétiques, ces derniers aussi ont servi à alimenter les grilles d'analyse et de critères pour la création d'éco-quartier.

Derrière l'éco-quartier, il y a, en fait, l'amélioration de la qualité de vie des habitants par l'aménagement de bâtiments, il y a le respect de l'environnement et la création de milieux de vie complets et diversifiés, et dans ce contexte et ces circonstances que l'éco quartier émerge comme une nouvelle manière de penser la ville, son organisation et les liens entre ses habitants.

Autrement dit, l'éco-quartier est un projet d'aménagement urbain visant à intégrer des objectifs de développement durable et réduire son empreinte écologique, de ce fait, il insiste sur la prise en compte de l'ensemble des enjeux environnementaux en leur attribuant des niveaux d'exigence ambitieux.

I.4.1) Fondements de l'éco quartier

Le concept de l'éco-quartier germe dans le terreau du concept du développement durable et apparait progressivement depuis le sommet de Rio au travers des réflexions sur la ville durable.

Les premières réflexions sur les éco-quartiers visent à décliner les principes du développement durable à l'échelle d'un quartier : on y retrouve les 03 piliers fondateurs du concept du développement durable : aspects écologiques/environnementaux, dimensions sociales et économiques.

I.4.2) Expériences et projets pilotes

Les premières expériences et les premiers éco-quartiers en Europe devenus par la suite des références et des exemples d'inspiration pour les quartiers qui ont été réalisés dans toute l'Europe et même ailleurs dans le monde entier, le premier éco-quartier est souvent attribué à la ville de Freiburg Im Breisgau, ville Allemande de plus de 250000 habitants.

I.4.2.1) Zoom sur le quartier Vauban, la ville Allemande Freiburg Im Breisgau²⁴

Freiburg Im Breisgau fait partie des villes les plus méridionales d'Allemagne. Elle est de plus en plus réputée pour son éco quartier Vauban, faisant la part belle à l'énergie solaire, développé sur le lieu d'une ancienne caserne militaire, il est devenu un laboratoire de bonnes pratiques écologiques s'étendant sur près de 40 hectares.



Image 1 : quartier Vauban (source internet)



Image 2 : quartier Vauban (source internet)

Un autre exemple précurseur est le quartier Vesterbro à Copenhague qui a été construit entre 1850 et 1920, tout près du centre-ville.

I.4.2.2) Zoom sur le quartier Vesterbro à Copenhague²⁵

La municipalité de Copenhague a décidé de rénover dès les années 1990, le quartier Vesterbro, principalement résidentiel, en tenant compte de la protection de l'environnement, dans le cadre d'un programme majeur de rénovation urbaine.

L'une des originalités du projet de rénovation de Vesterbro est sans conteste la participation active des habitants à chaque étape du programme.



Image 3 : quartier Vesterbro



Image 4 : quartier Vesterbro

²⁴ <http://www.connaissancedesenergies.org/freiburg-im-breisgau-plein-soleil-sur-la-green-city-allemande-121231>

²⁵ <https://dk.ambafrance.org/Vesterbro-l-eco-quartier>

BedZED (Beddington Zéro energy fossil), représente une autre expérience édifiante qui s'est développée dans la ville de Sutton, au Sud de Londres, un quartier tout petit (1.5Ha) lancé en 2000.

I.4.2.3) Zoom sur le quartier BedZED²⁶

Le quartier BedZED est le premier plus important éco quartier au Royaume Uni, les principes clés sur lesquels le projet était basé sont :

- Ne pas utiliser l'énergie fossile.
- Offrir une haute qualité de vie.
- Réduire le gaspillage de l'eau et de l'énergie.

Beaucoup d'autres exemples ont suivi cette démarche et cette vision innovante à l'instar de Bo01 à Malmö (Suède) Kronsberg à Hanovre (Allemagne) et Hammarby Sjöstad à Stockholm (Suède).



Image 05 : Quartier BedZED

I.4.3) Les principes de l'éco quartier (un quartier équitable, vivable et viable)

Quelques principes de base de l'écoquartier	
Composantes	Principes
Localisation et mobilité durable	<ul style="list-style-type: none"> • Consolider les zones urbaines existantes et orienter l'expansion urbaine dans les secteurs pouvant accueillir le développement de façon économique et dans le respect de l'environnement • Organiser le quartier en fonction de son accessibilité au transport en commun et de l'intégration des sentiers piétonniers et cyclables
Qualité de vie	<ul style="list-style-type: none"> • Créer lieux de sociabilité accessibles à tous, favorisant les échanges intergénérationnels • Déterminer une densité ambitieuse et cohérente avec le milieu existant • Réduire les pollutions et les nuisances (sonores, olfactives, lumineuses, etc.) • Travail sur la lisibilité et la qualité des séparations entre espaces publics, collectifs et privés
Mixité et diversité des fonctions urbaines et de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuer à faciliter la diversité sociale et générationnelle des habitants du quartier par la variété des typologies d'habitat et de services • Diversifier les formes, les ambiances architecturales • Interaction des différentes fonctions et usages afin de créer des quartiers complets et autonomes • Actions en faveur de l'implantation d'équipements, de services publics et d'activités culturelles et de loisirs au sein ou à proximité du quartier
Espaces verts, milieux naturels et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel • Développer les espaces de nature sur le site du projet, en quantité et en qualité, en instaurant une trame verte et bleue • Instaurer si possible des jardins collectifs et des espaces consacrés aux activités agricoles de qualité
Gestion intégrée et optimale des eaux	<ul style="list-style-type: none"> • Gérer localement les eaux pluviales et les eaux de ruissellement • Choisir une végétation cohérente avec les ressources en eau et les besoins de drainage du site • Conserver et améliorer la qualité des eaux de surface (cours d'eaux, bassins)
Efficacité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> • Étudier le terrain, son orientation, ses dénivelés, la disposition des autres bâtiments et de la végétation afin d'adapter le projet aux contraintes géographiques • Recourir aux énergies renouvelables et aux énergies propres • Sélectionner des matériaux de construction performants et respectueux de l'environnement
Gestion intégrée des déchets	<ul style="list-style-type: none"> • Réduire les déchets à la source • Limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation • Adapter les logements au tri des déchets
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> • Réduire les possibilités de stationnement automobile en surface et sur l'espace public

Tableau 01²⁷ : principes quartier durable/éco quartier.

²⁶ <http://fr.calameo.com/books/0006514560b8d988fad71>

I.4.4) Finalités et objectifs à atteindre ²⁸

- Un quartier pensé globalement, c'est-à-dire dans ses dimensions à la fois urbaine, environnementale, économique et sociale (organisation possible du covoiturage, récupération des eaux pluviales, occupation par la population, densité du bâti, réutilisation de friches ou de bâtis dégradés, organisation facilitée de transports en commun, maîtrise de l'énergie, traitement alternatif des eaux pluviales, etc.)
- Un quartier évolutif prenant en compte la vie, le fonctionnement et l'évolution future du quartier en termes de coût, de mouvement de population, etc.
- Un quartier qualitatif tant dans l'aménagement et le traitement des espaces extérieurs que dans l'architecture des constructions (économie financière, choix d'énergies renouvelables, maîtrise des consommations d'eau, etc.)
- Un quartier conçu sur un mode collaboratif qui intègre la mobilisation de tous les acteurs locaux, publics, politiques, associatifs, institutionnels, etc. afin de conduire une démarche partagée prenant en compte les besoins et attentes de chacun et permettant d'enrichir et d'ajuster.

I.4.5) Limites des éco quartiers

Les éco quartiers représentent aujourd'hui la nouvelle tendance qui ne cesse à se déployer dans les pays développés et même ceux émergents, on entend, fréquemment, qu'un éco quartier a vu le jour, en Asie, en Europe, en Amérique ainsi en Afrique, ils sont arrivés même de qualifier une ville entière durable, telle que San José, en Californie ou Vancouver, au Canada²⁹ ..., mais la réalité, est tout autre, la tendance des éco quartiers n'est qu'au début, elle ne peut être considérée que comme une expérience voire une recherche qui mènerait vers la concrétisation réelle d'un éco quartier, car jusqu'à présent, même avec ces multiples projets réalisés, des limites ont été constatés et empiriquement vérifiées :

✓ La reproduction d'une ségrégation socio-spatiale

Vu leur particularité, leur singularité par rapport aux autres quartiers, les prix de logement à l'achat ou à la location sont devenus exorbitants, dus aux matériaux et techniques modernes utilisés dans leur construction, ainsi que leur dotation par toutes les commodités, et pour ces raisons-là, qu'ils sont devenus plus attractifs, plus convoités donc « inabordables pour la population modeste, voire des classes moyennes »³⁰, mais en contrepartie, la ségrégation par cette manière est maintenue, et l'un des principaux éléments du développement durable, n'a pas été appliqué, à savoir la mixité et la légalité sociale, dans ce sens il étaient décrits « ...leur attractivité les rend rapidement ségrégatifs, si les villes ne gardent pas la main sur le foncier ou le stock de logement »³¹.

²⁷ Tableau 1 : (Sources : CMQ (2011), Guide de référence. **Des façons de faire innovantes et durables pour aménager l'espace métropolitain**, Plania, 10 pages. MDDTL (2011), Eco Quartier, appel à projets Eco Quartier 2011, Notice explicative de la grille Eco Quartier, Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, France, 57 p)

²⁸ Auteurs : Sabine CORCY, Conseil Général de l'Aisne, Carole PEUREUX, CAP TERRE, David PLUNUS, ECORCE, Magali VIANE, ELEA, Guide méthodologique QUARTIER DURABLE, juillet 2014, P2.

²⁹ <http://www.leparisien.fr/environnement/ville-durable/le-top-10-des-villes-eco-intelligentes-29-05-2015-4813643.php>

³⁰ Anaëlle Sorignet, **Mémoire de recherche « Des éco quartiers à la ville durable**, Appropriation et diffusion des principes de l'urbanisme durable à Toulouse métropole », **Institut d'Études Politiques de Toulouse, Année universitaire 2012/2013, P26**

³¹ Idem

- **Eco quartier signifie éco citoyen**

Le changement de comportement pose un réel problème entravant la réussite effective des éco quartiers, donc un travail de longue haleine reste à effectuer, « une réalité³² observée dans l'un des premiers quartiers durables à savoir Bo01 à Malmö où les habitants ont montré un désintérêt envers les critères écologiques et les possibilités de sociabilité du quartier ».

- **Fragments de ville**

Rendre un quartier ancien, un quartier durable ou réaliser tout un nouveau quartier durable, n'est plus la solution, le quartier ne constitue qu'un fragment d'une ville, donc une vision globale et une stratégie s'imposent, touchant d'autres échelles, plus vastes et plus étendues, à l'instar le territoire, la ville...

I.5) L'opération urbaine : la Régénération urbaine

I.5.1) Introduction sur la Régénération urbaine :

Aujourd'hui, un nouveau urbanisme s'est imposé, une nouvelle vision d'aménagement se fait appliquer, le débat actuellement, entre les professionnels de l'urbanisme et toutes les disciplines ayant trait avec l'urbain, se fait autour des sujets d'actualités comme le développement durable urbain, les projets intégrés et la régénération urbaine dont l'objectif est d'avoir une stratégie, une démarche prédéfinie, souple et modelable, qui ne sera ni rigidement réglementaire, ni spatialement universelle, comme l'a prétendu l'urbanisme fonctionnel, un réel remède aux divers et multiples problèmes liés à l'ancienneté du bâti, à la détérioration du cadre social et à l'instabilité du cadre économique et politique, au dysfonctionnement et à l'inertie que connaissent nos villes ainsi que le souci environnemental.

la régénération urbaine est l'un des concepts plus en plus utilisés, tantôt par les politiciens, tantôt par les journalistes et les spécialistes en la matière, afin de revoir nos méthodes d'aménagement, devenues obsolètes et qui sont tout loin de la réalité vécue, cette démarche se porte garant et semble être le cataplasme et l'issue pour remédier à tout mal ayant touché nos milieux urbains ou pourra les toucher dans l'avenir.

En fait , La régénération vise plus particulièrement les zones difficiles ou en difficultés, les centres anciens, les quartiers d'habitat social collectif à l'instar des grands ensembles, s'agissant pas seulement, bien entendu, de la régénération de forme urbaine ou architecturale mais le développement social et la protection de l'environnement qui doivent être traités au même pied d'égalité, ainsi que la relance des activités économiques qui sont le moteur de tout développement.

Qu'est-ce qu'une régénération urbaine et que ses objectifs ?

I.5.2) Définition de la régénération urbaine

La définition commune acceptée par de nombreux auteurs est celle fournie par Roberts 2000 : la régénération est «une vision et une action globales et intégrées qui aboutissent à la résolution des problèmes urbains et qui visent à améliorer durablement la situation économique, physique, sociale et environnementale d'un secteur qui a fait l'objet de changements»³³.

La notion de la régénération urbaine va de pair avec les notions du développement durable et le projet urbain intégré, « le développement durable est évoqué dans ce contexte comme une stratégie, la régénération urbaine est le moyen par lequel on peut le mettre en œuvre dans le domaine de l'urbanisme

³² Anaëlle Sorignet , **Mémoire de recherche « Des éco quartiers à la ville durable**, Appropriation et diffusion des principes de l'urbanisme durable à Toulouse métropole » , **Institut d'Études Politiques de Toulouse, Année universitaire 2012/2013, P29**

³³ Roberts "comprehensive and integrated vision and action which leads to the resolution of urban problems and which seeks to bring about a lasting improvement in the economic, physical, social and environmental conditions of an area that has been subject to change." (2000, p.17).

et ceci est possible par une approche intégrée du projet »³⁴, c'est une approche holistique, globale et intégrée qui englobe les trois objectifs de la durabilité (l'économie, l'équité et l'environnement) ; de maintenir la compétitivité économique, de réduire les inégalités et de protéger et d'embrasser l'environnement et suggère une nouvelle génération de partenariats pour l'élaboration et la mise en œuvre des politiques qui inclut des configurations innovatrices des secteurs publics et privés³⁵.

La régénération urbaine est une opération qui consiste à reconvertir totalement des espaces urbains délaissés, de vastes espaces devenus des friches, en les rendant de véritables « morceaux de ville multifonctionnels »³⁶, elle s'occupe de la dynamique complexe des zones urbaines modernes et de leurs fonctions économiques, sociales, environnementales et culturelles, à rétablir l'équilibre de la ville et à restructurer des quartiers d'habitat sociaux, à recycler les ressources bâties, elle vise, en particulier, à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés, la régénération urbaine conjugue réhabilitation, reconstruction, amélioration du parc immobilier dont la démolition est la dernière solution à penser.

I.5.3) Évolution de la régénération urbaine (de 1950 à nos jours) :

Ce concept fut son apparition suite au déclin des zones urbaines qu'a connu la majorité des villes européennes et peu avant celles des états unies d'Amérique plus particulièrement, les villes portuaires, ainsi que la forte destruction qu'a subi la majorité des villes européennes après la deuxième guerre mondiale.

La « *regeneracion urbana* » en Espagne, « *urban regeneration* » dans le monde Anglo-saxon, les GPU (grand projet urbain) en France, tous s'orientent vers un seul objectif : faire renaître les villes qui actuellement tendent à se dissoudre dans des périphéries, en concentrant la majorité des constructions dans les zones déjà urbanisées, la régénération s'est préfigurée comme une démarche capable d'intégrer les principes du développement durable, car elle prône la réutilisation des ressources rares, le sol ainsi que l'inclusion économique et sociale des quartiers en crise, elle a été bien mentionnée dans le rapport de la commission européenne en 1996, comme l'un des outils pour mettre en pratique le développement urbain durable, « la régénération urbaine doit servir les fins du développement durable à travers la réutilisation de terrains déjà mis en valeur et de bâtiments existants, la conservation de sites vierges et la protection de la campagne et de la nature, elle doit également poursuivre des objectifs précis de durabilité dont la création de liens écologiques, l'amélioration de l'accessibilité, l'efficacité énergétique et la participation de la collectivité... »

L'intérêt de la rénovation urbaine est de plus en plus reconnu depuis les années 70, cette réglementation peut considérer dans une réhabilitation de l'infrastructure en place, un réaménagement des immeubles et des sites existants, ou une simple réaffectation des sols urbains, elle concerne généralement des terrains à l'abandon ou contaminés.

L'idée de la régénération urbaine a été utilisée dans le développement urbain au cours des années 50, à partir de ce moment-là, le nom a changé en montrant des approches différentes selon les besoins.

A la sortie de la deuxième Guerre mondiale, la plupart des grandes villes européennes ont été violemment détruites et ont dû faire face à une reconstruction nationale et reconversion économique de la production de guerre. Sous le nom de « reconstruction urbaine », nous avons les projets de réparation en temps de guerre gérés par le gouvernement avec le soutien des autorités locales et principalement financés par le secteur public.

³⁴ Ileana HAPENCIUC BLUM, Thèse de Doctorat : Régénération urbaine et renouvellement des pratiques d'urbanisation en Roumanie, année 2007, P11.

³⁵ Comme le dit Gibson et Kocabas (2001).

³⁶ Op Cit, Claude Chaline, 1999.

Dans les années 1960, il y a encore une continuation de l'approche précédente, appelée «revitalisation urbaine», où les investissements privés et le bien-être gagnent la pertinence, dans le cadre du processus d'apprentissage avec des expériences antérieures. En fait, le déboisement et la croissance de la périphérie des villes génèrent des tensions sociales et se déstabilisent dans la structure de la ville. Il est intéressant de mentionner la composante régionale présente dans cette période car il commence à comprendre l'importance de la région environnante pour le développement économique de la ville.

Dans les années 70, l'approche du renouvellement se caractérise par une pratique de départ du renouvellement des anciennes zones urbaines et par conséquent, une plus grande attention est accordée aux quartiers existants. Une augmentation des pouvoirs décentralisés, une croissance continue de la participation du secteur privé due au démarrage des contraintes financières locales et la prise en compte des facteurs environnementaux caractérisent cette période.

Dans les années 1980, de nouveaux projets sont utilisés dans le réaménagement urbain, où des projets phares et un solide partenariat entre le secteur public et le secteur privé sont forgés.

Enfin, dans les années 1990, la régénération urbaine reprend les principes et les caractéristiques de nos jours, où une approche intégrée et durabilité influencent profondément la structure et les objectifs de tout projet.

I.5.4) Evolution des politiques de la régénération urbaine :

Périodes et politiques	1950 Reconstruction	1960 Revitalisation	1970 Renouveau	1980 Redéveloppement	1990 Régénération	2000 Régénération 2
Principales stratégies et orientations	Reconstruction et extension des quartiers anciens	Croissance des suburbaines et périphérique	Focus sur le renouvellement in situ et les programmes de voisinage.	Programmes de développement et de réaménagement ; projets phares.	Formule globale de la politique et de traitements intégrés.	Projets avec une approche spécialisée spécifique.
Principaux acteurs	Gouvernance nationale et locale ; secteur privé et les développeurs.	Un meilleur équilibre entre les secteurs public et privé.	Rôle croissant du secteur privé.	La croissance des partenariats.	Le Partenariat constitue l'approche dominante.	Le partenariat reste l'approche dominante
Niveau spatial de l'activité	Local et niveaux du site.	Niveau régional.	Niveau régional et local	Sur place et au niveau local.	Perspective stratégique; Croissance de l'activité régionale	Plans de développement à l'échelle de la ville.
Approche économique	Investissements du secteur public.	Influence croissante des investissements privés.	Contrainte de ressource dans le secteur public et la croissance des investissements privés.	La prédominance du secteur privé.	Un meilleur équilibre entre financement public, privé et bénévole.	Les nouveaux investisseurs privés vers l'intérieur.
Approche social	Amélioration du logement.	Amélioration sociale et le bien-être.	Action communautaire.	Communauté d'auto-assistance avec le soutien très sélectif.	Accent sur le rôle de la communauté.	approche de la ville compacte
Approche Physique	Le remplacement des zones intérieures et le développement périphérique	Continuation des années 1950 avec la réhabilitation parallèle.	Des renouvellements Plus vastes des anciennes zones urbaines	Les principaux régimes de remplacement ; "Schémas flash".	Plus modeste que les années 1980 ; patrimoine et conservation.	Schémas de l'investissement dans l'infrastructure.
Approche environnementale	Aménagement paysager et certaines écologisations	Améliorations sélectives.	Amélioration de l'environnement.	La croissance de préoccupation pour une approche plus large à l'environnement.	Introduction de l'idée de la durabilité environnementale.	La durabilité environnementale est acceptée.

Tableau 2: Evolution des politiques de régénération urbaine. Source : adaptation de Porter (2000).

I.5.5) Les concepts opératoires de la régénération urbaine

I.5.5.1) La réhabilitation

Comme pratique architecturale destinée à améliorer le bâti dévalorisé et prolonger sa durée de vie pour le restituer. C'est aussi une remise en état d'habitation des bâtiments en actualisant les façons de les utiliser au sens physique, psychologique et social du terme. Il s'agit à partir d'une reconnaissance de l'existant (le bâti, la mémoire qui s'y attache et l'usage qu'on en fait), d'apporter les compléments qui feront levier vers évolution positive et d'intervenir sur un bâti comme un médecin sur un malade.

C'est donc un ensemble des travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en lui rendant des caractéristiques qui le rendent propres au logement d'un ménage dans des conditions

satisfaisantes de confort et d'habitabilité, tout en assurant de façon durable la remise en état du gros œuvre et en conservant les caractéristiques architecturales majeures des bâtiments.

Bien que le concept de réhabilitation suppose un respect du caractère architectural du bâtiment, il s'oppose à la restauration qui implique un retour à l'état initial, au moins des façades et des toitures³⁷

I.5.5.2) La restauration

Il s'agit d'une opération qui concerne les monuments historique ayant une valeur patrimoniale (valeur esthétique ou historique) afin de les mettre proche de leur état initial, il s'agit d'une pratique codifiée, qui obéit à des règles strictes de respect du bâti ancien (classé).

I.5.5.3) Démolition/reconstruction

Opération consistant à détruire un bâtiment ou sa façade afin de libérer des emprises foncières au sein du tissu dense d'une ville et une construction de nouveaux bâtiments. Quand la démolition touche une grande superficie, on parle de rénovation urbaine.

I.5.5.4) La reconversion

Il s'agit d'une intervention sur un bâtiment existant afin de l'adapter à de nouveaux usages. Une réhabilitation accompagnée d'un second passage de la créativité dans le bâtiment (aménagement intérieurs différents-équipements et matériaux adaptés aux nouveaux usages, modification de l'apparence).

I.5.5.5) La restructuration

Il s'agit d'une opération de réorganisation d'un espace, ou d'un quartier ou d'un bâtiment. Appliquer généralement pour corriger les problèmes de manque d'homogénéité évidents au niveau du tracé ou du cadre bâti.

Quelques grandes opérations de régénération urbaine en France³⁸ :

- à Amiens, le GPV a donné la priorité à la restructuration des grands ensembles du quartier nord, mais la réaffectation, dans leur voisinage, des 12ha de la friche militaire de la Citadelle à des fins universitaires doit les diversifier fonctionnellement et les relier au centre-ville où des opérations de réhabilitation patrimoniales sont menées.
- à Nantes, le GPV est fondé sur deux grandes opérations, étalées sur le moyen terme : réaménager le grand ensemble du quartier Malakoff et, ce qui renforcera la centralité, la rurbanisation des 360ha de l'île de Nantes.

I.5.6) Conclusion

Le projet urbain pour qu'il soit mis en scène il faut que des opérations urbaines diverses et ciblées soient concrétisées, l'opération urbaine qui convient au mieux à notre problématique d'intervention est la régénération urbaine, il s'agit d'une stratégie globale qui touche la ville sous un slogan de « construire la ville sur elle-même » d'améliorer durablement la situation économique, physique, sociale et environnementale, tout cela, dans le cadre de la démarche du projet urbain.

Notre stratégie est de conjuguer réhabilitation (anciens immeubles), reconversion (friches...), restructuration(trame verte et viaire) et démolition (renouvellement) comme dernière solution, dans l'objectif de rétablir l'équilibre de la ville, de restructurer le quartier et sa connectivité avec la ville, de recycler les ressources bâties, plus une opération de renouvellement urbain qui est une opération de régénération a pour but : la modernisation du cadre bâti et l'amélioration de la qualité de vie quotidienne.

³⁷ Op Cit, MERLIN P. et CHOAY F. 2010. (Première édition 1988).

³⁸ Claude Chaline, les politiques de la ville, **Huitième édition mise à jour**

I.6) Les grands ensembles

Le «géo-politologue» Yves Lacoste a défini un grand ensemble comme étant une «masse de logements organisée en un ensemble » alors que le géographe Hervé Vieillard-Baron en y apportant quelques précisions, disant que c'est un « aménagement en rupture avec le tissu urbain existant, sous la forme de barres et de tours, construit sur un plan masse constituant une unité de conception ».

Les grands ensembles à leur apparition pour la première fois étaient considérés comme une innovation audacieuse qui allait apporter satisfaction au mode d'habiter et vivre dans la ville d'une manière moderne et de résoudre la crise de logement sévère qui a créé à son tour une crise sociale difficile à cerner. Son effective apparition était après la deuxième guerre mondiale, mais il est fort possible que les ferments de cette nouvelle conception prenaient naissance dans les propositions élaborées dans le milieu des réformateurs sociaux, à partir de la fin du 19^{ème} siècle, qui veulent restructurer la ville sous prétexte de l'hygiène publique et la gestion rationnelle des populations dans la société industrielle (projet social fondé sur l'égalité de traitement).

I.6.1) Origines et circonstances de l'apparition des grands ensembles

Les origines intellectuelles des grands ensembles sont influencées sans doute par le concept des cités jardins, théorisé par l'urbaniste **Ebenezzer Howard** en 1898, les empreintes de cette théorie sont repérables dans les propositions d'équipements, du confort des logements et l'idée que l'habitat peut devenir un lieu de réconciliation sociale, mais l'influence la plus déterminante est celle du courant moderne, à travers les CIAM où la question du logement est alors mise en avant et considérée comme le premier ordre, un courant qui repose sur les principes d'hygiénisme, de rationalisme et de fonctionnalisme, alors que leur apparition était favorisée par des conditions particulières participant amplement dans leur adoption et leur multiplication dans le monde entier, mais particulièrement en France, les pays de l'est de l'Europe, à leur tête la Russie et les pays du tiers monde où les entreprises françaises ont beaucoup investi à l'instar de l'Algérie et le Maroc, ces circonstances sont presque identiques :

- Un état d'un inconfort extrême du parc existant, manque d'hygiène, insalubrité et des logements surpeuplés.
- Une croissance démographique soutenue.
- D'importants mouvements migratoires : exode rural, exode urbain d'une région à l'autre et migration d'un pays à l'autre surtout de l'Afrique vers l'Europe (rapatriés d'Afrique du nord), liés principalement à des investissements industrielles.
- La destruction massive qu'a subie la majorité des villes européennes et surtout en France, a permis d'avoir des espaces qui pourraient être libérés et de construire du nouveau mais autrement et rapidement, c'est à cette occasion que le système de tabula rasa trouva son application et les théories des architectes modernistes tels que le Corbusier et Gropius, restées longtemps que des idées utopistes, trouvèrent un terrain très favorable pour leur réelle concrétisation.

I.6.2) Les fondements de la notion des grands ensembles

Comme il a été déjà cité, le cadre conceptuel des grands ensembles était celui de l'architecture moderne, inspiré plus particulièrement de ce qui fut promulgué dans la charte d'Athènes publiée en 1941 par le célèbre architecte le Corbusier.

• Dimension fonctionnaliste

Ce nouvel espace s'est créé dans le respect des exigences de l'hygiénisme, c'est à dire selon une nouvelle organisation et une nouvelle configuration urbaine qui impose une séparation des fonctions urbaines (habiter, travailler, circuler et se divertir).

• Dimension rationaliste

Une attention particulière fut accordée dans ce type d'opération pour la mise en ordre rationnelle et pratique de l'espace, du territoire et du temps.

• Dimension universelle

L'abstraction rationaliste conduit à ne s'attacher qu'à l'«homme de toujours», l'«homme universel» dont les besoins, considérés comme identiques, quels que soient les lieux et les époques, répondent à quelques standards aisément identifiables, une conception qui s'est traduite sur terrain par la répétitivité du produit architectural et la standardisation des besoins en espace.

I.6.3) Caractéristiques communes des grands ensembles

Ces grands ensembles emblématiques, réputés comme symbole de progrès et de développement technologique, et qui sont devenus en laps de temps, la cause d'un mécontentement profond, une représentation de tous les maux sociaux et l'une des images de la crise urbaine, sont caractérisés d'une manière assez homogène en termes de contenant (forme bâtie) et à moindre degré de contenu (standardisation des besoins des êtres humains, l'homme universel...).

- Les grands ensembles se trouvent souvent à l'écart par rapport aux centres existants, complètement enclavés, et pour les implanter, il est indispensable de mettre une stratégie et des outils juridiques permettant la mobilisation de larges assises foncières, d'un seul tenant.

- Une typologie, largement autonome, basée sur des fondements inspirés du mouvement moderne : une composition interne faite avec des objets qui diffèrent complètement de ce que l'on trouve généralement dans la ville classique, en créant ainsi un autre paysage urbain, en rupture totale avec l'existant, donc ni continuité historique, ni urbanistique, ni architecturale, figurent dans la conception des grands ensembles.

- La primauté est donnée aux bâtiments dont la forme géométrique et monotone résulte uniquement du procédé constructif retenu et standardisation des besoins humains, au détriment de l'espace public.

- Les bâtiments formant les grands ensembles se caractérisent généralement par leur hauteur, leur longueur et une géométrie souvent stigmatisée par la forme barre et tour, déterminée en réponse à la pression des intérêts économiques.

- Les grands ensembles sont marqués par des espaces verts hypertrophiés, sans recevoir d'affectation précise, traversés par des voies desservant les immeubles formant les grands ensembles.

I.6.4) Zoom sur quelques grands ensembles célèbres

Après la deuxième guerre mondiale et en réponse à la croissance démographique sans précédent, l'accélération de l'exode rural et même urbain, en allant vers des villes qui offrent plus d'avantages et en fuyant les guerres, la généralisation de l'automobile qui permettait les déplacements et minimisait les distances, les grands ensembles qui se réalisent rapidement, en exploitant le progrès technologique et les nouveaux procédés et en masse, pouvant accueillir un nombre important de population, était la solution efficace et efficiente à l'égard de la majorité.

Cette vision urbanistique a été développée en Europe, plus particulièrement en France, l'est de l'Europe faisait appel aussi à ce mode de construction, à l'image de l'ex-Union soviétique, la même chose pour les pays du tiers monde, à l'image de l'Algérie qui était un champ d'expérience pour les entreprises françaises qui ont énormément investi même après avoir été révéler la limite de ces grands ensembles et leur répercussions néfastes sur le devenir des villes et sur la société elle-même, la preuve qu'en Algérie à partir des années 70, ce phénomène urbanistique a connu un essor très considérable.

La cité de la Muette à Drancy³⁹, construite par Eugène Beaudouin, Marcel Lods et Jean Prouvé entre 1931 et 1934 pour l'office public HBM de la Seine, est traditionnellement considérée comme le premier grand ensemble en France. Elle est même à l'origine du terme de «grand ensemble» puisque c'est ainsi qu'elle a été désignée pour la première fois sous la plume de l'architecte Marcel Rotival⁴⁰.

Cette cité, initialement conçue comme une cité-jardin, se transforme en cours d'étude en un projet totalement inédit en France, avec ses 5 tours de 15 étages et son habitat totalement collectif. Cependant, cette initiative reste sans lendemain du moins dans l'immédiat.



Image 06 : 1^{er} grand ensemble en France. <https://lafautealecorbusier.wordpress.com/2012/10/16/les-grands-ensembles/>

En France aussi, d'autres grands ensembles célèbres tels que Grands ensembles du quartier Villejean à Rennes par l'architecte Louis Arretche, le quartier de La Rouvière (9^{ème} arrondissement) à Marseille construit par Xavier Arsène-Henry, Le Haut du Lièvre (3000 logements, construits à partir de 1954), deux des plus longues barres de France, construite par Bernard Zehrffuss sur une crête surplombant Nancy, Sarcelles (le plus grand programme en France avec 10 000 logements), Créteil, Massy-Antony et bien d'autres.

Quelques exemples dans les pays de l'est de l'Europe :

- Microdistrict (en) à Tbilissi, en Géorgie.
- Újpalota, à Budapest, en Hongrie.
- La ZUP du quartier de Bellevue à Brest.

Et en Afrique, plus particulièrement en Algérie⁴¹

- « Nid d'Abeille » à Casablanca, Maroc.
- Diar Mahçoul, Diar Essaada et Diar El Chems à Alger
- Cité Climat de France, Bab El Oued, Alger.
- La cité La Concorde, Birmandrais, Alger.
- La cité Les Dunes, El Harrach, Alger.

³⁹ Site internet : <https://lafautealecorbusier.wordpress.com/2012/10/16/les-grands-ensembles/>

⁴⁰ Histoire des grands ensembles, mémoires des habitants, Centre de Ressources Politique de la Ville en Essonne, année 2006, P08.

⁴¹ Benameur Amina Hadia, mémoire de Magistère « la résidentialisation : une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles », année 2010, université de Constantine.

I.6.5) Les grands ensembles dans la ville de Médéa

Les grands ensembles sont l'un des décors qui ornent le paysage urbain de la ville de Médéa aujourd'hui, nous pourrions les scinder sans trop entrer au détail, en deux périodes :

- 1- Période coloniale.
- 2- Période postcoloniale.

I.6.5.1) Période coloniale

L'histoire des grands ensembles remonte à la période coloniale, plus exactement à la fin des années 60 du siècle écoulé, c'était dans le cadre de l'application du plan de Constantine qui mettaient en exergue les intentions et les promesses de Charles de Gaule, voulant alors gagner la sympathie des algériens et de les empêcher d'être à côté des révolutionnaires.

Les premiers grands ensembles étaient Gros Jean, Richepin, Baba Ali, les Abattoirs..., après avoir affranchi pour la deuxième fois la limite du mur qui ceinturait la ville d'alors, à ce moment-là un nouvel urbanisme et une nouvelle architecture sont apparus, ouvrant une tendance entièrement nouvelle basée sur la production de masse et la rapidité dans la réalisation en s'appuyant sur le progrès technologique et les nouveaux procédés.

Ces grands ensembles réalisés durant cette période à Médéa, ce sont des barres et rarement des tours construits selon les idéaux de l'urbanisme moderne qui n'était qu'une réplique de ce qui est réalisé en Europe et plus particulièrement en France.



Photo 01 : Cité Baba Ali (photo prise par l'étudiant)



Photo 02 : Cité les Acacias (photo prise par l'étudiant)

Du point de vue architectural, ces immeubles sont quasiment pauvres de tout vocabulaire architectural, à cause, de l'industrialisation, de l'acte de construire et l'urgence qui caractérise leur réalisation, leur typologie est profondément marquée par une trilogie à savoir : la fonctionnalité, la simplicité et la répétitivité, sans oublier aussi, leur forte densité en allant de plus en plus en hauteur, les façades sont de simples décoration, le RDC des blocs donnant sur des rues est voué aux commerces ou services, les cellules (appartements) s'organisent autour d'une circulation verticale assurée par des escaliers et horizontale, grâce à une coursive sensée d'induire des pratiques sociales ou un long couloir distributeur.

Ce modèle a démontré ces limites et son inadaptation avec la société algérienne dont le mode de vie est différent et la structure de la famille n'est plus celle des pays européens, des surfaces standardisées (homogénéisation des besoins des gens), densité assez importante, extérieur non approprié, ni bien déterminé, des raisons pour lesquelles les propriétaires des appartements étaient contraints de les modifier en essayant de les adapter à leurs besoins, à corriger ce qui leur semblait erroné.

Photo03: Un appartement après avoir subi des modifications touchant l'intérieur et l'extérieur (photo prise par l'étudiant)



I.6.5.2) Période post coloniale

Après l'indépendance l'urbanisme et l'architecture n'étaient pas l'ordre du jour de l'Etat algérien, d'autres priorités l'intéressaient davantage telles que l'éducation, la santé ainsi que les secteurs d'investissement à l'instar de l'agriculture et l'industrie, donc la politique française a été reconduite⁴² afin de gérer le secteur de l'urbanisme et de l'architecture, à cela s'ajoute l'occupation rapide par les citoyens et l'Etat algérien les biens vacants libérés après le départ du colonisateur français.

Les grandes capitales sont devenues une destination préférée des populations démunies vivant dans les campagnes et petits villages, à cause principalement des multiples avantages qu'offrent les villes : emplois, mode de vie, cela a généré des déséquilibres et des distorsions spatiales, en entraînant une crise urbaine intense et une baisse de qualité de vie remarquable.

C'est dans ces circonstances qu'une nouvelle politique d'aménagement s'est imposée, afin d'orienter une partie de l'urbanisation et des programmes décidés vers les villes intérieures dans le but de contrecarrer la pression grandissante sur les grandes villes, de résoudre le problème de logement qui a commencé à s'intensifier, de palier au phénomène de l'abandon de l'agriculture vers l'industrialisation, s'ajoute à cela la crise qu'a connu le parc immobilier cédé par le colonisateur français qui commençait à se dégrader à cause de l'entassement, la saturation, la détérioration et les extensions illicites.

Pour tenir face à ces multiples problèmes et appliquer ces différents programmes, il fallait une nouvelle politique d'urbanisme qui devrait répondre à la vision étatique du développement, c'est à ce moment-là qu'une série de décisions notables ont été prises, telles que la mise en œuvre d'instrument de maîtrise de la croissance urbaine (PUD), la municipalisation des réserves foncières communales (ordonnance de 1974 portant sur la constitution des réserves foncières communales) et l'instauration de la politique des ZHUN qui n'était qu'une version algérienne de celle de la France « ZUP ».

Plusieurs projets ont été réalisés dans la ville de Médéa, nous citons à titre d'exemple :

- Immeubles tours à M'Sallah.
- Immeubles tours à Theniet El Hadjar.
- Immeubles tours à Ketiten.
- Cité Mokkaïem Ben Youcef.
- Cité Benkharoubi.
- Cité 24 Février.

⁴²Calaméo « grands ensembles en Algérie voir référence

- Cité 11 décembre.



Photo 04 : Cité Mekkadam Ben Youcef (Photo prise par l'étudiant) **Photo 05 :** Cité M'Sallah (photo prise par l'étudiant)



Photo06 : Cité Bouziane (photo prise par l'étudiant), **Photo07 :** cité Ahmed Sari ex : Richepin (réalisée par l'étudiant)



Photo 08 : Cité Theniet El Hadjar (Photo prise par l'étudiant)

Photo09 : cité Guerguara

1.6.6) Critiques d'une réalité vécue

Le résultat atteint après avoir réalisé ces multiples grands ensembles, était la création d'espaces fragmentés, des quartiers monofonctionnels, non conviviaux, en rupture avec les centres existants, des entités urbaines qui se replient sur elles-mêmes, fortement caractérisées par le manque d'équipements et d'activités commerciales, l'absence de mixité sociale et fonctionnelle. Une réalité qui les transforme en cités dortoirs, lieux d'exclusion et de délinquance, des quartiers en difficultés ou zones sensibles comme ils sont stigmatisés en France, autrement dit le cadre de vie imaginé par les architectes du mouvement moderne est devenu un environnement de logements précaires, bruyants où règnent l'insécurité et la ségrégation.

En ce qui concerne les immeubles formant les grands ensembles réalisés après l'indépendance à Médéa, une simple comparaison nous permet d'appréhender que la surface des logements est un peu améliorée à l'égard de ce qui a été conçu en destination des algériens ou les indigènes durant la période

coloniale, même leur conception intérieure s'inspire plus au moins du contexte algérien, les traits communs qui semblent relier ces grands ensembles réalisés durant cette période sont :

1. La quasi absence d'une pensée architecturale et même urbanistique maturée et aboutie, du moment qu'ils étaient dans leur majorité en discontinuité avec l'existant.
2. La répétitivité presque totale de plans types avec une architecture complètement décontextualisée, dépourvue d'une image urbaine engendrant ainsi une monotonie absolue.
3. La notion d'habiter est remplacée par résider, pour cette raison là qu'ils sont devenus avec le temps des cités dortoirs par excellence, vus l'absence flagrant d'équipement et des espaces extérieurs aménagés.

I.6.7) Conclusion

En Algérie, cette politique est toujours adoptée quoique superficiellement revue, la vision et les objectifs escomptés sont toujours les mêmes, le nombre toujours prime au détriment de la qualité et l'urgence est toujours la méthode, rien n'a été fait pour assurer un cadre de vie décent, du moins sur le plan pratique, et rien n'a été décidé pour mettre fin à ces actes urbanistiques qui ne cessent d'élargir la faille entre l'existant et le projeté, le local et l'universel, un autre dysfonctionnement observé dans la grande majorité des grands ensembles est le manque de mutabilité interdisant toute nouvelle implantation non prévue.

I.7) Habitat durable

I.7.1) Introduction

Selon Michel-Bernard Nouvel, « l'habitat propose de s'approprier le logement », la conception de l'habitat est plus large que celui de logement qui ne concerne que la dimension matérielle alors que l'habitat intègre un ensemble de facteurs tels que le mode d'organisation, le milieu de vie et l'environnement.

Aujourd'hui, l'habitat n'est plus un abri ou un simple endroit pour loger mais bien au contraire des constructions respectueuses de la santé, sans impact négatif sur l'environnement, offrant plus de confort et de convivialité, un ensemble qui s'appuie sur la mixité sociale et typologique, plus économe en énergie et eau.

C'est l'habitat durable qui se construit de plus en plus partout dans le monde, il est devenu l'un des sujets prisés et l'une des conceptions fortement recommandées, ce sont des immeubles dont la consommation énergétique a été fortement diminuée, qui profitent amplement des apports gratuits de notre environnement, voire qui produisent leur propre énergie, leur cycle de vie est pris en considération, de la conception à leur démolition, en passant par la réhabilitation et leur exploitation.

L'habitat durable est l'un des concepts du développement durable et l'un de ses démarches permettant la concrétisation de la durabilité, il s'appuie sur les trois piliers qui sont l'environnemental, l'économique et le social, respectueux de l'environnement car il consomme moins d'énergie donc émet moins de gaz à effet de serre, il revêt également un aspect économique et social, parce qu'il s'agit de notre cadre de vie dans son ensemble, c'est à dire offrir un bien être, confort, autonomie, sécurité physique et morale, être à proximité des biens et des services de base, sont la base et les fondements de toutes réflexions allant dans cette direction.

L'habitat durable est aussi l'adaptabilité et la modulabilité du logement dans le temps et qui pense concrètement à l'évolution des ménages.

En sommes, l'habitat durable : c'est notre logement mais aussi notre jardin, notre quartier, notre ville et ses infrastructures, bref, il s'agit de notre cadre de vie, un logement de qualité doit pouvoir nous

offrir bien être, confort, accessibilité, autonomie, mobilité, etc., c'est une démarche invitant à prendre le temps de réflexion pour concevoir, mettre en œuvre et gérer un habitat de qualité, accessible à tous qui répond aux besoins des habitants (présents et futurs) et minimise ses impacts sur l'environnement.

I.7.2) Éléments nécessaires dans l'habitat durable⁴³

- La mixité de logement: la mixité typologique supprime les différences et favorise la mixité sociale.
- La tendance de fond est de créer ou recréer l'urbanité, recoudre les tissus blessés en s'insérant, respectant l'existant tout en lui apportant des ferments de nouveaux.
- Se relier à la ville par une architecture traduite par une imbrication de l'espace privé et public.
- Une pacification entre espace privé et espace public ou rue et l'intérieur des ilots, cela permet la création d'espaces verts privatifs ou d'aménagements de sol en pied d'immeubles, de porosités obtenues grâce à des halls d'entrées traversants, des transparences, des couleurs, des éclairages rassurants, balcons, coursives, jardins d'hivers, terrasses qui déclinent leurs vertus d'intermédiaires entre le dehors et le dedans, permettant de voir le paysage, la ville, de se situer par rapport à elle et de vivre dans les hauteurs des effets de sol, leur présence enrichit la composition du bâti, définit une adresse, facilite de l'extérieur, la reconnaissance et l'identification de son chez soi, le développement en profondeur des façades décline définitivement les blocs, fermés sur eux-mêmes, oppressants pour leurs habitants.
- Des appartements traversants : des entrées de blocs traversantes, cela se réalise à travers de grandes baies vitrées, toute hauteur qui permettent un éclairage naturel et un ensoleillement suffisant surtout en hiver.
- Les matériaux souvent utilisés respectent la santé (qualité d'air intérieur) et préservent les ressources naturelles (matières premières, eau, énergie...)

I.8) Analyse des exemples de régénération des grands ensembles

I.8.1) Les flamants, Marseille, France⁴⁴

La cité des flamants sise 13^{ème} arrondissement à Marseille, dans le quartier du grand saint Barthélemy ou l'ex-ZUP N°1, ce grand ensemble a été achevé en 1972 et comportait à l'origine 850 logements sociaux.

Elle a été construite sur un site particulier, au sommet d'une butte, fortement inclinée, considérée par Antoin Grumbach « comme l'une des principales causes de dysfonctionnement de la vie de la cité », à cela s'ajoute un autre handicap, non naturel, qui est le réseau viaire, accentuant le sentiment d'enfermement qui caractérise la cité, elle est entièrement enserrée par des voies de communications à fort débit et n'est desservie que par des allées en boucles autour des barres d'immeubles.

Image 07 : situation du projet
« les flamants »



⁴³Vers de nouveaux logements sociaux2, cité de l'architecture et du patrimoine de paris, année 2012, pp. 18 et 19.

⁴⁴ Pascal GIUSEPPI, mémoire Master1, mise en perspective de 2 projets de requalification urbaine d'une cité de grand ensemble: exemple de la cité des Flamants, 14^{ème} arrondissement de Marseille, session universitaire 2007/2008.

Etant l'objet de plusieurs opérations de réhabilitation qui n'ont pas eu les effets désirés et pour faire face aux multiples difficultés sociales, économiques et urbaines dont souffre la cité, un projet de rénovation s'inscrivant dans un contexte national de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a été lancé, sa gestion était confiée à l'ANRU⁴⁵ (agence nationale pour la rénovation urbaine) et pour que le projet de la rénovation urbaine de la cité soit mené à bien, le duo d'architecte Antoine Grumbach et Jean Jacques Raymond était sélectionné, leur conception étant ainsi :

- **Projet urbain**

Afin de trouver une solution à l'handicap topographique qui n'a pas été traité lors des projets de réhabilitation dont elle a bénéficié la cité des flamants et pour effacer l'effet de palier entre le nord et le sud de la cité, l'assiette a été refaçonée, modélisée, le but était de redonner une lisibilité au site et de rétablir une continuité dans le tissu urbain, pour cela, deux rues traversant la cité ont été créées en devisant l'assiette en trois îlots, mettant fin au problème de désenclavement de la cité, tout en assurant un nouveau maillage dedans et des liaisons plus cohérentes entre les dessertes principales et secondaires.

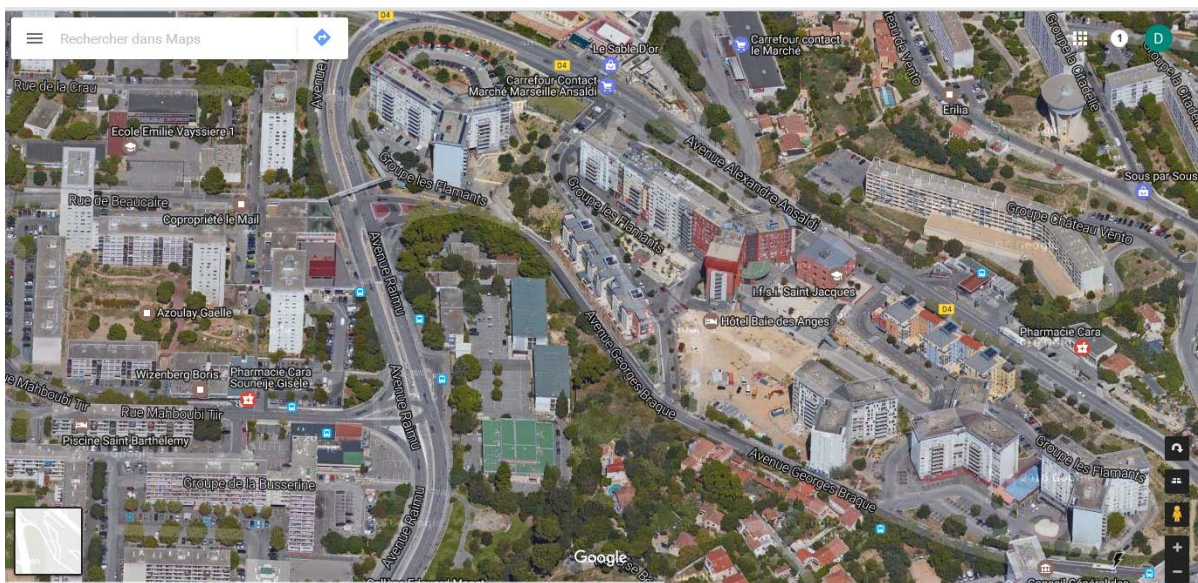


Image 08 : du projet (vue de dessus)⁴⁶

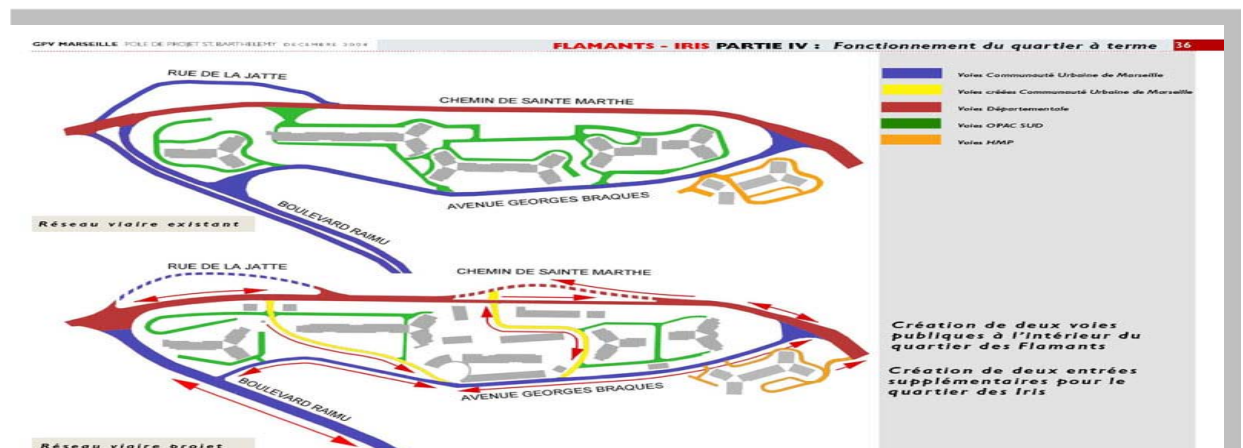


Image 09 : proposition d'aménagement

⁴⁵ Ariella MASBOUNDJI, Régénérer les grands ensembles, projet urbain édition de la Villette, 2005, P74, 75.

⁴⁶ Site Google earth.

Une place urbaine a été créée à l'intérieur de la cité pour mettre fin au problème de l'urbanité de l'espace, cette requalification urbaine et paysagère a pour but d'insérer la cité dans son environnement immédiat et de créer une certaine cohésion urbaine avec le reste du quartier de la ville.

• **Projet architectural**



Image 10 : placette.

Une barre a été démolie, au centre du site, remplacée par des bâtiments d'échelle domestique (maison en bande, R+3, R+4) avec commerce et activité au RDC, typologie permettant d'accueillir une variété de logement, des services et des institutions qui vont participer au développement socio économique de la cité, garant de la réussite et de la durabilité de ces travaux de réhabilitation et de rénovation, tout en réhabilitant complètement les bâtiments existants (mise aux normes, valorisation qualitative).



Image 11 : plan d'aménagement.

Pour donner une identité à chaque immeuble, un petit jardin a été planté devant chaque cage d'escalier (les entrées seront différents les unes aux autres grâce à un traitement paysager), comme il a été proposé, pour plus de commodité, des parkings en sous sol et même sur le long des voies.

Image 12 : transformation et revalorisation



I.8.2) Rue nationale, Paris⁴⁷

Une transformation d'immeubles sans déménager les habitants, un travail sur le quartier autant que sur les immeubles, les halls, les façades et les intérieurs.

Dans cette logique s'est intervenu le grand architecte urbaniste Français Christian De Portzamparc afin de remodeler, recomposer complètement un ensemble de barres et de tours et un espace public composé de voiries et de terrains laissés pour compte, sis dans la rue et place nationale « 13^{ème} arrondissement » à Paris.

Pour qu'il puisse donner une nouvelle lecture du quartier et le relie au reste de l'agglomération et y crée une véritable place, autour de laquelle s'organise toute la composition urbaine du quartier, il était obligé de démolir un immeuble, à sa place, substitue un équipement public, soit une école d'art de la ville de Paris, renforçant vivement la centralité de cette place, en lui donnant un sens et une vie neuve alors qu'elle n'était qu'un simple carrefour, dans le même esprit, il a redéfini les espaces publics et les sépare clairement des nouveaux espaces privés (entrée, jardin).



Image 13 : le projet (vue de dessus)⁴⁸

En vue de rétablir la lecture de l'alignement de la rue, l'un des éléments importants dans la théorie de Christian De Portzamparc, il a bâti deux immeubles-villas.

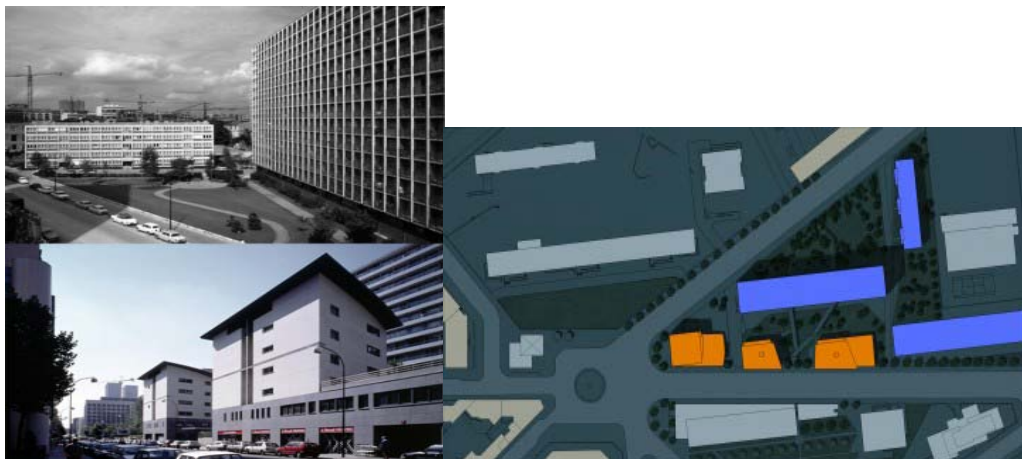


Image 14 et 15 : avant et après

image 16 : propositions

⁴⁷ Op Cit, Ariella MASBOUNDJI, 2005, P60

⁴⁸ Site Google earth

S'agissant des logements existants, leur rez-de-chaussée a été supprimé et remplacé par de nouveaux halls transparents, la même chose pour les lignes verticales que, de point de vue structurelle, se sont avérées inutiles.

Un traitement acoustique et thermique leur a été aussi prévu, la menuiserie est renouvelée et les balcons sont portés de 80cm à 1.80m, munis de stores qu'ils deviennent des lieux de vie par excellence.



Image 17 : vue d'intérieur



Image 18 : école d'art

Christian De Portzamparc a mis ici en œuvre sa théorie des « âges » de la ville, cette opération illustre parfaitement l'âge 3, prenant en compte l'héritage contradictoire de l'âge1 (accumulation et continuité urbaine autour de rues et des places) et l'âge2 (grands ensembles et fascination pour la technologie).

Image 19 : quartier Masséna conçu par Christian De Portzamparc (vue de dessus)⁴⁹



1.8.3) Quartier Vaulx en Velin, Lyon⁵⁰

Le projet se situe en plein centre ville du quartier Vaulx en Velin, faisant partie de la métropole de Lyon.

Image 20 : Google earth

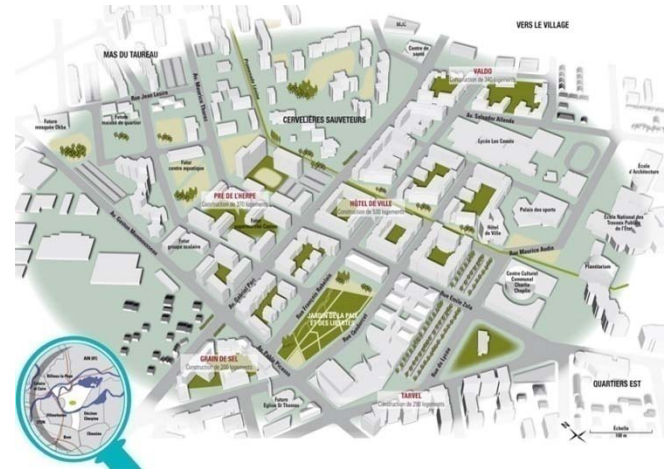


⁴⁹ Site internet

⁵⁰ Op Cit, Ariella MASBOUNDJI, 2005, P88, 89 et 90.

Se trouvant face à de multiples problèmes urbanistiques qui mettent à l'écart ce grand ensemble par rapport aux autres entités de la ville, surtout le centre commercial de 25000 m², à cela s'ajoute le projet de la desserte du transport en commun qui n'a pas été réalisé, l'architecte urbaniste Bernard Paris et le paysagiste Alain Marguerit, opèrent d'abord un retour vers le site et son histoire et fixent comme objectif primaire d'édifier un quartier de centralité, fédérateur, qui participe directement au renouvellement des quartiers périphériques, leur conception s'appuie sur la trame verte et la trame viaire, afin de réorganiser la composition urbaine du quartier et de rétablir les liaisons nord-sud impensées par la ZUP, mettant en situation urbaine les équipements existants (hôtel de ville, centre culturel, Planétarium, palais des sports...) tel qu'il a énoncé Bernard Paris, "Nous nous sommes dit : il faut créer des rues , ouvrir les parkings. C'est dans l'espace public que les gens se croisent . Nous sommes partis de la réalité géographique de la ville pour mettre en relation le paysage et l'homme par un réseau d'espaces publics . Et nous avons connecté les voiries existantes" , témoigne Alain Marguerit⁵¹.

Image 21 : vue axonométrique



Les acteurs de ce projet urbain, ayant tiré les leçons des actions précédentes, ils ont cherché une réponse à un contexte social difficile en encourageant une diversité de fonctions et d'habitats.

Gardant la même vision et pour lutter contre la dégradation urbaine, des actions ponctuelles et ciblées ont vu le jour : aménagement de beaux espaces publics, améliorer la qualité résidentielle des grands ensembles et en proposer une réécriture architecturale.



Image 22 : vue sur le parking

Ce projet était une réussite récompensée en avril 2007 par le grand prix national des Trophées de l'aménagement urbain. Vaulx-en-Velin fait aujourd'hui encore figure de référence en matière de rénovation urbaine.

II) APPROCHE ANALYTIQUE

II.1) Présentation de la Wilaya et de la ville de Médéa

II.1.1) La wilaya de Médéa : s'étend sur une superficie de 8740 km², elle est caractérisée par une altitude élevée et un relief mouvementé enserrant quelques plaines assez fertiles mais de faible extension pour s'estomper ensuite aux confins des hautes plaines steppiques, en une série de collines mollement ondulées.

Sur le plan administratif, Le territoire de Médéa est organisé en 64 communes réparties à travers 19 dairas.



Carte 01 : situation de la wilaya de Médéa

Administrativement la wilaya de Médéa est délimitée par :

- Au Nord par la wilaya de Blida,
- Au Sud par la wilaya de Djelfa,
- A l'Ouest par la wilaya de Ain Defla et de Tissemsilt,
- A l'Est par la wilaya de Bouira et Msila.

II.1.2) LA VILLE DE MEDEA : est une ville historiquement séculaire et administrativement très ancienne, de la période Ottomane où elle était la capitale du Beylik de titteri, jusqu'aujourd'hui où elle exerce le rôle du chef lieu de la wilaya de Médéa, c'est l'une des ville du nord de l'Algérie, elle est à 88km au sud de la capitale algérienne, Alger et à 42 km au sud de la ville de Blida, sa position, au cœur de l'Atlas Tellien, est fortement stratégique elle assure depuis toujours une parfaite articulation entre le nord et le grand sud en passant par la région des hauts plateaux.

C'est une commune urbaine qui compte 141 551 habitants (en début 2005) dont plus de 97,60% réside au chef-lieu répartis sur une superficie de 64 km², soit une densité élevée de 2212 habitants au km²⁵².

II.2) Site naturel

II.2.1) Morphologie : Relief et pentes

Le plateau de MEDEA est très accidenté, dont plus de 77% de son relief est supérieur à 12%, il est formé par une série de collines et de vallons et bordé par des corniches qui marquent la limite du plateau notamment au Nord. Donc le relief dans son ensemble est relativement accidenté, les altitudes varient du Nord vers le Sud dans un ordre décroissant, avec des pentes allant de 0% à + 20%, répartis comme suit :

- **Pentes supérieures à 20% :** on les trouve surtout au Nord de la commune (forêts) au Sud et à l'Est avec une de surface de 1798,40 ha.

⁵² Direction de la planification et suivi du budget de la wilaya de Médéa.

- **Pentes de 12% à 20%** : elles sont situées à l’Ouest, au Sud et au Nord-Ouest de l’A.C.L. avec une de surface de 921,42 ha.
- **Pentes de 8% à 12%** : elles occupent le Nord et l’Est de l’A.C.L. avec une de surface de 434,26 ha
- **Pentes de 0% à 8%** : on les trouve surtout au niveau de l’ A.C.L, au Nord-Ouest vers DRAA SMAR et à l’Est vers OUZERA avec une de surface de 378,98 ha.

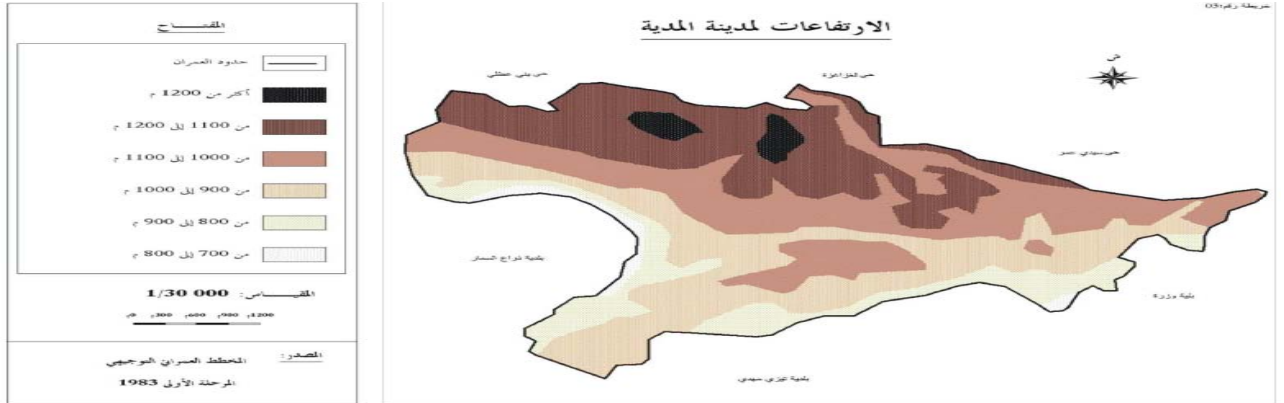


Figure 05 : pentes

II.2.2) Climatologie

La commune de Médéa appartient à l’étage bioclimatique sub-humide avec des Hivers froids et des Etés chauds.

Malgré la proximité de la mer, l’effet de continentalité se fait ressentir dans la région.

La pluviométrie est caractérisée par son intensité et son irrégularité avec une moyenne annuelle des précipitations de 800mm.

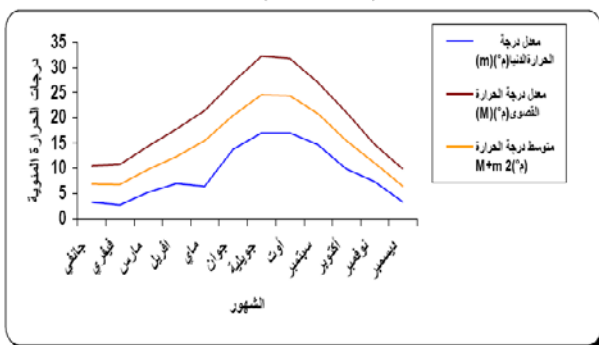
La neige, le gel sont des agents climatiques qui caractérisent le climat de la région. Ils ont parfois des effets néfastes sur l’agriculture, la mécanique des sols et les infrastructures.

La moyenne des températures entre les mois les plus froids et les mois les plus chauds varie entre 6,45° et 24,6°.

L’irrégularité et la violence des précipitations, les dégradations du couvert végétal et l’action de l’homme qui se traduit par la pratique de cultures annuelles et l’élevage désorganisé sont autant de facteurs qui accentuent les phénomènes d’érosion (glissement de terrain, ravinement, érosion des sols, etc...)

En conclusion : le facteur climat doit être pris en considération dans toutes les conceptions architecturales et urbaines.

المنحنى البياني لدرجات الحرارة عبر الشهور لمنطقة المدية للفترة (2004-1994)



توزيع معدلات الشهرية للتساقط بمنطقة المدية (2004-1994)

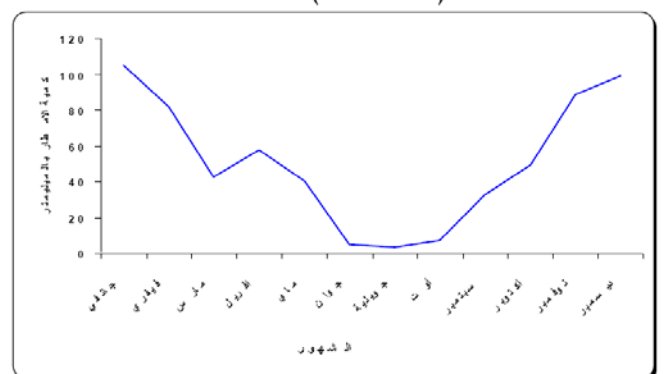


Figure 06 et 07 : climatologie

II.2.3) Géologie ⁵³

D'après les données de la carte géologique de la région de Médéa et les quelques études géotechniques établies au compte de la DUC de Médéa, la grande majorité des terrains du territoire communal sont représentés, essentiellement par des dépôts néogènes post-nappes et quaternaires en discordance sur un substratum d'âge crétacé.

- 1- **Le Néogène** : est formé de Grès supérieurs (m^{3d}), Marnes argileuses (m^{3c}), Grès inférieurs (m^{3b}) et Marnes argileuses (m^{3a})
- 2- **Le Quaternaire** : est formé des alluvions récentes, les alluvions anciennes et les colluvions
- 3- **La crétacé** : est formé de Sénonien C8-7 ; Cénomaniens C5-4 et l'Albien C3-1 (Argiles grises ou noires, intercalées de quartzites)

En résumé : le plateau du chef-lieu sur un rayon de 3km environ est formé d'un noyau rocheux stable (généralement gréseuse) de l'Est à l'Ouest entre Damiette et Tibehirine et du Nord au Sud entre Oued Zitoun, Theniet El Hadjar et Beziouche.

Par contre la zone périphérique est constituée des argiles et des marnes ou des formations hétérogènes qui en présence des eaux a des comportements très variables.

II.2.4) Hydrogéologie

Le plateau de MEDEA est constitué par des grès perméables plus ou moins sableuses, d'épaisseur moyenne de 50m, reposants sur une formation marneuse imperméable, les grès sont aquifères et alimentent les sources et les puits de la région. Des intercalations d'argile dans la couche perméable donnent naissance à plusieurs petites nappes superposées.

- 1/- Nappe des formations sableuses
- 2/- Nappe des grès
- 3/- Nappe des éboulis

II.2.5) Sismicité

La région de MEDEA est sujette à des mouvements tectoniques (séismes) plus ou moins fréquents et dont l'intensité fait que la région est classée en zone I (forte sismicité), modifiée en 2003 en zone II (moyenne sismicité).

C'est un paramètre qui prend une grande importance sur l'aptitude à l'urbanisation dans cette commune.

L'accélération sismique est déterminée à partir des recommandations relatives à l'évaluation des charges sismiques et du dimensionnement des éléments structuraux donnés par le RPA 99 (CGS).

II.3) SITE ARTIFICIEL (BATI)

II.3.1) Occupation des sols

La commune s'étend sur une surface de 6400ha dont 52,36% des terres agricoles (hors périmètre urbain) et 21,08% sont occupés par des forêts.

Tableau 03 : COS

	Superficie (HA)	%
Surface agricole totale	3451	52,36
Surface des forêts	1349	21,08
Surface urbanisable (1997) + pacages et parcours	1700	26,56
Total commune	6400	100%

⁵³ URBAB, agence de Médéa, La révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme intercommunale (Médéa, Ouzera et DraaSMAR)

Le chef-lieu de la commune s'étale sur une superficie de 2900 Ha selon la nouvelle délimitation du périmètre urbain proposée dans la révision du PDAU de Médéa.

D'après l'analyse de l'occupation des sols l'estimation des surfaces occupées en différentes typologies nous donne le résultat suivant: la surface des équipements est de 193,39 ha, alors que surface occupée par l'habitat avoisine 839,26 ha par contre la surface de la zone d'activité est de 29,61 ha.

II.3.2) Habitat

Le parc logements

En 1998, le parc logements est estimé à 19 626 logements dont 17 204 logements occupés et 2 422 logements inoccupés.

<i>Dispersion</i>	<i>Logts occupés</i>	<i>Logts inoccupés</i>	<i>Total</i>
A.Chef Lieu + A.S (CHERACHRIA, REZARZA)	17 001	2 322	19 323

Tableau04 : Source: (Résultats du 4ème R.G.P.H -1998, O.N.S) - D.P.A.T

Le parc immobilier se localise principalement au chef lieu représentant plus de 98,45% du total commune, 1.45% du parc à BENI ATTELI et 0.40% à la zone éparsé.

Estimation du parc logement ⁵⁴

Le nombre de logements collectifs réalisés et réceptionnés de 1998 à 2004 : 1046 logements (voir le tableau ci-dessous).

Parc logts R.G.P.H -1998	Logts Collectifs	Logts Individuels	Gourbis	Parc logts en fin 2004
19 626	1046	408	454	21 534

Tableau 05 : parc logement

Taux d'occupation par logement

Le taux d'occupation par logement en 1998

	Population	Parc Logements	Const.précaires + gourbis	TOL brut	TOL réel
Total commune	123 493	19 626	806+529	6.30	6.75

Tableau 06 : TOL 1998

Le taux d'occupation par logement constitue une mesure de confort. Pour calculer le TOL réel, on a déduit du parc logements existant le nombre d'habitations précaires (gourbis + on considère que 30% des 2687 maisons traditionnelles existantes sont en état vétuste).

Le taux d'occupation par logement en fin 2004

	Population	Parc logts	Habitat précaire	TOL brut	TOL réel
Total commune	141551	21 534	1789	6.57	7.16

Tableau 07 :TOL 2004

II.3.3) Population et emploi

- Evolution de la population totale 1987/1998

La population de la commune de Médéa comptée à 85 727 habitants au recensement 1987, et 123 498 habitants au recensement 1998 avec un taux d'accroissement de 3,37%.

⁵⁴ URBAB, agence de Médéa, La révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme intercommunale (Médéa, Ouzera et DraaSMAR)

Soit une augmentation de presque la moitié (37 771 habitants), on marque aussi que la population du chef-lieu est restée dominante dans ces deux derniers décennies et représente actuellement 97,60% de la population totale (vu l'intégration des agglomérations secondaires de Cheracheria et Rezarza)

- Estimation de la population en fin 2004

L'estimation de la population a été établie sur la base des données fournies par DSPRH (service prévention) et de l'APC.

L'évolution de la population à été dressé selon le taux d'accroissement qui reflète le constat d'évolution qui a été estimé à 2,3% de 1998 à l'heure actuel, de ce fait on aura :

Dispersion	POP 1998 (RGPH)	Taux d'accroissement	Pop en fin 2004
Chef-lieu	121 714,00	2,14%	138 202,00
Total commune	123 498,00	2,30%	141 551,00

Tableau 08 : population

II.4) Analyse historico morphologique de la ville de Médéa

II.4.1) Période romaine jusqu'à la période ottomane (-50 AJ au 1516 AC)

La ville de Médéa a connu une succession d'états et de royaumes laissant chacun à sa manière et à des degrés différents, des empreintes et des traces tangibles autant qu'intangibles, en commençant par la période qui pourrait être la plus ancienne, durant laquelle elle a été construite une importante fondation militaire dont le rôle était d'assurer plus de protection à la capitale de la Maurétanie césarienne Iol, sur un comptoir abritant aujourd'hui la caserne militaire de Bab Lakouas, un emplacement qui dominait parfaitement la région et qui se trouvait dans un endroit stratégique justifiant les critères de choix des implantations humaines à cette époque-là où le critère secrétaire eut l'avantage (photo 01), s'ajoutent à cela, la disponibilité des ressources hydriques et la fertilité des terres.

En effet, il nous reste que peu de traces qui remontent à cette période, en l'occurrence l'aqueduc utilisé par les romains pour acheminer de l'eau potable vers leur établissement en provenance du plateau Nador(Djebel)⁵⁵ avec quelques objets archéologiques découverts lors de la construction de l'hôpital et la caserne militaire par le génie militaire français.

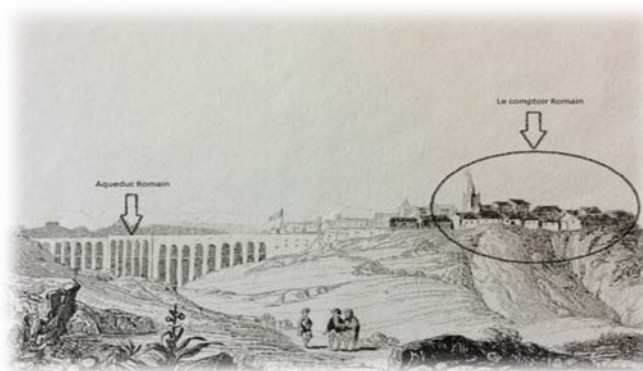


Image 23⁵⁶ : peinture sur l'ancienne ville de Médéa

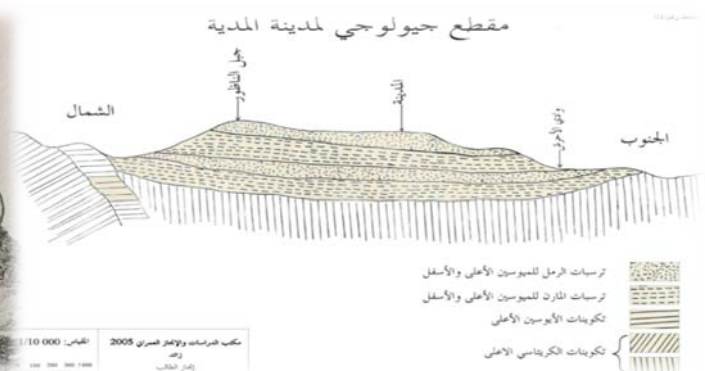


figure 08⁵⁷

⁵⁵ L.Ville et Dr Maillefer, revue africaine, volume03, année 1858, P 348 et 394.

⁵⁶ Source archive de direction de la culture de Médéa, photo travaillée par l'auteur.

⁵⁷ SKENDAR Brahim, Mémoire de Magister en géographie « النمو العمراني لمدينة المدية، واقع وأفاق », Année 2011, P21.

« Les barrières durant cette période qui entravaient la croissance de cet établissement vers le côté ouest était le ravin, fortement pentu et les terrains moyennement accidentés au nord (photo 02), les lignes de croissances seraient les deux voies romaines, l'une menant vers la capitale de la Maurétanie césarienne « Iol »,aujourd'hui Cherchell, et l'autre celle qui reliait la ville romaine « Thanaramusa Castra ou Tirinadi »,actuellement Berrouaghia,à Sufnsar « Amoura » (carte archéologique)



Carte 02 : voies romaine⁵⁸

Concernant les deux périodes qui s'en suivaient à savoir la période byzantine et vandale, nous n'avons ni de traces qui en témoignent ni des informations qui les traitent, mais ce qui est sûr, c'est que la ville de Médéa n'a pas joué un rôle important jusqu'à l'avènement des zirides qui l'ont rebâtie⁵⁹ et probablement sur le même emplacement, bénéficiant des mêmes avantages suscités durant la période romaine, après c'étaient les almoravides, les almohades, les zianites et les mérinides qui ont, d'après des sources historiques, construit la citadelle qui a été complètement démolie par le colonisateur français⁶⁰, probablement sur les fondations de l'établissement romain.

II.4.2) Période Ottomane (1516 à 1830)

Aujourd'hui, tout le monde s'accorde que les ottomans sont eux qui ont marqué le plus l'histoire de Médéa, car durant cette période dépassant les trois siècles qu'elle s'est remarquablement développée et devenue la capitale du Beylik de Titteri, et que sa morphologie urbaine et son architecture ont été définitivement caractérisés, pour ces raisons là, elle a été décrite par plusieurs écrivains et explorateurs français à l'instar de Léon Cortès qui, en la voyant pour la première fois, disait qu'elle ressemblait aux villes de Midi en France⁶¹, vue sa formation urbanistique et les toitures qui couvrent ses maisons.

Partant de l'idée que le pôle de croissance était l'emplacement choisi par les romains et réutilisé ensuite par plusieurs états, on observe clairement que la croissance de la ville était vers l'est, le sud et un peu moins vers le nord, cette évolution trouve ses raisons dans la topographie du terrain sur lequel Médéa était implantée, à l'instar de la barrière physique (le ravin) du côté ouest et les lignes de croissance qui sont les deux voies romaines citées auparavant.

Au temps des ottomans, un marché serait installé juste à l'intersection de ces deux voies et qui est devenu une borne de croissance, de ce point s'élançait une voie centrale allant jusqu'à la porte des arcades et au milieu de laquelle une autre artère importante prend naissance et sillonne la ville en la divisant en

⁵⁸ Jean-Pierre Laporte, RAPIDUM, P12, Dipartimento di Storia-università degli studi di Sassari, Edition 1989

⁵⁹ DJILLALI Abderrahmane, تاريخ المدن الثلاث

⁶⁰ Revue africaine, volume

⁶¹ Léon Cortès, la monographie de la commune de Médéa, Édition 1903, P ?

deux tout en prenant l'orientation sud, afin de marquer cette centralité et ce point fort, une mosquée de la doctrine hanafite y était édiflée.



Planche N°01 (voir annexes) : carte réalisée par l'étudiant

Comme toutes les villes du moyen âge, la ville de Médéa aurait été entourée par un mur d'enceinte, percé de trois (03) portes à savoir :

- Bab Dzair, côté nord-est.
- Bab Lakouas, côté ouest.
- Bab Laghouat ou El Berkani, côté sud-est.

Les portes en plus de leur rôle d'accès sont aussi un fort témoignage sur la relation de Médéa avec d'autres villes, la porte des arcades qui était appelée aussi la porte de Miliana justifie le lien entre ces deux villes millénaires, la même chose pour la porte d'Alger et la porte d'El Berkani qui portait auparavant la dénomination porte de Laghouat.

En fait, La période qui va de l'antiquité jusqu'à la période ottomane est pauvre en informations surtout en ce qui concerne l'aspect morphologique des différents centres urbains qui ont été réalisés et leur évolution à travers le temps, donc sa description est une tâche très difficile, pour cela je me suis permis d'interpréter quelques données historiques décrivant, même sommairement, la ville de Médéa qui s'accordent unanimement que le pôle de croissance était l'emplacement militaire romain d'où se sont orientées les différentes extensions postérieures, et que les lignes de croissance étaient les voies romaines, sans oublier les barrières qui ont dirigé le développement de la ville, du moins durant ces périodes, à savoir le ravin, la topographie et même le mur d'enceinte.

II.4.3) Période coloniale (1830-1962)

Le destin de la ville de Médéa, après dix ans de combats acharnés, était devenu dans les mains du génie militaire français qui, pour des raisons sécuritaires et afin d'y installer leurs troupes, se trouvaient dans l'obligation d'occuper des maisons mauresques qui ont été rapidement transformées, sans souci aucun de conservation.

Par la suite, les ingénieurs du génie militaire, en appliquant le plan d'alignement et de redressement qui a déjà fait ses preuves dans la ville de Paris, et afin de reformuler, réorganiser, permettre l'installation militaire dans de bonnes conditions et d'accueillir des civils, des travaux d'élargissement de voies, des percements et des alignements dans le but d'avoir des rues et des constructions rectilignes, ont été entrepris, il y avait même des démolitions permettant le dégagement d'un espace ou d'une ruelle, essayant coûte que coûte, d'adapter la ville existante au nouveau tracé qui se base sur la régularité de la

trame urbaine, autrement dit une nouvelle logique, étrangère et méconnue, s'est imposée, c'était la reconstitution de la ville sur elle-même.

Aussitôt qu'ils ont assuré leur présence à Médéa et en appliquant un plan qui a été approuvé par la commission administrative en 1848, un nouveau quartier purement européen a été créé, se basant sur une trame régulière et orthogonale, c'est-à-dire un plan en damier composé de deux principaux axes, axe nord-sud reliant deux points d'appui (porte Nador, déplacée plus vers le nord et porte des jardins), axe est-ouest reliant deux points d'appui à son tour (porte des arcades et porte d'Alger déplacée plus vers l'est), au croisement des deux axes se trouve la trilogie (église, mairie et poste).

Cette géométrie imposée est fondée sur la composition classique des villes européennes, les ingénieurs faisaient appel aux règles strictes de la régularité et la symétrie afin de bien distinguer la ville ancienne légèrement conservée dont une partie restée pour les indigènes et la nouvelle ville créée pour les européens, la nouvelle enceinte avait épousé la forme topographique du plateau occupé, l'action d'étendre la partie urbanisée a pris l'orientation vers le nord et vers l'est.

Le côté ouest demeurait une barrière, les lignes de croissance qui sont les voies romaines ont été maintenues et parfaitement matérialisées dans le respect de l'orientation sacrée des romains (nord-sud et est-ouest), adoptée par les français qui se considéraient comme les héritiers des romains, à l'intersection de ces deux axes (*cardo* et *decumanus*) qui était auparavant une borne de croissance (Bâb El Gort), est conçue une grande placette (appelée au début place de Napoléon).

03 portes ont été déplacées, celle de Nador (Bâb El Gort), d'Alger et des jardins (El Berkani ou Laghouat)), ces dernières sont devenues de nouveau des bornes de croissance.

Cette étape est marquée par le franchissement des limites du noyau médiéval (époque ottomane).

Après avoir perdu toute possibilité d'extension intramuros, l'extension cette fois-ci, s'est faite vers l'est où la topographie du terrain est moins accidentée en suivant l'axe ordonnateur est-ouest, ainsi que vers le nord où la cité Nador a été réalisée en dehors du rempart, sur des terrains favorables à la construction suivant l'axe nord-sud jusqu'à la ligne du chemin de fer qui s'est tenu comme barrière.

Cette période est décisive dans la croissance de la ville de Médéa, elle est marquée par le franchissement de l'enceinte coloniale.

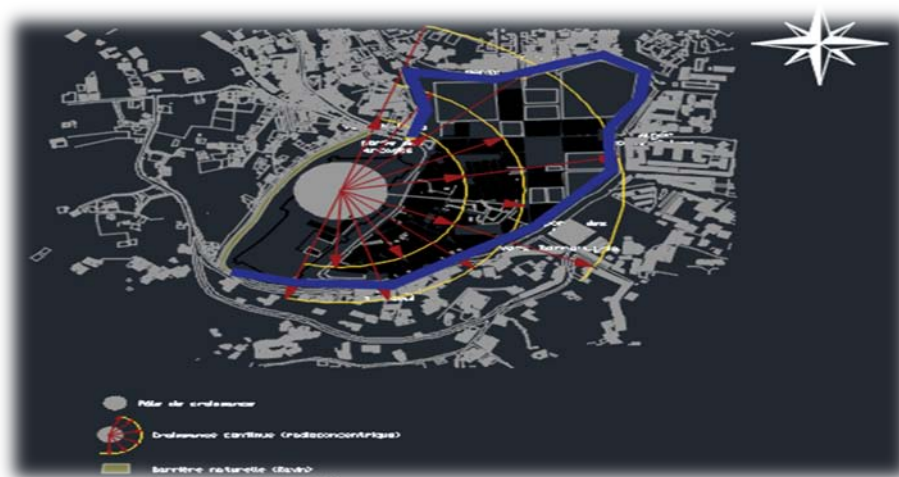


Planche N° 02 (voir annexes) : carte réalisée par l'étudiant

Après vient un autre épisode de croissance et le début des grandes extensions périphériques selon une vision novatrice à l'époque, à savoir le mouvement moderne, à ce moment-là une extension s'est engagée en réponse à une grande affluence de population qui venait s'installer dans la périphérie de la ville de Médéa, en fuyant leurs montagnes à cause de la guerre qui engendra un exode rural sans

précédent, sans oublier aussi la raison politique derrière cette action qui était une volonté de couper tout lien avec la révolution populaire, voilà les circonstances dans laquelle sont apparues des cités réalisées dans l'urgence, leur conception s'est basée sur la production en masse, par conséquent, de nouvelles implantations ont vu le jour au sud-est de la ville, telles que l'hôpital, centre de santé, stade..., en discontinuité totale avec le centre existant, nous citons à titre d'exemple selon l'ordre chronologique ⁶²:

- 112 logements collectifs « Jean Richepin » en 1955, actuellement Ahmed Sari, près de la ville existante.
- 135 logements collectifs (Dar El Beida) en 1955 à l'ouest du centre existant.
- 40 logements collectifs, Tahtouh, en 1957, à l'est de la ville.
- 94 logements collectifs, Ouchène, côté sud-est de la ville, en 1958.
- 50 logements collectifs, Baba Ali, côté sud-est, en 1959.
- 50 logements collectifs, Gros Jean, en 1960, côté est, démolis aujourd'hui est remplacé par un ensemble d'habitat intégré.
- 180 logements collectifs, les Acacias en 1962, aujourd'hui quartier Semana.

Selon Philippe Panerai la croissance de la ville se développe suivant deux modes : continu et discontinu⁶³, les extensions faites après les années 50 ont été effectuées en discontinuité avec le centre existant et le pôle de croissance qui a guidé et orienté toute évolution de la ville de l'antiquité jusqu'aux années 50, la topographie avait une grande influence sur le choix de ces implantations ainsi que les lignes de croissance.

Planche N° 03 (voir annexes) : carte réalisée par l'étudiant

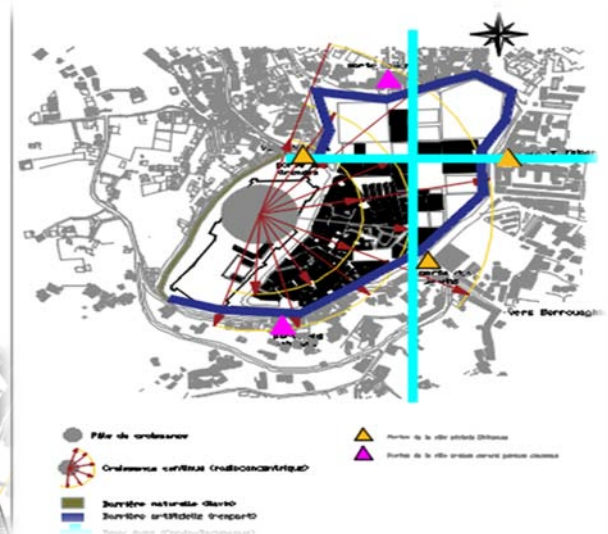
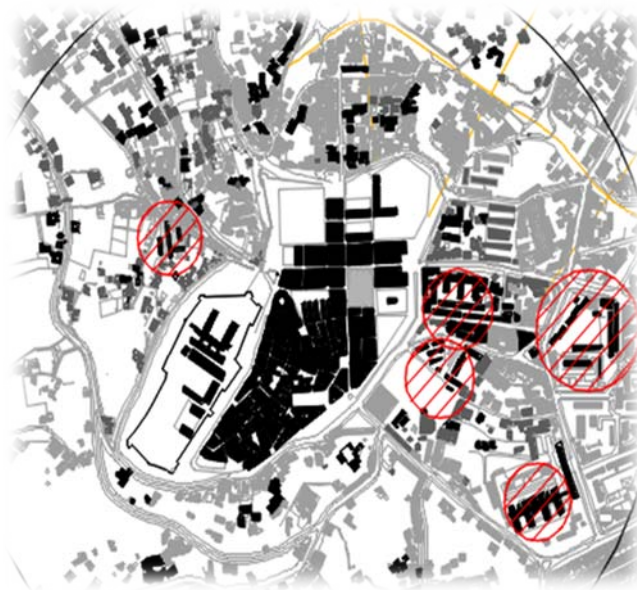


Planche N° 04 (voir annexes) : carte réalisée par l'étudiant

⁶² Op Cit, SKENDAR Brahim, 2011

⁶³ Philippe Panerai, Jean Charles Depaule, Marcelle Demorgon, analyse urbaine, édition Parenthèses, année 2009, P55.

II.4.4) Après l'indépendance (1962-1973)

A la veille de l'indépendance l'urbanisme et l'architecture n'étaient pas l'ordre du jour de l'Etat algérien, d'autres priorités l'intéressaient davantage telles que l'éducation et la santé ainsi que des secteurs d'investissement à l'instar de l'industrie et l'agriculture, donc la politique française était reconduite afin de gérer le secteur d'urbanisme et d'habitat, pour ces raisons là que l'Algérie a jugé nécessaire l'achèvement dans le cadre d'une opération dite « carcasses » de plusieurs projets déjà programmés durant la période coloniale dans le cadre du plan de Constantine, délaissés suite aux nouvelles conjonctures, l'objectif primaire était de rattraper le retard enregistré en matière de logement fortement aggravé par l'exode rural qu'a connu Médéa et toutes les villes algériennes pendant la guerre de libération nationale, Médéa était bénéficiaire d'un programme consistant:⁶⁴

- 360 logements collectifs, cité Bouziane, en 1965.
- 50 logements ; les abattoirs, côté ouest de la ville, démolis aujourd'hui et remplacés par des logements LSP, appelés Bab Lakouas.
- 67 logements collectifs, Segan, actuellement « El Nour », à l'est de la ville.

Durant cette période la ville s'est développée autour du centre ancien mais en croissance discontinue, le même phénomène est observé au nord du pôle de croissance « Damiette » en allant plus au nord vers Ain d'Heb et Theniet El Hadjar.



Planche N°05 (voir annexes) : carte réalisée par l'étudiant

II.4.5) Période 1973-1990

C'est la période d'élaboration d'une politique d'urbanisme qui devrait répondre à la vision étatique de développement, elle est marquée par une série de décisions notables telles que la mise en œuvre d'instrument de maîtrise de la croissance urbaine PUD, la municipalisation des réserves foncières communales (ordonnance de 1974 portant sur la constitution des réserves foncières communales) et l'instauration de la politique des ZHUN qui n'était qu'une version algérienne de celle de la France « ZUP » qui a le plus marqué le paysage urbain des villes algériennes en général et Médéa en particulier, l'objectif était clair, de trouver une issue à la crise alarmante de logement empirée par une politique orientée vers l'industrialisation et qui avait des méfaits néfastes sur nos villes, une forte affluence de la

⁶⁴ Op Cit, SKENDAR Brahim, 2011

population rurale vers les grands centres urbains en quête du travail et du bon vivre, s'ajoute à cela la crise qu'a connue le parc immobilier cédé par le colonisateur français qui commençait à se dégrader à cause de l'entassement, la saturation, la détérioration et les extensions illicites, pour faire face à ces problèmes la solution la plus urgente qui permettait une production massive et rapide était les lotissements et les grands ensembles en utilisant des précédés constructifs industrielles, symbole de progrès et de modernité à l'époque, devenus réalisables après la promulgation de l'ordonnance de 1974 et l'instauration de la politique de ZHUN.

Dans ce cadre plusieurs projets ont été réalisés dans la ville de Médéa, nous citons à titre d'exemple :⁶⁵

- Projets 2436/4028 logements collectifs, Bouygues, Merdj Chekir.
- Projets 400/700 logements collectifs, ERM, Theniet El Hadjar.
- Projet 500/1000 logements collectifs, ERM, Merdj Chekir.
- Projet 300/1100 logements collectifs, Mokkaam Ben Youcef.
- Projet 510/2940 logements collectifs, Theniet El Hadjar.
- Projet 100/400 logements collectifs, Ketiten.
- Projet 322/4022 logements collectifs, cité 24 février.
- Lotissement M'Sallah et Chellalaa.

Durant cette période, il est apparu d'autres lotissements sur des réserves destinées à recevoir des équipements à long terme selon le PUD de 1984 à savoir le lotissement de Theniet El Hadjar et le lotissement de Police, pour les régulariser le PUD de 1988 a été lancé.

La croissance durant cette période était tantôt en discontinuité, tantôt linéaire par rapport aux deux pôles de croissance, à savoir le centre historique (la vieille ville de Médéa, et le centre urbain Damiette), les deux lignes de croissance (cardo et decumanus) jouaient toujours un rôle très important dans l'orientation de l'évolution de la ville ainsi que la barrière naturelle (le ravin).



Planche N° 06 (voir annexes) : carte réalisée par l'étudiant

II.4.6) Période 90-2000

A partir des années 90, voulant passer d'un modèle de gestion administré du foncier à un autre d'inspiration plus libérale accordant aux seules lois du marché la capacité de régler l'affectation de l'espace, de nouveaux instruments dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture furent apparus

⁶⁵ Op Cit, SKENDAR Brahim, 2011

dans une optique de rationaliser l'occupation des sols, de garantir une maîtrise spatiale, en l'occurrence le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU et le plan d'occupation des sols POS, dans ce cadre Médéa est doté d'un programme consistant d'habitat et d'équipement marquant profondément et irréversiblement son paysage urbain, mais toujours les grands ensembles qui caractérisent le plus l'espace urbain et qui sont implantés dans leur majorité à Theniet El Hadjar et Merdj chekir donc ZHUN1 ET ZHUN2 ainsi que des équipements scolaires et sanitaires, l'implantation des équipements administratifs (APC, Daïra, Gare routière...) au sein de la ZHUN1 renforce la vision qui était énoncée dans le PUD de créer un nouveau centre dans cette partie de la ville (ZHUN1), afin d'équilibrer l'étalement qui était en cours et de minimiser la forte pression exercée sur le centre ancien.

Les projets qui témoignent cette période sont à titre d'exemple :⁶⁶

- 299 logements collectifs, cité Merdj Chekir.
- 72 logements collectifs, cité Ras Kelouche.
- 300 logements collectifs, Guerguara.
- 26 logements collectifs, Ain D'Heb.
- 49 logements collectifs, M'sallah.



Planche N° 07(voir annexes) : carte réalisée par l'étudiant

La croissance se faisait de la même manière par rapport à la période précédente, mais la ville a vu l'apparition de deux nouveaux pôles de croissance, en occurrence Merdj Chekir et Theniet El Hadjar créés comme étant ZHUN, ces deux dernières entités urbaines étaient une grande réserve foncière décidée pour accueillir un programme important en logement et en équipement mais en rupture totale avec les deux centres urbains existants à savoir le centre historique et Damiette, durant cette période la croissance linéaire a été renforcée en suivant les deux lignes de croissance et même d'autres lignes qui se sont apparues, la croissance discontinue a été très convoitée au tout autour de tous les pôles de croissance et même loin d'eux.

II.4.7) Période actuelle

Après les années 2000 et afin de trouver une issue aux multiples problèmes rencontrés et surtout au sein des grands ensembles réalisés à la hâte, déracinés, sans répertoire aucun, qui sont devenus un synonyme de misère et de pauvreté, une réflexion sur l'habitat et les conditions de sa production pour les populations aux revenus modestes s'est imposée comme une question centrale en Algérie, pour ces

⁶⁶ Op Cit, SKENDAR Brahim, 2011,P44.

raisons là un programme assez vaste a été lancé, appelé programme de résorption de l'habitat précaire, Médéa était aussi le théâtre de cette politique qui lui a permis de recevoir un programme considérable qui a marqué son espace urbain, du point de vue urbanistique l'extension longuement attendue a vu le jour, suite à une décision courageuse des autorités alors en place, en dépit de la nature juridique et la topographie de ses terres et leur instabilité, du point de vue architectural, il serait injuste de ne pas citer les orientations voire les exigences de Mr. le Wali de Médéa, Abdelkader Zoukh, de donner une identité à toute production architecturale, il est arrivé même à exiger un style architectural arabo mauresque, c'était une décision loyale dont l'objectif était la réappropriation d'un style qui caractérise profondément l'histoire de la ville de Médéa.

Le programme le plus important était implanté dans la zone d'extension de la ville (pôle urbain) dont une bonne partie destinée à accueillir un programme consistant de logement, 1223 logements sociaux (LSP), 172 logements participatifs, semi-collectif, 69 habitations individuelles, un pôle universitaire, un pôle administratif et un pôle culturel.

D'autres programmes ont été implantés et repartitionnés sur les quatre coins de la ville :⁶⁷

- kabinda, Theniet El Hadjar.
- Cheracheria.
- Bab Lakouas.
- M'sallah.
- Ketab.
- Draa Ben Guanif.

D'autres qui sont en cours tels que 1000 logements ...

Il est important de signaler que les réserves foncières et les endroits proposés pour toute éventuelle future extension sont :⁶⁸

- Draa Ben Guanif.
- Cheracheria.
- Sidi Amar.
- Oued Zitoun(la partie basse).
- Ben Atali



Planche N° 08 (voir annexe) : carte réalisée par l'étudiant.

⁶⁷ Op cit, SKENDAR Brahim, P44, Année 2011

⁶⁸ idem

II.5) Conclusion générale

Après avoir choisi le sujet de la régénération des grands ensembles, un terrain fertile et favorable pour la recherche. Cet énoncé nous a conduit dans tout ce travail, au début c'était le repérage des idées que nous avons entamé, le bon renseignement sur le thème de la recherche et tout domaine y afférent, l'examen soigné des idées préexistantes en lien avec le sujet, les expériences et les projets pilotes, ensuite c'est la bonne appréhension des concepts, ainsi que la parfaite reconnaissance du site d'intervention. Tout cela, nous a fortement aidé à suggérer des propositions étroitement en référence à notre contexte et plus particulièrement le quartier choisi. C'est le résultat de la phase théorique que nous venons éclore.

La régénération des quartiers défavorisés reflète une volonté lancée par le projet urbain pour une meilleure habitabilité de l'espace urbain. Plus que l'habitabilité puisse se réaliser sur terrain, plus qu'on arrive à atteindre un mieux-être rêvé. Le quartier d'habitat collectif ne sera guère un quartier monofonctionnel, par contre il sera un quartier de sociabilité, de convivialité et de vivacité, sa connectivité avec les quartiers voisins et la ville est l'un des principaux enjeux, elle rentre dans une vision globale en contrecarrant l'idée idéologique du sectarisme.

Le projet urbain est venu comme porteur d'un message d'espoir pour tous les acteurs de la ville, y compris les habitants. La finalité de ce projet de régénération est d'arriver à une équité sociale, une efficacité économique urbaine et une efficacité environnementale.

La deuxième étape qui se présente aussi comme étant expérimentale et empirique, appelée dans notre cas, phase conceptuelle, est nécessaire. C'est l'interprétation de toutes les données récoltées dans la première partie et les informations déjà acquises, en des concepts opératoires et des actions à concrétiser en rapport avec notre contexte.

III) APPROCHE CONCEPTUELLE

(Je ne Fais pas de l'histoire de l'art, je suis en train de réfléchir comment, moi, architecte, je vais travailler en Afrique du nord. J'observe à quoi me rattacher. Je ne peut pas copier, ni refaire, mais j'ai au moins la connaissance de ce qui existe. Comprendre pourquoi ces maisons ont été construites comme ça, pourquoi avec tels matériaux...) à la mémoire d'un architecte qui a tant donné à l'architecture et l'urbanisme Algérien, le défunt architecte français: André Ravéreau.

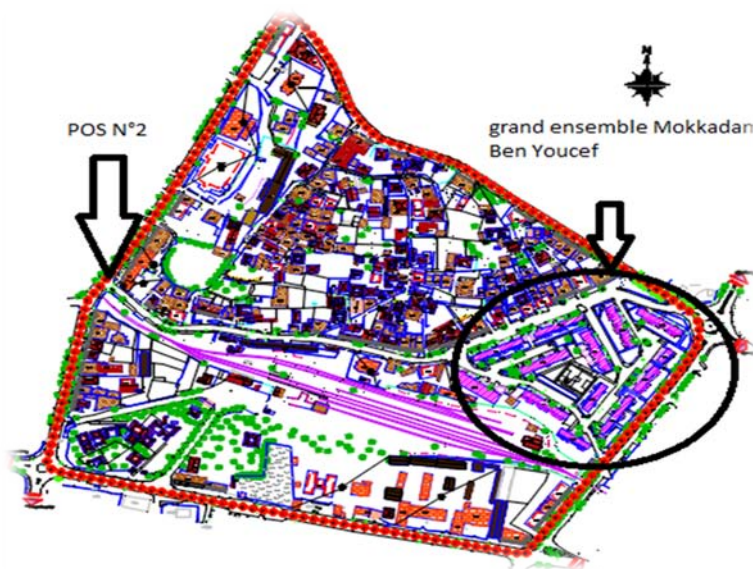
III.1) Présentation de l'aire d'étude

Le grand ensemble, objet de notre mémoire se situe dans le POS N°2 qui s'appelle **Mokadam Ben Youcef inférieur**, il est délimité ainsi:

- **Au nord** : Rue Guessab Mohamed
- **Au sud** : ligne ferrovière et un terrain en friche
- **A l'est** : Rue Mokkaadam Ben Youcef
- **A l'ouest** : Boulevard 5 juillet

Son emplacement est fortement stratégique, il est dans une zone qui était dans un passé récent un point d'articulation entre les extensions créées dans la ville de Médéa (ZHUN de Theniet El Hadjar, ZHUN de Merdj chekir) et son centre historique, il se positionne aussi sur l'un des principaux axes de la ville, considéré sur le plan économique comme une artère fortement commerciale, alors qu'historiquement, c'est un axe qui a mené et dirigé l'évolution de la ville et qui garde son importance jusqu'aujourd'hui.

Figure 09: état des lieux POS2¹



C'est pour ces raisons là que cette zone intermédiaire est réclamée à maintes reprises pour devenir le nouveau centre de la ville, plus particulièrement le PUD de 1984, le nombre important de sièges administratifs tels que Daïra, DEP, DL, CNL, APC... qui ont été y implantés n'est qu'une preuve sur sa centralité vouée, même aujourd'hui elle continue à recevoir des projets de grande envergure, à l'instar de la bibliothèque principale qui est en cours de réalisation et le théâtre regional proposé dans cette zone.

¹ URBAB, Agence de Médéa, la révision du plan d'occupation des sols, en cours de réalisation, 2017.

Son importance était aussi confirmée par la carte du réseau viaire, récemment établie par la direction des transports de la wilaya de Médéa, qui a démontré que la zone est traversée par les principales voies fréquemment arpentées.

Le grand ensemble qui fait partie de cette zone stratégique, a été réalisé en plusieurs étapes, c'est-à-dire partiellement, du début des années 90 jusqu'aux années 2000.

Photo 10: vue d'intérieur (grand ensemble) (prise par l'étudiant)



Le quartier a un caractère purement résidentiel, les équipements et les services à l'intérieur du grand ensemble se font rares, leur manque, en fait, a accentué le repli sur soi et aggravé aussi son enclavement par rapport à son environnement.

III.2) Stratégies d'intervention urbaines et architecturales

III.2.1) Les soubassements d'une conception urbaine et architecturale "espérée et inspirée"

L'habitat durable d'aujourd'hui n'est plus d'hier, ses fondements et ses assises sont radicalement modifiés en s'alignant d'une part avec les circonstances que connues le monde à l'instar du phénomène du réchauffement climatique et la crise énergétique et d'autre part les techniques modernes et les avancées technologiques qui nous permettent de revoir profondément l'espace habité et le mode d'habiter.

le projet de l'habitat durable s'appuie sur une réflexion fondamentale, comment répondre aux nouveaux besoins d'habitat suite aux évolutions sociales, démographique et qui intègre des dimensions plus transversales, c'est un projet qui prend en compte les principes du développement durable : mixité des fonctions, des publics, rationalisation de l'énergie, respect de l'environnement, mobilité douce, économie des sols, « *ce n'est un lotissement classique avec vernis écologique ni une opération réservée à quelques privilégiés, déconnectée de son contexte, autrement dit c'est un projet qui relève d'une démarche globale faisant appel au bon sens* »².

Cette vision de durabilité dont nous avons inspirée les fondements préconisés pour toute intervention envisagée dans notre grand ensemble, concerne les constructions neuves c'est à dire programmées et celles qui vont être réhabilitées et même reconverties, ainsi que l'espace non bâti quelques soit sa vocation et sa nature.

notre grand ensemble qui est un quartier résidentiel par excellence, que nous voulons qu'il devienne un quartier durable ou un éco-quartier, vu sa position stratégique au sein d'une zone réclamée à mainte reprise de devenir la nouvelle centralité longtemps attendue, nous cherchons par cette modeste étude d'apporter une pierre à l'édifice, conçue sur l'approche de durabilité qui devrait être appliquée chez nous

² Mathilde Kempf, architecte-urbaniste, Bruxelles et Armelle Lagadec, architecte-urbaniste, Bayonne (F), aller vers un habitat durable, édition décembre 2013, P15.

aujourd'hui plus que jamais, de préparer les assises fortement réfléchies menant vers la création du premier quartier durable, qui passe par la régénération de ce grand ensemble choisi pour qu'il soit une référence, pourquoi pas un guide pour d'autres opérations adoptant cette démarche et cette vision innovante.

Le projet de la régénération du grand ensemble, s'appuie sur quinze (15)³ éléments qui résument le soubassements sur lequel notre perception s'assoit:

1) Diversité sociale

✓ **Enjeux :** mon grand ensemble qui se trouve dans une ville qui ne cesse à se développer doit pouvoir accueillir et faire vivre ensemble, de groupes sociaux aux caractéristiques diverses, des familles aisées et modestes, des familles avec enfants, des personnes âgées ou des jeunes qui n'ont pas les mêmes attentes, ni les mêmes rythmes, l'accueil de cette diversité demande une nouvelle vision complètement innovante touchant le quartier autant que l'immeuble.

✓ **Manière d'appliquer**

La diversité sociale, malgré que ce concept est très ambigu et que son application se diffère d'une ville à une autre et même d'un quartier à un autre, dans mon cas d'étude, j'envisage son application par la proposition d'un habitat diversifié de qualité qui influencera, sans aucun doute, directement sur la composition sociale de mon grand ensemble, donc une offre en logements diversifié (logement sociaux réhabilités, logements LSP ou LPP, habitat individuel) qui favorise la multiplicité des choix permettant d'accueillir des groupes sociaux diversifié.

2) Diversité fonctionnelle

✓ **Enjeux :** avoir dans un même lieu du service, du commerces, des équipements, des espaces publics, des logements, permet de privilégier la dimension humaine et conviviale, l'emploi local et améliore la qualité de vie quotidienne.

✓ **Manière d'appliquer**

Mon objectif afin d'avoir une mixité fonctionnelle dans mon grand ensemble est de faire coexister des différentes fonctions dans le même espace, car le maintien d'une offre variée de services et d'équipements urbains qui répondent à l'ensemble des besoins des habitants du grand ensemble cela va certainement le rendre plus attractif aux habitants de la ville et même d'ailleurs et permettre au grand ensemble de jouer les avantages de la centralité préconisée dans cette zone (PUD 1984)⁴

3) Partenariat

✓ **Enjeux :** pour tout projet d'habitat durable requiert de nombreuses compétences dont le maître d'ouvrage n'est pas toujours doté, les partenaires apportent leurs compétences et leurs références, ils accompagnent, conseillent, interviennent dans le projet, participent à des moments de débats pour affirmer les choix, partagent les objectifs, aident au financement des études ou des réalisations, soutiennent la mise en œuvre.

✓ **Manière d'appliquer**

Faire appel aux porteurs de projets et partenaires intéressés pour s'installer dans ce grand ensemble et y investir dès le lancement du projet de la régénération, permet une bonne prise en compte des contraintes et attentes de tous.

³ Un guide sur l'habitat durable, proposé par le réseau transfrontalier HABITREG.NET, édition 2013,

⁴ Une proposition figure dans le PUD de 1984

- Pour la réalisation du projet, il est intéressant de rassembler très tôt des partenaires qui vérifieront la pertinence des choix, proposeront des solutions, facilitant une mise en œuvre cohérente et opérationnelle, ils seront maintenus tout au long de la démarche, et coordonnés dans une cellule commune.

- Les partenaires sont les administrations qui connaissent la réglementation et la procédure pour la mise en œuvre du projet (projet intégré).

- Les habitants, anciens et nouveaux, dans mon cas d'étude, doivent participer ensemble dans tout rencontre de concertation.

- Les bailleurs de fond, par exemple un investisseur peut bénéficier d'un terrain à l'intérieur du grand ensemble, ou octroyer les locaux dédiés au commerce, mais en contre partie il aide et participe dans la réalisation du programme de logements envisagé (ancien et projeté).

4) Paysage

- ✓ **Enjeux** : le paysage est le socle dans lequel va s'intégrer le projet d'habitat durable tout en le modifiant, il donne une vision d'ensemble, retranscrit l'histoire du territoire, sa géographie, sa culture, ses usagers, ses évolutions...il est toujours spécifique et sa prise en compte guide les choix tout au long de la démarche, il ancre le projet, c'est un élément essentiel de la qualité du cadre de vie, il en va de même des caractéristiques patrimoniales.

- ✓ **Manière d'appliquer**

- Sortir de la seule dimension esthétique du paysage en concevant des espaces communautaires, attractifs qui créent une valeur ajoutée au grand ensemble (les espaces d'attraction, la coulée verte, les aménagements extérieurs...)

- Visant le paysage d'une manière globale et non isolément, cela participe dans l'intégration parfaite du grand ensemble dans la ville (la coulée verte).

- Le paysage est intégré parfaitement dans mon grand ensemble, donc l'intérieur de mon bâti (ancien et nouveau) est étroitement lié à l'extérieur c'est-à-dire l'intérieur de l'habitation se prolonge vers l'extérieur par de grandes terrasses, des balcons spatiaux, de grandes baies vitrées permettant de contempler le paysage extérieur, les vues extraordinaires qu'offre l'extérieur, tout en respectant l'intimité des uns et des autres.

- Intégrer le bâti (ancien ou projeté) composant mon grand ensemble dans le paysage existant ou à créer, de son insertion dans la topographie qui caractérise le site et le contexte dans lequel le grand ensemble s'est inscrit jusqu'à sa contemplation (s'intègre à la topographie du terrain, se réorganise (composition urbaine) de nouveau dans le respect de l'approche de la durabilité, son aspect extérieur s'enracine dans le contexte local)

- Il est prévu aussi des végétations d'essences locales telles, de mobilier urbain de qualité (clôture, bancs, matériaux...)

5) Mobilité

- ✓ **Enjeux** : introduire différentes mobilité possible dans le quartier et au delà, améliore la qualité de vie, réduit les émissions toxiques et la consommation énergétiques, limite la dépendance à la voiture l'un des facteurs qui ont basculé habitudes et aménagement, généré pollutions et encombrements..., et rend le projet plus pérenne.

✓ **Manière d'appliquer**

- Vu l'importance du projet et sa position stratégique que nous venons décrire, nous voulons, en s'appuyant sur cet élément important qui est la mobilité, d'assurer une bonne connectivité de notre grand ensemble avec toutes les entités formant la ville de Médéa, donc les circuits de transport en commun doivent être revus (multimodalité et intermodalité) et le tramway proposée par la direction des transports⁵, qui passe près du grand ensemble, est un alternatif à encourager et à défendre, vu ses multiples avantages.

- Nous visons d'améliorer les moyens de déplacements disponibles, de corriger les dysfonctionnements observés et de proposer des alternatives crédibles (alignements, stationnements à l'extérieur et groupé...)

- La diversification des moyens de déplacement (mobilité de proximité) répond aux enjeux écologiques, et donne la possibilité de déplacer plus facilement, de rencontrer d'autres habitants et de nouer des liens dans la ville, tels que la voie verte, pistes cyclables et piétonnières...

- Afin d'avoir un intérieur plus calme et plus sain, il est prévu de minimiser la circulation mécanique au sein du quartier ou du grand ensemble (stationnements à l'extérieur et groupé...)

- Aménager des espaces publics et des cheminements doux, est propice à la marche et donne un sentiment de sécurité aux piétons et tout qui fréquente le grand ensemble et ses alentours.

6) Participation

- ✓ **Enjeux** : pour tout projet d'habitat durable le regard et les propositions des habitants actuels et futurs sont essentiels, ils apportent une réelle plus value et permettent de connaître les façons de vivre, les problèmes et les atouts et de recueillir les besoins, la participation assure une bonne appropriation du projet, contribue à intégrer les futurs habitants, elle enclenche une dynamique et facilite la mutualisation des investissements.

✓ **Manière d'appliquer**

- Associer les usagers (des réunions périodiques, des ateliers de concertations...) aux réflexions dès le démarrage du processus de planification est important, toutes les informations nécessaires doivent être données, y compris les éléments qui ne peuvent pas être remis en cause.

- La participation des habitants demande préparation et organisation, ces débats doivent aider à prendre du recul et construire un projet collectif, partager un même niveau d'information est une première étape essentielle, les responsables sur ce projet de régénération doivent participer dès le début pour échanger avec les habitants, s'assurer de la cohérence du projet d'ensemble et vérifier la faisabilité financière (habitants, administration, bailleurs de fonds, associations, spécialistes...)

- Bien s'informer sur les besoins des habitants et les impliquer dans le processus de tout le projet favorise la réappropriation du grand ensemble par ses actuels habitants et crée un attachement particulier des futurs habitants envers le grand ensemble.

7) Foncier

- ✓ **Enjeux**: le terrain ou le bâti sur lequel se développe le projet peut conditionner son caractère durable, maîtriser le foncier nécessite d'anticiper à travers la régénération envisagée du grand ensemble, de choisir avec discernement les lieux de développement et de mettre en place des outils, des partenariats et des démarches.

⁵ Source d'information la direction des transports de Médéa.

✓ **Manière d'appliquer**

- Dans le grand ensemble, objet de mon mémoire, existent de nombreux espaces qui peuvent être utilisés ou réinvestis, tels que les dents creuses, le bâti vacant ou en friche, ces espaces sont déjà raccordés aux réseaux existants (voiries, assainissement, électricité...) et coutent donc moins cher en aménagement.

- Il est prévu d'exploiter le terrain en friche qui servait autrefois la ligne du chemin de fer, comme une coulée verte, un espace de distraction et de loisir et pour le grand ensemble et pour la ville, il sera l'un des paumons qui s'y font rares.

- La réutilisation de quelques constructions existantes, non exploitées à l'instar de la gare routière pour devenir des ateliers pour les artistes, vu son emplacement dans cet espace qui va être proposé comme une coulée verte accueillant des visiteurs de partout.

8) Densité

✓ **Enjeux:** exploitation des dents creuses, réutilisation de bâtiments vacants, dans le tissu bâti, mise en œuvre de formes urbaines plus compactes, moins consommatrices de terrain et d'énergie.

L'éco-quartier référentiel est le centre ancien de la ville de Médéa qui est connu par ça compacité, sa densité, sa mixité, et il est à l'échelle du piéton...

✓ **Manière d'appliquer**

- Des poches vides et des espaces mal exploités vont être revus et réaménagés afin de devenir des espaces mutualisés et partagés par les habitants du grand ensemble et il y en d'autres qui peuvent être attractifs en dépassant l'échelle du quartier, s'ouvrant sur toute la ville de Médéa et même au delà (coulée verte, le parking et l'aire des jeux au cœur du grand ensemble, les pistes cyclables et piétonnières...)

- L'insertion dans les dents creuses au sein du grand ensemble, des équipements de service, d'autres blocs d'habitation pensés différemment, du commerce pour plus de vitalité au grand ensemble.

- L'utilisation de tout bâti, trouvant dans le grand ensemble et ses alentours, jusqu'à présent non exploité.

9) Architecture

✓ **Enjeux :** soit pour une construction neuve (projetée) ou réhabilitée (existante), le projet d'architecture a un double objectif : répondre aux besoins actuels de ses occupants (espaces, usages, fonctions, santé, énergie, qualité de vie...) et s'insérer dans un ensemble plus large (quartier, ville)

✓ **Manière d'appliquer**

- Les immeubles existant dans le grand ensemble seront réhabilités et réaménagés, ils pourraient même subir des modifications profondes pour leur redonner un autre destin et une nouvelle destinée (ex : modulabilité), un confort de vie moderne (un intérieur qui s'ouvre extrêmement sur l'extérieur tout en restant dans l'intimité vouée) et pour qu'il puisse accueillir d'autres fonctions (commerces, logements pensés autrement, services...)

- La conception de l'habitat du grand ensemble, neuf et/ou existant, doit s'adapter pour répondre aux nouvelles attentes, car la structure familiale et les modes de vie évoluent en permanence (modulable, extensible...)

- Toutes les propositions envisagées vont être innovantes et contemporaines, et qui s'intègrent parfaitement dans le contexte existant.

- Afin de concrétiser la diversité fonctionnelle du grand ensemble, une architecture spécifique est envisagée, c'est-à-dire une architecture qui s'adapte au contexte et optimise les espaces disponibles et garantit une qualité et convivialité aux habitants du grand ensemble et même pour les usagers

- Une recomposition du grand ensemble par une conception, agencement et nouvelle organisation de l'ensemble, participe pleinement dans l'amélioration du confort des habitants et permet une réappropriation assurée de l'espace habité.

10) Energie

- ✓ **Enjeux :** minimiser et réduire le maximum la consommation énergétique nécessite d'abord de faire des choix dans les aménagements, l'implantation des bâtiments, les techniques de constructions ou de réhabilitation... et si possible de chercher à utiliser des ressources locales et renouvelables souvent génératrices d'une nouvelles économie.

La consommation d'énergie dépend d'abord de l'architecture avant même les matériaux et les équipements.

✓ **Manière d'appliquer**

- Sensibiliser les habitants sur la nécessité de changer leurs habitudes, leurs comportements, est important pour réussir cette étape décisive de réduire la consommation en énergie.

- Derrière la densité après avoir réorganisé, reformulé et recomposé le grand ensemble, il y a un gain d'énergie sans doute considérable.

- Pour les nouveaux projets qui vont être implantés à l'intérieur du grand ensemble ou à son environnement immédiat, leur implantation, leur volumétrie, leur orientation, donneront, sans doute aucun, un résultat avéré en matière d'économie d'énergie (des bâtiments bien protégés des intempéries et des vents dominants, orienter de façon optimale afin de bénéficier des apports du soleil, compacts...)

- Pour le bâti existant du grand ensemble, une révision de son isolation thermique, phonique et même sa ventilation, est à prévoir, cela par la création de zone tampon entre l'extérieur et l'intérieur de l'habitation (balcon, terrasse, loggias...), soit par des solutions techniques et de matériaux innovants permettant une parfaite isolation, sans oublier aussi le choix du système de chauffage, de ventilation et même des équipements peu énergivores (ampoules, électroménagers, microordinateurs...) qui sont fortement recommandés.

11) Biodiversité

- ✓ **Enjeux :** la vie et le développement des espèces végétales et animales concernent tous les espaces et toutes les échelles d'un projet, de la parcelle à la ville et au delà, il s'agit de créer des lieux propices et de reconnecter les espaces de circulation rompus.

✓ **Manière d'appliquer**

- Dans notre projet, nous prévoyons de maintenir les trames naturelles existantes (friches...) et pourquoi pas de les renforcer (des espaces écologiques de grande importance pour toute la ville et par conséquent le grand ensemble)

- Préserver, réorganiser et poursuivre les volontés et les expérimentations de certains habitants du grand ensemble d'aménager le pied des immeubles où ils habitent en petit jardin et même en petit champs de culture.

- L'intégration de l'élément végétal dans les façades et les toitures est envisageable (façade et toiture végétalisées).

- Ces actions envers l'élément végétal vont participer à protéger et préserver même les espèces animales.

- Afin de protéger et développer la biodiversité, il faut que les habitants (anciens et nouveaux) réapprennent et réapproprient ces bons gestes et ce bon sens, cela à travers des compagnes de

sensibilisation organisées par les autorités locales, les associations activant dans le domaine de l'environnement et toute autre volonté.

12) Cours d'eau

✓ **Enjeux:** l'eau est un bien être précieux dont l'usage et le traitement doivent être optimisés, cela implique de connaître les zones humides.....

✓ **Manière d'appliquer**

- Du moment que l'eau peut causer des inondations et des débordements, nous avons vérifié sur terrain et même auprès des services compétents que le terrain où se trouve le grand ensemble n'est pas exposé à ce genre de catastrophe naturelle donc nous ne préconisons aucun aménagement spécifique pour être à l'abri de ce risque.

- Afin de limiter les surfaces imperméabilisées pour faciliter les infiltrations des eaux de pluie et de ruissellement, des terrasses et toitures végétalisées sont envisagées afin de ralentir l'écoulement des eaux de ruissellement, les stocker et les exploiter pour arroser et irriguer les espaces verts.

- Une gestion écologique et économe des eaux pluviales est préconisée dans le grand ensemble, cela par la réalisation de noues (fossé planté..), mini bassin de rétention dans chacun des espaces verts publics, aménagement de redans (petite butte pour retenir l'eau), obligation de récupération des eaux de pluie (citerne de 5m³) et drainage, une belle économie : moins de tuyaux et moins de volume en assainissement.

- Il est recommandé d'utiliser dans les espaces minéralisés (surfaces imperméabilisées) des matériaux qui laissent l'eau de pluie s'infiltrer.

13) Matériaux

✓ **Enjeux:** les matériaux peuvent être évalués sous plusieurs angles : inscription dans le paysage bâti et naturel, aspect visuel et esthétique, dimension sanitaire, niveau de pollution et d'émission, énergie grise, recyclage, vieillissement ou patine dans le temps, entretien.

✓ **Manière d'appliquer**

- L'utilisation de matériaux qui sont utilisés localement et qui caractérisent le paysage bâti, au tout autour du grand ensemble, tels que tuiles, pierres, briques...est envisageable et d'éliminer autant que possible les matériaux qui ne sont pas durables, nocifs à la santé et à l'environnement.

- Dans le cadre de rénovation du parc existant des matériaux compatibles, écologiques et durables sont envisagés (l'objectif escompté est l'intégration du grand ensemble dans le contexte où il est inscrit et faire intégrer des matériaux durables dans le bâti existant ainsi que celui proposé).

14) Confort et santé

✓ **Enjeux :** le confort acoustique, hygrothermique, l'éclairage naturel, les vues sur l'extérieur, le respect de l'intimité, la qualité des matériaux vont favoriser des espaces sains, confortables et agréables à vivre.

✓ **Manière d'appliquer**

- Assurer aux bâtiments formant ce grand ensemble une bonne isolation thermique et acoustique ainsi qu'une bonne ventilation et aération dans le but d'assurer une qualité d'air et un confort intérieur :

- 1- Isolation contre le froid et la chaleur.

- 2- Des dispositifs pour éviter les surchauffes tels que casquettes solaires, végétation à feuilles caduques...

- 3- Prévoir dans les bâtiments neufs une étanchéité à l'air contrôlé.

- La conception des bâtiments neufs et même la réadaptation apportée à l'existant doit participer à faire pénétrer le maximum de l'éclairage naturel, afin de minimiser d'une part la consommation énergétique et d'autre part pour créer plus de confort à l'intérieur, donc les choix architecturaux sont importants.

- Les changements possibles qui vont être appliqués sur les espaces intérieurs des bâtiments existants et la conception des nouveaux bâtiments, doivent être adaptés aux usages des occupants tout en leur offrant la possibilité de les réaménager, les reconstituer selon leurs besoins et les circonstances (modulabilité)

- Une très bonne relation entre l'extérieur et l'intérieur des logements, par un aménagement extérieur satisfaisant et un intérieur offrant des vues sans obstacle vers l'extérieur, apportant de l'air sain, l'éclairage naturel et un ensoleillement adéquat et assure un cadre de vie agréable contribuant certainement au bien être de l'habitant et l'usager.

15) Déchets

- ✓ **Enjeux :** la gestion des déchets lors du chantier peut être optimisée, il faut aussi se poser la question de la gestion des déchets par la suite qui est complexe et coûteuse pour la collectivité (mise en place de la collecte, du tri...), des solutions permettant de réduire en amont le volume des déchets (compostage, tri sélectif, réutilisation des matériaux...)

- ✓ **Manière d'appliquer**

- Pour les bâtiments qui vont être démolis, leur déchets peuvent être réutilisés, donc un tri sélectif est prévu pour récupérer les matériaux qui peuvent être réutilisés par exemple pour un remblai..., même le déchet vert et organique pourrait être valorisé localement (production d'engrais, transformation en énergie et en chaleur...)

- Des équipements pour faciliter le tri est prévu dans le projet de régénération du grand ensemble.
- Des composteurs individuels et collectifs, poubelles sélectives avec rangement adapté sont envisageables.

- Des points de collecte regroupés, des lombricomposteurs sont proposés pour les logements sans jardin.

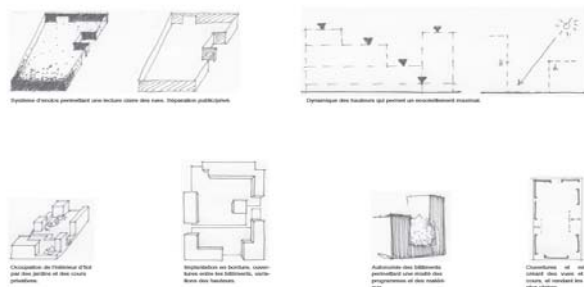
- L'implication des habitants dans la gestion des déchets est indispensable, cela par des campagnes de sensibilisation animées par la collectivité locale, associations...

III.2.2) Les fondements d'une vision "Entre inspiration et réalité"

L'idée sur laquelle notre conception a été basée, est la vision de l'îlot ouvert de l'architecte Christian De Portzamparc⁶.

Principes de l'îlot ouvert

Figure 10: Principe de l'îlot ouvert⁷ (voir annexe pour voir en format plus détaillé)



⁶ 6.2 Références urbanistiques exemplaire, Quartier Masséna P3.

⁷ idem

Après être informé sur la théorie des âges et le principe de l'îlot ouvert du grand architecte Christian De Portzamparc et étudié minutieusement le projet du quartier Masséna qui réunit toutes ses idées, et en connaissance de la ville et du site d'intervention, nous avons considéré que cette vision et cette stratégie conviennent fortement à concrétiser tous nos objectifs prétendus afin de faire renaître à nouveau ce grand ensemble, de l'intégrer dans son contexte et de lui donner une autre image, complètement innovante, tout en s'inscrivant dans une vision globale qui est le projet urbain.

Donc, en plus des quinze critères (voir chapitre: **Le soubassement d'une conception urbaine et architecturale**) que nous avons établis pour que toutes nos actions soient fondées, ainsi que la démarche globale dans laquelle se sont inscrites toutes nos propositions visant la régénération du grand ensemble, la vision de l'îlot ouvert et le principe sur lequel le quartier Masséna fut aménagé, sont fortement présents dans le résultat que nous avons obtenu, c'est à dire que notre conception était très influencée par les principes du célèbre architecte français Christian De Portzamparc et son projet du quartier Masséna :

La logique sur laquelle nous nous sommes basés pour réussir notre projet de régénération est de revoir la structure et la morphologie de ce grand ensemble afin qu'elle soit clairement visible et uniforme, de rétablir la continuité manquée à un certain moment pour des raisons ou d'autres (démolir, proposer un autre maillage, refaire l'alignement...), de rendre la relation plus forte entre le grand ensemble et son environnement immédiat.

Un aménagement à l'intérieur du grand ensemble a été imaginé afin de mettre fin au problème de l'urbanité, c'est à la fois une requalification urbaine et paysagère dans le but d'insérer le grand ensemble dans son environnement immédiat et de créer une certaine cohésion avec le reste du quartier.

Deux barres ont été démolies afin de nous permettre de refaire la trame urbaine du grand ensemble, de lui rendre son équilibre et sa régularité ratés, de les remplacer par un immeuble remarquable appelé à renouveler ce grand ensemble, de par sa diversité fonctionnelle, son architecture de qualité et sa localisation bien réfléchie.

Pour renforcer l'urbanité au sein du grand ensemble et lui donner une certaine autonomie, le RDC des immeubles au tout autour de la place centrale; le cœur du grand ensemble, est aménagé en locaux de commerce de première nécessité (commerce de proximité).

La densité est parfaitement exécutée, rien n'est inutile et rien n'est à perdre, elle est autant quantitative que qualitative, bénéfique sur tous les plans, même du point de vue économique et environnemental, cette densité assure plus de compacité revalorisant ainsi le foncier et minimisant la consommation énergétique.

Pour la surface du grand ensemble 25% seulement est utilisée, le reste (75%) est mal exploitée, elle est presque inutile, même un espace de regroupement entre habitants qui favorise l'urbanité n'existe pas.

Surface globale du terrain du grand ensemble : 34656m²

Surface bâtie : 8323m²

Blocs pignons permettant de densifier le grand ensemble, d'intégrer une autre typologie pour plus de diversité, créant l'alignement et gagner plus de logements.

Équipements de service créés au sein du grand ensemble vont participer pleinement à redonner une image innovante au quartier et de renforcer la centralité vouée pour cette zone urbaine dans

laquelle se trouve le grand ensemble, cette nouvelle image va avoir des répercussions, sans doute, sur le renouvellement des autres quartiers périphériques.

Espace public

Relier l'intérieur (le logement) avec la ville et son milieu extérieur passe par la création d'espaces verts privatifs (**une habitude chez quelques habitants du grand ensemble à maintenir et généraliser**) ou d'aménagement de sols en pieds d'immeubles, des transparences, des couleurs, des éclairages, rassurants, balcons, coursives, jardins d'hiver, terrasses, tout cela renforce la relation entre le dehors et le dedans.

La requalification de l'espace public s'est faite dans le but de tisser des liens forts entre ancien et nouveau, entre équipements de service et immeubles d'habitation, entre bâti et non bâti, entre l'intérieur du grand ensemble et son extérieur.

III.3) Les principaux concepts se rapportant à la vision de l'architecte français Christian De Portzamparc interprétés en actions dans la régénération de notre grand ensemble:

1- L'alignement : s'est réalisé avec des agencements (des rajouts) qui laissent autant que possible de l'espace, une séparation permettant une translucidité entre l'intérieur du grand ensemble et son extérieur, cela permet également de mettre fin aux décrochements non justifiés et de rendre à la rue son âme perdue mais sans avoir l'effet de barre révolu, de grader cette continuité visuelle mais interférée par des échappées visuelles vers un intérieur qui nous incite et nous donne l'envie à y pénétrer.

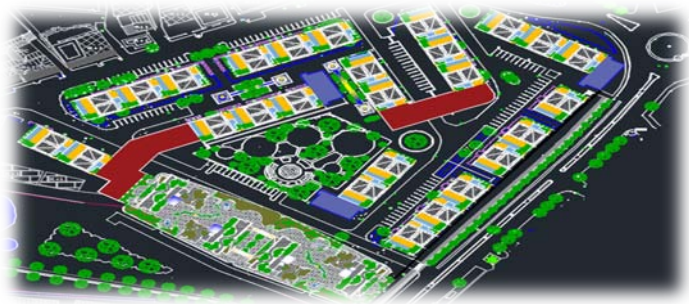


Figure 11: la nouvelle configuration urbaine du grand ensemble faite par l'étudiant.

- 2- La mixité fonctionnelle est omniprésente, elle est concrétisée par l'injection de deux tours multi fonctionnelles abritant une crèche, bureaux, cabinets médicaux regroupés, centre culturel, logements d'habitation haut standing et un autre grand immeuble qui va jouer un rôle primordial dans la reformulation de ce grand ensemble et dans son renouvellement.
- 3- La mixité sociale: est encouragée par le programme varié et diversifié de logements de différents types (social, haut standing, aidé) ainsi que de vrais espaces de rencontre et de voisinage.
- 4- Le système d'enclos est matérialisé dans la séparation entre le public et le privé surtout les entrées des habitations et celles du commerce ou des services, cela permet aussi de donner un rythme aux façades et aux volumes des immeubles, en brisant toute monotonie.
- 5- Des gabarits et hauteurs d'immeubles variés, pour les immeubles multifonctionnels pourraient dépasser R+8, alors que pour les blocs des logement aidés (blocs pignons), un gabarit en R+3 est arrêté, l'existant toujours en R+4, alors que l'immeuble de renouvellement les hauteurs de ses blocs s'échelonnent de R+5 pour les blocs centraux, R+7 pour le bloc qui est proche des blocs existants et complètement accolés contre l'équipement multi fonctionnel proposé, R+9 est proposé pour le bloc qui donne sur l'un des grands boulevards de la ville de Médéa, qui se trouve localiser sur un point focal entre le parc imaginé et l'existant, cette variété va donner plus de richesse architecturale

et offrir plus de vues vers l'extérieur, en permettant aussi d'exploiter le maximum de la nature et ses bienfaits surtout le soleil (moins de consommation énergétique, air sain...).

- 6- La densité est parfaitement exécutée, rien n'est inutile et rien n'est à perdre, elle est autant quantitative que qualitative, bénéfique sur tous les plans, même du point de vue économique et environnemental, cette densité assure plus de compacité revalorisant ainsi le foncier et minimisant la consommation énergétique.
- 7- Le grand ensemble s'ouvre dorénavant sur l'extérieur, il n'est plus replié sur lui-même, il est parfaitement lié à la ville ancienne (la vieille ville ou le centre historique) par un parcours dédié à la durabilité, par un grand parc de loisir et d'attraction (la coulée verte) et qui est aussi un poumon pour que la ville puisse mieux respirer, son intérieur n'est plus marginalisé, les blocs formant ce grand ensemble s'organisent autour d'un espace central dédié au divertissement, surtout des enfants et personnes âgées.
- 8- Le cadre de vie de ce grand ensemble va être nettement amélioré aussi par la réhabilitation des anciens immeubles, à travers des balcons spatiaux, un intérieur qui se prolonge vers l'extérieur, via de vastes terrasses et de grandes baies vitrées, à travers une conception plus durable et plus humaine aussi, qui ne se détermine pas en fonction du strict besoin de l'être humain, comme il a prétendu les fondateurs du mouvement moderne, les couleurs, les formes souples, les matériaux et le mobilier urbain auront un rôle prépondérant dans le renouvellement de l'image de ce grand ensemble, ils vont agrémenter davantage l'espace vécu et le milieu dans lequel l'on habite dignement.

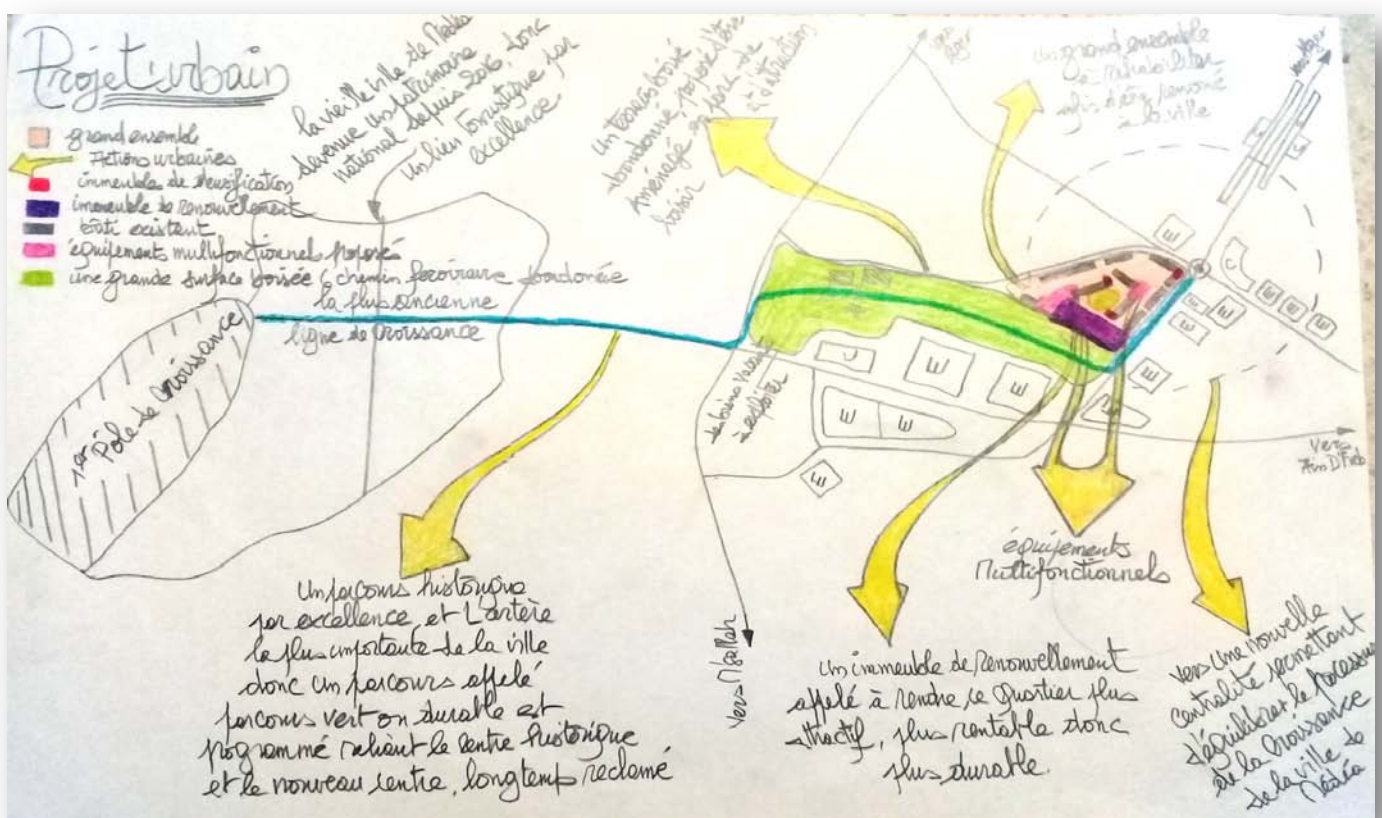
III.4) Principes d'intervention

Notre proposition de régénération du grand ensemble Mokkadam Ben Youcef est scindée en deux parties étroitement liées et indissociables l'une à l'autre:

III.4.1) Projet urbain:

Afin de trouver un remède adéquat aux multiples problèmes que souffre le grand ensemble, nous avons proposé des actions urbaines qui traitent la relation entre le grand ensemble et la ville ainsi que son rapport avec son environnement immédiat, en fait, des scénarios qui ne sont que le résultat d'un travail scientifique (nouvelles visions urbanistiques « développement durable, projet urbain, écologie, régénération urbaine », nouveaux procédés, nouvelles techniques...) et d'un travail de terrain (reconnaissance du site, récolte de données, investigations...)

III.4.1.1) Schéma de Principe (voir annexe pour voir en format plus grand)



III.4.1.2) Un quartier de centralité, un quartier fédérateur

- Le grand ensemble, comme il a été signalé auparavant, se trouve dans une zone fortement stratégique, elle a été réclamée à maintes reprises pour devenir le nouveau centre de la ville de Médéa, les projets divers qui ont été réalisés ne sont qu'une preuve de cette vision et de cette politique envisagée (mairie, daïra, DEP, DL, CNL, CNR, bibliothèque principale, théâtre régional, immeuble de service, immeuble de commerce...)

III.4.1.3) Relier et ouvrir le grand ensemble sur la ville

- Un terrain d'une surface importante généreusement planté en arbre, qui était une gare ferroviaire datant de la période coloniale, abandonnée depuis les années 90, une friche foncière non exploitée, contenant des bâtiments vacants demande d'être réhabilitée et revalorisée, pour ces raisons là et afin de créer un espace de verdure et de loisir qui se font rares dans la ville de Médéa, d'avoir un espace public collectif permettant de renouer le grand ensemble avec la ville et ses entités urbaines, nous avons proposé d'aménager cette coulée verte abandonnée en parc de loisir et de distraction.

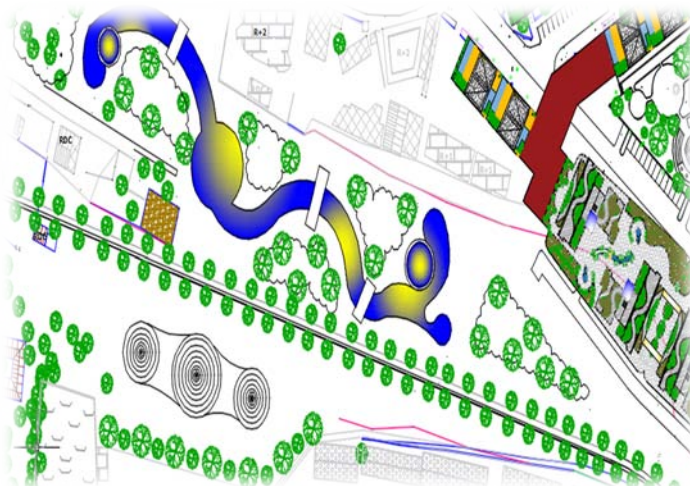


Figure 12: Aménagement d'un parc de loisir et de divertissement (proposé par l'étudiant)

- Afin de lier historiquement la ville et le grand ensemble et pour que ce dernier soit une référence dans le développement durable et les nouvelles modalités de circulation (polymodalité et multi modalité), nous avons proposé une piste destinée aux piétons et aux cyclistes, appelée parcours vert, reliant le grand ensemble avec le centre historique, plus exactement Bab Lakouas qui représente le premier pôle de croissance en passant par le parc de loisir et de divertissement aménagé.



Image⁸ 24 : piste cyclable et piste piétonnière, site internet

- Deux barres sont proposées d'être démolies dans le but de les remplacer par un immeuble remarquable que son attraction et son importance dépasse largement le quartier dans lequel le grand ensemble s'est inscrit, il fonctionne à l'échelle de la ville.

⁸ **Site net :** https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Piste_cyclable_france.jpg

C'est un immeuble appelé à être une action de renouvellement de par sa diversité fonctionnelle, de par ses immeubles distingués et saisissables, de par son architecture innovante.

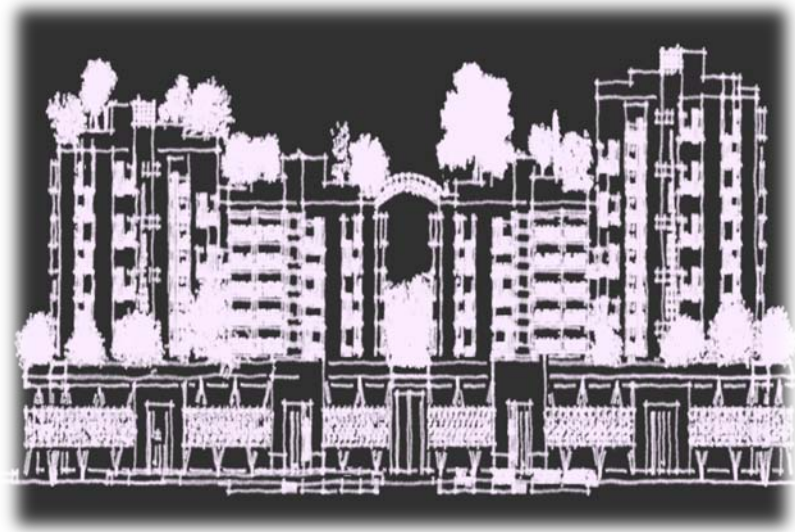


Figure 13: projet d'immeuble de renouvellement

III.4.1.4) Transformer les barres en immeubles d'habitation chics

- Les blocs formant le grand ensemble sont proposés d'être réhabilités afin de les intégrer dans la ville et dans leur environnement immédiat, d'y apporter plus de confort, de leur donner aussi une identité qui les singularise par rapport aux autres en visant, sans aucun doute, la diversité recommandée, avec une architecture de qualité.



Figure14: bloc réhabilité

- Quelques immeubles d'habitation vont être réhabilités pour accueillir au RDC des boutiques et des locaux commerciaux afin de satisfaire la demande quotidienne des habitants,
- de recevoir entre eux des équipements de service qui vont participer pleinement dans la revalorisation et l'attractivité de ce grand ensemble et de renforcer sa position stratégique dans une zone réclamée toujours à être le nouveau centre de la ville de Médéa (dents creuses).

Ce travail est un projet de société autant qu'un projet urbain et architectural, il doit se faire en étroite concertation avec les habitants de ce grand ensemble, les futurs habitants et les usagers, dans tout le processus de la régénération.

III.4.2) Projet architectural

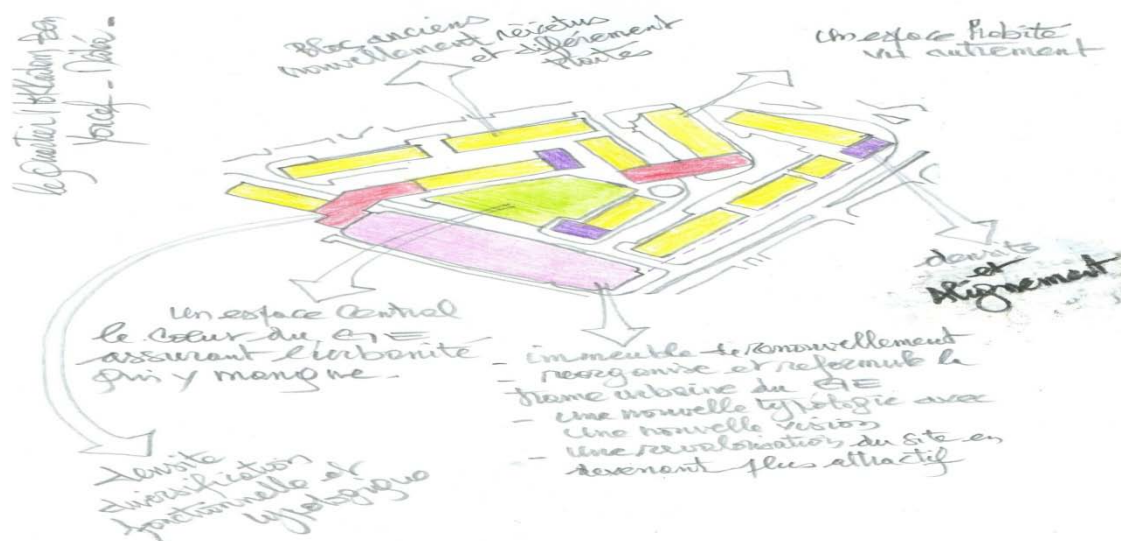
III.4.2.1) Schéma de Principe

“Nouvelle vision d’habiter, une nouvelle conception de logement”

La conception des logements que nous avons proposée soit pour densifier, c'est-à-dire les immeubles pignons, soit ceux du renouvellement, ainsi que les logement réhabilités, était le résultat d'une réflexion approfondie s'appuyant au premier lieu sur les fondements du développement durable, sur les expériences pionnières dans ce domaine, réalisées à travers le monde et en se basant aussi sur notre constat sur terrain et les insuffisances observées, notre raisonnement était conditionné par le contexte dans lequel nous travaillons, donc aspect sociologique, culturel et climatique ont été pris en compte pour assurer un cadre de vie agréable aux habitants et aux usagers.

Le logement est modulable, Adapté aux modes de vie.

Economique et respectueux de l'environnement : par rapport au climat de la région, la quasi-totalité des jardins d'hiver se trouvent orientés vers le sud afin d'exploiter le maximum l'apport en énergie solaire plus particulièrement en hiver, sachant aussi que le climat à Médéa est continental, donc chaud en été et froid en hiver, les jardins d'hiver vont être une zone tampon et un endroit assurant une température ambiante à l'intérieur des espaces de vie, ils participent aussi à minimiser la consommation énergétique.



Voir annexe pour voir ce schéma de principe en grand format

“Logement de jadis et le logement réhabilité”

III.4.2.2) Critique des blocs d’habitation existants

• Avantages

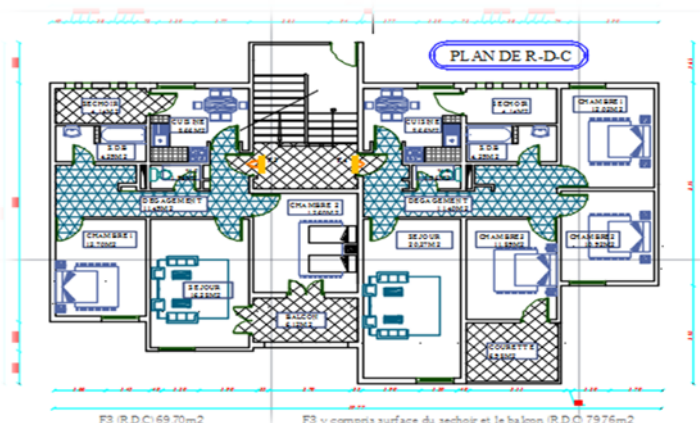
- Chaque bloc ne contient que deux logements par palier sur trois niveaux excepté le quatrième niveau qui ne contient qu'un seul logement bordé des deux cotés d'une terrasse inaccessible, ce nombre réduit en logement favorise amplement la tranquillité, le calme et crée davantage l'urbanité.

Photo11: l'intérieur du grand ensemble (vue prise par l'étudiant)



- L'organisation spatiale du logement a été conçue dans le respect de la tradition et le mode de vie des Algériens, en séparant la partie jour (séjour et une cuisine en retrait) qui se trouve juste à l'entrée et une partie nuit contenant des chambres et une salle d'eau, cette séparation matérialisée par un étranglement abritant une toilette.

Figure 15: Vue en plan du RDC, relevé réalisé par l'étudiant



- D'après les informations que nous avons reçues sur place que la qualité acoustique à l'intérieur du logement est satisfaisante.
 - **Inconvénients :**
- Les blocs formant ce grand ensemble ont été conçus par des voiles en bétons (murs porteurs) dans les deux sens, excepté l'enveloppe extérieure des deux façades (principale et postérieure) qui sont en panneaux préfabriqués, cette structure fige toute possibilité de modification et rend l'intérieur immuable.
- Surface de la cuisine est réduite (voir annexe)
- Le logement n'a que deux façades.
- Il a été constaté que la relation entre l'intérieur du logement et son extérieur est très limitée, tantôt par des petites fenêtres, tantôt par des balcons étroits et cloisonnés, cela donne l'impression que les habitants quand ils entrent chez eux ils se replient sur eux même, une sensation d'isolement renforcée par l'inexistence d'un espace extérieur permettant l'échange et favorisant la rencontre entre les habitants et même avec ceux d'ailleurs, ainsi que le manque d'équipements de service et de commerce, une vérité confirmée par un citoyen que nous avons interrogé en nous disant « **quand j'entre je ne sort plus je reste chez moi, il n'y a rien à l'extérieur, même pour faire des achats il faut que je parte au centre ville, les boutiques que nous y avons sont insuffisants...** »
- L'escalier n'est qu'un passage obligatoire distribuant vers les logements du bloc, alors qu'il est possible de le rendre plus attractif, plus fonctionnel, en lui confiant d'autres vocations, en devenant par exemple un espace de rencontre entre voisins, un coin de verdure et nous pouvons même le traiter différemment d'un bloc à l'autre afin que chaque immeuble soit facilement identifiable surtout pour les personnes âgées.
- Les murs pignons ou les façades latérales aveugles renforcent la monotonie qui caractérise ce grand ensemble et le rend inertie.

Photo12: le bloc qui était l'objet d'un relevé architectural (vue prise par l'étudiant)



- La conception base largement sur la fonction, cela est clair quand on analyse les différentes façades du bloc et sa volumétrie qui ne sont que le résultat de l'organisation spatiale intérieure et les procédés techniques adoptés.
- La monotonie règne en force dans le grand ensemble, les mêmes éléments se répètent à jamais, sans identité ni un cachet particulier avec des façades tantôt plates et glaciales tantôt avec des décrochements impensées au préalable.



Photo13: vue d'intérieur (grand ensemble),
vue prise par l'étudiant

- Des grandes terrasses inaccessibles donc inutiles.



Photo14 : vue sur les terrasses des bloc existants, prise par l'étudiant

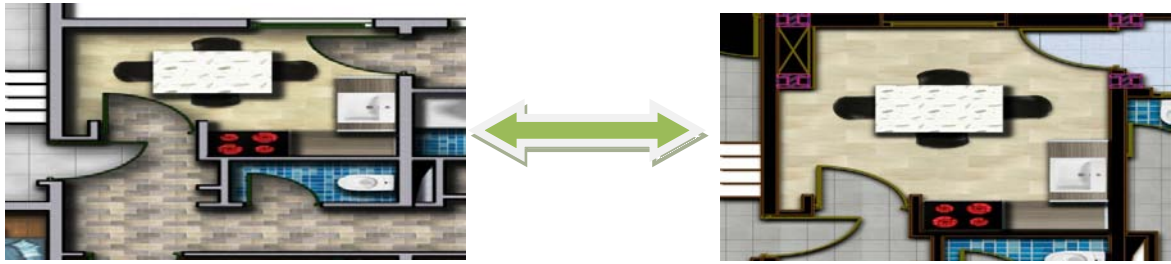
III.4.2.3) Les blocs existants après avoir été réhabilités (sur le plan conceptuel)

En faisant une comparaison entre le logement avant la réhabilitation et le logement réhabilité, il est facilement reconnaissable ce qui suit:

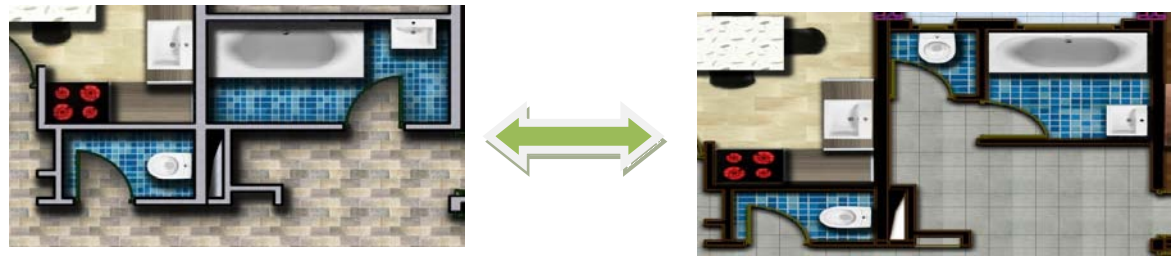


Figure 16: Bloc existant après avoir été réhabilité
(sur le plan conceptuel)

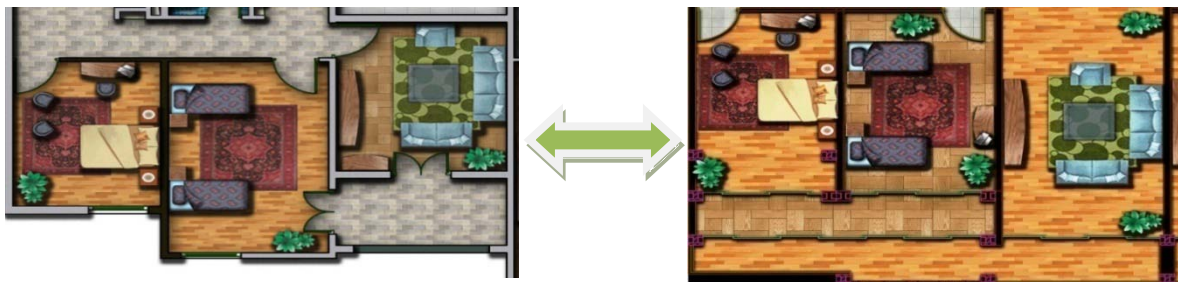
- La réhabilitation se fait dans le respect de l'existant tout en lui apportant des ferments de nouveau.
- Une structure mixte économe (béton et acier) est placée contre les immeubles à réhabiliter sur les deux façades (principale et postérieure), afin d'agrandir les espaces intérieurs (chambre, séjour et cuisine), de retraire autrement les façades en faisant disparaître les décrochements non justifiés caractérisant les anciens immeubles.
- La cuisine qui avait une surface réduite et exigüe dans les immeubles existants est devenue spacieuse, ayant même un coin de repas bien aéré et bien éclairé.



- La salle de bain est devenue un bloc sanitaire très bien arrangé et suffisamment et naturellement aérée.



- La chambre après quelques rajouts à l'extérieur ne sont guère petites et elles ne sont plus monotones, leur surface est sensiblement agrandie et sont dotées d'un jardin d'hiver et d'un balcon large ou bien une terrasse bien positionnée offrant plus d'espace et plus de vues se prolongeant vers un extérieur longtemps séparé de l'intérieur de logement.



- Pour les personnes âgées, il n'y aura plus de monotonie, leur logement leur permet d'avoir de divers espaces de repos et de quiétude, fortement liés avec l'extérieur par des grandes baies vitrées, apportant du soleil et de l'air sain, participant dans la baisse de la consommation énergétique en hiver comme en été, ce sont le jardin d'hiver, le balcon et la terrasse.
- Le séjour et les chambres se voient dotés d'autres espaces qui se prolongent vers l'extérieur, c'est un balcon et un jardin d'hiver qui pourraient être utilisés au grès des habitants, ils permettent surtout aux personnes âgées de contourner le logement et de circuler librement.
- Le mur pignon n'est plus un résultat d'une structure adoptée mais il est devenu complètement végétalisé changeant ainsi le décor et participe à créer un micro climat au sein du grand ensemble et purifier l'air de dedans.
- Le principe sur lequel l'intérieur du logement a été conçu, est gardé intacte la partie jour séparée de la partie nuit par un étranglement contenant une toilette.
- Le dégagement se trouvant devant les chambres et la salle d'eau qui n'avait un rôle que la circulation est recomposé en devenant un hall spaciaux qui pourraient être utilisés pour d'autres activités au gré des usagers (propriétaire, locataire...)
- De point de vue énergétique et après avoir doté chaque logement d'un jardin d'hiver, un large balcon, une terrasse c'est-à-dire qu'entre l'intérieur et l'extérieur il y a maintenant un espace tampon servant

d'une part à relier l'intérieur du logement et son milieu extérieur longtemps séparés, donnant l'impression que logement se déploie vers l'extérieur, on dirait qu'il va rejoindre la ville, l'accueillir ou de la retrouver, grâce à un dispositif de coulissants en polycarbonate ouverts ou fermés au gré des saisons.

Image25⁹ : vue sur le balcon et le jardin d'hiver (dispositif de coulissants en polycarbonate)



- Les petits balcons cloisonnés, replis sur eux-mêmes, se changent en jardin d'hiver, créant ainsi un espace tampon favorable aux économies d'énergie.
- Les panneaux préfabriqués des anciennes façades sont démontés et remplacés par des baies vitrées coulissantes toute hauteur, ouvrant l'intérieur du logement sur le jardin d'hiver.
- Le gain de surface est considérable au lieu d'un logement d'une surface de 92,29m² y compris balcon, séchoir, l'on peut se contenter d'un logement d'une surface 135,27m² y compris balcon, séchoir, terrasse, jardin d'hiver.

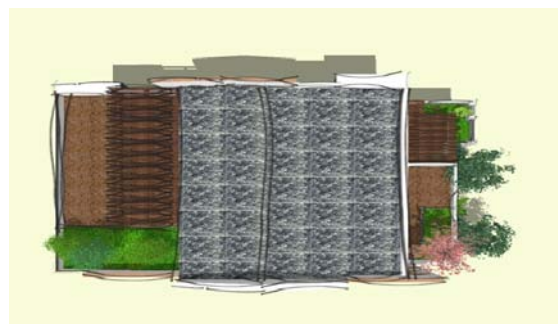


Figure17: le mur pignon du bloc existant transformé **Figure18**: terrasse du bloc existant accueillant de la verdure.

- L'élément végétal est omniprésent dans les balcons ainsi que les terrasses communes aménagées sous les rajouts et les extensions faits contre les anciens immeubles.
- Nous avons offert aux logements plus d'espace, de volume, de l'ampleur qui leur manquent souvent, des appartements qui se rapprochent à l'individuel, un rêve toujours caressé.

III.4.2.4) Immeuble de renouvellement

Après avoir démoli deux barres (sur le plan conceptuel) qui ne sont pas alignées et qui perturbent la morphologie urbaine et fausse la lecture de la trame urbaine de ce grand ensemble, nous avons proposé de glisser minutieusement un grand immeuble multifonctionnel qui va être l'élément d'articulation entre le parc de loisir imaginé, en exploitant les friches foncières délaissées et les biens immobiliers longtemps vacants, et le grand ensemble en repli sur soi-même.



Figure19: immeuble de Renouvellement dans l'ensemble aménagé

⁹ cité de l'architecture et du patrimoine de paris, **Vers de nouveaux logements sociaux2**, , année 2012, P24

Cet immeuble remarquable est appelé, de par sa diversité fonctionnelle, son architecture de qualité et sa masse imposante, à renouveler ce grand ensemble, à le requalifier et lui donne une image complètement innovante.

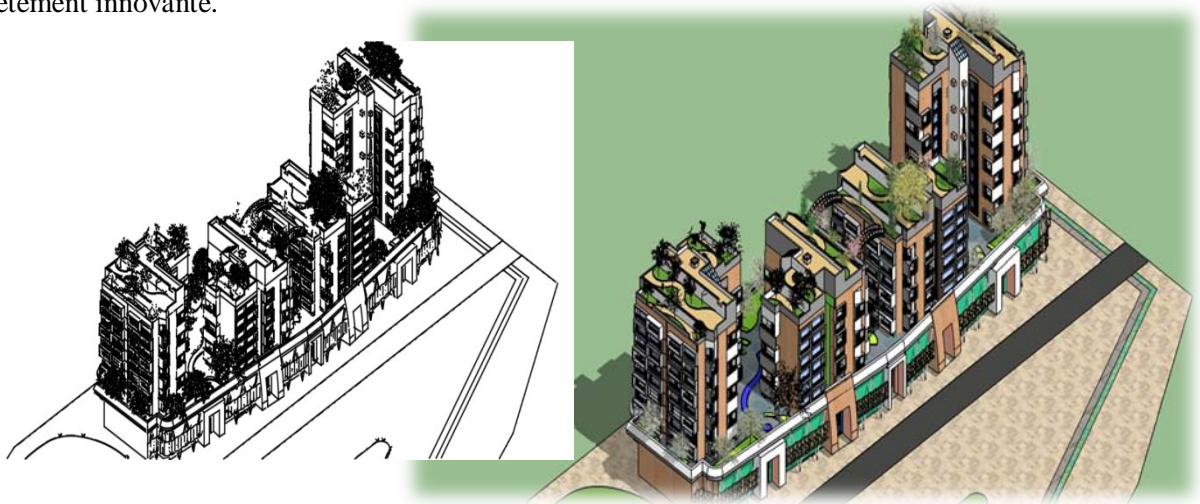


Figure 20 et 21: vue d'ensemble de l'immeuble de renouvellement

Pour bien exploiter le terrain sur lequel cet immeuble est affecté, et vu son emplacement stratégique sur l'un des grands boulevards de la ville de Médéa, proche du parc proposé, nous avons prévu un vaste parking en sous sol, et afin de rentabiliser et bien exploiter cette superbe situation, le RDC et le 1^{er} niveau sont dédiés au commerce, c'est l'hypermarché d'une superficie dépassant les 3000m² que nous avons proposé pour rendre ainsi ce grand ensemble plus attractif et une destination préférée des citoyens de la ville et même d'ailleurs.

Un parking vaste en sous sol

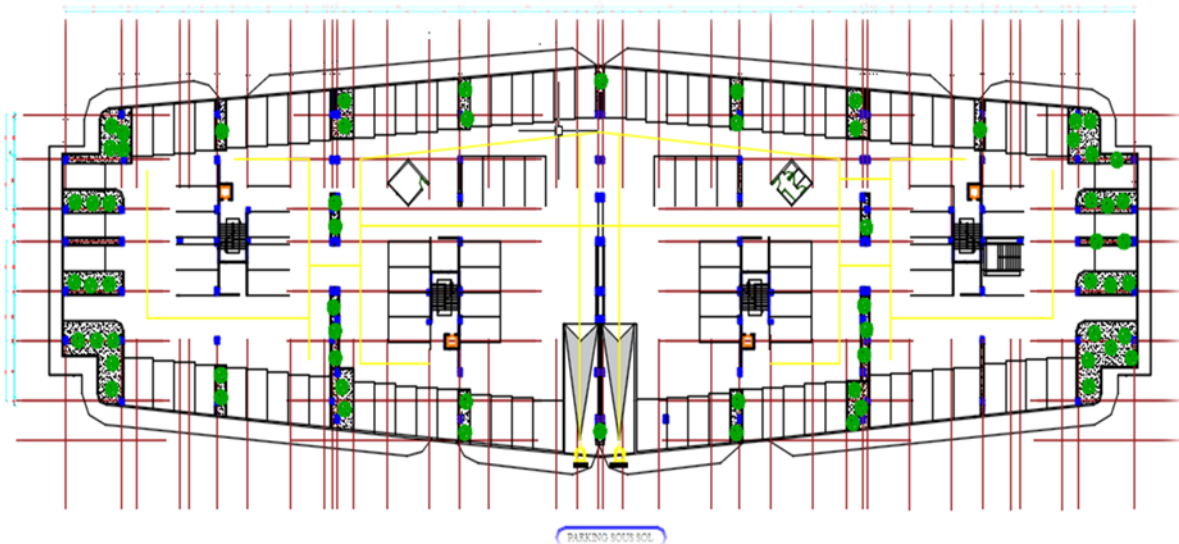


Figure 22: plan sous-sol abritant un parking

1^{er} et 2^{ème} niveaux dédiés au commerce, un hypermarché d'une surface dépassant 3000m².

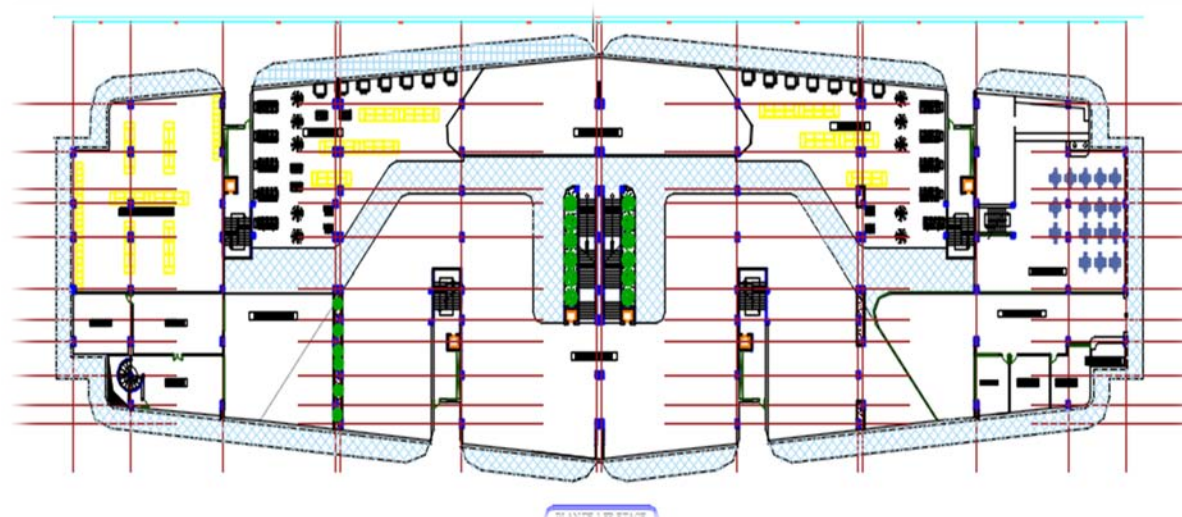
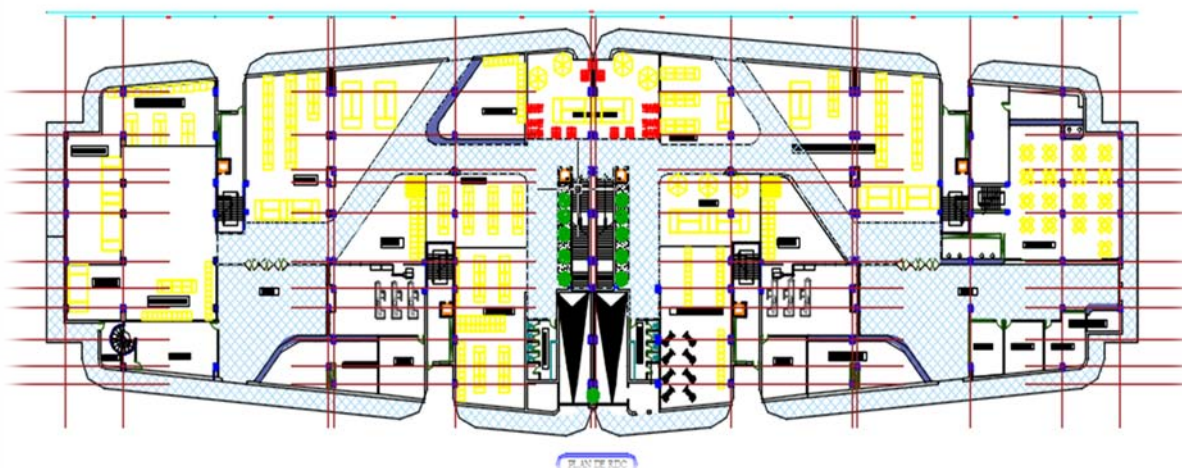
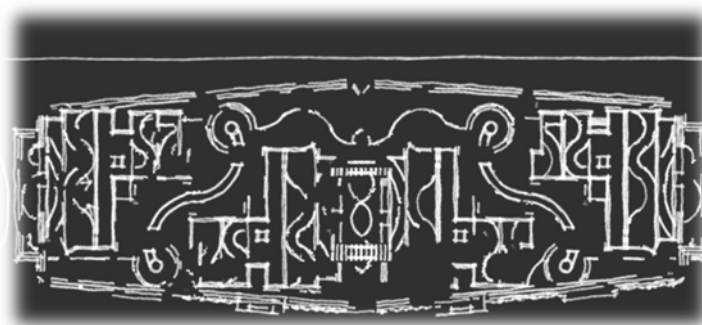


Figure 23 et 24: RDC et 1er niveau de l'Hypermarché suspendu, qui enveloppe soigneusement les immeubles d'habitation qui sont quatre, joliment composés.

Figure 25: croquis de la conception d'aménagement du jardin suspendu.



La disposition des blocs dans le jardin suspendu est faite dans le respect des règles urbanistiques « rapport de prospect, voisinage, alignement, contexte... » Ainsi que les conditions climatiques « orientation des balcons, création de jardins d'hiver, matériaux, formes des blocs... »

Figure 26: dessin du jardin suspendu

Les entrées des blocs sont traversantes et accueillantes.

Image 26: accès traversant

Chaque bloc contient (3) trois appartements par palier (2F4 et F3), reliés entre eux par une cage d'escalier, dotée d'un ascenseur.

**Figure 27:** 1er Etage du bloc d'habitation (immeuble de renouvellement)

La cage d'escalier et les espaces communs ne sont plus des espaces qui assurent uniquement la liaison et la circulation, mais des espaces de regroupement, de citoyenneté.

Image27: escalier Assurant davantage l'urbanité

Chaque cage d'escalier est couronnée par une forme oblique supportant une plaque photovoltaïque assurant du moins l'éclairage des parties communes.

Dans la conception de l'appartement, nous avons maintenu l'intelligente séparation entre la partie jour (cuisine, séjour) et la partie nuit (les chambres), fortement observée dans les logements existants, tout en lui offrant une possibilité d'être modulé au gré des besoins des habitants.

Aussitôt que l'on accède à l'appartement, il rencontre le séjour et la cuisine, cette dernière peut s'ouvrir sur le séjour en repliant seulement la paroi coulissante.

Les chambres et le séjour s'ouvrent sur un jardin d'hiver et un large balcon, reliant ainsi l'intérieur du logement et son extérieur, cette disposition offre plus de lumière naturelle et plus de vues spectaculaires.

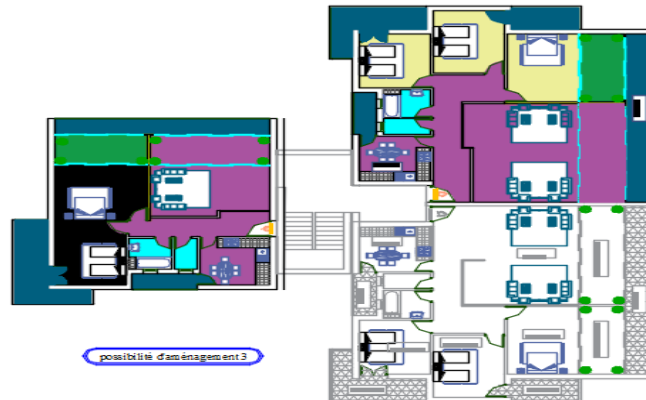


Figure 28: modularité des logement assurée (voir annexe)

Le jardin d'hiver est considéré comme une zone tampon favorable aux économies d'énergie en hiver comme en été et laisse une liberté aux habitants de pratiquer le tour de son chez soi surtout pour les personnes âgées.



Image 28: jardin d'hiver.
Source: internet

Cette conception aussi, nous a permis de reporter la circulation à l'intérieur du logement en extérieur, le mode de circulation en vogue actuellement.

Les surfaces des espaces sont assez spacieuses et sur toutes les façades jaillissent et percent des boîtes en saillie, sortant différemment, cassant ainsi la monotonie et l'effet d'une façade glaciale et créant un rythme étonnant et symphonique à la fois.

Figure 29: façade principale de l'immeuble de renouvellement.



Les blocs qui forment cet immeuble de renouvellement se terminent à leur tour par des jardins terrasses conçus en banquettes, afin d'offrir plus d'espaces végétalisés aux habitants, de leur proposer d'autres coins de repos qui assurent plus de tranquillité et de paix et favorisent davantage l'urbanité.



Image29: terrasse jardin, source le Net



Figure 30: vue sur le jardin suspendu, immeuble re renouvellement (projet conçu par l'étudiant)

La création de jardin suspendu et les jardins terrasses donnent une impression de contact avec la terre.

Les deux jardins des deux blocs centraux sont liés par deux parcelles bien dessinées.



Figure 31: Passerelles reliant les deux blocs centraux.

III.4.2.4) Immeuble pignon

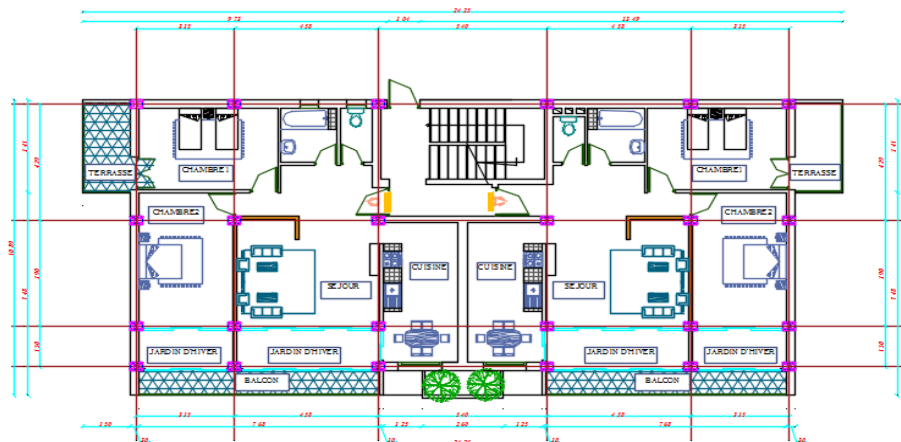
L'objectif de glisser autant que possible des immeubles sur les pignons des bâtiments existants, conçus aveugles, est de densifier, en exploitant les dents creuses, délaissées sans vocation aucune, et créer une variété typologique à l'intérieur du grand ensemble.



Figure 32: Les immeubles pignons sont ceux qui sont circonscrits dans un cercle.

L'immeuble pignon a été conçu de la même façon que les blocs d'habitation de l'immeuble de renouvellement, une séparation entre la partie jour et la partie nuit.

Figure 33: RDC, Immeuble pignon



La cuisine est calée dans un coin qui donne directement sur le séjour et elle est en même temps ouverte sur l'extérieur et sur un jardin d'hiver qui sillonne le séjour et la chambre.

Le jardin d'hiver se trouve comme une zone tampon entre un intérieur et un large balcon qui s'ouvre sur l'extérieur.

Figure 34: vue axonométrique de l'intérieur de l'immeuble pignon.

L'appartement est modulable et utilisé au gré des besoins des habitants, la séparation intérieure se fait en grande partie par des parois coulissantes.



L'intérieur se prolonge sur l'extérieur par des baies vitrées coulissantes, toute hauteur, permettant plus de lumière naturelle, plus de vues et plus d'air.

Image30: le prolongement de l'intérieur vers l'extérieur.



L'élément végétal est omniprésent, il orne les murs pignons, le mur qui enveloppe la cuisine ainsi que la cage d'escalier.

Les façades sont traitées d'une manière permettant d'éviter la monotonie et l'effet des façades plates et glaciales et de créer un jeu de volume sur façade concrétisé par des boîtes en saillies qui sortent d'une manière aléatoire, créant ainsi un rythme inhabituel et une symphonie à contempler.

L'immeuble pignon ne contient que (4) niveaux (R+3) et à chaque étage nous avons deux appartements F3.

Chaque immeuble pignon est couronné par un jardin terrasse.

1) **Conclusion générale**

Partant du principe de l'îlot ouvert et la théorie des âges de l'architecte Français Christian De Portzamparc que la ville a vécu 3 âges : le 1^{er} avant l'industrialisation où la ville était fortement compacte, délimitée physiquement par des remparts, son évolution était très lente et basée sur l'accumulation des expériences ; le 2^{ème} âge, c'est l'industrialisation, le progrès et les nouvelles théories basées sur les principes de la Charte d'Athènes, la ville cette fois-ci va tout chambouler, se construit différemment et en rupture totale avec la ville existante, autrement dit, un nouveau urbanisme s'est apparu et une nouvelle architecture fut imposée, des villes démesurées avec des immeubles éloignés les uns aux autres, allant plus en hauteur, à cette époque là est apparu ce qu'on appelle les grands ensembles, considérés au début comme un idéal. Ce phénomène architectural s'est rapidement adopté surtout après la destruction massive qu'ont connue quelques pays durant la deuxième guerre mondiale, la France, l'Allemagne, la Russie étaient les plus touchés, offrant ainsi un terrain favorable à accueillir ces grands ensembles. Les pays sous développés ont connu à leur tour, ce phénomène architectural, mais qui leur était imposé par les puissances mondiales telles que la France en Algérie.

Le troisième âge, c'est les deux à la fois, c'est-à-dire l'alignement de jadis, vu autrement, c'est la variation des hauteurs, la diversité architecturale, la mixité sociale et fonctionnelle quasiment absente dans la ville du 2^{ème} âge, c'est également le fort contact avec la terre comme les premières nouvelles villes qui ont été créées à l'instar de la cité jardin d'**Ebenezer Howard**, le développement durable et le changement climatique qui frappe fort et nous oblige à changer nos modes d'habiter.

Dans le cas du grand ensemble que nous avons choisi pour qu'il soit régénéré et après avoir terminé notre travail, nous sommes maintenant plus convaincus, que la démolition n'est plus la solution adéquate, et dire que ces grands ensembles sont un échec n'est guère la logique, il existe toujours un moyen de rattraper, de faire réintégrer et de donner la place qu'il doit à ces grands ensembles, de les apporter des ferments nouveaux. Ce que nous avons eu comme résultat confirme cette hypothèse et les expériences réalisées ailleurs et par des grands architectes et urbanistes ne sont qu'une preuve évidente.

Le résultat que nous avons obtenu suite à ce que nous avons proposé pour que le grand ensemble, objet de notre mémoire, puisse être requalifié, renouvelé et qu'il ait la place qu'il mérite, démontre aussi qu'il est possible de donner une autre vie à ces grands ensembles. Maintenant le quartier Mokkadam Ben Youcef peut se réjouir de sa position stratégique, il est réellement devenu un lieu fortement attractif, il y a le parc de loisir et de divertissement, l'immeuble de renouvellement abritant une très grande surface de commerce (hypermarché), il y a aussi les symboles de modernité partout; dans la manière de circuler, la façon de se divertir, les jardins omniprésents, les coins de repos paisibles aisément accessibles, avec toute une nouvelle image qui se présente aux autres, c'est à dire un ensemble de bâtiments complètement réhabilité et autrement revêtu.

La régénération de ce grand ensemble est bénéfique aussi sur le plan environnemental, c'est un micro climat agréable qui fut créé, ses répercussions ou son impact dépassent largement le périmètre dans lequel s'inscrit le grand ensemble, ses biens toucheront la ville entière.

Alors que sur le plan économique, le facteur le plus important qui procure la durabilité, le grand ensemble assure son autosuffisance, tout ce dont il a besoin, est à la portée; commerce de proximité, services quotidiens tels que la crèche, centre culturel... sont tous à quelques mètres, le grand ensemble est devenu une destination privilégiée de par l'hypermarché, de par aussi le parc de loisir et de divertissement qui se trouvent fortement liés, ce sont deux éléments qui rentabilisent sûrement et durablement ce grand ensemble, surtout que sous cet hypermarché, il est intégré un vaste parking en sous sol et vous imaginez combien ce bouffé d'oxygène va plaire l'habitant et l'usager.

Les enfants et les personnes âgées plus particulièrement sont dotés d'un aménagement au Cœur de ce grand ensemble, un espace calme et déstressant, en plein de verdure, entrecoupé par les aires de jeux des enfants et le murmure des plans et jets d'eau, créés exprès pour minimiser l'impact sonore des aires de jeux sur le coin de repos des vieilles personnes.

La consommation énergétique va être diminuée certes, ce sont les panneaux photovoltaïques qui vont assurer, du moins l'éclairage dans les parties communes, c'est également le système par lequel l'intérieur des logements est conçu, des jardins d'hiver et de larges balcons, c'est la compacité obtenue après le réaménagement et la densification exercée, au lieu de 25% de densité, maintenant elle dépasse 60% ainsi que les matériaux proposés.

En somme, la question de la transformation du parc existant et plus particulièrement les grands ensembles comme alternative à la démolition s'est légitimement posée sous une nouvelle vision qui s'appuie solidement sur des démarches cohérentes et intégrées, ce sont le projet urbain et l'approche de durabilité.

2) Les perspectives de recherche

Nous aimerions bien que cette recherche soit un début pour d'autres recherches dans l'avenir. À cet égard, nous pouvons présenter des perspectives pour des futures recherches comme :

- La question de développement des idées sur l'habitat collectif selon les âges de la ville.
- L'amélioration de confort y compris celui olfactif dans l'habitat afin d'aller vers l'habitat passif.
- La mise en scène d'un système de concertation selon les contextes et catégories des personnes à impliquer en visant la bonne gouvernance comme garant de la réussite d'un projet d'habitat dans le cadre du Projet Urbain.

3) BIBLIOGRAPHIE :

3.1) Les ouvrages

- Ariella MASBOUNDJI, Régénérer les grands ensembles, projet urbain édition de la Villette, 2005.
- Christian de Portzamparc « Paris-rue nationale, remodeler par densification légère, in Projets Urbains en France » Ed le moniteur, Paris, 2002.
- Centre de recherche en anthropologie sociale et culturelle, aménagement urbain et développement durable, édition 2012 CRASC.
- Claude Chaline « la Régénération urbaine », 1999.
- Claude Chaline, les politiques de la ville, Huitième édition mise à jour
- Centre de recherche en anthropologie sociale et culturelle, aménagement urbain et développement durable, édition 2012.
- CRASC, aménagement urbain et développement durable, édition CRASC, année 2012.
- DJILLALI Abderrahmane, تاريخ المدن الثلاث
- Ewa Berezowska-Azzag, Projet Urbain « connaitre », Synergie, édition 2011.
- Jean-Pierre Laporte, RAPIDUM, P12, Dipartimento di Storia-università degli studi di sassari, Edition 1989.
- In Cité de l'architecture et du patrimoine « vers de nouveaux logements sociaux 2 », Silvana Editoriale, mars 2012
- Gustave MASSIAH, « Les villes dans le système-monde », *Projet*, n° 243, automne 1995.
- Léon cortès, la monographie de la commune de Médéa, Édition 1903.
- LOIC Chauveau, le développement durable, produire pour tous, protéger la planète, LAROUSSE, édition 2009.
- Mathilde Kempf, architecte-urbaniste, Bruxelles et Armelle Lagadec, architecte-urbaniste, Bayonne (F), aller vers un habitat durable, édition décembre 2013, P15.
- MERLIN P. et CHOAY F. Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Ed. Quadrige/PUF, Paris, 3ème édition 2010. (Première édition 1988).
- Mongin Olivier « Vers la troisième ville » Ed hachette, Paris, 1995.
- 1A Faune., (1996), « entre les tours et les barres », délégation interministérielle à la ville, paris.
- Auteurs : Sabine CORCY, Conseil Général de l' Aisne, Carole PEUREUX, CAP TERRE, David PLUNUS, ECORCE, Magali VIANE, ELEA, Guide méthodologique QUARTIER DURABLE, juillet 2014.
- Roberts “comprehensive and integrated vision and action which leads to the resolution of urban problems and which seeks to bring about a lasting improvement in the economic, physical, social and environmental conditions of an area that has been subject to change.” (2000).
- Revue africaine, volume3, 5 et9.
- Patrizia Ingallina, le projet urbain, presses universitaires de France, 3^{ème} édition 2001.
- Philippe Panerai, Jean Charles Depaule, Marcelle Demorgon, analyse urbaine, édition Parenthèses, année 2009.
- Vers de nouveaux logements sociaux2, cité de l'architecture et du patrimoine de paris, année 2012.

3.2) Theses et mémoires

- Ileana HAPENCIUC BLUM, Thèse de Doctorat : Régénération urbaine et renouvellement des pratiques d'urbanisation en Roumanie, année 2007.
- Benameur Amina Hadia, mémoire de Magistère « la résidentialisation : une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles », année 2010, université de Constantine.
- Source archive de direction de la culture de Médéa, photo travaillée par l'auteur.
- SKENDAR Brahim, Mémoire de Magister en géographie « النمو العمراني لمدينة المدية، واقع وأفاق »، Année 2011.

- Anaëlle Sorignet, **Mémoire de recherche « Des éco quartiers à la ville durable**, Appropriation et diffusion des principes de l'urbanisme durable à Toulouse métropole », **Institut d'Études Politiques de Toulouse, Année universitaire 2012/2013.**

3.3) Revues, documents et articles:

- Histoire des grands ensembles, mémoires des habitants, Centre de Ressources
- Politique de la Ville en Essonne, année 2006.
- URBAB, agence de Médéa, La révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme intercommunale (Médéa, Ouzera et DraaSMAR)
- calameo « grands ensembles en Algérie voir reference.
- Un guide sur l'habitat durable, proposé par le réseau transfrontalier HABITREG.NET, édition 2013.
- 6.2 Références urbanistiques exemplaire, Quartier Masséna.

3.4) Sites d'internet/ autres

- http://www.fnh.org/francais/fnh/uicn/pdf/smdd_historique_dd.pdf
- <http://www.team-ouest-bio.com>
- Site internet : Villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategie-pour-la-gestion-de-projets-urbains/quest-ce-quun-projet-urbain/
- <http://www.connaissancedesenergies.org/freiburg-im-breisgau-plein-soleil-sur-la-green-city-allemande-121231>
- <https://dk.ambafrance.org/Vesterbro-l-eco-quartier>
- <http://fr.calameo.com/books/0006514560b8d988fad71>
- <http://www.leparisien.fr/environnement/ville-durable/le-top-10-des-villes-eco-intelligentes-29-05-2015-4813643.php>
- Comme le dit Gibson et Kocabas (2001).
- Site internet : <https://lafautealecorbusier.wordpress.com/2012/10/16/les-grands-ensembles/>
- 6.2 Références urbanistiques exemplaire, Quartier Masséna.
- Site net : https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Piste_cyclable_france.jpg.

3.5) Liste des Figures

Figure 1: Trois piliers du développement durable _____	07
Figure 2: Les piliers d'une stratégie du développement durable. _____	08
Figure 3: Schéma de l'ARE, Projet urbain _____	10
Figure 4: Echelles du Projet Urbain-----	12
Figure 5: Pentes et reliefs de la ville de Médéa-----	35
Figure 6: Climatologie-----	35
Figure 7: Climatologie, ville de Médéa-----	35
Figure 8 : Coupe Géologique, ville de Médéa-----	38
Figure 9: Etat des lieux POS2 (Mokkadam Ben Youcef) « 2 ^{ème} partie » _____	48
Figure 10: Principe de l'ilot ouvert « 2 ^{ème} partie » _____	56
Figure 11: la nouvelle configuration urbaine du grand ensemble _____	58
Figure 12: Aménagement d'un parc de loisir et divertissement _____	61
Figure 13 : projet d'immeuble de renouvellement _____	62
Figure 14: Bloc réhabilité _____	62
Figure 15: Vue en plan du RDC « Bloc existant » _____	64
Figure 16: Bloc existant après avoir été réhabilitée _____	65
Figure 17: Le mur pignon du bloc existant transformé _____	67
Figure 18: Terrasse du bloc existant accueillant de la verdure _____	67
Figure 19: Immeuble de Renouvellement dans l'ensemble _____	67

Figure 20: Vue d'ensemble de l'immeuble renouvellement	68
Figure 21: Vue d'ensemble de l'immeuble renouvellement	68
Figure 22 : plan sous-sol (plan du parking)	68
Figure 23: RDC (hypermarché)	69
Figure 24: 1 ^{er} Etage(hypermarché)	69
Figure 25: croquis de la conception d'aménagement du jardin suspendu)	69
Figure 26 : dessin du jardin suspendu)	70
Figure 27: 1er Etage du bloc d'habitation (immeuble de renouvellement)	70
Figure 28 : Modulabilité des logement assurée)	71
Figure 29: Façade principale de l'immeuble de renouvellement.)	71
Figure 30: vue sur le jardin suspendu, immeuble re renouvellement (projet conçu par l'étudiant	72
Figure 31: Passerelles reliant les deux blocs centraux	72
Figure 32: Les immeubles pignons sont ceux qui sont circonscrit dans un cercle.	73
Figure 33: RDC Immeuble pignon	73
Figure 34 : Vue axonométrique de l'interieur de l'immeuble pignon	73

3.6) Liste des images

Image1 : quartier Vauban	14
Image2: quartier Vauban.	14
Image3: quartier Vesterbro	14
Image 4: quartier Vesterbro	14
Image 5: quartier BedZED-----	15
Image 6: La cité de la Muette à Drancy -----	23
Image7: Situation du projet « les flamants »-----	28
Image8: Vue de dessus « projet les Flamants »	29
Image 9: Proposition d'aménagement « projet les Flamants »	29
Image 10: Vue sur la placette « projet les Flamants »	30
Image11: Plan d'aménagement « projet les Flamants »	30
Image 12: transformation et revalorisation « projet les Flamants »	30
Image 13: vue de dessus « rue nationale, Paris »	31
Image 14: « rue nationale avant la transformation »	31
Image 15 : rue nationale après la transformation	31
Image 16: Proposition d'aménagement Projet « rue nationale »	31
Image 17: Vue d'intérieur Projet « rue nationale »	32
Image 18: Ecole d'arts Projet « rue nationale »	Erreur ! Signet non défini.
Image 19: Quartier Masséna conçu par Christian De Portzamparc	Erreur ! Signet non défini.
Image 20: Quartier Vaulx en Velin, Lyon	32
Image 21: Vue axonométrique, plan d'aménagement Quartier Vaulx en Velin	33
Image 22: Vue sur le parking, Quartier Vaulx en Velin	33
Image 23 : Peinture sur l'ancienne ville de Médéa	38
Image 24: Piste cyclable et piste piétonnière 2 ^{ème} partie	61
Image 25: Vue sur le balcon et le jardin d'hiver	67
Image 26: Accès traversant.	70
Image 27: Escalier Assurant avantage l'urbanité.	70

Image 28: Jardin d'hiver _____	71
Image 29: Terrasse jardin _____	72
Image 30: Le prolongement de l'intérieur vers l'extérieur. _____	74

3.7) Liste des Tableaux:

Tableau 1: Principes quartier durable/éco quartier.(Partie 01) _____	15
Tableau 2: Evolution des politiques de régénération urbaine _____	19
Tableau 3 : Occupation des sols (ville de Médéa) _____	36
Tableau 4: Habitat (ville de Médéa) _____	37
Tableau 5: Parc logement (Ville de Médéa) _____	37
Tableau 6: TOL 1998 (ville de Médéa) _____	37
Tableau 7: TOL 2004 (ville de Médéa) _____	37
Tableau 8: Population _____	38

3.8) Liste des Planches:

Planche 1: Evolution de la ville de Médéa au temps des Ottomans(Partie 01) _____	40
Planche 2: Evolution de la ville de Médéa durant la période coloniale 01 _____	41
Planche 3 : Evolution de la ville de Médéa durant la période coloniale 02 _____	42
Planche 4: Evolution de la ville de Médéa durant la période coloniale 03 _____	42
Planche 5: Evolution de la ville de Médéa, Après l'indépendance (1962-1973) _____	43
Planche 6: Evolution de la ville de Médéa entre 1973-1990 _____	44
Planche 7: Evolution de la ville de Médéa entre 90-2000 _____	45
Planche 8: Evolution de la ville de Médéa, Période actuelle _____	46

3.9) Liste des photos:

Photo 1: Cité Baba Ali (Partie 01) _____	24
Photo 2: Cité les Acacias _____	24
Photo 3 : Un appartement après avoir subi des modifications touchant l'intérieur et l'extérieur _____	25
Photo 4: Cité Mokkaadam Ben Youcef _____	26
Photo 5: Cité M'Sallah _____	26
Photo 6: Cité Bouziane _____	26
Photo 7: Cité Ahmed Sari ex : Richepin _____	26
Photo 8: Cité Theniet El Hadjar _____	26
Photo 9: Cité Guerguara _____	26
Photo 10: Vue d'intérieur (grand ensemble) _____	49
Photo 11: L'intérieur du grand ensemble _____	63
Photo 12: Le bloc qui fait l'objet d'un relevé architectural _____	64
Photo 13: Vue d'intérieur (grand ensemble), _____	65
Photo 14: Vue sur les terrasses des blocs existants _____	65

3.10) Liste des Cartes:

Carte 1: Situation de la wilaya de Médéa _____	34
Carte 2: Les voies romaines à Médéa _____	39



ANNEXES

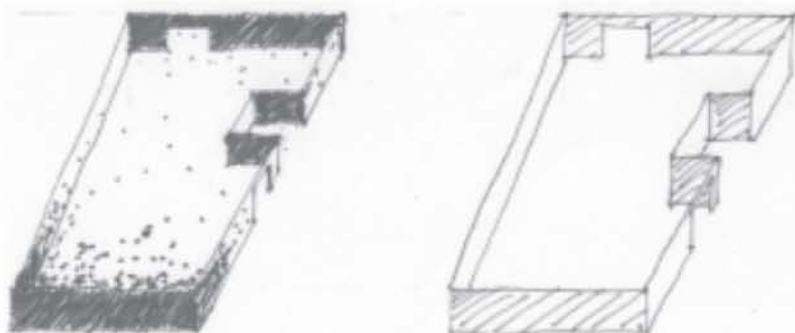


Figure 1: Situation de Rapidum en Maurétanie Césarienne (d'après Salama, *Libyca II*, 2, 1955, pl.).



La croissance durant la période coloniale

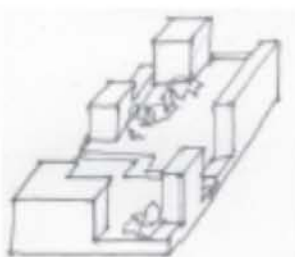
Principes de l'îlot ouvert



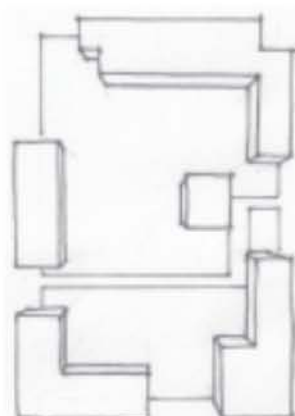
Système d'enclos permettant une lecture claire des rues. Séparation public/privé.



Dynamique des hauteurs qui permet un ensoleillement maximal.



Occupation de l'intérieur d'îlot par des jardins et des cours privées.



Implantation en bordure, ouvertures entre les bâtiments, variations des hauteurs.



Autonomie des bâtiments permettant une mixité des programmes et des matériaux.



Ouvertures et retrails créant des vues et des cours, et rendant les rues plus claires.

Le Quartier Hekatom Bon
Yorck - Paris -

Bloc anciens
nouvellement révisés
et différenciés
par des
plantes

Un espace public
vu autrement



densité
et
alignement

Un espace central
le cœur du quartier
assurant l'urbanité
qui y manque.

- immeuble rénové
- réorganisé et reformulé le
trame urbaine du quartier
- une nouvelle typologie avec
une nouvelle vision
- une revalorisation du site en
devenant plus attractif

Densité
diversification
fonctionnelle et
typologique

Projet urbain

- grand ensemble
- Actions urbaines
- immeuble de réhabilitation
- immeuble de renouvellement
- bâti existant
- équipements multifonctionnels
- une grande surface boisée

la vie de la ville de Nabeul
devenue un patrimoine national depuis 2016, zone
Un lieu touristique par excellence

Un terrain boisé abandonné, projet d'aménagement en parc de récréation et d'attractions

un grand ensemble à réhabiliter afin d'être ramené à la ville



chemin ferroviaire abandonné la plus ancienne ligne de croissance

le bain Vassal à explorer

Un parcours historique par excellence, et l'artère la plus importante de la ville donc un parcours appelé parcours vert ou durable et programmé reliant le centre historique et le nouveau centre, longtemps réclamé

Vers Nabliah

Un immeuble de renouvellement appelé à rendre le quartier plus attractif, plus rentable donc plus durable.

équipements multifonctionnels

Vers une nouvelle centralité permettant d'équilibrer le processus de la croissance de la ville de Nabeul

Vers Ain D'Fieb

