

4. 720.1.177

4.720.1.177.1

Université de Blida 1
Institut d'Architecture et d'Urbanisme



Master 2
ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN
MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

**Requalification des grands ensembles par
l'introduction de l'espace public**

Etudiante:

Issad Louiza

Encadreur:

Mr. Bitam Abdelkrim.

Co-Encadreur:

Mme. Benhamza Nawel

2014-2015

Remerciements

Je tiens à exprimer ma plus profonde gratitude à :

Mr Bitam, pour la patience, l'aide et le temps qu'il nous a consacré durant bien plus d'une année universitaire...

A ma famille adoptive dans le domaine, Mr et Mme Amrouche pour leur soutien incommensurable et leur foi en moi....

A Mr Silem Hocine, pour son soutien et pour ses pertinents conseils....

A tous mes enseignants qui mon encadrée, pendant toutes mes années d'études, et éclairée mon chemin de jeune étudiante.

Je ne sais comment exprimer ma gratitude à ces personnes autrement qu'en leur promettant d'agir comme eux.

Nulle œuvre n'est exaltante que celle réalisée avec le soutien moral , surtout, et financier des personnes qui nous sont proches.

Ma mère, qui a œuvré pour ma réussite, de par son amour, son soutien, tous les sacrifices consentis et ses précieux conseils, pour toute son assistance et sa présence dans ma vie, les nuits blanches passées à mes côtés. Reçois, chère mère, à travers ce travail, aussi modeste soit-il, l'expression de mes sentiments de profonde et éternelle gratitude.

Mon père, qui peut être fier de moi et trouver ici le résultat de longues années de sacrifices et de privations pour m'aider à avancer dans la vie. Puisse Dieu faire en sorte que ce travail porte ses fruits. Merci pour les valeurs nobles et l'éducation que tu m'as inculquées. Merci pour le soutien permanent que j'ai trouvé auprès de toi.

A ma tendre sœur « Tinhinane » a mes petits choux de frères « Massiouane » et « Aghiles », puisse dieu vous garder.

Mes prières persistant toujours, puisse Dieu Tout-Puissant leurs accordé, longue vie et bonne santé.

Mes remerciements vont également A mes éternels compagnons: Raouf, Yasmine, Sofiane, Mustapha, Dounia, Nour el houda, Sdeeyou, Karim. j'ai partagé avec vous mes meilleurs moments de joie et de bonheur

Petit clin d'œil à ces personnes que le destin met sur notre chemin : Iméne et Ouafa..

Merci.

SOMMAIRE :

1.1- Introduction à la thématique générale du master	05
- Introduction et problématique de l'atelier.....	09
-Introduction et problématique spécifique.....	12
2-Présentation Succinte du cas d'étude: La ville de Ain Benian.....	16
3 – Hypothèses.....	17
4- Méthodologie de travail.....	18
5- Présentation concise du contenu de chaque chapitre.....	19
Chapitre II : ETAT DE LA QUESTION	21
Introduction	22
Partie 1: de l'espace public à l'espace extérieur	
L'avenue des grands ensembles	
Et on a tué la rue corridor	
Les grands ensembles des années 1950 et 1960	
Les évolutions du modèle dans les années 1970	
Lecture de l'article de Yacine Ouagni sur les grands ensembles Algériens	
Partie 2 : La requalification des grands ensembles	25
Quelques Approches et Recherches sur les espaces extérieurs des grands ensembles	
Exemple de requalifications des grands ensembles dans le Monde	
Exemples de requalifications des grands ensembles en Algérie.	
Partie 3: De la barre à l'ilot ... ou au Macro-lot	31
Quelle Typologie pour un retour à l'espace public dans les grands ensembles	
Histoire de l'ilot	
Chapitre III : LE CAS D'ETUDE	
1-1-Presentation du Cas d'étude	
2- Analyse urbaine	32
2.1- LECTURE HISTORIQUE	37
2.2- LECTURE TYPOLOGIQUE	Erreur ! Signet non défini.
3- Structure actuelle.....	Erreur ! Signet non défini.
4- les instruments d'Urbanisme	
5- l'intervention Urbaine	
.....	51
Définition de l'échelle d'appartenance	51.

Présentation de la cité.....	52
Elaboration de l'Ebauche de structure.....	
Etats des lieux et limites du site	58
Schéma de structure Proposé	Erreur ! Signet non défini.
Le Projet Urbain	61Erreur ! Signet non défini.
3.3-Réglementation des espaces publics.....	Erreur ! Signet non défini.
4- Composition urbaine.....	
4.4- Plan d'aménagement.....	
Mutation des espaces extérieurs de la cité vers des espaces publics	72
5- Proposition de l'ilot	75
Chapitre IV : PARTIE ARCHITECTURE.....	77-80

Introduction à la thématique générale du master 'ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN'

La problématique générale du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans le cadre des études concernant le contrôle des transformations de la forme urbaine, au sein de l'approche morphologique à la ville et au territoire.

Elle s'insère dans le large corpus des recherches urbanistiques critiques sur le contrôle et la production des formes urbaines en réaction à l'approche fonctionnaliste de production de la ville des années 1950-70 qui recourrait aux modèles de l'urbanisme moderne.

Elle privilégie le fonds territorial comme **fondement** de la planification des ensembles urbains et **support** (réservoir, matrice affecté par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu'entretiennent ces villes avec leur territoire.

S'appuyant sur le considérable capital de connaissances produit et accumulé au cours du temps par la recherche urbaine, la recherche urbanistique investit actuellement, d'une manière particulière, le domaine des pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l'urbanisation et de ses formes.

Dans ce vaste domaine (de contrôle de l'urbanisation et de ses formes), le master 'Architecture et Projet Urbain' soulève tout particulièrement la problématique spécifique de la capacité des instruments d'urbanisme normatifs et réglementaires en vigueur à formuler et produire des réponses urbaines adéquates aux transformations que connaissent les villes dans leurs centres et périphéries.

Les pratiques de l'urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville : c'est le projet urbain qui constituera l'apport spécifique de l'architecte dans la pratique plurielle de l'aménagement de la ville, correspondant à une nouvelle manière de penser l'urbanisme. Le projet urbain devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication

de la ville face à la crise de l'objet architectural et à la crise de l'urbanisme, devenu trop réglementaire.

Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »¹.

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente².

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects³ :

- Le premier concerne une **théorie de la forme urbaine** : la ville considérée comme un espace stratifié, c'est-à-dire constitué de différents niveaux de projet correspondant à autant d'échelles spatiales (réseau viaire, îlot, unité parcellaire...) et de réalisations relevant chacune d'acteurs et de logiques spatiales différents.
- Le deuxième aborde les **méthodes du projet urbain**, et reprend en écho aux qualités de la forme urbaine traditionnelle, l'idée de décomposition des temps et des acteurs de projets en fonction de deux échelles : celle de la définition du fragment urbain et celle de la conception de l'édifice.
- Le troisième s'attaque à la difficile question des **logiques institutionnelles et procédurales**. L'auteur se livre à une critique en règle de l'urbanisme opérationnel et pointe l'absence de vision spatiale, l'abstraction du règlement par rapport à la notion traditionnelle de règle ; une nuance qu'il illustre par l'évolution des notions d'alignement et de gabarit.

C'est l'alternative à l'urbanisme au travers de la notion de 'Projet Urbain', qui se définit en filigrane de l'ensemble de ces propos qui nous permettront de construire une démarche de substitution au sein de laquelle l'histoire et le territoire constitueront les dimensions essentielles.

1. Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011)

2 Devillers, Ch., « Le projet urbain », in Architecture : recherche et action, Actes du colloques des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais des Congrès, Paris, Ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également: Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 – Christian Devillers, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme œuvre, Paris, éd. du Pavillon de l'arsenal, 1994.

3 Intervention de Ch. Devillers en Mars 1979 au colloque intitulé Architecture : Recherche et Action au Palais des Congrès de Marseille

Dans les faits, le projet urbain est aujourd'hui un ensemble de projets et de pratiques qui gèrent notamment de l'espace public et privé, du paysage urbain.

« Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre : l'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils »⁴.

Il s'agira alors, d'une part, de développer les outils de définition, de gestion et de contrôle de la forme urbaine et de réintroduire la dimension architecturale et paysagère dans les démarches d'urbanisme, et, d'autre-part, situer la démarche du projet urbain entre **continuité avec les données de la ville historique et référence à l'expérience de la modernité**.

Dans la démarche du master 'Architecture et Projet Urbain', le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l'enseignement du projet architectural et urbain.

Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai [1989] dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu.

Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai [1999] sous une autre optique : celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l'industrie du bâtiment, dans une logique de tissus.

L'histoire des villes, quant à elle, nous enseigne la permanence des tracés (voieries, parcellaires...) et l'obsolescence parfois très rapide des tissus. Il convient donc à partir de la production courante d'aujourd'hui (types, programmes, financements et procédés constructifs habituels des maîtres d'œuvre moyens) de travailler dans une perspective nouvelle qui intègre dès l'origine une réflexion sur les évolutions et les transformations possible, d'origine publique et privée. Cette tentative d'actualiser les mécanismes et les techniques qui ont permis de produire les villes, débouche ici sur des indications très pragmatiques et pratiques (tracés, trames, dimensionnements, découpage, terminologie...).

L'objectif principal du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la référence essentielle de la

⁴ Bonillo J. L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n° 118

démarche du master. La ville héritée de l'histoire est le contexte obligé d'inscription de l'architecture. En retour l'architecture... construit la ville.

Le retour à l'histoire ne signifie cependant pas le rejet 'simpliste' de la modernité pour une attitude nostalgique envers la production urbaine ancienne : les productions architecturales et urbaines du XXe siècle nécessitent en effet une plus large évaluation critique de leurs modèles et méthodes, suscitant de nombreuses voies de recherche

Au courant de l'année universitaire 2014/2015 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, on citera :

- Le Projet Urbain en centre historique
- Le Projet Urbain en périphérie
- Le Projet Urbain et les Instruments d'urbanisme
- Le Projet Urbain et les nouvelles centralités
- Le Projet Urbain et le développement durable

A travers le thème du projet urbain, les étudiants pourront alors proposer un territoire de réflexion et d'expérimentation sur la ville.

Dr. Arch. M.
Zerarka Porteur du master 'Architecture et
Projet Urbain' Mai 2015

Introduction à la Problématique générale de l'atelier

La ville, cet être vivant, en perpétuelle évolution.

Jadis, elle prenait le temps de croître, d'évoluer, et cela selon l'échelle de l'être humain, elle grandissait petit à petit, se métamorphosait, suivant un tracé géométrique clair mais aussi prévoyant de son éventuelle extension.

Aujourd'hui, la production urbaine se caractérise par une surdité et un mutisme général, une juxtaposition d'objet sculpturale aberrante, chaque architecture vient se déposer à coté d'une autre, sans aucun souci, cette juxtaposition crée alors l'éclatement de la ville, mais comment cela est-il arrivé ?

Au XIXe siècle, la révolution industrielle entraîne la déstructuration des tissus urbains existants et bouleverse un réseau urbain qui se survivait depuis deux mille ans.

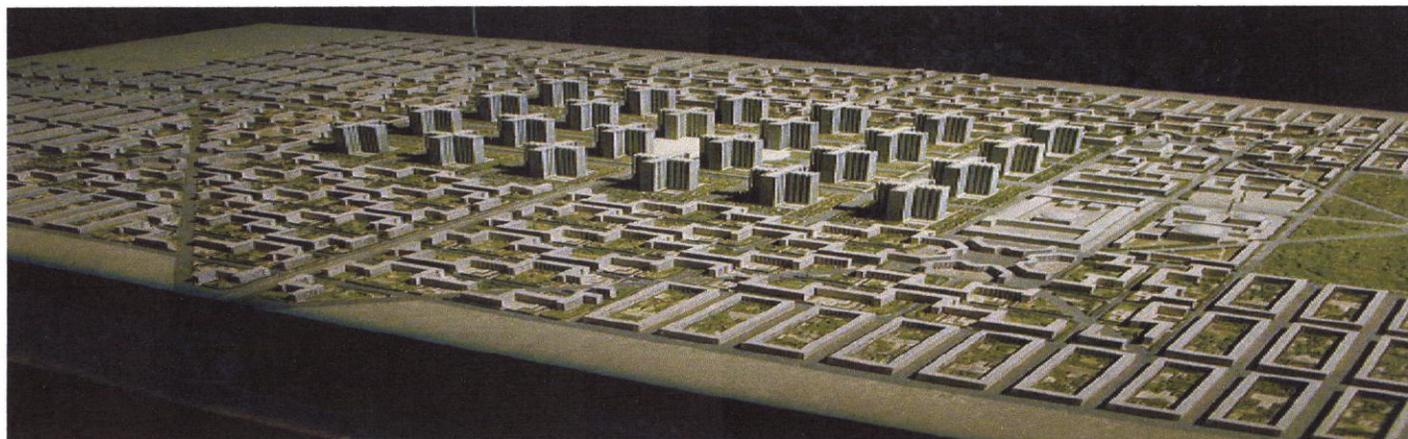
Les premières oppositions au machinisme étant celle de Ebenezer Howard qui persistera dans la planification urbaine, particulièrement dans l'établissement de "Nouvelles villes" jusqu'aux années 1970.

La ville du XIXe va être conçue pour le maintien de l'ordre (les percements d'Hausmann, la rue de la République à Lyon, en sont l'expression la plus spectaculaire).

Au XXe siècle, la ville en tant qu'élément fondamental de civilisation, est en crise, et ce d'autant qu'on assiste à une urbanisation qui s'accélère de manière phénoménale sur toute la planète, du fait d'une industrialisation quasi générale et d'un développement démographique galopant.

Devenant source d'insalubrité et de maladies, une croissance de la pauvreté ainsi que l'apparition des banlieues, pour remédier à cette crise, des théories urbaines vont voir le jour notamment dans la première moitié du XIXe siècle

Le mouvement moderne, qui apporta bien des bienfaits, mais mettaient en place de nouvelles règles dans la conception de la ville, ces règles sont valables en tout lieu car elles sont conçues Pour répondre aux besoins de l'Homme "Moderne».



Le Corbusier publiera "La Charte d'Athènes" (1943) sous forme d'ouvrage dont les grands principes étaient : " Le soleil, la verdure et l'espace sont les trois matériaux de l'urbanisme
"... Les clefs de l'urbanisme sont les quatre fonctions :

« HABITER- TRAVAILLER -CULTIVER LE CORPS ET L'ESPRIT- CIRCULER »

De nos jours, on a souvent une image chaotique de la ville traduite par un grand manque d'organisation et de cohérence spatiale, un constat primordial montre que la ville actuelle vit une crise profonde ; insatisfaction croissante engendrée par le rythme de vie moderne, la perte de l'espace public, la désorientation, l'anonymat des implantations d'édifices publics, la rupture avec l'histoire et enfin l'éclatement démesuré des villes qui est pour nous l'un des facteurs primordiaux de cette crise.

En résumé, et en paraphrasant Christian de Portzamparc : « ...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 ce double héritage contradictoire et essaye de le repenser avec une nouvelle approche et une nouvelle philosophie Urbaine »¹.

*"Le processus de « rationalisation » a laissé dans la ville la trace physique de ses limites: mort de l'espace public, création d'un espace continu sans qualité, prédominance d'une logique de secteurs..."*²

Le déclin de l'espace public, causé par la rupture entre l'histoire et sa continuité, induira implicitement la perte de toute architecture qui se parle, car l'espace public assume la continuité des constructions, étant un espace continu, structurant, donc générateur de ville et de vie, la rupture se fera donc entre l'architecture et l'urbanisme.



The city as an egg; illustration by Cedric Price

¹ Christian de Portzamparc, Paris-rue nationale (remodeler par densification légère), in Projets Urbains en France, Ed le moniteur, Paris, 2002. P : 192.

² Composition urbaine, note et essai bibliographique, octobre 1996

Problématique de l'atelier :

Compte tenu de ce qui vient d'être formulé, le choix de l'option Architecture et Projet Urbain s'avère tout à fait réfléchi. La crise de la ville, encore une fois, générée par la révolution industrielle, et accentuée par le mouvement moderne, est marquée par l'anéantissement du dialogue entre la partie et le tout, la perte d'articulation d'échelle. La ville est devenue un ensemble de fragments et une addition d'édifices fonctionnels indépendants, ce qui a engendré la rupture entre architecture et ville, l'absence de références historiques, de rythme, **la disparition d'espace public** qui devrait constituer un élément central et essentiel dans la composition urbaine.

L'étalement urbain a ainsi fait du bâtiment un objet, et de la ville une collection de simples juxtapositions additionnelles de bâtiments isolés, de projets objets.

En Algérie, le problème est similaire, c'est la ville éclatée qui prime.

A partir de cette perte de signification de la ville, notre problématique s'énonce principalement comme suit :

Les villes pourront-elles, sur le long terme, poursuivre leur développement sur un territoire grandissant, tout en assurant leur pérennité?

Comment peut-on réinstaurer la relation entre les différentes entités de la ville ? Et

Comment assurer que celle-ci travaille comme un tout homogène ?

Comment redonner un sens à la notion perdue de l'espace public, lui réaffirmer son rôle et son identité, le revaloriser, comment le produire, et lui attribuer une réglementation ?



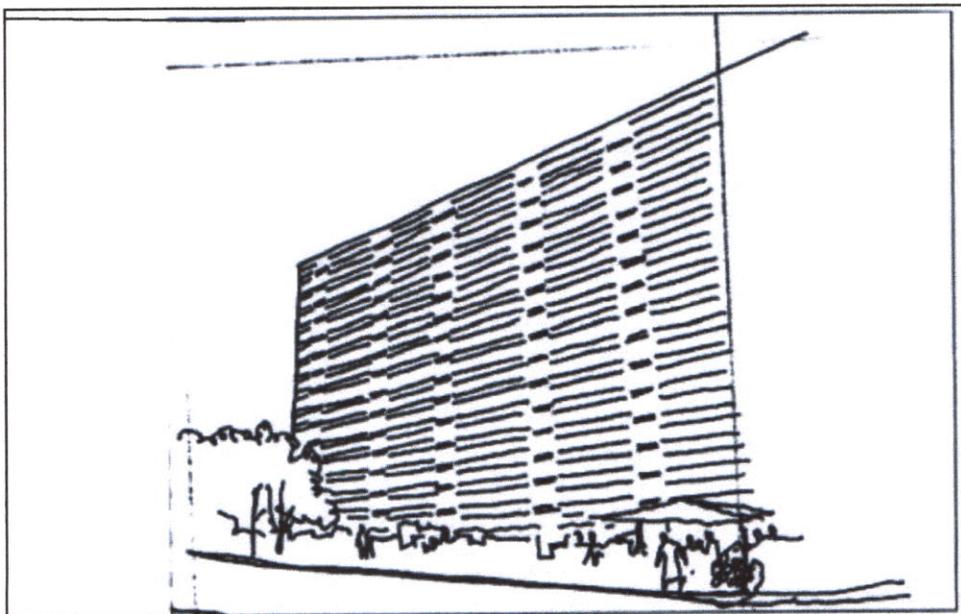
Introduction et problématique spécifique :

Toujours en rapport avec la problématique de l'espace public, nous nous sommes intéressé à la question des espaces extérieurs des grands ensembles, car aujourd'hui, lorsque nous parcourons nos villes, des tours et des barres atypiques nous saisissent rapidement, ces formes qui poussent par-ci et par-là sous la pression de la poussée démographique, et les besoins croissants en logements, nous dit-on.

Nos villes se voient « exploser », avec une production architecturale et urbaine accélérées, sans être accroché à la structure de la ville. Celle-ci n'est plus un lieu de vie, mais des ghettos, des zones, et surtout des dortoirs.

Avec l'avènement du mouvement moderne qui ne prend compte que de l'implantation du bâti, la typologie des grands ensembles devint florissante. Dès leurs premières appropriation par les habitants, un constat d'échec est vite perçus : les grands ensembles souffrent d'insuffisance d'équipements d'accompagnement, mais aussi, des « vides » non définis, sans vie et ne répondant pas aux exigences.

Les grands ensembles ont suscités beaucoup de débats, et nombres de réflexions, ils furent l'emblème du mouvement moderne, considéré au début comme solution à la crise du logement d'après guerre, et issue de l'urbanisme fonctionnaliste (avec ses principes) par *l'encouragement de l'aspect quantitatif au détriment de l'aspect qualitatif*,³ ils ont ainsi défini une rupture entre la ville moderne et la ville traditionnelle.



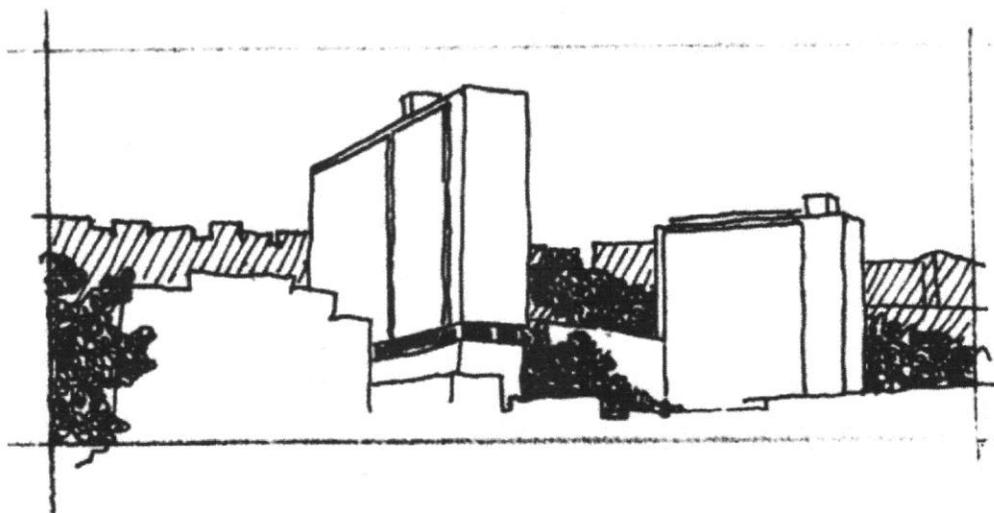
³ http://e-cours.univ-paris1.fr/modules/uoh/paris-banlieues/u5/co/3_1_1.html

Conçus selon les besoins de l'homme «se loger » mais pas à l'échelle de celui-ci, les bâtiments sont posés de façon répétitive et de façon distante laissant place à une étendu d'espace libres, ainsi, les espaces extérieurs des grands ensembles posent mainte problèmes : sur le coté spatial et c'est ce point qui nous intéresse le plus, les espaces extérieurs ne sont pas pensés comme espace urbain.

Après avoir tué la rue corridor, la place a disparu, ainsi que le boulevard et les impasses, ceci a accentué l'éclatement urbain, nous avons donc des espaces vagues, non définit, n'étant pas rattaché à aucune structure.

Alors qu'en France on a arrêté la construction des grands ensembles au courant de l'année 1973 par une circulaire, et on a essayé dès lors d'insérer les nouvelles constructions dans les villes anciennes², ce phénomène sera appelé communément renouvellement urbain. Les opérations d'aménagements des espaces extérieurs ont alors débuté, de la résidentialisation notamment, durant la même période le Projet Urbain apparut « *comme une alternative à l'urbanisme sectoriel issu du mouvement moderne. Ces projets d'ensemble ont pour objectifs ambitieux de transformer les villes ou d'en prévoir les formes d'extensions.* »⁴ Et on a pu à l'aide du projet urbain avoir des résultats.

En Algérie, et en raison des mêmes situations, les grands ensembles ont vu le jour, principalement en dehors des centres d'agglomérations, on y remarque les mêmes dysfonctionnements, la crise du logement étant toujours d'actualité.



Croquis de l'immeuble Aéro-habitat, Alger, d'inspiration corbuséenne (Miquel architecte), J.J.Deluz

⁴ Composition urbaine, note et essai bibliographique, octobre 1996

Les grands ensembles ont vu le jour, avec le « plan de Constantine » en 1958, des projets d'habitat social s'inscrivaient dans la logique du zonage, ces grands ensembles offraient de logements de petites surfaces non adaptés aux familles Algériennes, *même si cela a suscité quelques mouvement de résistance en prônant une architecture méditerranéenne s'inspirant de traditions locales,* »⁵ ceci étant illustré parfaitement par les projets de F.Pouillon.

Ensuite, avec les ZHUN et l'amélioration en surface de logements ² avec des répétitions des plans types, cependant ils ont engendrés une consommation flagrante des terrains, avec des espaces urbains désarticulés, implantés principalement en dehors des centres d'agglomérations, on y remarque les mêmes dysfonctionnements en ce qui concerne leurs espaces extérieurs, la crise du logement étant toujours d'actualité, et la continuité de la construction des grands ensembles d'habitat avec l'AADL, nous pousse à réfléchir quant au sort de leurs espaces extérieurs, **arrêter leurs constructions n'est pas envisageable, en tout cas, pas d'aussitôt, on est alors face à une situation critique, regarder ces tours et barres prendre forme, mais surtout les espaces vides qui en résulte, et prévoir leurs fatalités, sommes-nous condamnés à ne rien faire ? , sauf attendre qu'ils gémissent dans les années à venir ?**

Alors que certains architectes et urbanistes considèrent ces grands ensembles comme une « erreur » dans l'histoire de l'architecture moderne à cause des nombreux dysfonctionnements relevés, d'autres en voient des opportunités pour une requalification urbaine.

Destinés à tous, se retrouvant au final ne servant à personne, L'espace extérieur n'est pas un simple espace neutre où se retrouvent relations et interactions sociales, il doit être bien plus, il est complexe et ce doit de satisfaire toutes les catégories, ceci doit promouvoir sa multifonctionnalité.

Par leur plus grand atout qui est leur faible emprise au sol, ces grands ensembles nous offrent des espaces extérieurs favorables pour muter vers des espaces publics urbains et, ainsi, des opportunités d'aménagement et d'insertion d'équipements d'accompagnement, non seulement au profit du quartier mais aussi pour la composition urbaine de la ville.

⁵ Composition urbaine, note et essai bibliographique, octobre 1996.

Roland Castro sur les grands ensembles a pris position en affirmant : « *c'est extrêmement douloureux pour les gens de voir des destructions à l'endroit où ils ont habités, où leurs enfants sont nés, où leur père et leurs mères sont morts, et c'est beaucoup plus gratifiant de remodeler, de garder ce qu'il faut et on l'inscrit dans autre chose, on garde une mémoire heureuse tandis que si vous les démolissez, on crée une mémoire malheureuse. Vous prétendez que pour habiter bien il faut que ce soit tout petit tout bas et pas plus de trois étage, c'est tout à fait absurde. La ville, ça doit être intense. La manière d'avoir fait les grands ensembles est stupide, de type Slogan : « de l'air du soleil de la lumière pour tous ». Ces quartiers ne sont absolument pas denses, contrairement à ce qu'on pense, ils sont accablants. En réalité il y a beaucoup d'espace entre les barres mais, par contre, leur mise en scène est telle qu'elle vous tombe dessus, donc vous avez un sentiment de densité, mais c'est tellement mal fait que le sentiment d'oppression, de prison, est là »⁶ ceci ne peut que renforcer notre position de requalifier ces grands ensembles pour créer une mémoire heureuse.*

Face à cette amnésie envers l'histoire « *La plupart des grands ensembles, nus et homogènes, nient la complexité de l'espace urbain* » La rupture qu'ils ont engendrés et surtout l'absence de l'espace public, Tous « *ces espaces limites* », ou « *espaces négatifs* » comme les appelle A. Grumbach, deviennent les éléments par lesquels la ville va se redéfinir, « *des lieux de requalification urbaine* ».

Ces espaces extérieurs constituent des opportunités pour d'éventuelles réinsertions d'une cohérence urbaine, et une éventuelle mixité.

Enfin, les espaces extérieurs des grands ensembles offrent une opportunité pour une cohérence urbaine, mais **comment pouvons-nous requalifier les espaces extérieurs des grands ensembles Algériens ?**

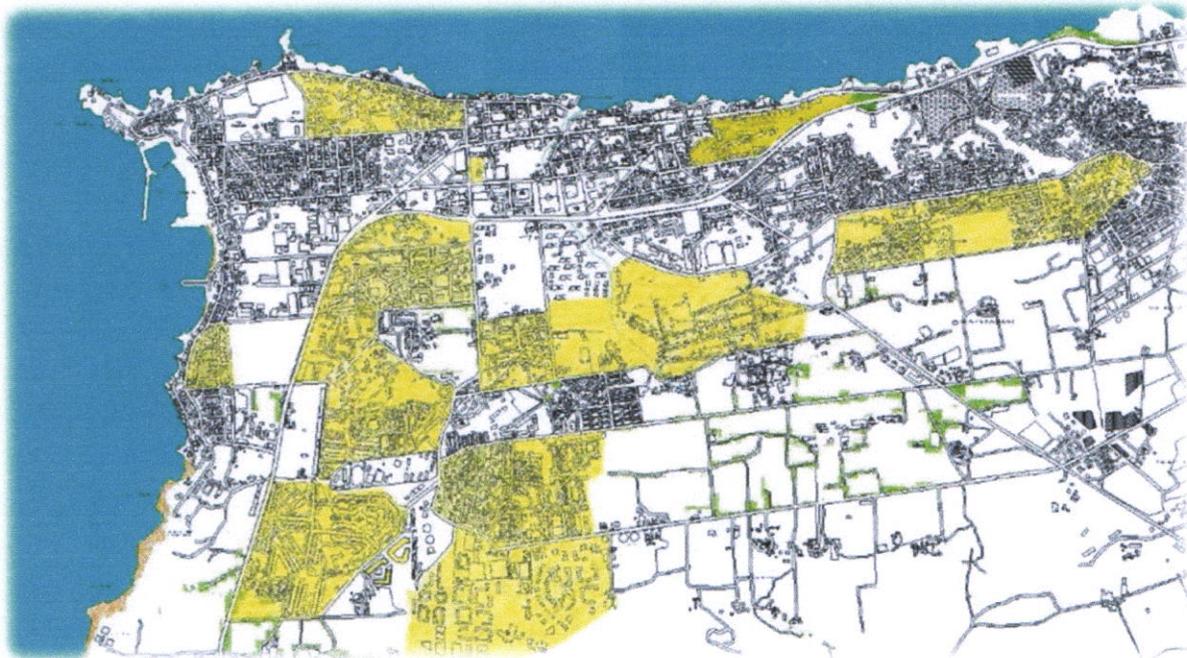
⁶ Entretien Roland Castro

Présentation succincte du Cas d'étude :

Ain Benian Guyotville

L'urbanisation de la ville en quelques chiffres:

La ville d'Ain Benian a connu comme toutes les villes Algériennes une croissance démographique importante, et de ce fait une urbanisation et une consommation de terrains flagrante, on y constate une forte présence de logements collectifs qui sont dispersés sur tout le périmètre de la ville, on peut le voir clairement sur la carte ci-dessous :



Répartition des cités de grands ensembles à Ain Benian, Source : l'auteur



Vues de cités majeures de grands ensembles de la ville source : l'auteur

Hypothèses :

Notre réflexion se base sur l'idée que la requalification des espaces extérieurs des grands ensembles comme tout projet d'architecture ne peut exister sans une attache à une structure d'ensemble identifiée et hiérarchisée et donc :

- 1- La nécessité de s'accrocher à la structure existante et de ce fait, retrouver une échelle intermédiaire (l'échelle d'appartenance)

Aussi, pour pouvoir joindre ses architectures, l'espace public s'avère être une condition fondamentale de jonction, « *Son rôle est l'agencement des constructions qui constituent l'espace urbain* »⁷

- 2- Le Retour à l'espace public et concevoir la ville à travers l'espace public.

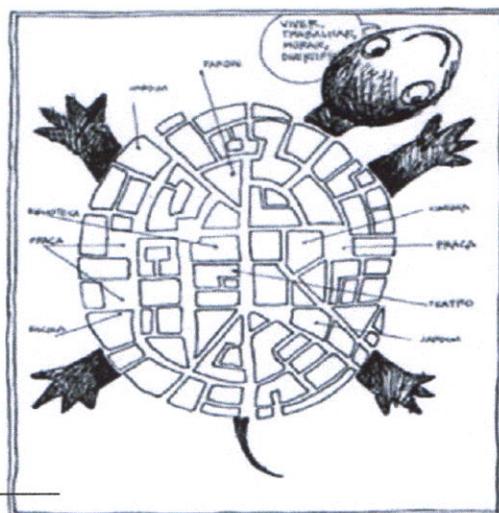
Notre réflexion, aussi, se base sur le fait que les grands ensembles construits ne sont pas condamnés à être délaissés à cause de leurs dysfonctionnements, mais ils sont une opportunité pour une requalification urbaine, grâce à la requalification de leurs espaces extérieurs qui permettra leur renaissance, et leur devenir, et cela à travers la mutation des espaces extérieurs en espaces publics urbains.

Cependant, requalifier l'espace extérieur ne veut pas dire envahir les espaces « libres » et ne veut pas dire nécessairement l'attribuer aux résidents, mais nous voulons plutôt l'inscrire dans une dynamique de continuité et cela grâce à l'introduction de l'espace public.

Objectifs : *“Recoudre cette ville traumatisée demande de la délicatesse, donc du temps”*

8

Créer un projet urbain flexible et durable, qui s'intègre avec le tout. Réconcilier ville et architecture.



“It is important to have an integrated view of the city. It is like the Turtle embodying life, work and movement. If the turtle's shell is divided into different parts, it will die. Similarly, in a city, the elements of living and working cannot be separated. There is an absolute need to integrate compatible urban functions within the city.”

- Jaime Lerner

⁷Composition urbaine, note et essai géométrique, octobre 1970

⁸ Amiens, recomposer une cohérence urbaine, Projets Urbains en France, Op.Cit, P :58

Méthodologie de travail :

Afin de répondre à la problématique et aux questions soulevées, de confirmer ou d'infirmer les hypothèses prédéfinies, et concrétiser nos objectifs de travail, nous avons opté pour la méthodologie suivante.

La thématique de la requalification des espaces extérieurs des grands ensembles sera abordée en deux parties, théoriques et pratiques, la partie théorique consiste en l'acquisition des connaissances intéressant les grands ensembles et l'espace public.

Dans un souci de mettre en pratique nos hypothèses, nous avons opté pour la lecture de l'histoire de formation et de transformation du cas d'étude, dans le but de retrouver la structure de la ville et s'y accrocher avec une échelle intermédiaire.

Aussi, la lecture Typologique nous permettra dans un second temps de retrouver une typologie de référence et appréhender la problématique de l'espace public.

Présentation concise du contenu de chaque chapitre :

Le Chapitre 01 se veut introductif, il présente la problématique générale du Master « Architecture et Projet Urbain », en parallèle il expose la problématique générale et spécifique traitées, on y ajoutant une brève présentation du cas d'étude.

Le Chapitre 02 quand à lui, se veut informatif, et résumera les publications, livres et articles consultés liées à la problématique, essayant de relater les plus récents.

Enfin, le chapitre 03 sera l'aboutissement de toute cette réflexion, où on essayera de mettre en pratique les connaissances acquises et les informations récoltés , grâce à une analyse urbaine de la ville, ainsi que la proposition d'un projet de requalification des espaces extérieurs d'une cité en introduisant l'espace public.

Chapitre II :

État de l'art :

Introduction :

« Le projet urbain se proposait de requalifier les espaces urbains, atteint par les changements sociaux et économiques, démonétisé par les excès du zoning et les dangers de quartiers difficiles ou de grands ensembles, il voulait aussi requalifier le travail de l'urbaniste, la dignité de son intervention..... »

Marcel Roncayolo, Préface projet urbain

La question de la requalification urbaine, notamment le retour à l'espace public en tant que condition d'émergence de tout projet architecturale n'est pas l'actualité de notre siècle, car avec la naissance du projet urbain « toutes les opérations urbaines se plient à celui-ci », elle fut traitée donc dans plusieurs travaux de recherches scientifiques, ceci étant dit, les recherches bibliographiques effectuées nous ont démontrés que la thématique de la requalification des espaces extérieurs des grands ensembles plus précisément n'a pas fait l'objet d'assez de recherches ici en Algérie, nous citerons les lectures effectués qui nous ont tout fois permis de nous rapprocher d'avantages sur cette question.

Nous avons donc répartie nos recherches sur trois anglets, nous proposons dans une première partie une recherche historique pour comprendre le déclin de l'espace public, aussi la thématique fut abordée avec maintes articles et surtout mémoires de magister récents traitant de la requalification des espaces extérieurs des grands ensembles plus précisément, afin de situer la question. Enfin, l'analyse de quelques exemples fut nécessaire et donc rajoutés.

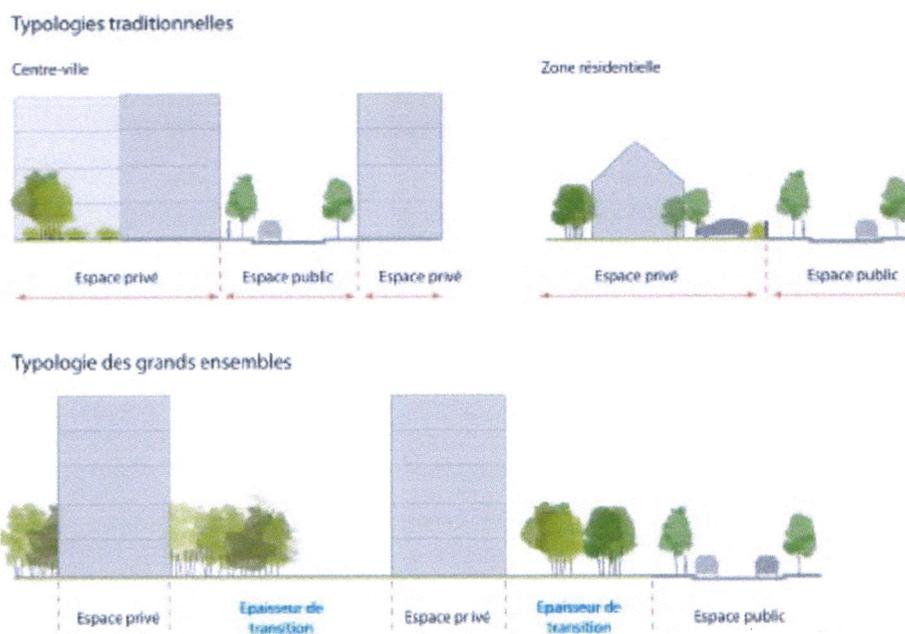
Partie 1 :

De l'espace public à l'espace extérieur

Dans les centres villes « classiques », l'espace public était en général, tout ce qui faisait face à la façade d'un immeuble¹. Le tissu urbain ancien s'ordonne autour de la « séquence hiérarchisée rue/bordure/cour/fond de parcelle »².

Aussi, les maisons et les immeubles sont positionnés en retrait de la voirie. La limite avec la rue est toutefois marquée par des éléments continus : murs, murets, clôtures, grilles, haies... Lorsque le bâtiment est en retrait de la rue, une clôture rétablit automatiquement la limite entre le trottoir et la parcelle privée.

*La ville traditionnelle intègre les critères de fonctionnalité, d'usage, de statut de propriété, d'identification des lieux, de rapports d'échelle. Elle aurait donc toutes les qualités ? Ce n'est pas en tout cas pas ce que pensaient les concepteurs et les commanditaires des grands ensembles.*³



Source : Leprince Lea, rénovation des grands ensembles.

¹ BERNIER Nicolas, Les espaces extérieurs des grands ensembles : comment assurer l'articulation entre espaces publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?, 2007, P20

² PANERAI P., CASTEX J., DEPAULE J.-C., 2004, p. 138

³ BERNIER Nicolas, Les espaces extérieurs des grands ensembles : comment assurer l'articulation entre espaces publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?, 2007, P20

L'Avènement des grands ensembles :

Pierre Merlin et Françoise Choay proposent de définir le « grand ensemble » comme « *un groupe d'immeubles locatifs comportant un nombre élevé de logements. A partir des années 1950, ce terme s'est répandu pour désigner des groupes de grandes dimensions d'immeubles locatifs, implantés dans des zones d'aménagement ou périmètres d'expansion urbaine spécialement délimités. Ces immeubles ont toujours un minimum de quatre niveaux au-dessus du rez-de-chaussée et jusqu'à plusieurs dizaines (...). Les espaces intercalaires sont aménagés en aires de stationnement, en espaces verts ou en terrains de sport* »⁴

Le grand ensemble est présenté comme « l'héritier direct des CIAM et de la Charte d'Athènes »⁵. Les Congrès internationaux d'architecture moderne (CIAM) furent rejoints par Le Corbusier à partir de 1928. La Charte d'Athènes, synthèse de leurs travaux, fut finalisée en 1933 et publiée en France en 1943. Elle devint alors la référence en termes d'architecture moderne.

Les grands ensembles sont le résultat d'une « pensée qui prônait à la fois la collectivisation du foncier et l'autonomie du bâti et de la voirie, et préparait l'éclatement du tissu »⁶. Ce serait « le point extrême d'aboutissement du processus de désintégration de l'urbain »⁷.

Le Mouvement moderne développe une pensée fonctionnaliste de l'espace. Il prône en effet la distribution de l'espace en secteurs consacrés à une vocation unique. Il conduisit donc au zonage et à la constitution de secteurs à vocation uniquement résidentielle. Le grand ensemble est pensé comme un espace ayant pour usage essentiel d'accueillir des logements, la fonction habitat.

Un rôle fonctionnel est assigné aux espaces extérieurs : la desserte et les flux de circulation mais aussi un espace naturel, mais sans lieux de sociabilité ni d'accueil.

L'espace doit être libéré sous l'immeuble grâce à la construction sur pilotis, supprimant ainsi les logements en rez-de-chaussée : le rapport du passant à l'immeuble est réduit à la simple contemplation⁸. Il n'y a donc pas de transition entre l'espace extérieur et l'immeuble.

Tous les immeubles ne furent pas construits sur pilotis, comme les unités d'habitation corbuséennes, mais dans beaucoup de constructions le rez-de-chaussée fut privé de logements. A défaut de pilotis, les rez-de-chaussée sont constitués en garages, locaux poubelles, caves... etc

⁴ MERLIN P., CHOAY F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, 1996.

⁵ PANERAI P., LANGE J., 2000

⁶ ibidem

⁷ ibidem

⁸ PANERAI P., CASTEX J., DEPAULE J.-C., 2004,

Il s'agit en quelque sorte d'une négation du sol, conduisant à la constitution d'un « îlot vertical »⁹.

« Désormais vue à vol d'oiseau, la ville est une maquette : collection d'objets que l'on manipule comme des briquets sur un présentoir »¹⁰.

Les barres et les tours dessinent ainsi la ville, avant les réseaux et les rues, la trame viaire n'étant conçue que dans une perspective purement circulatoire.¹¹

L'implantation des bâtiments suit quelques éléments : l'ensoleillement, la vue...etc et non en fonction de la rue.

Et on a tué la Rue Corridor :

« Quand la rue disparaît, la ville devient illisible »¹²

Le Corbusier clamait la nécessité de faire disparaître la rue mixte, associant voitures et piétons, parce qu'elle était bruyante, insalubre, dangereuse. La rue ne demeure qu'en tant que rue intérieure sans voiture dans ses unités d'habitation. La sociabilité n'est pas rejetée mais elle est pensée à l'intérieur de l'immeuble. Au Mirail, à Toulouse, Georges Candilis alla même jusqu'à arrêter l'ascenseur un étage sur deux pour forcer les habitants à se croiser. A partir des années 1950, les idées de Le Corbusier furent en partie remises en cause au sein des CIAM.

Le fonctionnalisme et le zonage furent conservés mais cette période fut marquée par un retour vers une pensée globale de la ville, par la réintroduction de la rue-centre linéaire comme structure de base des plans urbains²⁹. Ce tournant fut surtout le fait d'un nouveau mouvement, le « Team X ». L'un de ses chefs de file, Georges Candilis, réalisa notamment le quartier du Mirail.

Avec Team X, la rue reste néanmoins coupée du sol et perchée sur pilotis, surplombant les zones de stationnement. Les circulations des piétons et des automobiles restent séparées à des niveaux différents et les voies en impasse se multiplient.

⁹ PANERAI P., CASTEX J., DEPAULE J.-C., 2004,

¹⁰ Ibidem.

¹¹ BERNIER Nicolas, Les espaces extérieurs des grands ensembles : comment assurer l'articulation entre espaces publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?, 2007,P22

¹² FOURCAUT A., 2007, p. 67

Les grands ensembles des années 1950 et 1960

Dans les années 1950 et 1960, les grands ensembles sont conçus autour de bâtiments en forme de tours et de barres, qui s'organisent sur de vastes surfaces qualifiées d'espaces verts ou d'espaces libres.

Cette phase a toutefois connu deux vagues successives concernant la structuration urbaine :

- une première vague caractérisée par une structure à mailles orthogonales très étendues
- une deuxième vague avec des schémas de voirie se terminant en impasse, soit à l'intérieur de mailles, soit de type arborescent.

Les évolutions du modèle dans les années 1970

Les années 1970 voient une remise en cause des tours et des barres au profit d'organisations plus complexes cherchant à imbriquer logements, équipements, stationnement, en reconstituant souvent un sol artificiel, la « dalle », fortement minéral et aujourd'hui très difficile à faire évoluer, ou à se renouveler .

De cette période datent les nombreuses opérations sur dalles, dans lesquelles la circulation et le stationnement sont localisés sous les immeubles.

Que ce soient les grands ensembles des années 1950 ou les dalles des années 1970, l'espace privé commence à l'entrée du hall de l'immeuble. Tout l'espace extérieur est « public » et accessible à tous.

Cette ouverture était sensée favoriser la rencontre entre tous les habitants. Le fait de supprimer les barrières physiques devait permettre de lutter contre les frontières sociales.

Les espaces extérieurs :

La doctrine voulait que les espaces extérieurs restent libres et deviennent un espace vert de détente. Certes des arbres ont été plantés, des pelouses semées, des aires de jeux installées. Mais dans certains cas on n'est pas allé jusqu'au bout. La priorité a été donnée aux logements et les plantations ont été tardives voire incomplètes.

En Algérie, Le déséquilibre régionale du territoire Algérien suite au départ du colonisateur, et le déséquilibre entre les grandes villes et les hinterlands, la récupération du patrimoine bâti a permis de diminuer le déficit en logements et services, mais l'exode rurale ainsi que le taux accentuera, selon Yacine Ouagni, encore d'avantage le déficit, ce qui orientera les stratégies de développement élaborés jusqu'au jour d'aujourd'hui.

L'adoption des procédés élaborés en Europe après la deuxième guerre mondiale est légitime selon lui car la rupture entre le type d'habitation citadine autochtone (maison à patio) et l'appartement (maison doublement orientée résultant de sa condition d'appartenance à l'immeuble) est définitif. « *Ainsi, depuis 30 ans, l'expansion des villes Algérienne s'est réalisée par coups irréguliers d'opérations de grande envergure, dessinant de grands ensembles à usage d'habitation n'ayant souvent de significatif que le toponyme : cité 1000 logements, cité 200 logements... etc.* »¹³

Le caractère autonome de la conception en « blocs » (tours et barres) implantés selon une logique aveugle à la structure du tissu urbain, ignorant l'échelle humaine et prétendant véhiculer les avantages de l'efficacité fournis par la technique et la technologie au moyen de la production en série.

Comme Yacine Ouagni les appelle « les monstres » sont entrain d'être détruit en France alors que chez nous ils ont connu et ils connaissent toujours une période d'épanouissement.

Nous sommes dans la période des 50 ans à venir cités par Ouagni (le temps de renouvellement d'une génération) et la question est toujours d'actualité, est-il possible d'envisager un moyen de gestion apte à garantir une substitution à ses « monstres » sans douleur ?

Même les discours dans le temps affirmaient l'état « provisoire » des grands ensembles quoi que difficile à admettre vu leur impact sur les villes Algériennes.

Il serait donc selon Ouagni plus judicieux et réaliste de prévoir dans l'immédiat des rectificatifs sensés dans les futurs projets et d'essayer l'organisation des ensembles existants selon une logique qui tiendrait compte des caractères propres au contexte urbain en minimisant la démolition, et ces opérations persisteront et survivront, « *on est convaincu que ces opérations n'ont rien de provisoires et qu'elles sont condamnées à durer* »

¹³ Article de Yacine Ouagni « la réhabilitation des grands ensembles »

«.. Elle (la requalification) les amène à se poser des questions nouvelles par le regard original qu'elle porte sur l'existant» 1

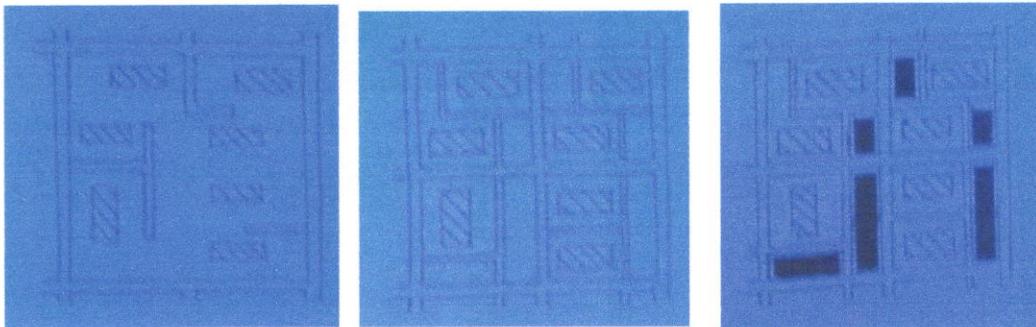
1- Quelques Approches et Recherches sur les espaces extérieurs des grands ensembles :

1-1- « Démarche pour une restructuration des espaces extérieurs dans les grands ensembles Urbains : de l'espace vide à l'espace urbain, cas de la ZHUN Sud de Tizi-Ouzou »

L'auteure¹⁴ Propose d'établir les bases d'une méthode de travail consistant en l'analyse des dysfonctionnements et des différents modes d'utilisation des espaces extérieurs, ainsi que l'évaluation des besoins et attentes des habitants en matière d'équipements d'accompagnement qui s'avère indispensable, pour ça elle préconise une analyse sociologique.

Résultats Obtenus : Sa démarche pour une restructuration des grands ensemble à travers :

- Le projet Urbain.
- La recomposition du système viaire.
- La création de maillage.



- La recomposition de l'espace public.
- L'utilisation du végétal.
- L'introduction de nouveaux équipements.
- L'introduction de nouveaux espaces (création d'espaces libres en périphérie, création d'espaces de représentations, réorganisation des commerces, espaces de loisirs et de détente).

¹⁴ Mme Djender Zahra

1-2 « LES ESPACES RESIDUELS DANS LES ENSEMBLES D'HABITAT URBAIN **DE LA CONCEPTION AUX FORMES D'APPROPRIATION** » *Cas de la Ville de Médéa.*

L'auteur¹⁵ a opté pour une démarche socio-physique, c'est le moyen par lequel, il a identifié les différents usages et les pratiques habitantes de l'espace extérieur, il a effectué une enquête socio-physique.

Aussi l'auteur veut comprendre l'aspect légal du phénomène de l'appropriation des espaces extérieurs et sa légitimité a été recherchée à travers l'observation de la réglementation.

Démarche :

L'évaluation des pratiques spatiales a pour base l'enquête socio-physique, qui combine en quelque sorte deux démarches parallèles. La première est d'ordre social qui consiste à analyser le niveau d'appropriation des espaces de proximité et les différents usages qui leur sont affectés, et qui sont à l'origine de ce phénomène. La deuxième est l'aspect physique basé sur l'observation et la quantification des différents espaces, ainsi que le marquage et le traitement de la délimitation (clôture).

Résultats Obtenus : (recommandations)

I- Recommandation d'aspect conceptuel.

1- Typologie des espaces extérieurs.

La programmation de petites opérations, (habitat semi-collectif, dense, etc.) facilite la création de petits espaces privatifs, de courettes et de placettes qui sont beaucoup plus contrôlable et leur entretien est moins coûteux pour les habitants.

2- L'habitat horizontal à forte densité.

Ce type d'habitat à l'avantage d'une consommation très réduite de terrain, et la possibilité de bâtir sur toute la surface de la parcelle, aussi que de pouvoir s'adosser directement à d'autres constructions dans les trois cotés de la maison

3- La typologie à gradin ou l'habitat individuel à terrasse :

Les avantages de cette typologie en terrasse ce sont la disposition d'un espace extérieur attrayant pour chaque habitation et la possibilité d'une densité très élevée

II- URBAN DESIGN ou la composition urbaine

La composition urbaine fait de la mise en forme de l'espace public un composant fondamental de la ville. Les places et les rues sont des lieux où s'expose l'architecture. La composition urbaine plaide pour une ville qui se fait de l'extérieur, l'architecte urbaniste « ordonne » les

¹⁵ Mr Benkali Mahmoud

grands espaces publics (places, rues, axes monumentaux) dans lesquels les architectures viendront s'insérer en conformité avec les règles morphologiques clairement établis.

III- Requalification des espaces extérieurs dans les ensembles existants.

- 1- L'aménagement et le morcellement de ces espaces en jardins potagers ne seront que bénéfiques pour occuper les personnes âgées et les retraités dans la production de fruits et légumes.
- 2- Installer de façon adéquate le long des murs la végétation peut améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.
- 3- Les toitures-terrasses dans les immeubles collectifs peuvent être aménagées en terrasses accessibles et constituent un espace communautaire à usage collectif comme l'étendage du linge, le lavage des tapis, le séchage du couscous et le sacrifice du mouton de l'aid.
- 4- Espace de transition : Entre les voiries et les abords des logements, on peut distinguer une succession de lieux, de l'espace public à l'espace privé, dont l'identification et le traitement en fonction de l'usage doivent assurer la transition. Ces espaces de transition sont le lieu des pratiques sociales et leur prise en compte est à la base du travail de requalification.

VI - Recommandation d'aspect gestionnaire.

- 1- Création de comité de quartier.
- 2- L'accent sur l'éducation et l'information.
- 3- La logique voudrait que les espaces extérieurs soient gérés par leurs propriétaires.
- 4- Pour les futures opérations : investir plus dans les espaces extérieurs.

1-3 « L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles. (*Un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique*)

Les Hypothèses émises par l'auteure ¹⁶ :

1. Le logement dans l'habitat urbain une fois acquis est très vite transformé, dans la mesure des possibilités, pour s'adapter aux besoins physico-spatiaux de la famille algérienne.
2. Ces exigences et ces besoins qui n'ont pas leurs satisfactions dans l'espace individuel du logement s'étendent vers l'extérieur qui se trouve être l'espace de proximité, par une appropriation et un usage privatif.
3. L'appropriation de l'espace extérieur de proximité et son annexion au logement ne trouve-t-elle pas sa réponse dans les différents besoins sociaux, notamment en matière d'intimité, sécurité, et autres usages domestiques particulièrement ?
4. L'espace extérieur ainsi approprié se trouve un usage très varié selon le sexe, l'âge et la catégorie socio-professionnelle.

Résultats obtenus : (recommandations)

La possibilité d'intégrer le grand ensemble algérien dans une dynamique de Projet Urbain.

- Stratégie proposée du "Projet Urbain" à l'échelle d'un grand ensemble :

Développer une stratégie globale, et réfléchie, visant le long terme et l'amélioration durable de la cité, avec tout ce qu'elle sous entend :

- la revalorisation urbaine,
- de diversité et mixité des fonctions urbaine,
- de participation efficace de l'ensemble des acteurs urbains,
- de recherche d'un partenariat élargi, et d'une qualité meilleure de la vie urbaine
- et enfin de la mise en place de solutions adéquates spécifiques et pertinentes.

- le financement et la gestion du projet urbain.

- **La recomposition spatiale :** *humaniser la cité* en diminuant son caractère monotone et uniforme, et en essayant de reconquérir la notion de *lieu*.

- **Les enjeux sociaux du projet Urbain:** *renforcer les instances de participation citoyenne.*

Au-delà d'une *consultation normative*, entrant dans le cadre de questionnaires abstraits, il faut mettre en place des *lieux de travail collectif*, des *ateliers urbains*

¹⁶ Mme Boucherit Sihem.

2- Exemples de requalification des grands ensembles :

2-1/ L'expérience de l'atelier Roland Castro

« La table rase n'est pas la meilleure idée urbaine, c'est une idée foncière... »¹⁷

Remodelage de la Barre République, Lorient :

Restructuration d'une barre de 120 logements en 99, Construction de trois immeubles neufs (55 logements), aménagement d'un mail, d'une place et d'un square.



La transformation de la barre République s'inscrit dans la continuité du projet du quartier du quai de Rohan, qui a nécessité sept ans de travail, de 1989 à 1996, et engagé le renouvellement de l'identité du quartier.



¹⁷ Roland Castro,

Barre de la république

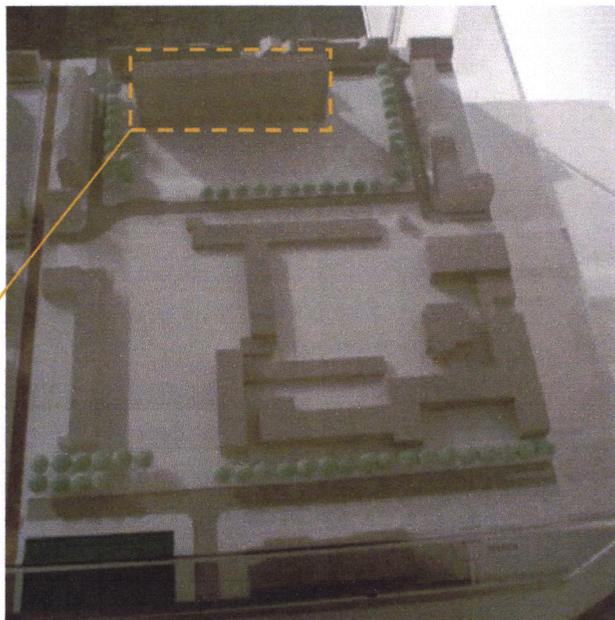
Quai de Rohan

Etat des lieux :

L'idée du projet est d'édifier un paquebot avec son étrave vers la mer.

Les étapes :

- découper la partie supérieure de l'ancienne barre en gradins successifs et en terrasses, et l'a complété d'une proue habitée, remanié entièrement les plans en y apportant aussi de nombreuses adjonctions. Le tout est devenu un bâtiment emblématique de la ville.



« Le remodelage de République comme celui de Rohan constituent un vibrant plaidoyer anti-table rase dans une ville qui assume sa mémoire, fût-elle douloureuse. »¹⁸



¹⁸ Roland Castro,

2-2/ Exemples de requalification des grands ensembles en Algérie :

Prémisse d'un projet Urbain pour la restructuration et la réhabilitation d'un grand ensemble d'habitat à Oran :

Implication des acteurs dans un projet de restructuration urbaine : Cas du projet pilote des amandiers. *Par : Mohamed BENEHAR¹⁹*

Le projet pilote de la cité des Amandiers a servi de cas d'école, représentatif des problèmes majeurs qui touchent les grands ensembles, Il couvre de façon représentative l'éventail de la problématique donnée dans le domaine de la restructuration urbaine dans les grands ensembles en Algérie.

Situation :

La cité des Amandiers dans sa situation par rapport à la ville se trouve à l'extrémité de l'extension ouest d'Oran, partiellement marginalisée du reste de la ville, se trouve, en bas de la montagne, entourée par l'habitat spontané, d'où les conflits sociaux entre les deux populations.

La cité présente un problème d'enclavement accentué par la forte présence de casernes qui constituent une véritable barrière avec la ville.

La problématique s'articule autour de deux volets, la restructuration urbaine et la réhabilitation du cadre bâti.

Constitution de l'équipe de pilotage

Le projet est piloté par une équipe pluridisciplinaire (architectes, ingénieurs, sociologues, économistes et gestionnaires) où la majorité des acteurs impliqués sont représentés à savoir, l'OPGI en tant que chef de projet, l'APC, la DUC, DLEP, les BET et les habitants par le biais



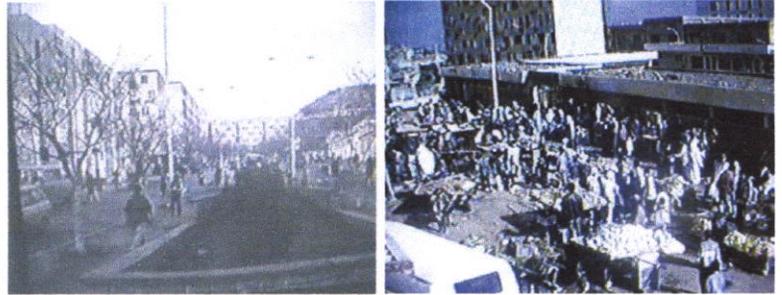
¹⁹ Architecte, chef de projet de restructuration urbaine et de la réhabilitation du cadre bâti de la cité des Amandiers.

d'associations de quartier.

Diagnostic technique :

Echelle cite :

- Problèmes d'organisation spatiale
- Problèmes d'aménagement des espaces extérieurs
- Problèmes liés au fonctionnement
- Problèmes liés aux satisfactions des besoins en matière d'équipements



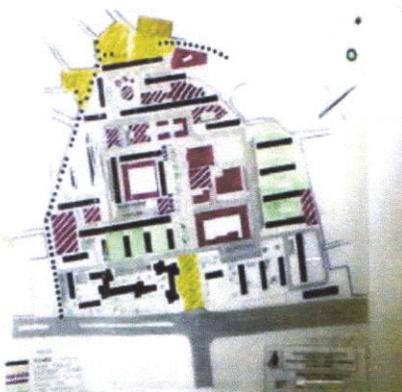
Concertation :

Faire participer les concernés dans le processus de planification et de réalisation:

- Eviter des conflits d'intérêt
- Créer une dynamique sociale et économique
- Mobiliser des ressources financières
- Assurer la bonne gestion des réalisations
- Améliorer la durabilité

Plan de jalonnement : (une nouveauté ?)

Le plan de jalonnement est un outil de communication entre les différents partenaires concernés par le projet. Il facilite la compréhension du projet par les habitants. C'est un instrument de concertation où les grandes orientations du développement qui orientent l'aménagement sont représentées. Le plan de jalonnement s'élabore à partir d'un graphique explicite permettant de faciliter la communication avec les habitants.



Le plan et son évolution avec la concertation des différents partenaires et la population

Mesures réalisées

Des mesures concrètes ont été réalisées par les différents acteurs parmi celles-ci on notera :

- 1/ La réalisation d'un bloc pilote par l'OPGI.
- 2/ La réalisation en cours d'une crèche
- 3/ L'aménagement de deux espaces verts par l'APC. L'aménagement d'un stade pour les sports collectifs
- 4/ L'ouverture de deux voies entre la cité et l'habitat spontané.
- 5/ La réalisation en cours d'une sûreté urbaine
- 6/ La reprise du réseau d'assainissement de la cité dans le cadre du chapitre 721 par la DUC.
- 7/ L'élaboration d'études d'urbanisme par la DUC.

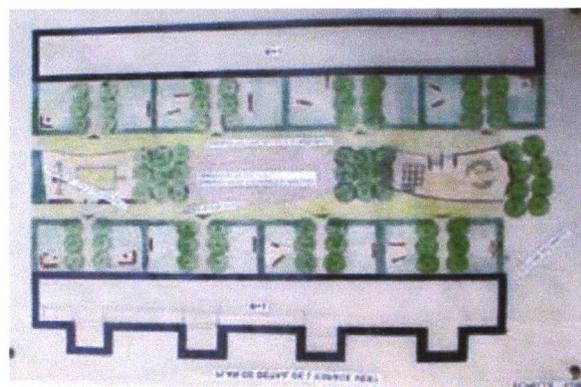
Aménagement des espaces extérieurs :

L'aménagement se base sur les principes suivants :

- Création d'un espace semi-public par cage d'escalier comme lieu de rencontre protégé
- Aménagement du cœur d'îlot en fonction des besoins des habitants (aires de jeux, lieu pour évènements spéciaux, stationnement)
- Prise en charge des plantations et de l'entretien par les habitants

Comme mesure démonstrative, une parcelle a été ciblée pour l'aménagement d'un espace vert pilote grâce à un financement de l'APC.

Cette dernière a été choisie entre deux barres, procurant un espace extérieur semi public conçu comme une série de petits jardins privés à l'usage des femmes situés au niveau de chaque entrée.



L'aménagement de ces jardins est organisé de manière à assurer une certaine intimité pour les utilisateurs qui pourront exploiter ces espaces comme lieux de rencontres, façon de compenser au manque de terrasses accessibles. Ces espaces seront gérés et entretenus par les habitants de chaque bloc.

Initiative privée pour l'aménagement et l'entretien de l'espace semi public par écran végétal

- Accès protégé
- Utilisation individuelle
- Plantation et entretien individuel
- Réduction des frais généraux de gestion
- Intimité de l'entrée et d'une zone
- Tampon par écran végétal



Les enfants quant à eux bénéficieront en même temps d'une aire de jeux au centre de la parcelle en question. Il sera également assuré pour les événements sociaux (décès, mariages ou autres) un espace spécialement prévu à cet effet, en plus des aires de jeux pour enfants à bas âge.

L'objectif global du projet pour les intervenants dans le secteur de l'habitat est de réaliser un projet approprié de restructuration urbaine dans ce grand ensemble, de maîtriser une démarche méthodologique spécifique en vue de traiter efficacement les tissus urbains de ces grands ensembles et de vulgariser des techniques d'approche des différentes problématiques dans ce domaine.

Le projet se déroule à travers l'intervention d'une équipe pluridisciplinaire où la majorité des partenaires impliqués sont représentés à savoir, l'OPGI en tant que chef de projet, l'APC, la DUC et les habitants par le biais d'une association de quartier. Avec un groupe de travail représentatif de tous les acteurs.

Les outils conceptuels utilisés dans le cadre du projet font l'objet d'un débat avec la population et sont exposés d'une façon permanente pour mieux préciser avec elle leurs contenus et leurs implications, la réflexion collective construit par toute l'équipe en

communication permanente avec les habitants. Ceux-ci étant une source d'information de premier ordre, leurs inspirations sont des indicateurs pour les décisions à prendre.

L'instrument de travail utilisé par le groupe de travail pour l'aboutissement du projet pilote est une méthode de Planification des Projets par Objectifs. C'est un système d'organisation des processus de planification qui permet d'adopter une démarche systématique et satisfait surtout aux exigences de la communication, cette méthode est un ensemble de procédures et d'instruments, elle permet de poser des jalons pour la planification des projets, par la concertation entre les différents acteurs.

Les caractéristiques de la méthode sont :

- Démarche itérative, organisation souple
- Recherche de consensus
- Transparence au niveau de l'analyse et de la décision.

Il y a lieu ainsi de cibler tous les participants (acteurs, bénéficiaires) qui sont impliqués dans le déroulement du projet et de définir leurs rôles pour l'aboutissement de ce dernier.

Objectif du projet

- Le cadre de vie est amélioré
- La pérennité des mesures est assurée
- Les acteurs se sont concertés et participent au projet en fonction de leurs responsabilités et de leurs capacités.

Implication des acteurs dans un projet de restructuration :

- Réalisation de mesures démonstratives dans les projets pilotes
- Formation de formateurs
- Sensibilisation



2-3 L'expérience du GAUR (Groupe Architecture, Urbanisme et Restauration) :

Un groupe d'enseignants²⁰ a aspiré à créer un lieu de réconciliation exemplaire en proposant, des études de projet le plus possible critique et jouissant de la rigueur scientifique.

Leur pensée se trouve dans la vision de la typologie processuelle, à travers l'école muratorienne, et particulièrement dans la figure de Gianfranco Canniggia, ils y trouvent un répondant théorique et un guide pratique pour l'amélioration aussi bien du cadre existant que de la production de l'habitat en Algérie.

La première expérience fut en 1991 pour l'aménagement des terrains restés vagues dans la partie centrale de l'ensemble de « la cité du mai 45 » à Bab Ezzouar.

Le constat général fut un malaise profond, les causes étant multiples : le schéma organisationnel, ponctué par des édifices monumentaux isolés, découle d'un choix motivé par le seul souci de mener à bien le chantier de réalisation, absence de tissu, la disposition des éléments construits n'obéit pas aux principes de l'association organique.

La proposition générale du projet tente d'y remédier en introduisant des opérations de « couture » visant à la réintégration des unités bâties existantes parsemées dans un nouvel organisme, et cela grâce aux prédispositions offerte par le site.

Le programme quant à lui préconise un centre de quartier doté d'équipements commerciaux, culturels, socio-éducatifs et administratifs, et porte le nombre de logements au double avec des édifices n'excédant pas les quatre étages, plus 500 autres logements intégrés prévus dans le centre de quartier, les aires périphériques aussi recevront des équipements d'accompagnement et des habitations selon les besoins futurs de la commune.

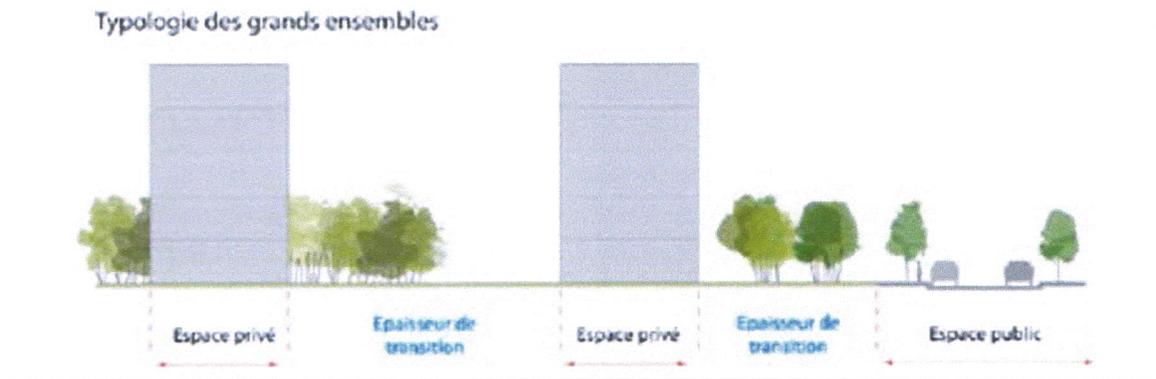
Le projet coïncide avec le point le plus nodal de la cité donnant corps à l'aire construite : Centre et périphérie.

²⁰ Le GAUR sous la direction de Mohamed Dahmani et Hakim Hamak, par l'intérêt des études menées par Quenza Hadji-Bougherira et Mohamed Saidi, Blida. Et Nadir Balahouane, Hatem Djeghaba et Yassine Ouagueni, EPAU.

Partie 4 : De la barre à l'îlot

Ou au Macrolot. ?

Quelle Typologie pour un retour à l'espace public dans les grands ensembles ? :



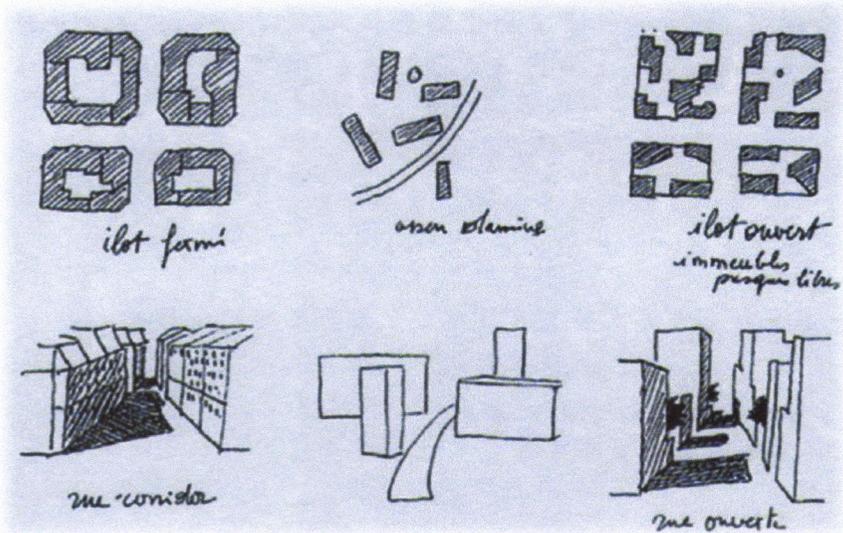
1- Histoire de l'îlot :

Christian de Portzamparc définit les trois âges de la ville, l'âge I la ville historique, multiséculaire, marquée par une structure viaire de rues qui sont bordées soit de maisons mitoyennes, soit d'hôtels séparés.

L'âge II est celui d'urbanisme moderne développé au 20ème siècle, un urbanisme qui a souvent bouleversé sinon saccagé la ville de l'âge I, elle renverse complètement le schéma fondateur de la ville de l'âge I et veut s'y substituer. Elle correspond à un véritable « Big-bang » irruption soudaine de l'urbanisme moderne qui a explosé les villes, irruption de l'objet architectural, du bâtiment vu comme objet, nouveau paradigme ».

La ville de l'âge III est la ville d'aujourd'hui, qui contient celle de l'âge I et celle de l'âge II elle est absolument hétérogène réfractaire à tout modèle normatif, témoin d'un éclatement des codes.

La ville de l'âge III part de l'hypothèse dans laquelle nous sommes amenés à construire sont toutes particulières, « travailler avec le contexte, mais avec une poésie des contrastes, des oppositions, et non des imitations »



On a donc les Années 1930 l'îlot comme chaînon oublié, ensuite les années 1940-1960 où la déconstruction de l'îlot, et enfin l'apparition de L'îlot ouvert.

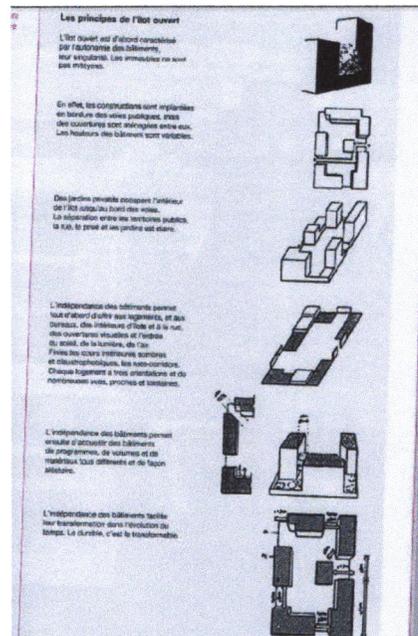
2-L'îlot ouvert :

Principes de l'îlot ouvert :

- la traversée des vues et de la lumière entre intérieur d'îlot et rue, (confort de chaque logement)
- lisibilité mais aussi la luminosité de la rue.
- l'indépendance volumétrique des architectures distinctes mais aussi leur alignement partiel sur la rue

Conséquences de l'îlot ouvert :

L'apparition de la thématique de la diversité. Cette question devient un leitmotiv : dans un îlot, ou dans une opération urbaine, chaque lot doit être architecturalement différent des autres. Du point de vue du matériau, des couleurs, chaque élément doit se différencier, et devenir une entité autonome.



-La diversité devient une obligation

-L'architecture devient beaucoup plus sculpturale. (Elle demeure dans un respect de la réglementation)

-Architecture « gabaritaire » et affranchissement de la typologie.

-Devenant au final des isolats *isolat, en linguistique, est une langue qui n'a aucun rapport génétique avec ses voisines*²¹

3- Le Macrolot

Le terme de Macrolot voit son apparition dans le livre de Jacques Lucan « où va la ville d'aujourd'hui ? »

Définition :

*Désigne des opérations de taille importante, plutôt situées dans des zones d'aménagements de grande ampleur*²².

Un lot est une unité de construction, attribué à un maître d'ouvrage, qui fait appel à un maître d'œuvre, apparaît alors la fiche de lot, qui reprend les préconisations de la ZAC.

Les principes généraux d'aménagements ne suffisent plus au développement d'un projet individuel,

La conception des Macrolots se distingue de celle de l'ilot ouvert dans son association de plusieurs maîtres d'ouvrage pour la réalisation d'un seul ensemble composé de plusieurs programmes de nature différentes, avec plusieurs ou le même architecte.

L'exemple pris est celui de Boulogne Billancourt, qu'on a eu l'occasion d'analyser dans le présent mémoire.

Un Macrolot est aussi, un ilot constitué de plusieurs programmes, donc plusieurs maîtres d'ouvrages, ces programmes sont coordonnés, et sont tous réalisés dans la même temporalité (dépôts de permis, appels d'offres)

²¹ LAROUSSE,

²² Jacques Lucan, Où va la ville aujourd'hui ? : Formes urbaines et mixités, de La Villette, 2012

Objectifs du Macrolot :

- Mixité programmatiques
- Diversité architecturale
- Rapidité d'exécution

La Mutualisation : La mise en commun de certains éléments du programme (stationnements automobile, les espaces libres, jardins intérieurs,..)

Les parkings :

L'hypothèse d'un seul parking mutualisé sur un Macrolot a été abandonnée et un compromis est envisagé au profit d'un parking qui occupe en sous-sol la moitié environ des ilots.

Les espaces verts :

La mutualisation des espaces verts et le partage des espaces libres apportent une respiration certaine aux intérieurs d'ilots.

Mais ici se pose la question *de l'usage de ses espaces, au mieux peuvent-ils être autre chose que des jardins d'agrément accessibles aux habitants ? Si oui, de quelles façon peuvent-ils être appropriés ?*

Le paradoxe des Macrolots étant qu'ils proposent la mutualisation des stationnements et des jardins, ils fabriquent une entité ou toutes les entités sont liées, et en même temps, ils veulent afficher une diversité architecturale.

Avantages du Macrolot	Inconvénients
Mixité programmatique (entre logements en accession à la propriété et logt sociaux)	Limite des copropriétés
Vente en l'état futur d'achèvement VEFA, les bailleurs ne sont plus constructeurs mais deviennent utilisateurs.	Maintenance des copropriétés
	La mutabilité d'ensembles qui possède un socle de stationnement commun, ou commerce.

Conclusion Générale du Chapitre :

Les grands ensembles, conçus pour faire le bonheur de l'homme, ils se définissent aujourd'hui comme leurs ghettos.

La Requalification des grands ensembles a suscité maintes Réflexions chacune se voulant aussi innovante et Proche de la réalité que possible.

Les réflexions de certains se basent sur l'évaluation des besoins et attentes des habitants, attendant que le besoin et l'urgence prennent le dessus.

D'autres par le remodelage et le confort toujours de ces habitants.

Il est question dans le présent mémoire, de recoudre la ville, et donc de trouver l'attache des espaces extérieurs des grands ensembles à la ville.

Aujourd'hui, et en se basant sur le même principe de vouloir faire le bonheur de l'homme (les résidents de ces grands ensembles) la requalification des espaces extérieurs des grands ensembles se voit vouer au même échec, en effet, les espaces extérieurs des grands ensembles sont incontestablement des composantes de la ville, et de ce fait, requalifier les espaces extérieurs des grands ensembles ne peut subsister sans attache à une structure d'ensemble, celle-ci se fera grâce à l'échelle d'appartenance et avec l'espace public fondateur principal de la cohésion urbaine.



Chapitre 03 :

Et L'espace Public Créa la ville

Partie 1 :

1- Analyse du cas d'étude : Ain Benian

Introduction :

L'analyse surpasse le stade de simple lecture du lieu de type descriptif, elle est avant tout d'ordre **prospective**, c'est à dire que l'on va analyser dans l'intention première de projeter. . .¹
Elle sera partagée en deux parties, l'analyse historique, et l'analyse typologique.

11) l'échelle du territoire :

Alger, capitale du pays,

limitée par: La mer Méditerranée
au Nord, La wilaya de Blida au
Sud, La wilaya de Tipaza à
l'Ouest

La wilaya de Boumerdès à l'Est.

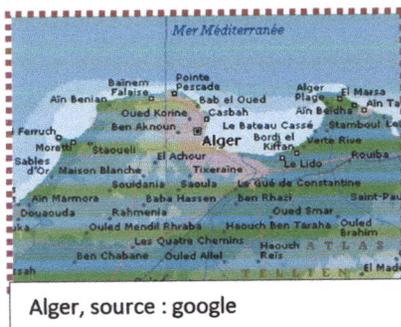
1- 2L'échelle du Sahel:

La ville d'Ain Benian, située dans le

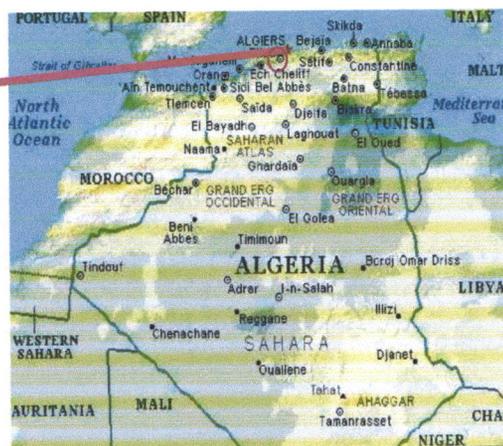
Sahel ouest d'Alger sur la couronne
périphérique littorale de la métropole d'Alger
est en phase de mutations par sa position
stratégique au piémont nord- est du massif de
Bouzaréah elle constitue la porte urbaine
d'Alger sur la baie ouest du sahel en
continuité des grands pôles touristiques Club
des Pins, Moretti

1-3 L'échelle régionale :

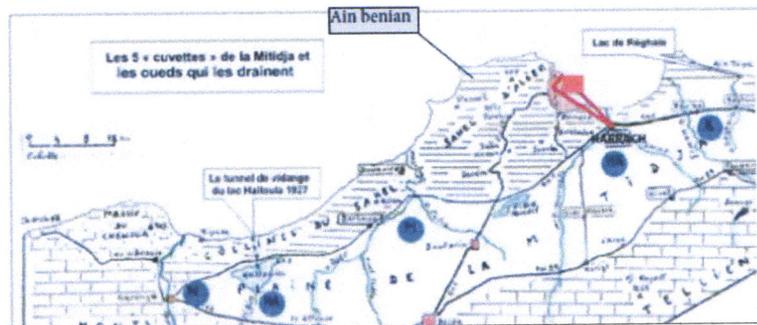
AIN BENIAN est située sur la bande côtière
Algérienne, à 15KM à l'Ouest d'ALGER, et à
54km au Nord Ouest de TIPAZA. Sur le plan
administratif, AIN BENIAN est une commune
de 1326.5HA Elle partage des frontières avec «
Hammamet » et « Beni Messous » à l'Est et «
Chéraga » au Sud, la Mer Méditerranéenne au
Nord et à l'Ouest, Le contexte régional de la
ville de Ain Benian se trouve riche par rapport
aux autres villes avoisinantes en raison de
l'ouverture vers la Mer au Nord et à l'Ouest,
elle constitue un point de relais entre la zone



Alger, source : google



Carte d'Algérie. . source : google



Situation par rapport au sahel, Source : les auteurs



Commune Ain benian, source : google

¹ Laurie Berho – Clothilde Poulain, Séminaire : Ph. Pannerai L'Urbanisme : du territoire à l'individu, 2011

démarre de Douira et communique avec la R.N.11

1-3 Mode de déplacement Mobilité et transport urbain

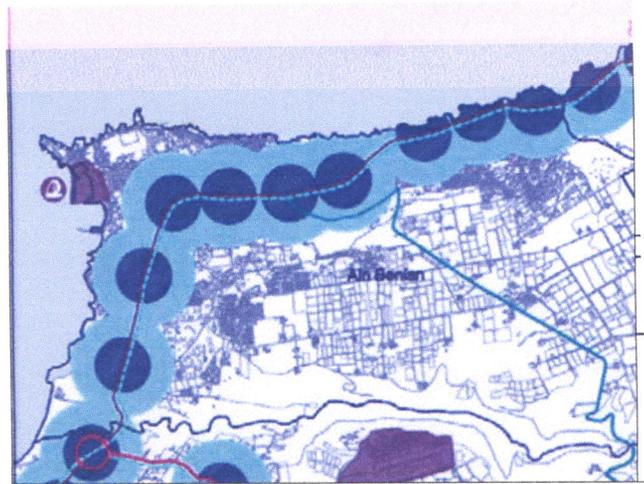
Sur le plan des transports et accessibilité, la commune est bien desservie, de plus, le pdau d'Alger prévoit des grands

équipements et infrastructures de transports, ceci dit à l'échelle intra communale la question du transport est très problématique vue la densité de celui-ci par rapport à la demande de la population

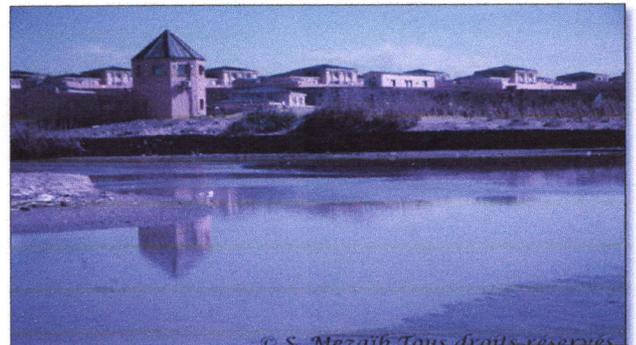
et à la taille de la ville.

1-4 Pollution :

Les eaux usées et pluviales sont drainées vers la mer sans aucun prétraitement. Ces eaux se déversent dans les oueds.



Mobilité Ain Benian, Source : PDAU 2009



Vue sur l'oued Bni Messous, Source : Google

1-5 Les Ressources Hydriques :

➤ En surface, **AIN BENIAN** ne jouit par d'un réseau hydrographique réel ; il se résume en quelques ruissellements en hiver et quelques sources au **NORD** et a l'**OUEST** du plateau.

➤ On notera aussi la présence de nappes phréatiques qui sont :

- La nappe phréatique de la bande littorale.
- La nappe phréatique du plateau.
- Nappe d'**OUED BENI MESSOUS**.

1-6 Potentialités agricoles :

Classe 1: potentialités du milieu naturel excellentes, très haute productivité

Classe 2: très bonne potentialités du milieu naturel malgré les contraintes, bonne productivité

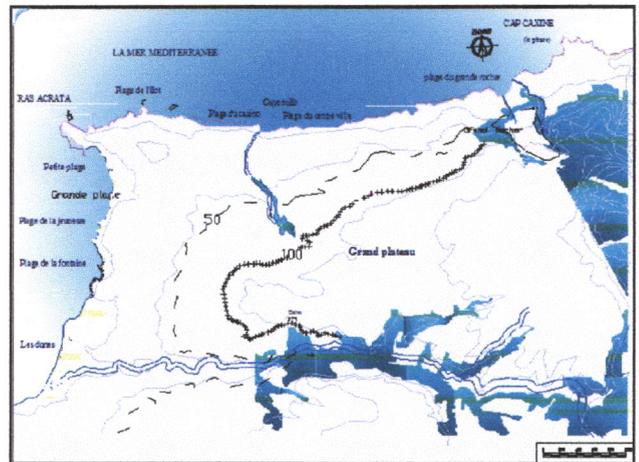
Classe 3: présence de contraintes importantes limitant la potentialité, productivité moyenne

1-7 Potentialités Touristiques :

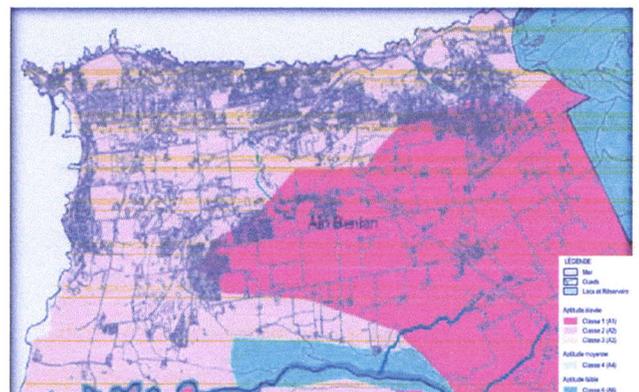
Située à l'Ouest de la ville, la zone d'**EI DJAMILA** (ex- La Madrague) constitue la zone touristique actuelle, Elle est composée par un ensemble d'équipements touristiques et de détente, notamment des restaurants de renommée internationale et un port de pêche et de plaisance.

La région représente une multitude de sites touristiques de natures diversifiées, on rencontre la Mer et la montagne.

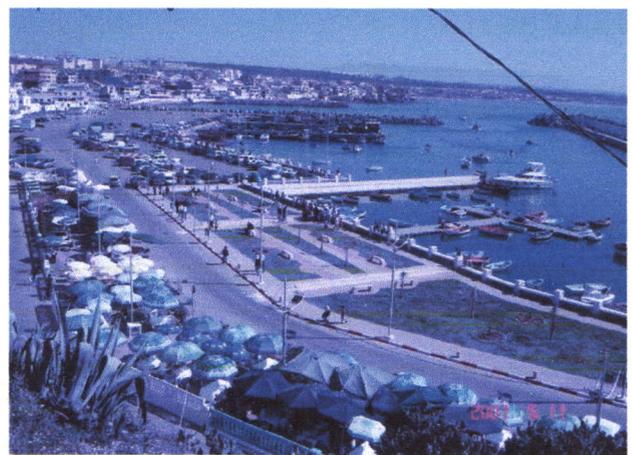
Aussi, l'ouverture d'une ligne de transport maritime urbain le 05/08/2014 dans la baie d'Alger, qui reliera le port d'Alger (La pêcherie) au port de pêche et de plaisance d'El Djamilia (ex-La Madrague)



Carte ressources hydriques, Aïn benian, Source : travaux BENKARA



Classification des classes agricoles, Source : PDAU2009



Vue sur la madrague, Source Google

2- L'évolution historique :

« L'étude de la structure urbaine d'une ville ne se conçoit que dans sa dimension historique, car sa réalité se fonde dans le temps sur une succession de réactions et de croissance, à partir d'un état antérieur » ²



Vue Guyotville _Le Casino
Source :Google image. Internet.



Guyotville -La Madrague- Le petit port
Source :Google image. Internet



Guyotville -Vue prise de la mer
Source :Google image. internet



Vue Guyotville _Le Cap Oaxine
Source :Google image. internet.

Ain Benian a connu le passage de plusieurs civilisations à travers le temps mais l'absence des documents graphiques et littéraires fait que l'histoire s'est tournée vers les données archéologiques qui ont été faites pendant la période coloniale

1- PERIODE PRECOLONIALE :

1- Période Troglodyte :

Découverte de plusieurs grottes:

A/-Grotte de la pointe pescade

B/-Grotte de Cap Caxine

C/-Grotte de Grand Rocher

D/-Grotte de carrière anglade

2- Période Antique :

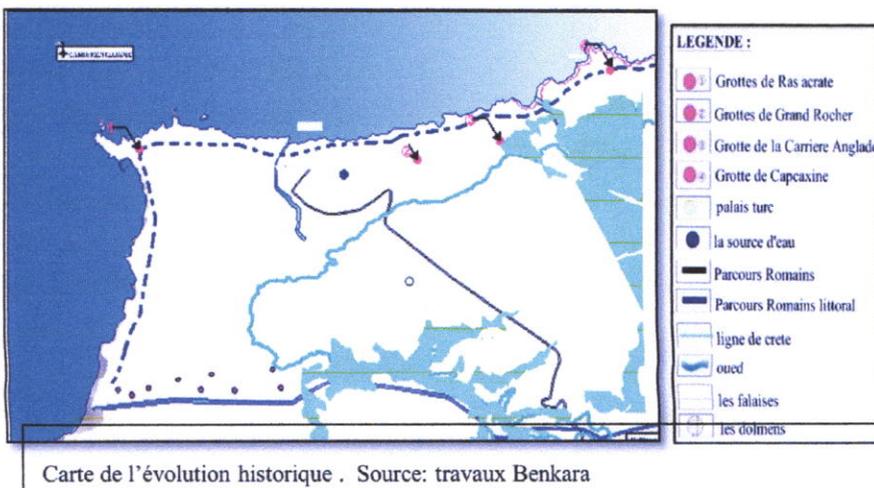
-L'existence de 250 dolmens sur la rive droite de l'Oued Beni Messous,.-Découverte de nombreux objets: Poteries, Bronzes.

3- Période romaine

Établissement de la ville s'est fait autour d'une source d'eau qui est considérée comme élément inducteur de la croissance. Les Romains ont créés un parcours littoral reliant Ecosium – Sole (Alger – Cherchell)

4- Période Médiévale (Turc):

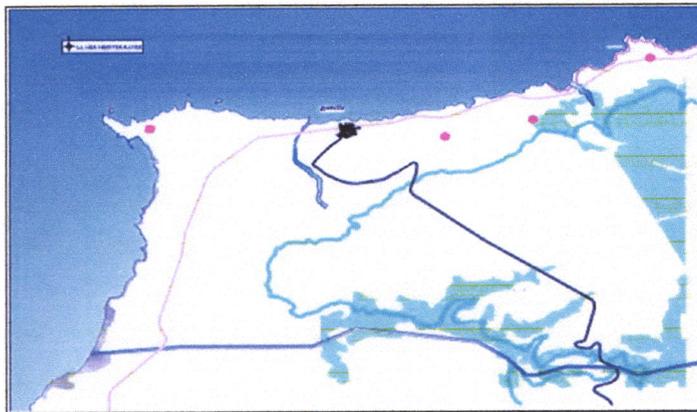
Présence du palais turc d'été, cette demeure du trésorier du Bey d'Alger se trouve sur le plateau du grand Chéraga et sur celui d'Ain Benian.



Dolmen de Beni Messous.

II. PERIODE COLONIALE 1830 -1853 : Implantation du village :

La découverte d'une source d'eau dans une région nommée Ain Benian a encouragé les colons à créer un village de pêcheurs le 08 Août 1845. Ce premier village de pêcheurs contenant 20 maisons fut un échec et deviendra par la suite un village agricole. Le forêt de Bainem (339 ha) fut implantée après par un décret ainsi que des facilités et avantages pour les familles d'agriculteurs tels que la distribution des terres agricoles



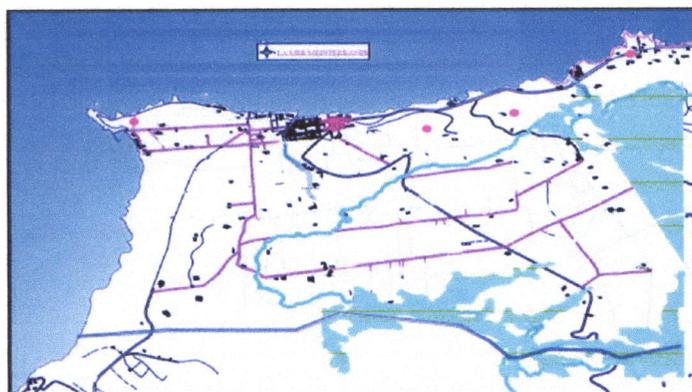
LEGENDE :

- Forêt
- Oueds
- La mer méditerranéenne
- Les dunes
- Les falaises
- Ligne de crête
- les Grottes

Carte de l'évolution historique . Source: travaux Benkara

-Le dessin du tracé viaire et le découpage du sol qui initie l'urbanité ; montre un échiquier de rues rectilignes, qui définissent une série d'îlot, presque toujours carrés. la place sur laquelle donne les édifices les plus importants : l'église, la mairie , les maisons des marchands et des colons riches »

III-PERIODE COLONIALE 1853 – 1869



LEGENDE :

- Forêt
- Oued Beni Missous
- La mer méditerranéenne
- Les chemins d'exploitations
- découpage agricole
- Les falaises
- Ligne de crête
- l'extension
- la l'implantation
- les Grottes

Carte de l'évolution historique . Source: travaux Benkara

La réussite enregistrée par les premiers colons dans l'agriculture a encouragé et drainé un nombre considérable de nouveaux colons d'où La nécessité de nouveaux espaces et équipements tels que la place de la république , l'école Saint Joseph, le marché ,et de nouvelles infrastructures de communication telle que le tramway reliant Alger- koléa vers les années 1900 Cette période est marquée par l'apparition de nouveaux quartiers (Espagnol , Européen), ainsi que la présence d'un tracé agricole.



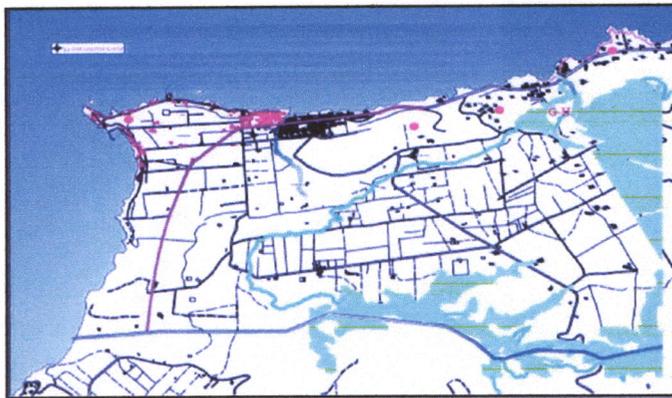
Plan cadastral. Source : institut national des plans cadastraux



Plan cadastral . Source : institut national des plans cadastraux



VI-PERIODE COLONIALE 1869 - 1910



LEGENDE :

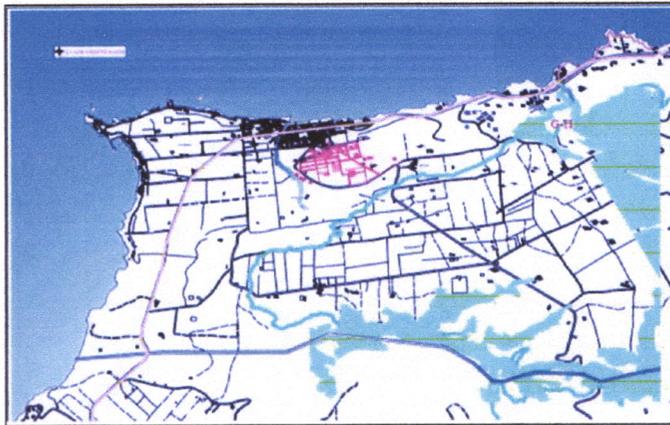
	Foret
	Le grand rocher
	Oueds
	La mer mediterranee
	Les falaises
	Ligne de crête
	Etalement de la ville en longueur
	La ligne du tramway
	Les Grottes



Carte de l'évolution historique . Source: travaux Benkara

Cette période est marquée par le franchissement de l'oued et l'Étalement de la ville en longueur vers l'ouest, suivant la ligne du tramway, à cause de la présence du grand rocher vers l'est qui forme une barrière naturelle.

- PERIODE COLONIALE 1910 - 1932



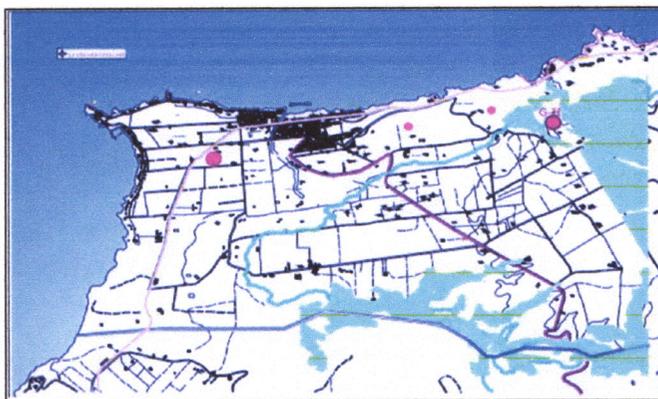
LEGENDE :

	Foret
	Le grand rocher
	Oued beni missous
	La mer mediterranee
	Les falaises
	Ligne de crête

- L'extension de la ville représente par un dédoublement du centre-ville vers le sud suivant le parcours romain historique (Chéraga / Ain Benian)
- Traçage d'un parcours de liaison à la place de la voie du tramway.

Carte de l'évolution historique . Source: travaux Benkara

- PERIODE COLONIALE 1932 – 1962



LEGENDE :

	Foret
	Le grand rocher
	Oued beni missous
	La mer mediterranee
	Les falaises
	Ligne de crête
	le dedoublement du centre ville
	parcoure de liaison
	parcoure romain historique (cheraga/ain benian)
	les Grottes

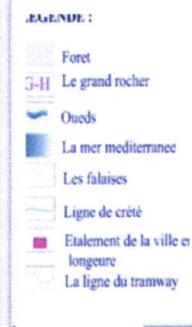


L'école de la gare. Source : google image

Durant cette période le parcours Romain Alger Cherchell fut élargi, des parcelles agraires furent remplacées par des parcelles urbaines, et la voie du tramway fut abandonnée pour laisser place à

un parcours de liaison a l'échelle territoriale, la construction d'une école à la place de la gare, et la construction en 1945 d'une caserne en haut de la ville ainsi que de grands ensembles et des cites de recasement des algériens (Belle vue, Cite française).

III- PERIODE POST-COLONIALE 1962 – 1986



cite 500 logements - Source: d'auteur.

Carte de l'évolution historique . Source: travaux Benkara

L'abandon de plus de 1000 habitations par les colons

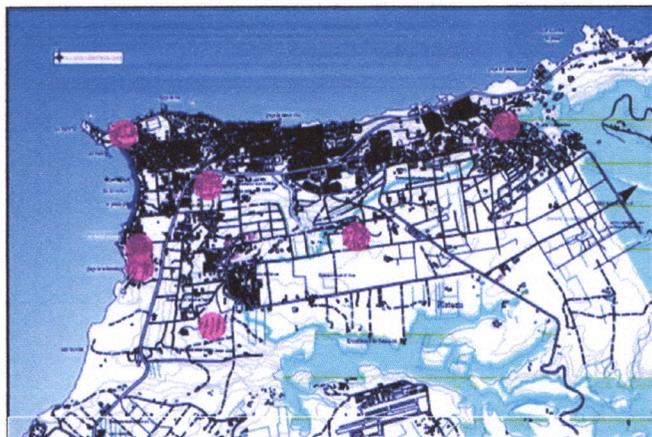
* Création de la cite 500 logements (01)

* Création de la cites des 42 logements (03)

* La cite de 138 logements et Coopémad (02)

* La cité du 20 / 08/1956 (04)

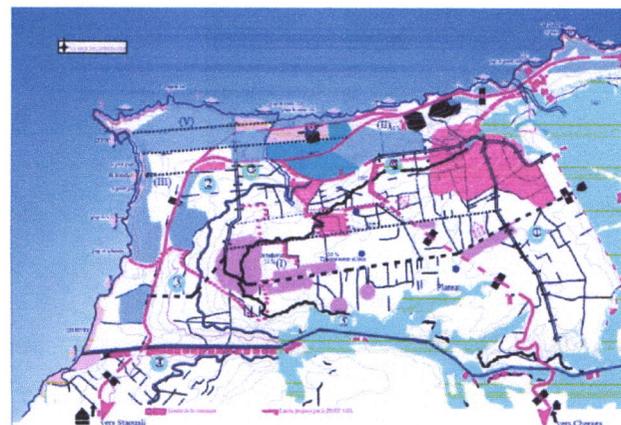
PERIODE POST- COLONIALE 1990 – 2005



Source: google image

Carte de l'évolution historique . Source: travaux Benkara

Synthèse :



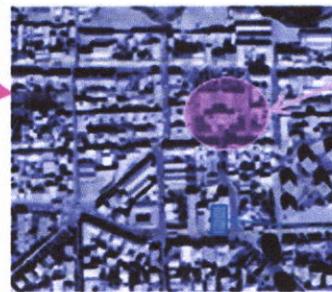
synthese de croissance. Source: travaux Benkara

2-2 Analyse Typologique :

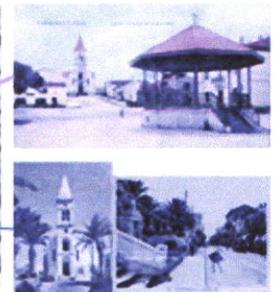
La typologie, au sens le plus général du terme, est le classement suivant les caractéristiques communes qu'on peut identifier, La typologie est l'un des outils majeurs de l'analyse urbaine, les systèmes qu'on prendra en considération seront: le système bâti, le non bâti, ainsi que la relation dialectique entre eux.

2-2-1 Lecture typologique du noyau Colonial :

Présentation : C'est l'ancien tissu urbain de la ville, formé essentiellement d'habitat mixte ne dépassant pas les R+2, son état est en perpétuelle dégradation. C'est la base de formation de la ville.



Le noyau colonial.
Google map



L'église, la place source
source: Google image

Le noyau est composé d'habitats (individuels et semi-collectifs) et d'équipements.

Implantation

A son origine le village était représenté par 20 demeures (1846). Les maisons se groupant autour et en contrebas de l'église (vers la mer). Le centre du village fut initialement la zone englobant l'église, la place, la mairie, l'ancienne poste, le lavoir (futur marché), l'abreuvoir (monument aux morts), les écoles. Tous les équipements (à proximité du centre) donnent sur une voie principale, et le centre lui-même se trouve limiter horizontalement par deux voies principales, et verticalement par deux voies secondaires.

-Trame orthogonale en damier, caractérisée par la croisée des voies qui se coupent en un angle droit.

-Position privilégiée de l'église : entourée d'habitations et ayant une continuité visuelle (percée) vers la mer, dans le même alignement que la place de la république et le marché.

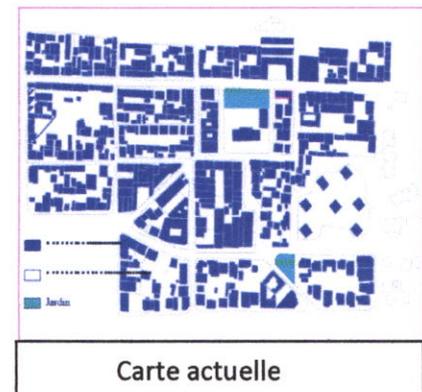
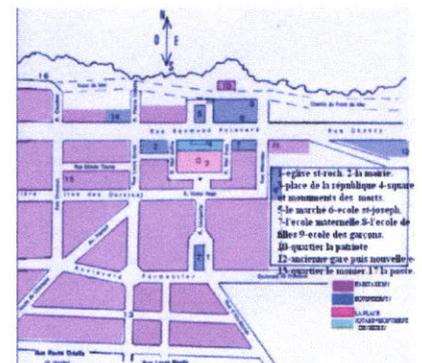
Implantation du bâti / non bâti

Les bâtis sont implantés dans des îlots de formes et dimensions régulières qui s'organisent autour de l'ancienne place de la république (actuelle mairie)

Le Non bâti:

A l'échelle du noyau: l'espace non-bâti est bien délimité, son organisation définit celle du bâti.

A l'échelle de l'îlot : l'espace non-bâti est la résultante de l'implantation du bâti.



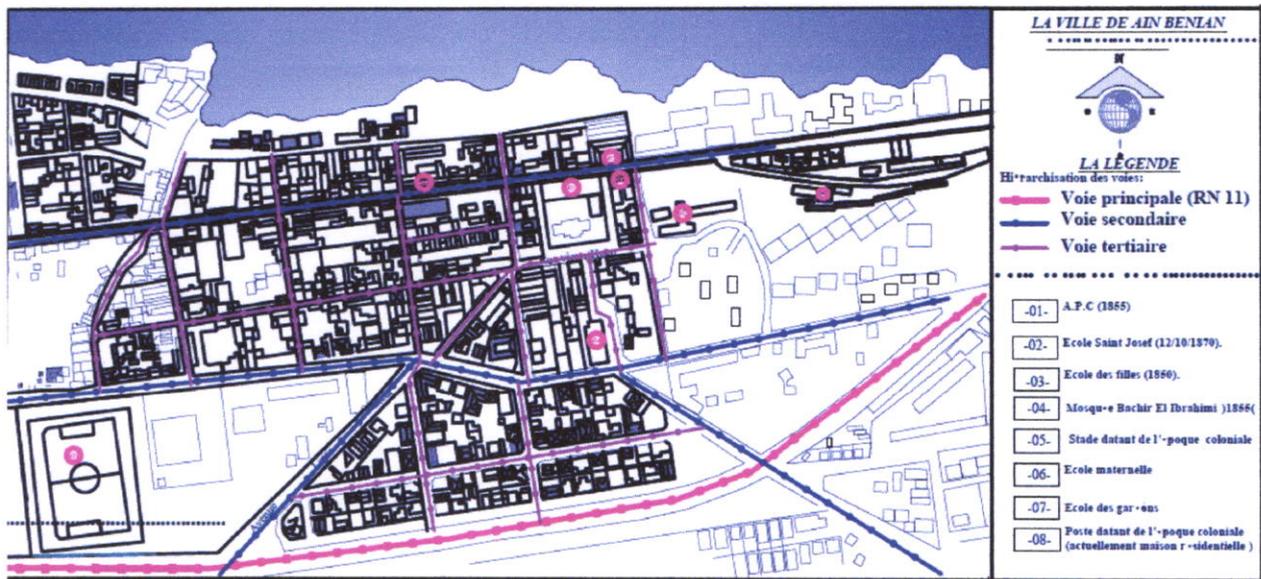
Carte actuelle

- Lecture dimensionnelle et rapport bâti/ non bâti du noyau colonial :

ILOTS	FORMES ET DIMENSIONS	PROPRIETES ASSOCIATIVES	RAPPORT BATI / ESPACE PUBLIC
	Type A Forme régulière de 118,5 x 144 m S=5332,5 m ²	Les deux lots sont de part et d'autre d'un canal plus grand comme dans le caspéen colonial et les lots sont organisés en conservant le principe de la symétrie interne l'alignement de la voie.	Les bâtis sont alignés le long de la route et il y a une certaine harmonie visuelle puisque les bâtis sont de gabarit maximum R+2 dont le RDC est affecté au commerce avec des toitures à deux ou plusieurs versants et des toitures terrasses.
	Type B Forme régulière de 144 x 45 m S=6480 m ²	Se trouve au milieu des îlots de type A, dans il est séparé par une voie des deux côtés.	
	Type C Forme régulière de 118,5 x 118,5 m S=5332,5 m ²	S'organisent des 2 côtés de l'ancienne place, actuel mairie et habitent dont ils sont séparés par une voie.	Alignement le long de la route avec des rangées d'arbres - Commerce au RDC - Harmonie dans le Gabarit: max R+2

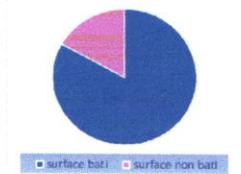
ILOTS	FORMES ET DIMENSIONS	PROPRIETES ASSOCIATIVES	RAPPORT BATI / ESPACE PUBLIC
	Type D Forme triangulaire S=6825 m ² chacun		Alignement le long de la route avec des rangées d'arbres - Commerce au RDC - Harmonie dans le Gabarit: max R+2 - l'entrée en général est positionnée sur les rues tertiaires
	Type E et F Forme régulière S=10800 m ²		Alignement le long de la route avec trottoir plantés de rangées d'arbres - Commerce au RDC - Harmonie dans le Gabarit: max R+2
	Type G Forme régulière S=10800 m ²		Mairie Alignement le long de la route avec trottoir plantés de rangées d'arbres - Commerce au RDC - Harmonie dans le Gabarit: max R+2

Synthèse :



Rapport bâti/ non bâti : Bonne hiérarchisation des voies.

- Bonne occupation du sol : Bâti=83% Non bâti=17%.
- Alignement des bâtis le long des voies
- Harmonie visuelle avec un gabarit max de R+2 dont le RDC est affecté aux commerces, avec des toitures à deux ou plusieurs versants et des toitures terrasses.
- L'alignement des maisons constitue les parois de la rue.
- Les équipements sont sur les voies principales.



2-2-2 Lecture d'une Typologie Actuelle :

Cité AADL Das Chaabane :

La prolifération des cités AADL dans toutes les villes Algériennes y compris à Ain Benian nous a conduit à prendre l'une d'elle comme exemple. D'autant plus que la construction de ces cités est toujours d'actualité dans les opérations de logements et de relogement.



Photos de la cité, source : google.

Définition du Logements AADL :

L'Agence AADL a été créée en 1991, en la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du Ministère de l'Habitat. L'AADL assure une mission de service public, elle est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière

Nombres de logements : 705 lgts

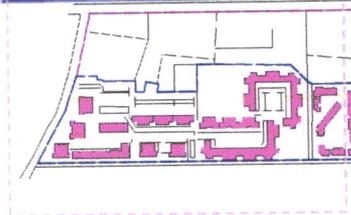
Site : Das chaabane

Commune : Ain benian

Circonscriptions : Cheraga

Estimation de la population 56 007

Superficie : 15 HA



Situation par rapport à la commune d'Ain Benian :

Le projet se trouve excentré à la périphérie de la ville

a proximité d'une zone résidentielle

accessible par une voie mécanique

Equipements avoisinants :

Protection civile à l'Ouest à 2.2 km

Maison de Jeune à l'Ouest 1.9 km

Stade de Football Au Nord à 1.2 km

Le terrain avant l'implantation de la cité:



Image satellite du site, source : Google Earth

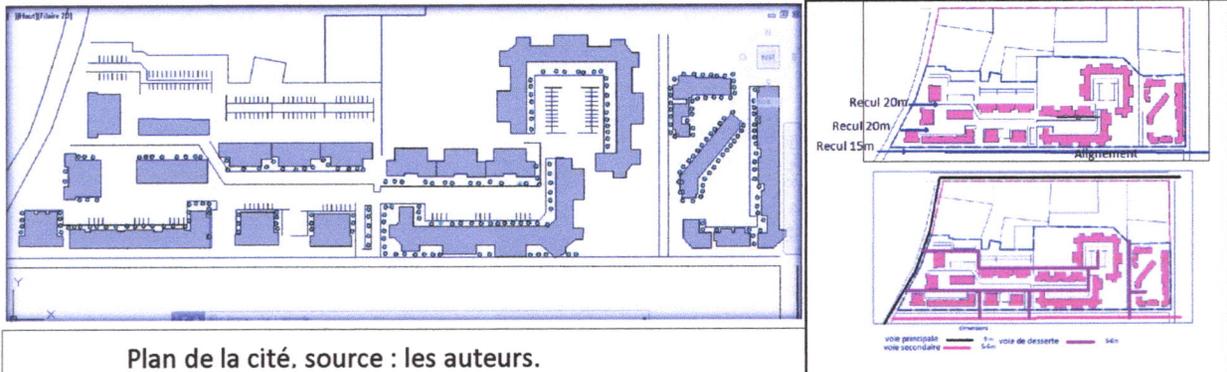


Image aérienne du site, source: Google Earth.

On remarque qu'il y avait un tissu dense d'habitation individuelle Au Nord, aussi le terrain était de nature agricole de classe 2

Implantation du bâti :

Les bâtiments sont implantés en forme de U et de I Pour créer des espaces semi-publics à l'intérieur et pour les protéger. De forme simple, et volume parallélépipédique

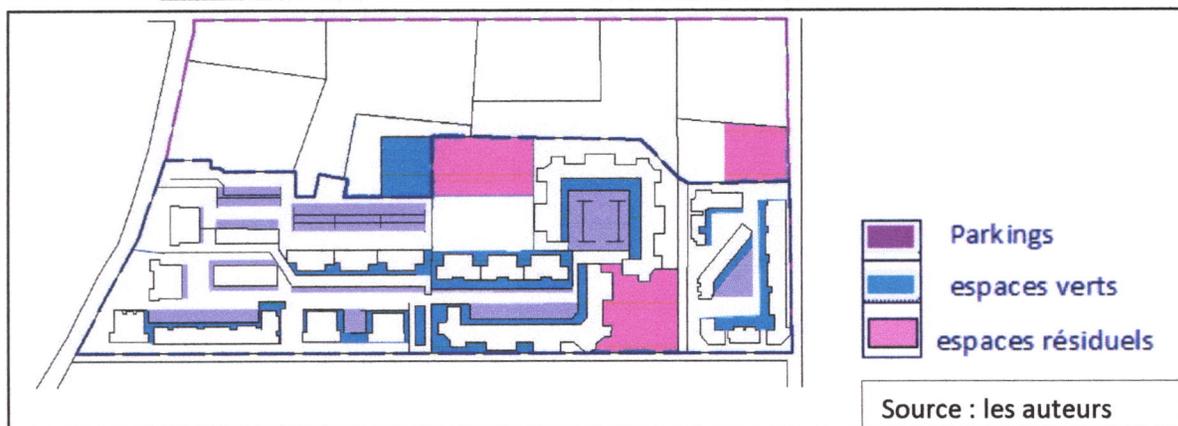


Plan de la cité. source : les auteurs.

On retrouve des commerces au RDC au niveau des immeubles sur rue principale et secondaire, hors que les bâtiments qui sont à l'intérieur n'abrite que des logements.

Implantation du non bâti :

Les espaces non-bâties sont la résultante de l'implantation du bâti ils deviennent ainsi des espaces semi-publics protégés et prennent principalement la fonction de parkings ou d'espaces verts, ainsi que des espaces résiduels.



Les espaces non-bâties sont implantés

Et ils ne sont pas bien aménagés, et des espaces perdus aussi on ne retrouve pas une logique commune dans le principe d'implantation

Ces espaces sont des cours et des patios et des jardins la taille de ces espaces et en relation avec l'échelle de l'habitat et l'utilisation de ce dernier.

Ces espaces recouvrent différentes fonctions (parkings, place de détente et air de jeux) ils ont une forme régulière protégée et délimitée par les bâtiments du côté ADDI et par des bardages

La placette est à l'échelle du quartier elle est utilisée par les habitants des logements LSP, la forme est rectangulaire, sa fonction principale est la détente et aire de jeux.

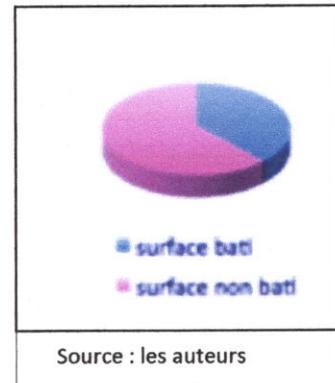
Rapport entre espace bâti et non bâti :

Le rapport d'espace entre les différentes agglomérations est différent dans le cas de l'AADL les espace non bâti sont plus grand par rapport au espace bâti (presque le double)

Surface total : 44056

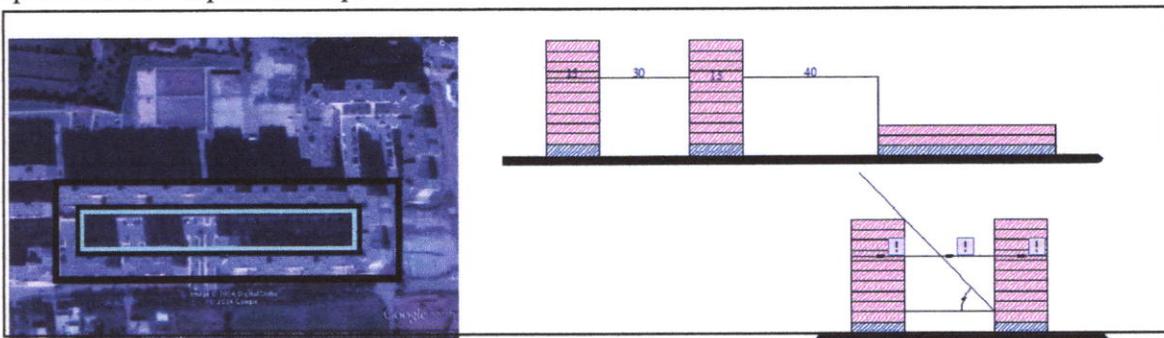
Surface Bâti : 16870

Surface Non-bâti : 27186



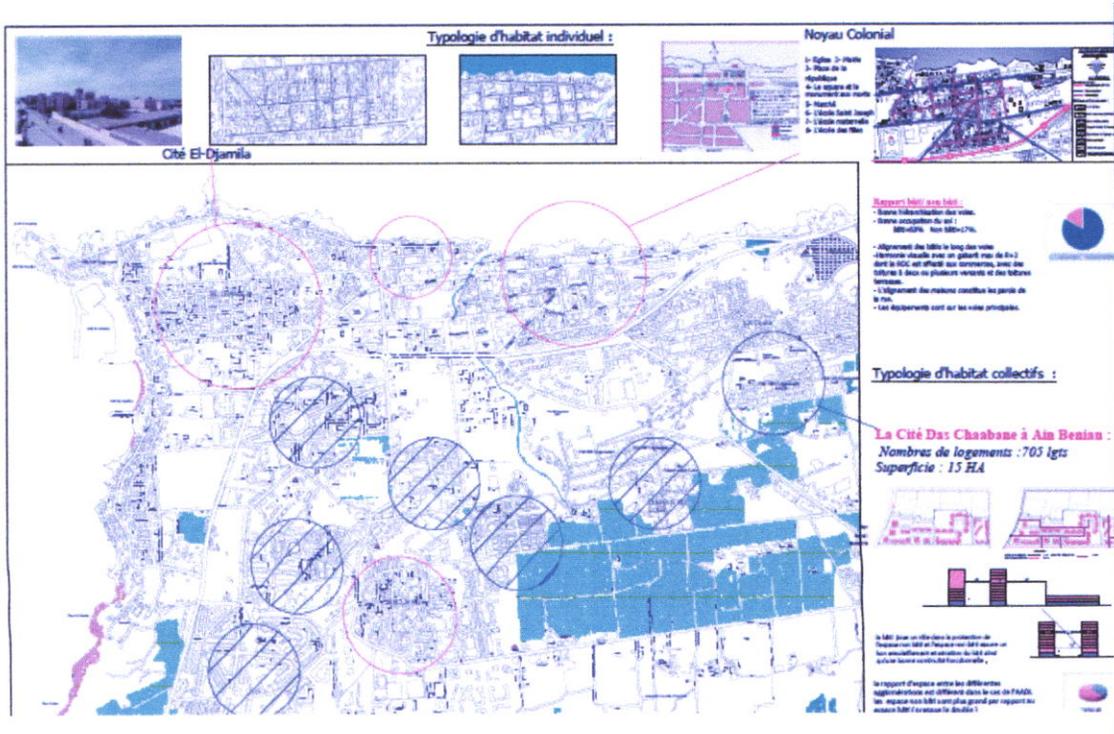
Délimitation de non bâti par rapport aux bâtis :

1- espace non bâti bien délimité par le bâti pour marquer l'espace et préserver l'intimité de cet espace comme espace semi privé



Source : les auteurs

2- espace non bâti non limité (espace de jeux) et ayant un rôle de liaison entre les différents groupements. un grand recule par rapport aux anciennes maisons qui ne dépassent pas R+2 pour assurer la séparation et protection de bâti.



Synthèse :

D'après ce que nous avons pu constater, on peut déduire que le projet est ponctuel autocentrée sur lui-même.

- * Les études sur la forme urbaine sont absentes, et les conséquences sont immédiates
- * Perte du caractère de l'urbain et mauvaise qualité des espaces extérieurs.
- * Juxtaposition des opérations.
- * Projets qui ne communiquent pas entre eux.
- * Désorientation

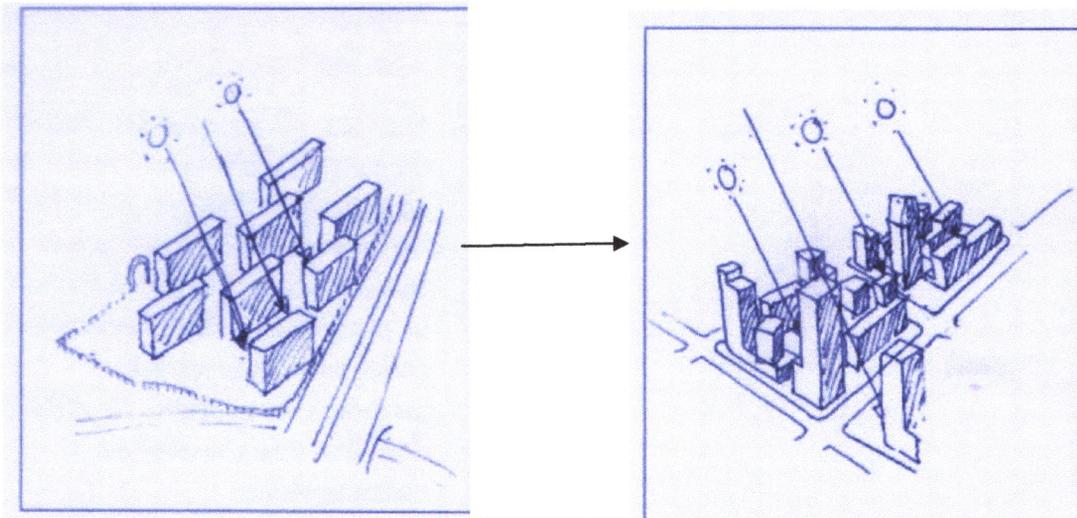
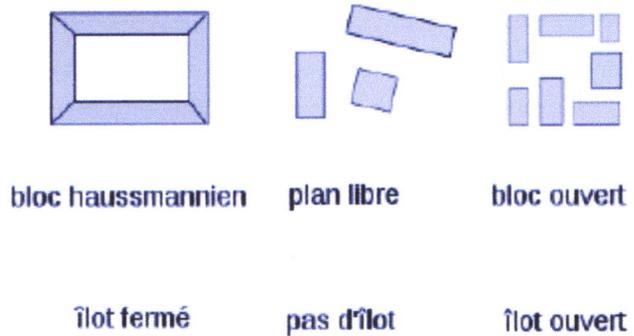
Quel choix d'une typologie de référence ?

Vers quelle typologie ?

L'îlot ouvert :

Notre recommandation typologique s'est portée sur « îlot ouvert » ou « îlot libre », de Christian de Portzamparc

Il prend de la ville classique « le thème de la rue », il poursuit de l'architecture moderne « le thème du bâtiment autonome »



L'ouverture à la lumière, des grands ensembles à l'îlot ouvert, Source : grand prix de l'urbanisme 2004

Son objectif est de donner au quartier un caractère basé sur l'alternance de hauteurs, de couleurs, de matériaux et de styles architecturaux.

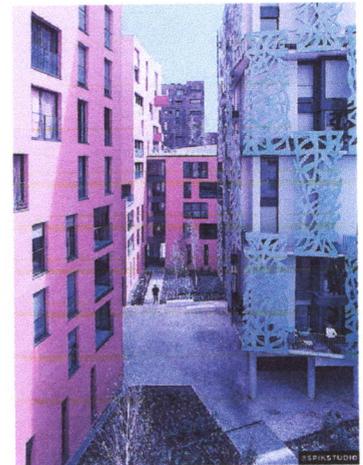
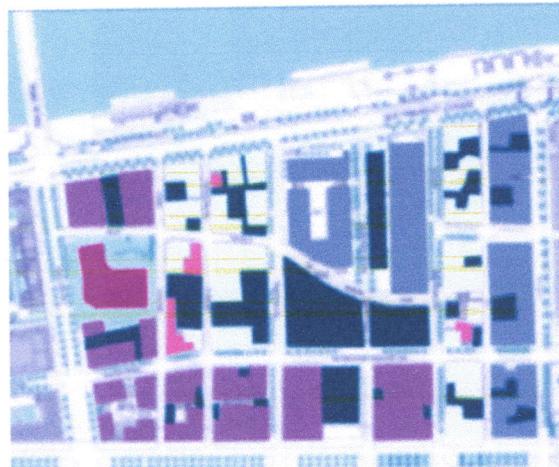
Est-ce que l'îlot ouvert conçoit la ville à travers l'espace public ?

Selon Jaques Lucan, l'îlot ouvert a provoqué un changement irréversible car « cette ville est conçue beaucoup plus à partir de l'architecture alors que la ville précédente était beaucoup plus conçue à partir de la définition et le dessin de l'espace public »²

Si on prend l'îlot ouvert de Masséna (1995) on retrouve l'autonomie et la singularité du bâtiment. Chaque bâtiment est autonome, c'est-à-dire, il a ses quatre faces libres, son règlement (gabarit), on a fabriqué une île architecturale, des isolats en d'autres termes, car naissant de la contextualité par rapport à la parcelle, les bâtiments ne communiquent pas entre eux.



- Logements
- Bureaux
- Equipements
- Ateliers
- Université
- Jardins et esplanades



Plan et vues sur l'îlot ouvert Masséna. Source : grand prix de l'urbanisme 2004



Vues sur l'îlot ouvert Masséna, Source : grand prix de l'urbanisme 2004

SYNTHESE :

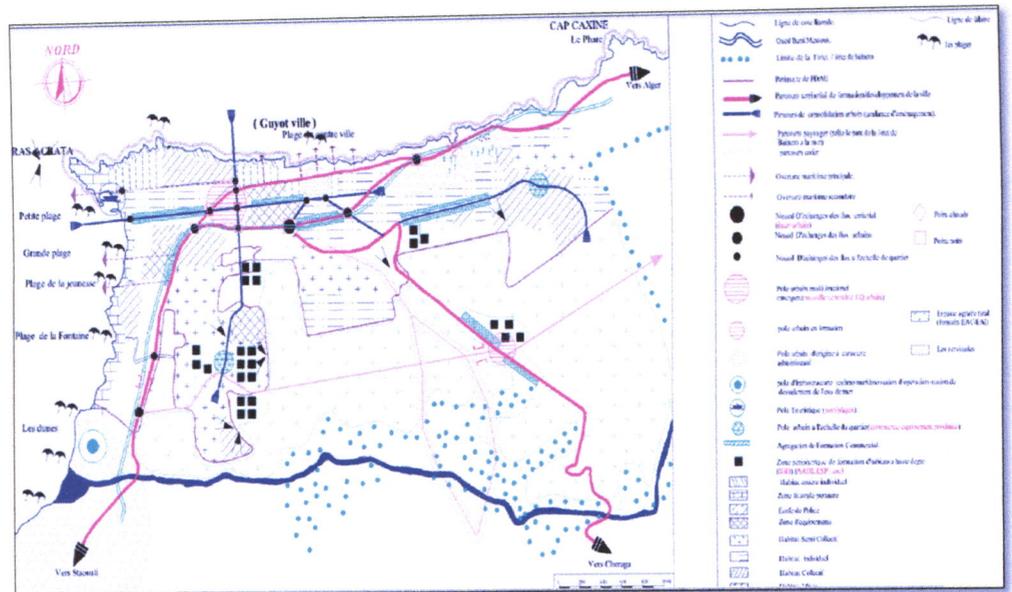
Le règlement est le même pour tous les îlots, alors que la situation de chaque îlot est singulière à la structure de la ville. Nous partons donc, du fait qu'on doit créer un **Language** pour que les bâtiments communiquent entre eux, ce langage sera déterminé à travers la définition et le dessin de l'espace public, celui-ci sera **qualifié et réglementé**.

² Jacques Lucan, l'îlot ouvert le basculement,

1- La structure existante de la ville :

« Les éléments marquants du paysage urbain étant : les parcours, les nœuds, les secteurs, les limites et les repères » Ainsi la lecture urbaine de la ville, nous a permis de définir le schéma de la structure actuelle de Ain Benian. Nous avons donc repéré :

- les éléments naturels : oueds, plages, mers, forêts ...
- la structure viaire : axes structurants, hiérarchisation, nœuds
- les équipements.
- la typologie : système bâti, (individuel, collectif) les entités
- les servitudes.
- le découpage agraire et sa trame et dimensions émergence

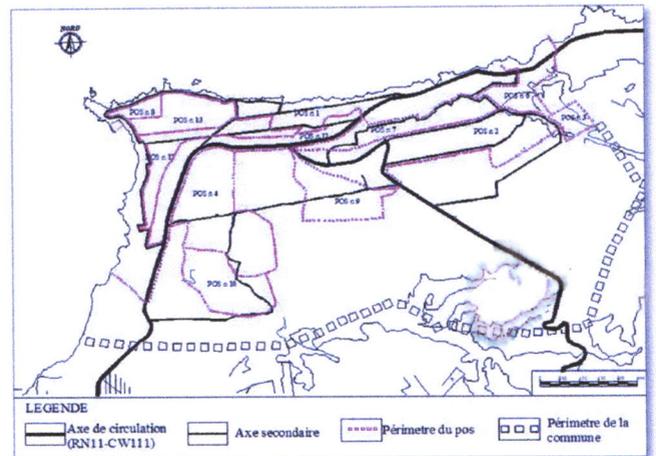


2- Les instruments d'urbanisme :

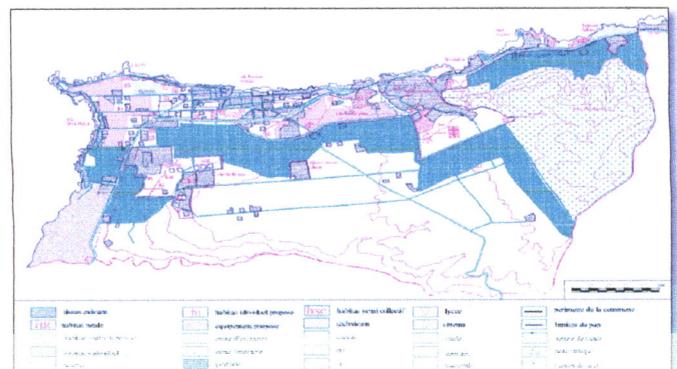
Document du P.U.P: Ce document a pour but de proposer un nouveau schéma de développement afin d'importer de nouveaux programmes d'habitations. Ce programme a divisé la commune de Ain Benian en 5 secteurs

Découpage des POS : ces opérations :

- réhabilitation / rénovation du patrimoine historique.
- protection et mise en valeur de l'espace rural agraire et des paysages littoraux naturels



Carte des secteurs des POS de Ain Benian. Source: Document du PDAU de Ain Bnian, CNERU, 1994

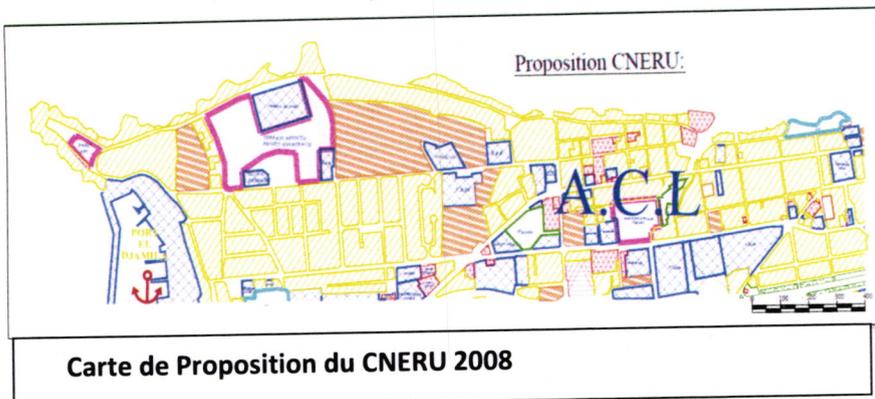


remarquables ainsi que la zone touristique d'El Djamila;

- densification des espaces intermédiaires vides entre les différents fragments
- réorganisation et renforcement des espaces urbains.

Proposition CNERU 2008 :

Cette étude de réaménagement proposée par le CNERU a prévu de réanimer le centre ville et régler des problèmes comme: le manque des espaces verts, la réorganisation de la zone touristique le manque de liaisons



entre les agglomérations, apporter de nouveaux programmes d'habitations.(La plupart des propositions de réaménagements n'ont pas été réalisées)

Proposition de la DUC 2010:

La dernière intervention urbaine dans la ville Aïn-Bénian était celle faite par la DUCH d'Alger en 2010. Cette proposition a travaillé seulement sur la périphérie sud de la ville et le centre-ville est laissé en tache blanche et exclu de ce processus d'aménagement.



SYNTHESE :

L'étude des instruments d'urbanisme a pour but de préciser les orientations générales d'aménagement et définir les différentes structures d'interventions qui permettent de comprendre le principe de découpage d'une ville.

Dans notre cas d'étude, la ville de AIN BENIAN n'a pas suivi cette logique ; d'où le découpage (la détermination des limites des POS) s'est fait sans aucune reconnaissance des conditions qui orientent la classification des entités.

Le travail du CNERU concernant le centre ville a été insignifiant à part les propositions du renouvellement du marché informel et la construction du parking à étage.

L'intervention Urbaine

« Si beaucoup de grands ensembles, sont de véritables zones de relégation social et d'exclusion, c'est souvent qu'ils sont coupés de la ville »⁸



Louiza Issad .. L'éveil Urbain

1- Définition de l'échelle d'appartenance :

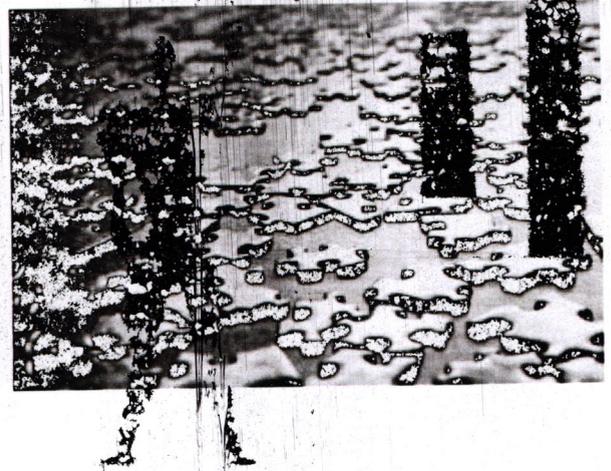
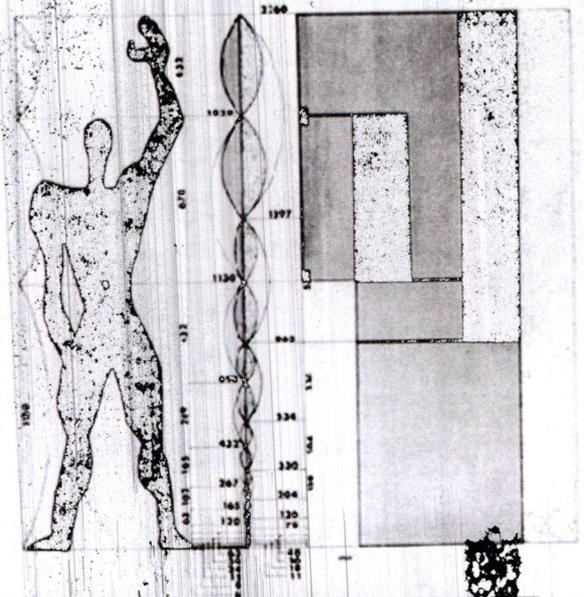
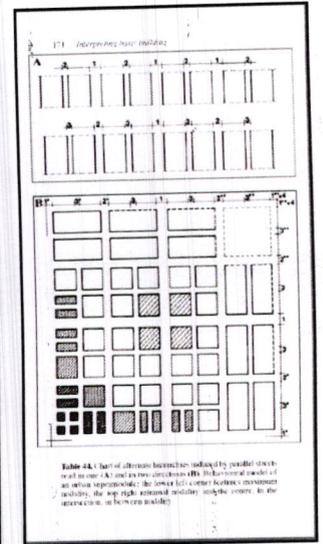
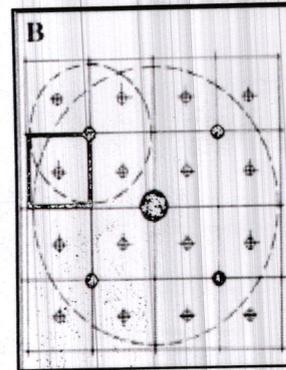
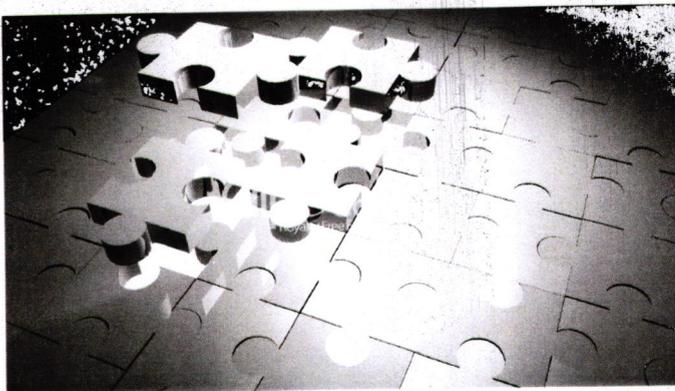
La première trace écrite que nous retrouvons de l'échelle d'appartenance est celle de l'appartenance d'un bâtiment et celle-ci est mentionnée par Cannigia Et Gian Luigi Maffei dans l'ouvrage « Architectural Composition and building typology » ou il cite :

« Ces échelles varient en dimensions de la conscience d'appartenance »³

Quand on parle d'appartenance qu'elle soit sociale, territoriale, identitaire, et dans notre cas urbaine, c'est le besoin dont il est question, le besoin de s'accrocher à quelque chose, et donc de pouvoir faire un tout, et non un fragment indépendant.

Pour ce faire, chaque fragment communique avec son prochain, et forme ainsi une portion, celle-ci fait partie d'une autre, et ainsi de suite, le petit rejoint toujours celui qui est plus grand, ainsi se figure une échelle, l'échelle humaine étant l'échelle de base, où comme citer dans le livre « la base du type territoriale doit être considérée comme la partie du territoire occupé par une activité familiale »⁴

« Le territoire sera littéralement quadrillé et couvert par la juxtaposition de ces périmètres »⁵ formant ainsi un tout.



³ « Architectural Composition and building typology » édition Alinga, 2001.

⁴ Ibid.

⁵ Bitam A. Permanence et Consciences des tracés d'époque coloniale française en Algérie.

2- Présentation de la cité 108 logements (dite la cité Police)

La cité 108 Logts se situe au centre ville d'Ain Benian, fut construite dans les années 70, et n'a connu aucune attention depuis, et Parmi tant d'autres cités à Ain Benian souffre de beaucoup de dysfonctionnements :

- Discontinuité de l'espace public à cause de la voie en impasse.
- Manque de perméabilité
- Manque d'espaces verts
- Manque de mixité fonctionnelle



Situation de la cité



Etats des lieux de la cité

3- Elaboration de L'ébauche de structure :

En l'absence d'étude préalable de Vision structurelle future, nous avons voulu esquisser une ébauche de structure pour la ville afin de pouvoir retrouver l'échelle d'appartenance de notre site d'intervention.

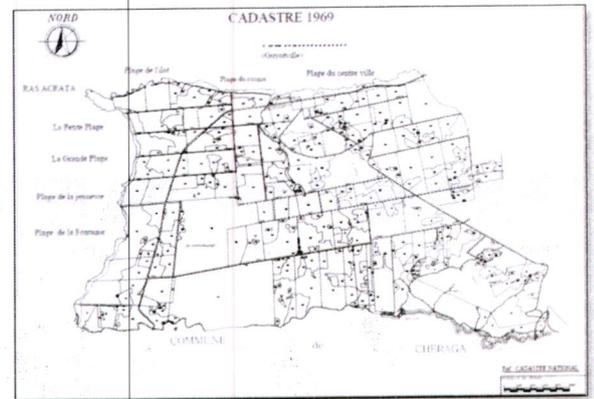
- Toute opération urbaine doit se rattacher à une structure d'ensemble de la ville.

Rechercher l'échelle d'appartenance du site est indispensable afin de trouver son adéquation à l'environnement, (par rapport à l'échelle qui la précède), l'intégrer à une entité.

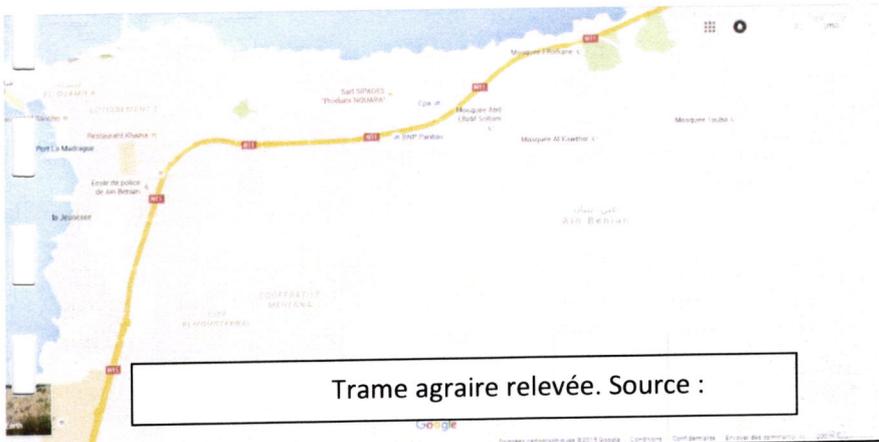
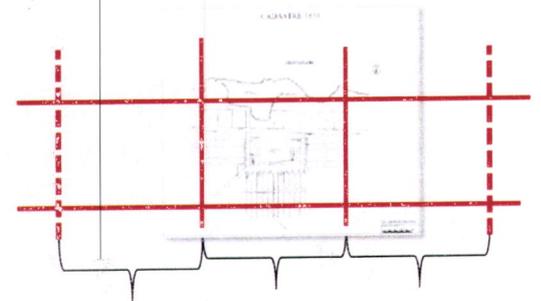
La ville Coloniale de Ain Benian s'est développée selon le rapport village et périmètre de colonisation. Notre ébauche de structure s'est faite donc, à partir des trames agraires, des plans cadastraux, ainsi que des axes structurants (trame viaire) qui nous ont apparus suite à l'analyse urbaine. Les limites d'appartenance du noyau colonial nous donnent les axes verticaux de nos trames (grâce à leur dédoublement)

Dans un premier temps, nous avons relevé la trame agraire et l'avons fait coïncider avec les plans cadastraux, ceci a fait apparaître une première trame presque homogène, nous conduisant ainsi à imaginer une trame parfaite.

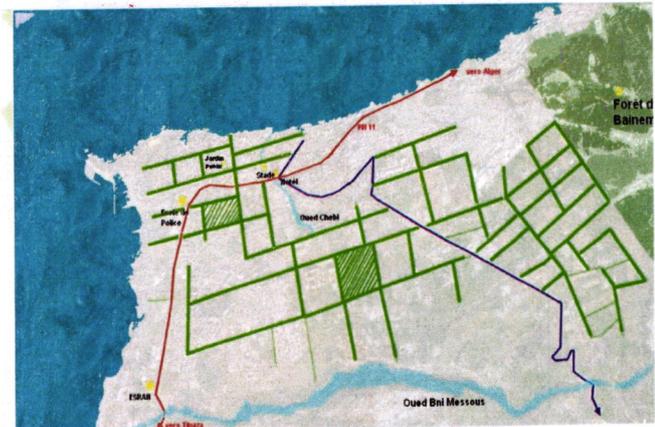
Trame agraire, avec un module de base de 300*350m.



Plan cadastral 1969
Ref :cadastral national



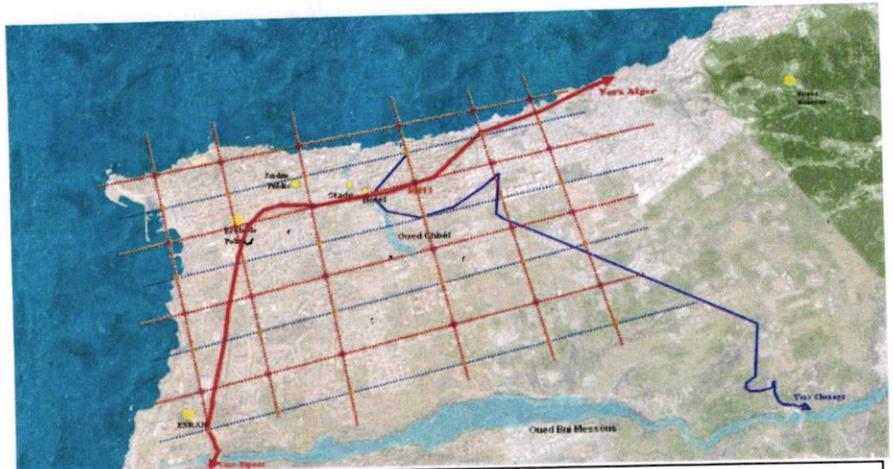
Trame viaire . Source : Google Map



Trame agraire Source : auteure

La trame virtuelle :

- La recherche d'une éventuelle correspondance de la trame virtuelle avec les éléments physiques: Les courbes de niveaux, les Oueds....Les limites.....etc. à fait apparaitre la coïncidence de

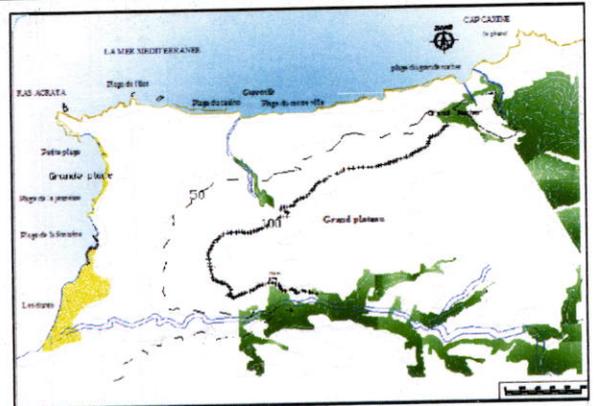


Coïncidence de la trame virtuelle avec les éléments physiques

quelques tracés urbains proposés qui s'avère être des pratiques urbaines existantes telle que des pistes de traverses existantes (raccourcis) ainsi que la position de grands équipements au croisement de grands axes.

Cependant, un égarement particulier nous est apparut, de ce fait nous avons cherché à comprendre.

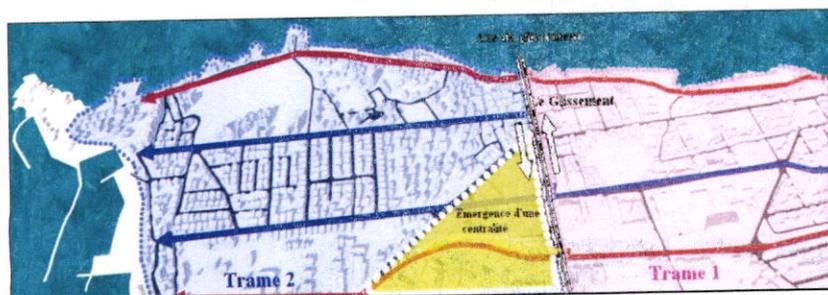
En insistant sur la partie nord, nous avons décelé une irrégularité....



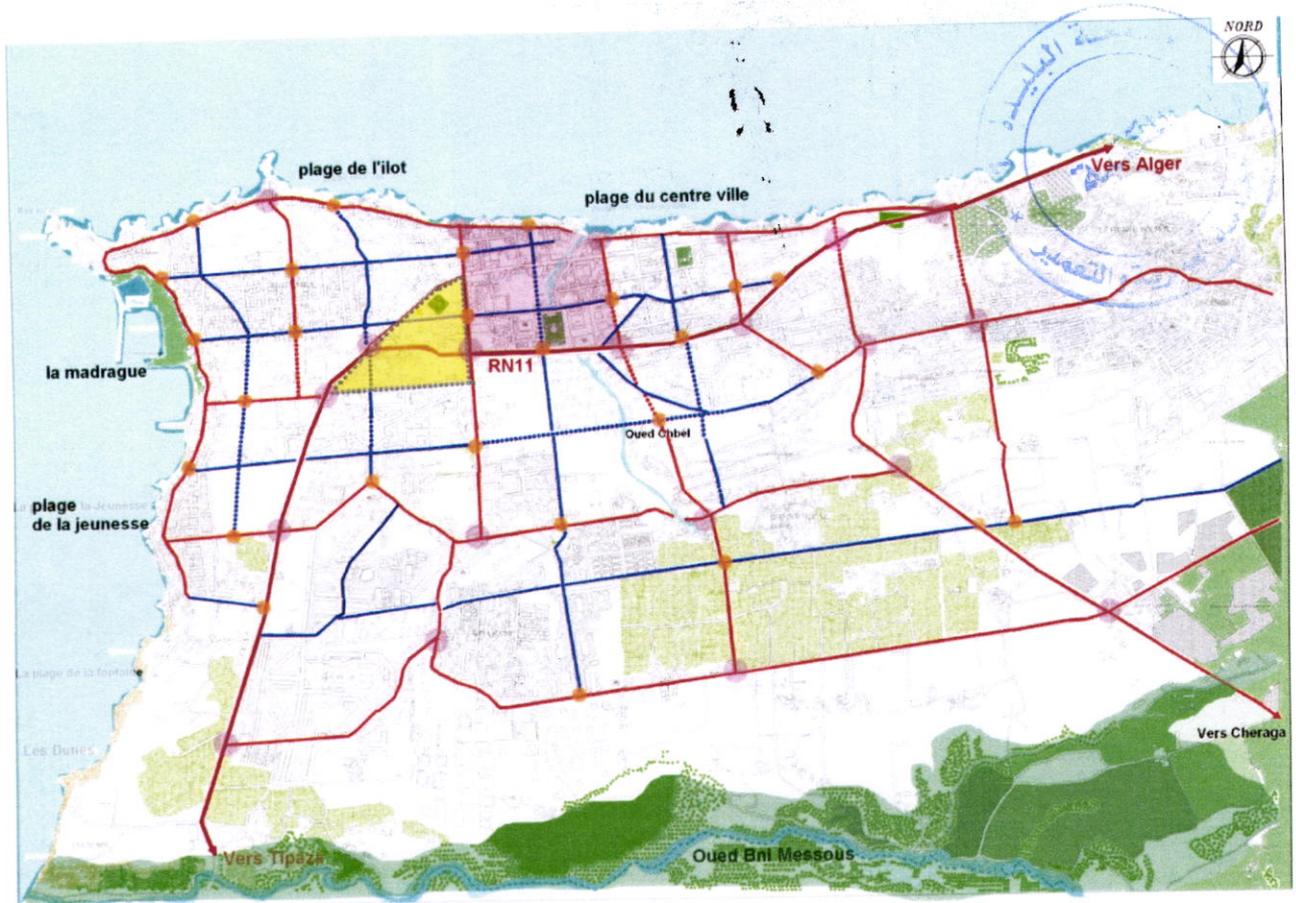
Carte des éléments physiques , Ain benian, Source : travaux BENKARA

Scénario d'aboutissement à la structure proposée :

Venant d'Alger, Les parcours changent de direction. En poursuivant vers l'ouest, ils glissent. Une articulation devenant une centralité de Ain Benian



Scénario de glissement de trame. Source : Auteure



Première opération : requalification du centre historique (opération préservation patrimoine)

Second site : (choisi) requalification d'un grand ensemble dans une centralité en intégrant l'espace public

Troisième site : requalification de la périphérie Sud, en préservant les terres agricoles.

Quatrième site : requalification de la périphérie Ouest en préservant la qualité paysagère avec un ton touristique.

Délimitation de l'entité d'appartenance :

Limites : « *Ce sont les bordures caractérisé des secteurs, marquant visuellement leur achèvement, elles peuvent être constitué par une coupure dans le tissu : Boulevard, parc, canal, voies ferrés, par un changement typologique dans le bâti, par une rupture de relief* »⁶

Notre entité de Référence se trouve limité au nord par la mer méditerranéenne, Le noyau colonial à l'est, A l'ouest La centralité de la ville ainsi que Le port d'El Djamilia plus loin (l'aboutissement) Et la Route Nationale 11 au Sud L'échelle d'appartenance est plus précisément délimitée par quatre axes structurant, La route Nationale 11 qui est un parcours territorial, Aussi, au Nord par un parcours littoral, à l'est nous avons la limite du Noyau Colonial, et à l'Ouest nous avons l'axe de « Glissement » allant à la cité belle Vue.



Port de La Madrague

Centralité de la ville

L'échelle d'appartenance

Novau Colonial

Situation de la cité par rapport à l'entité de référence :

La cité se trouve à l'extrême ouest de l'échelle d'appartenance, limitrophe avec La rue Aissat Idir



⁶ Philippe Pannerai, Analyse Urbaine

Etat des Lieux :

l'entité a connu un développement linéaire le long de la route National **RN 11**. Il s'y regroupe l'essentiel des activités le long de l'axe commercial parallèle à la mer. A l'Ouest est créé un nouveau centre autour de grandes surfaces commerciales, et un grand jardin public, à l'Est l'ancien centre qui conserve ses fonctions administratives. Les parties Nord occupées par l'habitat en mauvais états (secteurs urbains N06-07-08)

Le Marché :

Un Marché Communale en état très dégradé, et qui a été ravagé par un incendie le mois de février 2015 et donc fermé depuis.



Parking illicite :

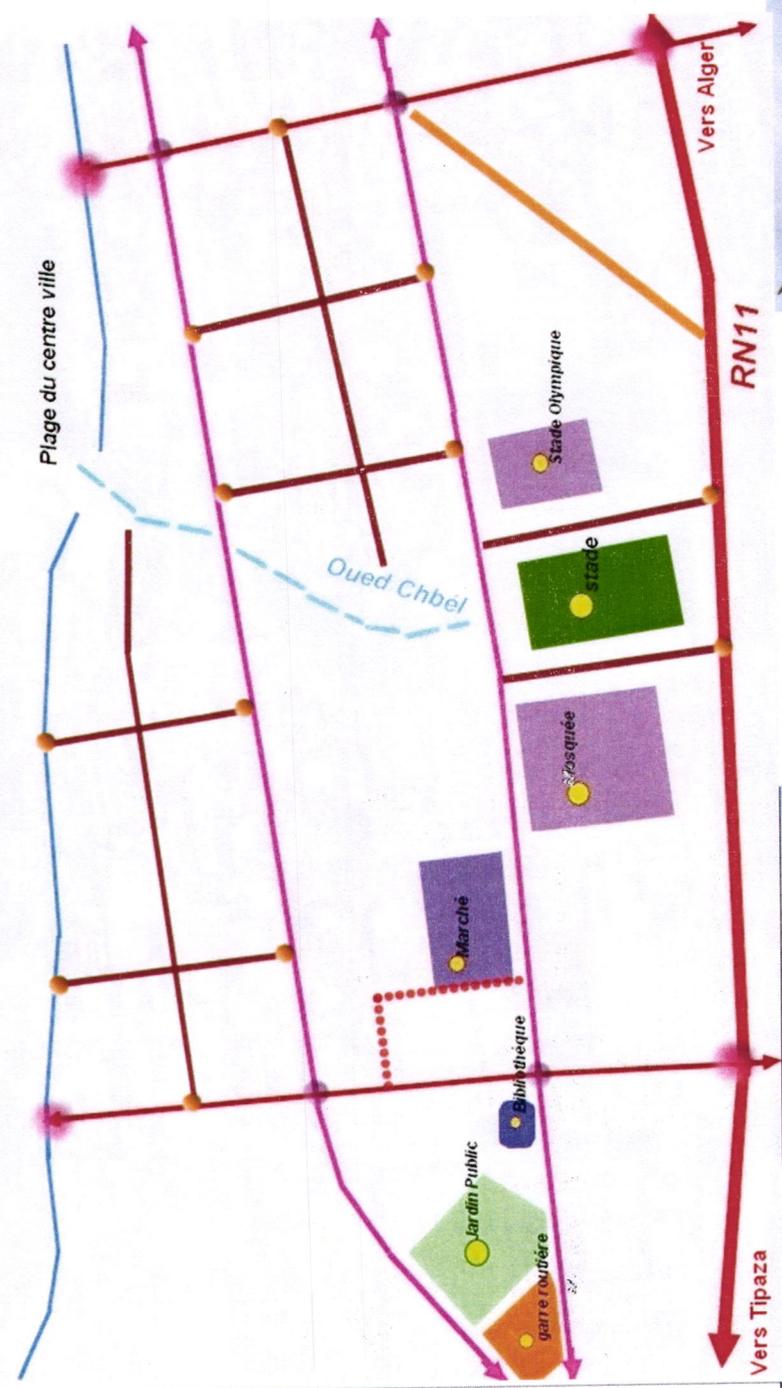
Un parking illicite occupant le terrain adjacent au marché, et le CENRU à proposé un parking à étage.



Proposition du CNERU

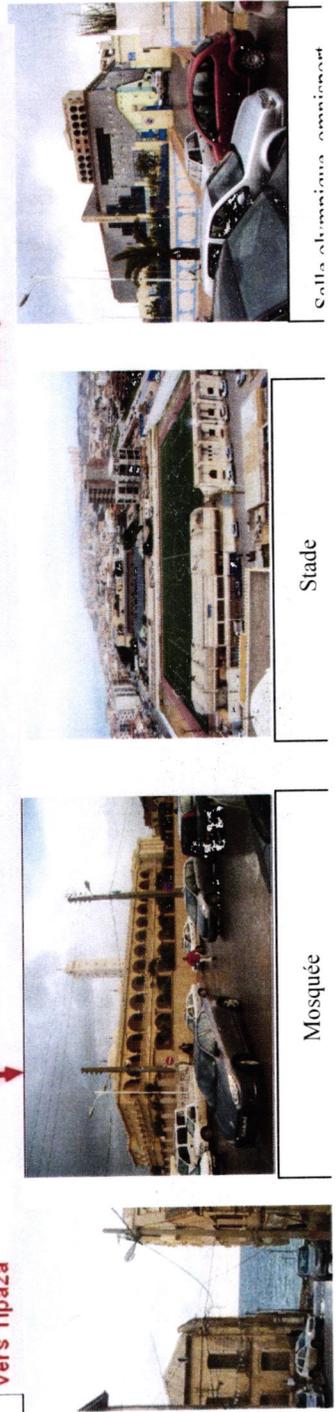


Structure actuelle de l'aire de Référence :



Légende :

- Parcours principale
- Parcours littoral
- Parcours secondaire
- Noeux principale
- Noeux Secondaire



Structure proposée de l'entité de Référence : Après avoir déterminé les espaces publics majeurs dans notre entité, nous proposons une nouvelle structure.





Le Projet Urbain :

« Le Projet Urbain diffère du projet architectural car il ne répond pas à une question mais à une diversité de questions. Il ne peut donc être ni univoque ni fini ». ⁷ Bernard Huet

Thématique : Requalification Urbaine Boulogne Billancourt (Annexe)

1- Etapas d'interventions :

Le projet urbain est « l'instrument de médiation entre l'architecture et la ville », il suggère des formes plus qu'il ne les dessine, pour permettre l'adaptation à un contexte en constante évolution. Un élément de définition majeur sera donc la permanence de l'espace public et sa distinction des espaces privés.

- 1- Réglementation et définition des espaces publics proposées
- 2- Requalification des espaces extérieurs de la cité, en les intégrant aux espaces publics proposés précédemment dans une logique générale.
Réhabilitation et réaménagement de l'oued Chbél en créant un parc urbain.
Réaménagement du jardin public existant.
- 3- la définition des caractères typologiques.
- 4- la définition d'un rythme, d'une alternance entre zones actives/secteurs résidentiels/équipements/..., le tout dans une démarche rationnelle et économe qui permet par la suite une meilleure gestion et un meilleur entretien.

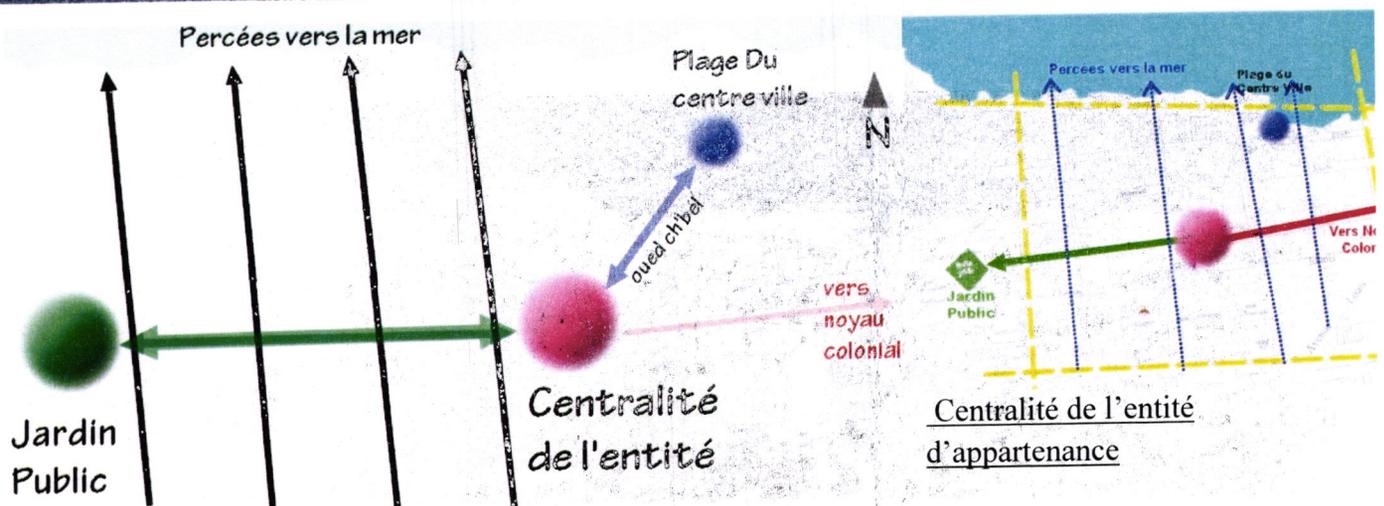
⁷ Re-constructions in Projet Urbain, n°16,1999

L'idée du Projet :

La situation de la cité, ainsi que l'absence de centralité, celle-ci du à l'absence de convergence de flux vers un centre prononcé, nous a conduits à mener une réflexion sur la nécessité d'ouvrir la ville d'Ain Benian vers la mer à travers l'oued Ch'bél et le relier au port de la Madrague étant un élément important.

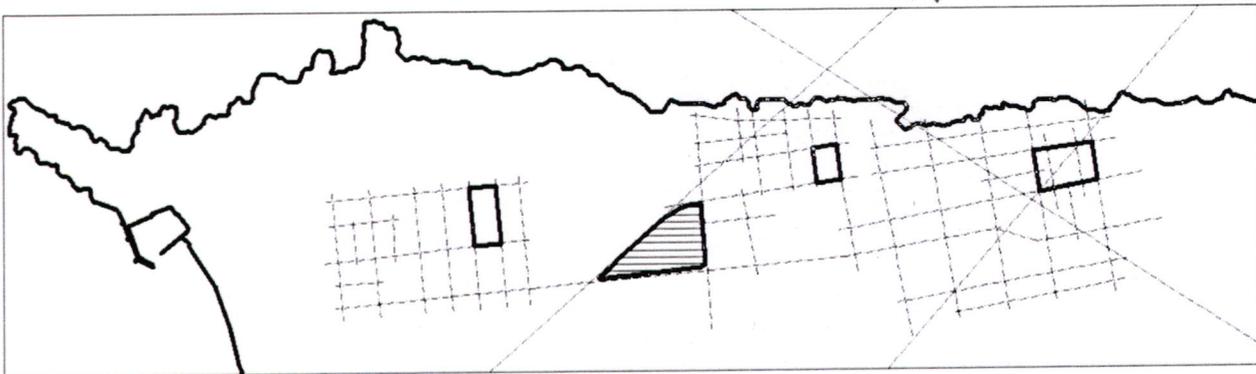
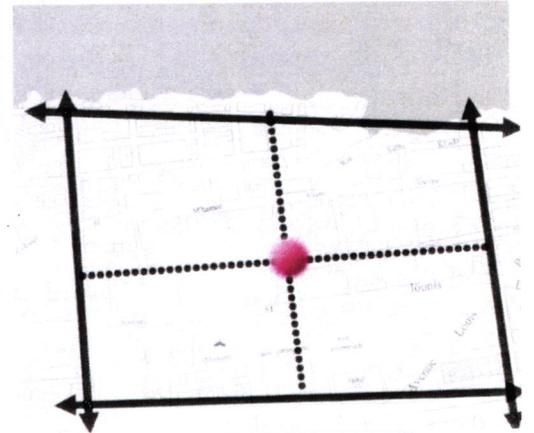
Notre idée vient donc, de l'intention de créer un parcours favorisant la centralité, celui-ci aura le port de la madrague comme aboutissement, venant de la plage du centre ville, parcourant ainsi notre aire d'intervention.

D'abord, malgré qu'il en soit « l'idéal », le Centre n'est pas toute la ville, et inversement la ville ne peut pas être que Centre. L'absence de ségrégation spatiale (zonage) ne veut pas dire absence de spécialisation, de hiérarchie : il est des équipements de quartiers, des équipements de centre, des équipements d'agglomération, de région. On sait que le rapprochement de fonction crée des synergies, des dynamismes.



Cette centralité qui coïncide avec l'oued Ch'bél nous a incitée à prendre cet élément Comme avantage naturel en créant un Parc Urbain tout en le réhabilitant et en le réaménageant.

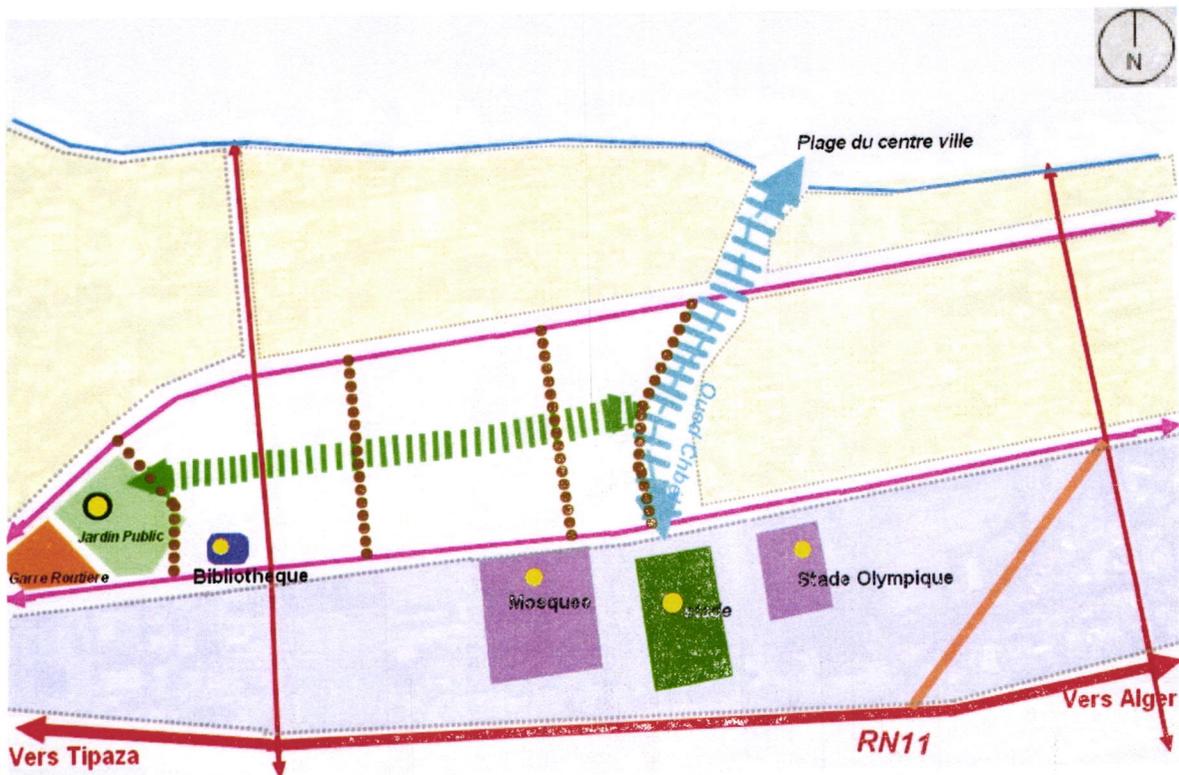
Le jardin public quant à lui sera l'aboutissement de notre traverse piétonne proposée, il sera lui aussi réaménagé.



Vérification de la centralité de l'entité avec d'autres Périmètres de la ville

Le retour à l'espace Public :

«La hiérarchisation des tracés de voiries et autres espaces publics donnent son unité à la ville, pas seulement en fonction des flux qui les occupent mais en prenant en compte les usages qui s'y tiennent »



Définition et Règlements des espaces publics proposés :

L'importance du dessin, du dessein ainsi que de l'aménagement des **espaces publics**, non pas pour leur esthétique, mais bien en fonction des usages qu'on leur imagine. Nous avons insisté sur les points suivants : fixer la **largeur de la voie**, et son emprise

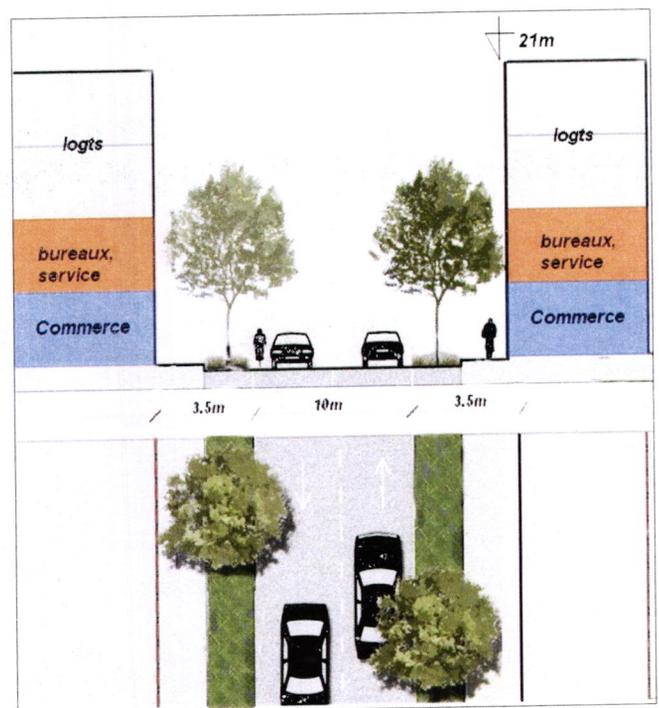
- imposer des **clôtures**, dimensions, pour les cœurs d'îlot privés (si nécessaire)
- **l'alignement**.
- fixer la **hauteur** de corniche et le gabarit (y compris pour les niveaux de commerces)
- L'occupation des rez-de-chaussée a une importance fondamentale sur l'animation et la convivialité des espaces publics

La hiérarchie des espaces publics : *C'est la combinaison des échelles de composition ainsi que l'articulation des édifices et des formes urbaines, par l'identification et l'application d'un mode d'intégration de l'édifice dans, l'îlot, le quartier et la ville.*

Espaces Publics Proposés :

1- Boulevard Bourouba Si Lounis :

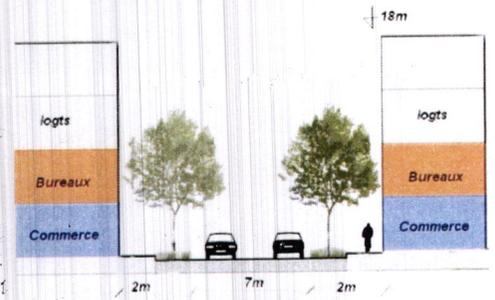
Ce Boulevard étant très important, il regroupe la majorité de l'activité commerciale, industrielle, sportive, culturelle, éducative, une intention particulière lui fut portée, d'autant plus que c'est un boulevard à caractère commercial, menant jusqu'au port de la madrague, il aura d'avantage de flux, nous proposons donc de maintenir son animation commerciale et de la conforter, ceci avec un RDC dédié aux commerces en double hauteur. le stationnement latérale fut évité.



Rue d'Alsace Lorraine - Aménagement actuel

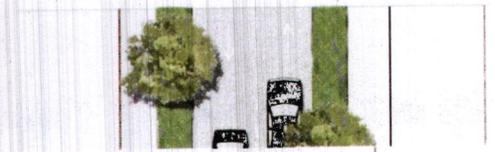
2- voies secondaires :

Ces voies étant de seconde importance, le commerce y sera moins important, une chaussée de 7m , aussi, le gabarit y sera de 18m



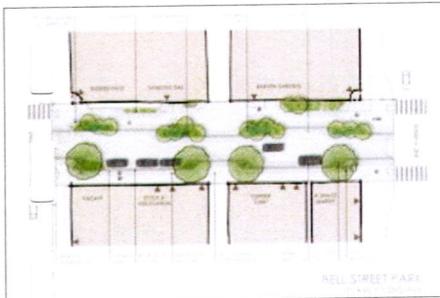
3- Voies tertiaires :

Recevant le moins de flux, ces voies seront celle des habitants avec des RDC commerciaux (commerce de proximité) et Services, et des accès aux parkings en sous-sol, Elles sont aussi des voies de mixité fonctionnelle avec dominance résidentielle.



Circulation douce :

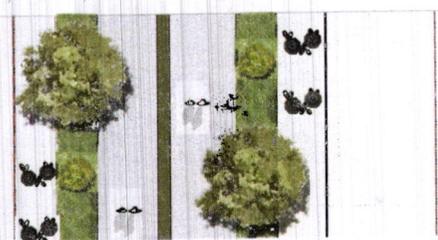
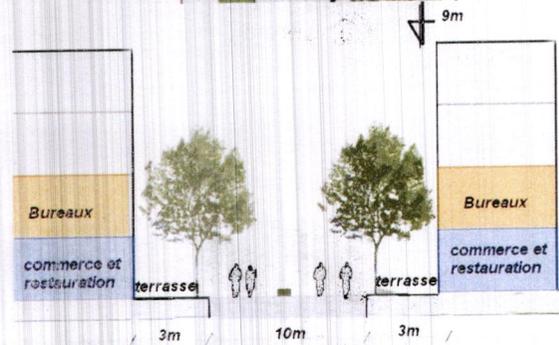
La grande traverse Piétonne :



De part son important rôle de joindre le parc urbain au jardin public, et d'offrir un espace de détente, elle sera dotée de terrasses pour une ambiance urbaine des plus souhaitables.

Gabarit 15 m (R+3)

Ambiance Souhaitée : Elle sera aussi le lieu d'expression d'artistes, où l'appropriation pour l'art urbain y sera encouragée.



L'eau dans la ville :

Le Parc Urbain :

De par la situation de l'oued, ainsi que son aboutissement à la plage du centre ville, nous avons constaté la pollution de celui-ci, et l'accumulation de déchets se déversant sur la plage du centre ville.

Nous proposons une restauration et une réhabilitation

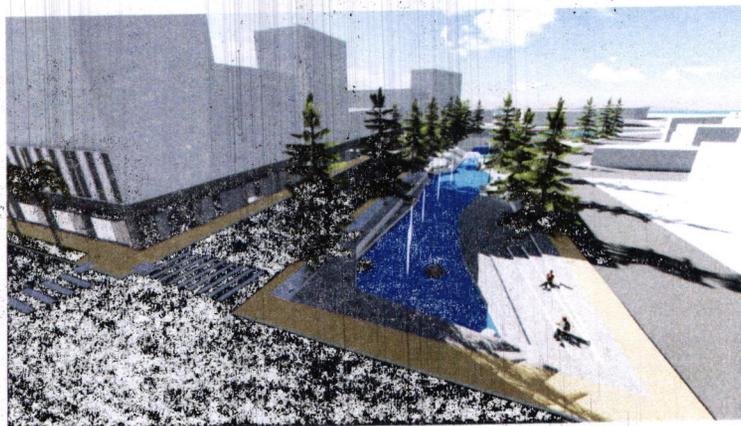
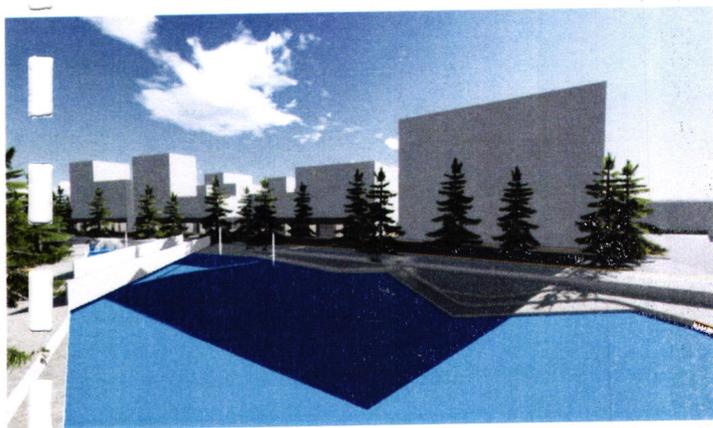
Le parc urbain sera un espace de détente, de rencontre et de convivialité urbaine, avec un cours d'eau à l'image de l'oued.

Référence :

Il animera et apportera fraîcheur, en se référant à l'ancienne fontaine de Gyotville (monument aux morts) ou il subsistés des poissons et de l'animation autour de celle-ci



Résultat :



Le Jardin Public :

Etant existant déjà, mais pas très attractif, ni approprié par les habitants, et suite à notre restructuration, il a subi un réaménagement pour une attractivité optimale.

Et cela avec des pelouses, allées, et des espaces verts, ouvert au public et non clôturés pour éviter l'appréhension des citoyens pour y accéder.

Il sera libre d'accès, suppression de la clôture



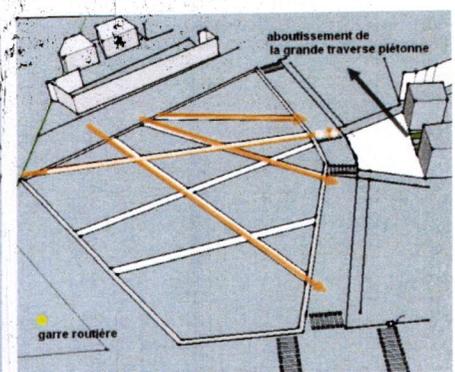
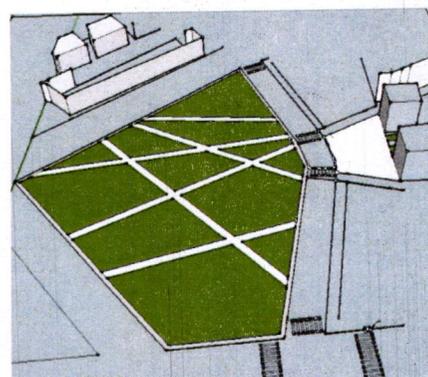
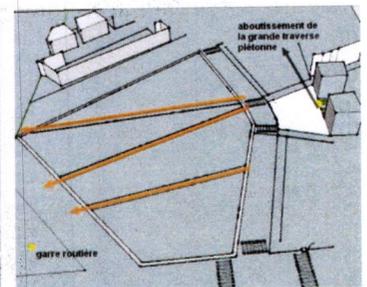
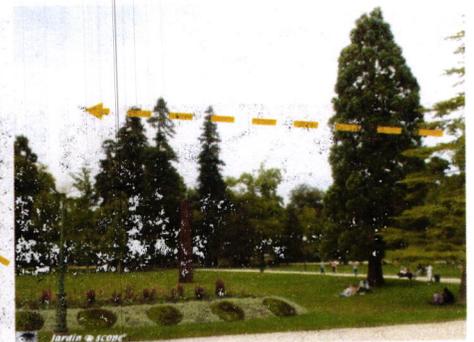
Etat des lieux du jardin

Référence :

Parcours piétons traversant, jardin sans contrainte de passage, liberté de circulation.

L'idée du réaménagement

En essayant d'anticiper les directions des flux de piétons, venant de la gare vers les ilots, et vice versa, aussi transversalement de la cité vers le boulevard et vers les ilots, tout en laissant libre accès aux futurs usagers



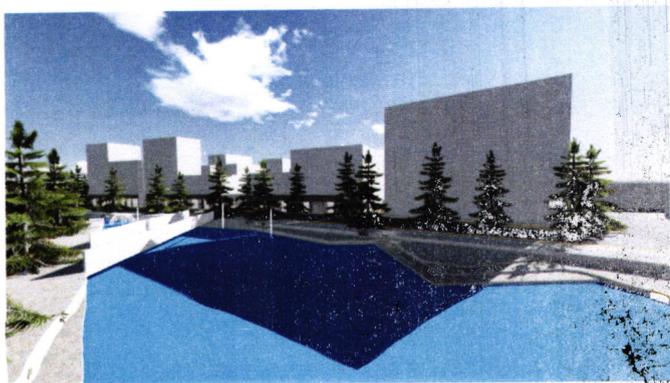
Traitement des espaces publics, ambiances souhaitées et mobilier urbain :

Simplicité des matériaux, de la végétation, de l'eau et différents types d'arbres : les espaces publics imaginés sont conçus pour le confort des habitants et adaptés à une ville où l'on marche paisiblement.

Nous avons accordé une importance à la minéralité de la ville, par la La rétention des eaux de pluie et leur infiltration sera systématiquement recherchées dans notre projets d'aménagement urbain : matériaux filtrants, noues d'infiltration, ...

Aussi, un soin particulier est apporté à une végétalisation arboréssante pour apporter fraîcheur et ombre dans les rues et les cœurs d'îlots. Le traitement des passages publics à travers les îlots et celui des cours jardinées partagent le même vocabulaire : essences d'arbres identiques..., le promeneur pourra profiter des vues sur la cour jardinée et apprécier l'ambiance apaisée des cœurs d'îlot.

Les cours jardinées et les passages publics sont traités d'une manière uniforme et continue. Un revêtement et une forte implantation d'arbres inscrit l'ensemble dans une harmonie paisible. La cour concentre la vie en centralisant les circulations et les accès aux bâtiments mais aussi en accueillant des événements divers.



La Composition Urbaine :

« Je ne composais pas avec des objets emportant des immeubles, j'organise mes espaces, je travail pour le piéton et non pour l'aviateur, je pense à celui qui regarde par la baie de sa chambre ou de son salon, je me promène dans ses espaces imaginaire et je les modifie lorsque je n'atteins pas la sensation que je souhaite »

Mémoire d'un architecte, F.Pouillon



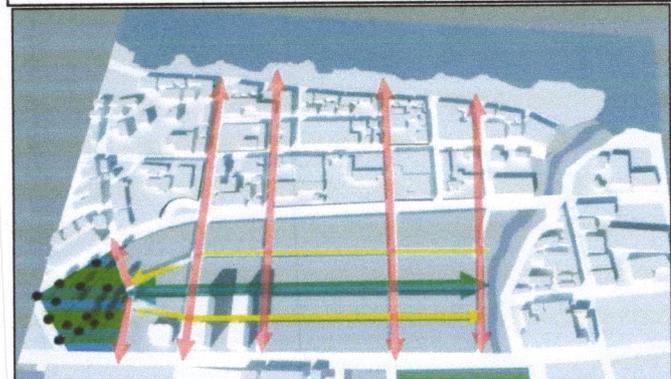
L'état des lieux



La grande traverse piétonne (pénétrant la cité)



Percées vers la mer



Traversantes entre l'oued et le jardin public



Relations inter-quartier

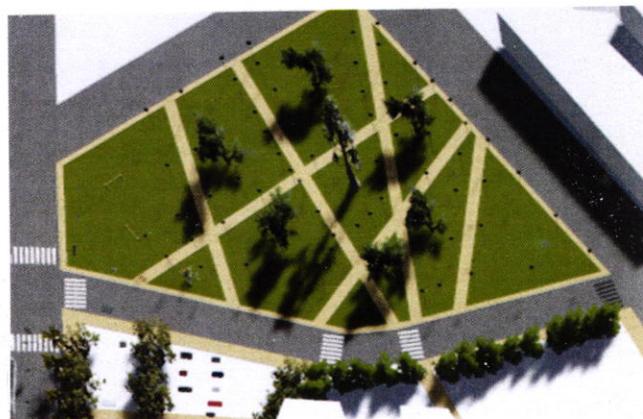
Traitement des espaces publics, ambiances souhaitées et mobilier urbain :

Simplicité des matériaux, de la végétation, de l'eau et différents types d'arbres : les espaces publics imaginés sont conçus pour le confort des habitants et adaptés à une ville où l'on marche paisiblement.

Nous avons accordé une importance à la minéralité de la ville, par la La rétention des eaux de pluie et leur infiltration sera systématiquement recherchées dans notre projets d'aménagement urbain : matériaux filtrants, noues d'infiltration, ...

Aussi, un soin particulier est apporté à une végétalisation arboréssante pour apporter fraîcheur et ombre dans les rues et les cœurs d'îlots. Le traitement des passages publics à travers les îlots et celui des cours jardinées partagent le même vocabulaire : essences d'arbres identiques..., le promeneur pourra profiter des vues sur la cour jardinée et apprécier l'ambiance apaisée des cœurs d'îlot.

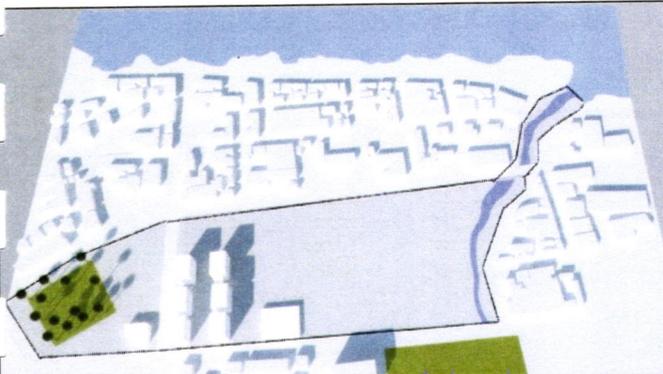
Les cours jardinées et les passages publics sont traités d'une manière uniforme et continue. Un revêtement et une forte implantation d'arbres inscrit l'ensemble dans une harmonie paisible. La cour concentre la vie en centralisant les circulations et les accès aux bâtiments mais aussi en accueillant des événements divers.



La Composition Urbaine :

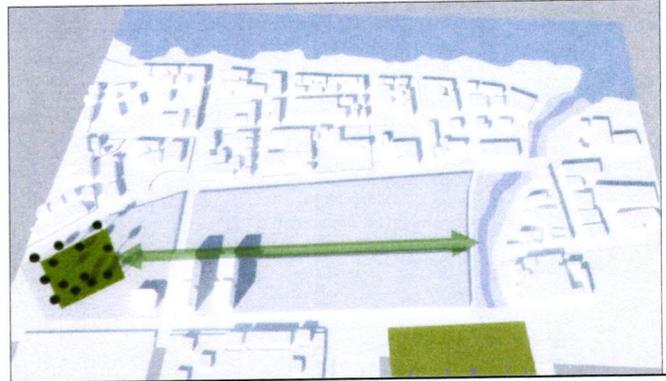
« Je ne composais pas avec des objets emportant des immeubles, j'organise mes espaces, je travail pour le piéton et non pour l'aviateur, je pense à celui qui regarde par la baie de sa chambre ou de son salon, je me promène dans ses espaces imaginaire et je les modifie lorsque je n'atteins pas la sensation que je souhaite »

Mémoire d'un architecte, F.Pouillon



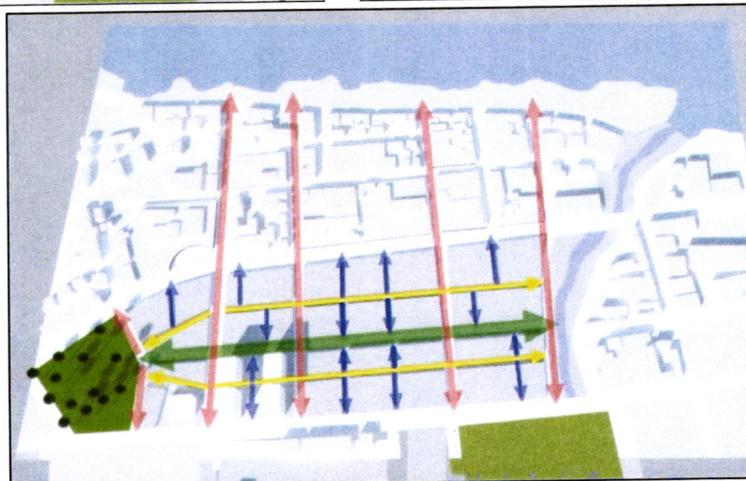
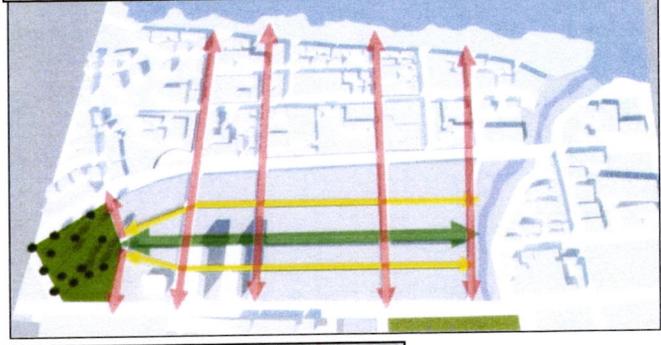
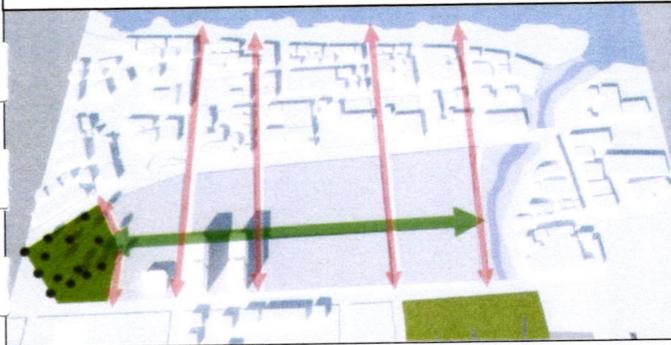
L'état des lieux

Percées vers la mer



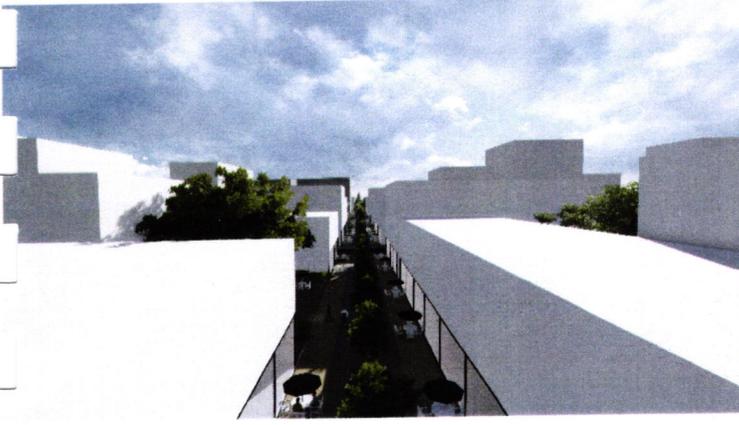
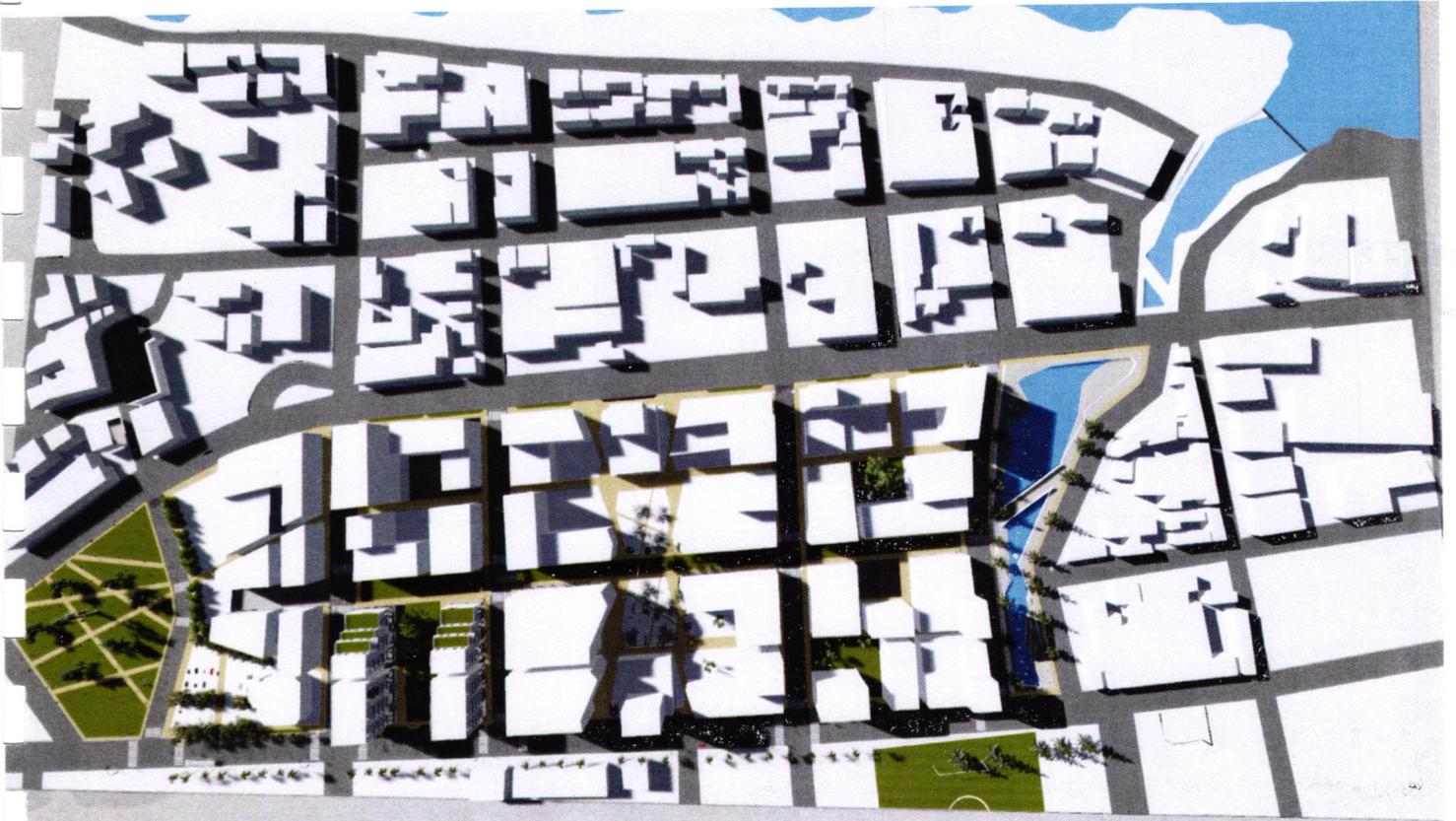
La grande traverse piétonne (pénétrant la cité)

Traversantes entre l'oued et le jardin public



Relations inter-quartier

Composition Urbaine :



Le Plan d'aménagement :



Mutation des espaces extérieurs de la cité vers des espaces publics :

Suite à la nouvelle proposition des espaces publics au niveau de notre échelle d'appartenance, la requalification des espaces extérieurs de la cité nous paraît plus appréhendable, de par leur nouvelle situation, ainsi qu'à leur nouvelle échelle définie par le projet urbain proposé.

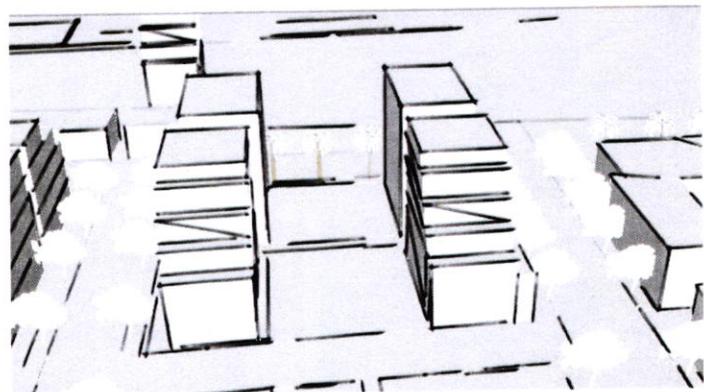
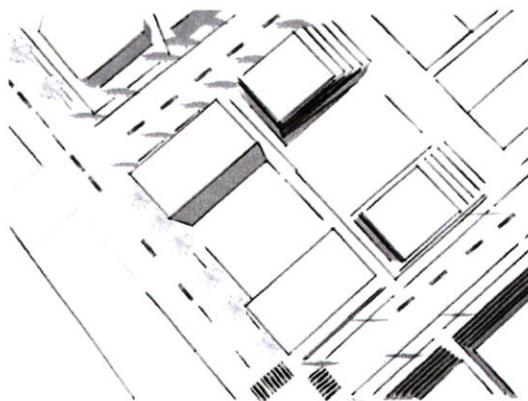
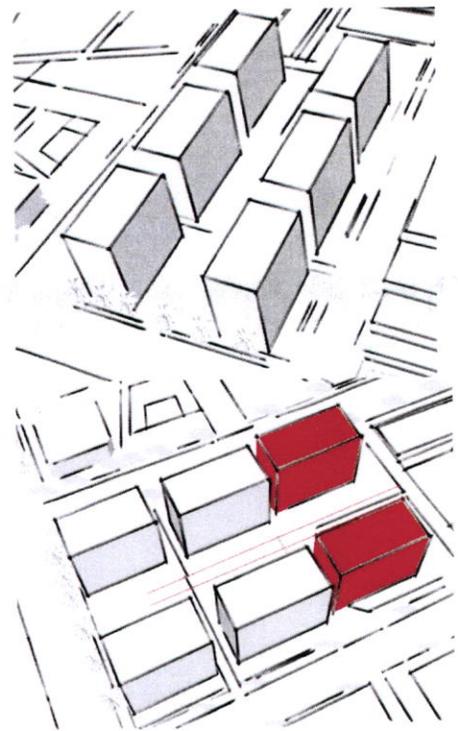
Première intervention :

Le passage de la grande traverse piétonne nous a conduits à la destruction de deux bâtiments,

Suppression de la voie en impasse

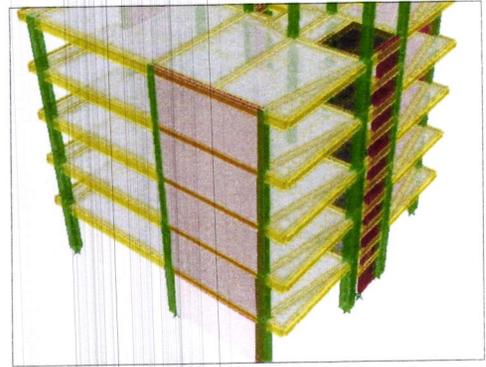
Ensuite, et à l'aide du nouveau règlement proposé qui est de R+3 (10m) un écrêtement de la façade donnant sur la grande traverse fut indispensable,

Aussi, une reconversion de logements en commerce donnant sur le boulevard Si Mhamed suite à la nouvelle image que nous voulons lui donner.



Ecrêtement proposé

L'écèlement proposé précédemment fut effectué suite à l'analyse de la structure des bâtiments qui est en portique (Poteaux-poutres) , après une visite et une observation in situ.



Reconversion

sujets et parties supprimé

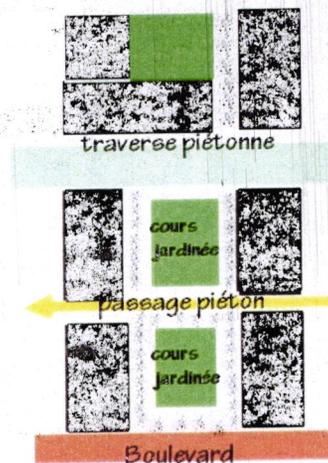
La requalification des espaces extérieurs de la cité :

Les espaces extérieurs deviennent Qualifiés, Boulevard, traverse piétonne, passage piéton, cours jardinées, et cela en relation avec le reste des espaces publics de la ville dans une configuration générale.

espaces extérieurs non qualifiés, non appropriés



espaces publics en relation avec la structure de la ville



de la barre à l'ilot ouvert

Intégration des espaces extérieurs de la cité à la nouvelle composition de la ville :



Nous sommes partis du constat que les villes s'étendent par opérations ponctuelles depuis les années 50 sans que l'organisation d'ensemble ne soit pensée ou repensée. Le manque de relation entre les réseaux crée des discontinuités, et l'architecture sculpturale du bâtiment est toujours privilégiée au détriment des relations qu'entretiennent ces bâtiments entre eux.

Aussi, les opérations urbaines pour la requalification des espaces extérieurs des grands ensembles souffrent du même dysfonctionnement, ainsi, les opérations effectués sur ces espaces restent ponctuels, et leur qualification aléatoire, se résumant dans la plupart des cas à des opérations d'embellissement de ses espaces, ou définissant des centralités limité par la cité seulement, limite n'ayant aucun sens concret, sans penser à leur **situation** et à leur **échelle** dans la ville, ni à leur organisation d'ensemble.

Grace à l'ébauche de structure effectuée, et au principe de faire la ville à travers l'espace public, nous avons pu déterminer les limites qu'on prendra pour l'intervention urbaine, et l'intégration des espaces extérieurs des grands ensembles dans une nouvelle configuration ainsi nous avons pu situer notre cité et de ce fait restructurer et proposer un projet Urbain selon ces limites, et en prenant en charge la nouvelle qualification de ces espaces extérieurs, nous avons alors leur nouvelle échelle, situation et attache par rapport à la structure de la ville.



N'ayant pas poursuivi la requalification de la cité, par manque d'expertise de cette dernière, et aux considérations techniques qu'elle engendrerait, nous avons choisi un îlot d'intervention dans le but d'y projeter le projet d'architecture.

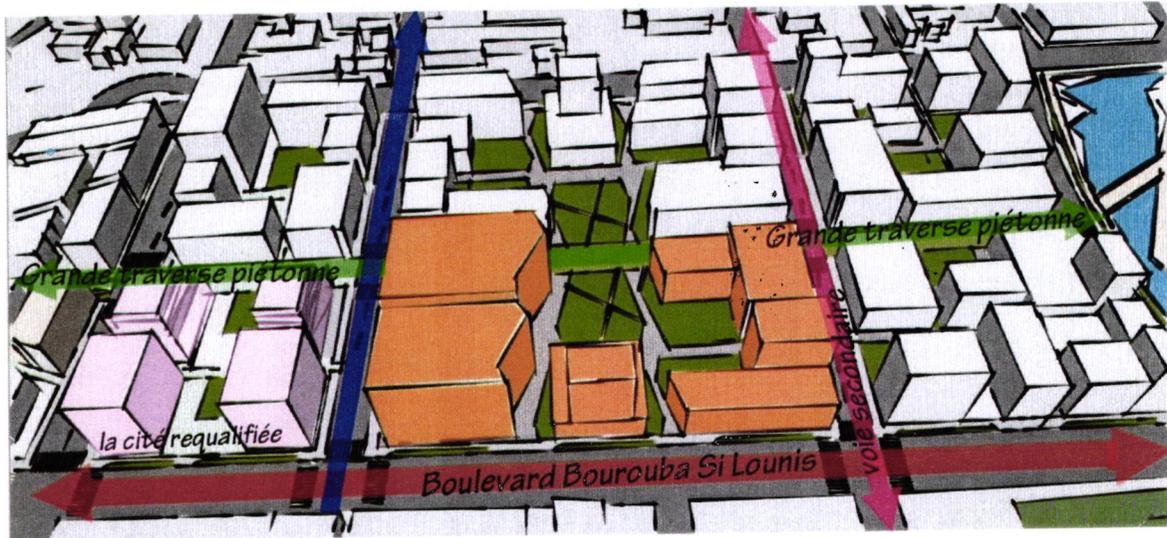
Aménagement de l'îlot d'intervention :

Le choix de l'îlot central de la proposition générale profitant d'une place

Il est délimité par le Boulevard Bourouba Si Lounis, et par la Grande traverse Piétonne, la voie secondaire créée, et par une voie tertiaire.

Il est lié aux autres îlots du projet et parcourus en même temps par un Passage piéton traversant venant du parc Urbain au Jardin Public.

L'accessibilité vers le cœur d'îlot est ouvert du côté de la traverse et se voit dirigé (principe de déconstructiviste) du Boulevard



Déconstructivisme :

La Déconstruction travaille en premier lieu sur la structure dont elle rejette les constructions classiques et les formes conventionnellement admises : l'ordre, la pureté, l'harmonie, l'unité et la stabilité sont rejetés.

Le cœur de l'îlot sera réservé aux piétons, et avons prit une attention particulière aux personnes à mobilités réduites en leur offrant un accès de la traverse piétonne.

Principe d'aménagement est basé sur le thème qui sera le projet à développer dans la phase suivante

Les commerces sont répartis suivant la hiérarchisation des voies. On trouve des commerces de luxe sur la voie principale et des commerces de proximité sur la voie tertiaire. Les logements et les bureaux sont desservis à partir du cœur de l'îlot et de la traverse piétonne.





Le projet architectural

« L'essentiel en architecture, n'est pas d'atteindre une perfection formelle extérieure, mais de créer un cadre agréable par des moyens simples et adaptés à nos besoins biologiques, « une place de juste proportions, dont même les plus pauvres peuvent jouir, est une plus grande réussite architecturale qu'un somptueux édifice réservé au seul usage d'un prince qui nous gouvernent. »

Alvar Aalto, la table blanche et autres textes, éd. Parenthèse, 2012.

Nous avons choisi la mixité qu'elle soit sociale ou fonctionnelle comme thématique, elle est assurément un élément clé permettant de rassembler les personnes, les emplois, les cultures, donc génératrices de synergies.

La mixité fonctionnelle permet également de répondre aux enjeux environnementaux en réduisant les déplacements. La mixité sociale favorise l'intégration et l'égalité.

Nous voulons donc, par le présent projet répondre à une demande de polyvalence d'usage. Pour cela, notre choix s'est porté sur l'immeuble mixte.

La mixité fonctionnelle :

« Le mélange des fonctions d'habitat et d'emploi, est envisageable dans certains cas mais pose d'autres problèmes. Son intérêt majeur est de créer une animation et une « intensité » urbaines qui rendent possible la présence de commerces et d'équipements publics là où des monofonctionnalités ne le permettraient pas ».

Les obligations réglementaires ne sont jamais un obstacle mais la sécurité pompier induit une indépendance des entrées pour chaque programme : logement, bureau, équipement, commerce... Il faut faire parfois des escaliers qui s'enchâssent les uns dans les autres.

La possibilité simultanément d'habiter, de travailler, de consommer et de se détendre sous réserve de disposer à proximité de transport en commun, d'être près de gares, de centres nodaux, de bus et de métros.



La parcelle Choisie pour le Projet

Phase thématique : Chronologie historique des immeubles Mixtes :

Les cités radieuses de Le Corbusier :

Les fonctions comprises dans les cinq cités réalisées vont de l'école à l'hôtel en passant par la piscine, les commerces... Cette forme d'immeuble villa a été conçue pour accueillir 1300 personnes, un effectif équivalent à celui du Phalanstère théorisé par Charles Fourier.

Les rez-de-chaussée new-yorkais :

Tours et immeubles intègrent des espaces commerciaux très bien insérés dans la continuité de l'espace public de rez-de-chaussée.

Le Centre-Brunswick,

Ensemble moderniste conçu à la fin des années 50 au cœur de Londres, près de Bloomsbury, par l'architecte Patrick Hodgkinson : 560 appartements, des magasins, des bars, des restaurants, un centre commercial, un cinéma et l'un des plus beaux terrains de jeux de la ville...

Le Bâtiment des Galeries Lafayette (1995),

Friedrichstrasse à Berlin, par Architectures Jean Nouvel, programme de bureaux, de commerces et de logements.

La Tour HSB Turning Torso (2005)

Par Santiago Calatrava à Malmö, programme d'habitation, de bureaux et d'espaces de réception, sur 190 m de hauteur.

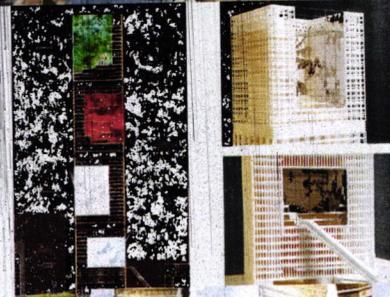
La Tour Signal, projet lauréat (2009–abandonné en 2010)

par Architectures Jean Nouvel à La Défense, programme de 140 000 m² : bureaux (36%), logements (23%), hôtel (28%), équipements publics (6%), commerces et restaurants (7%), sur 301 m de hauteur.

Les Tours Plaza Hermitage,

Projet privé (2010-2016) par Norman Foster & Partners à La Défense, programme de 250 000 m² : 540 logements, des bureaux, des surfaces commerciales, une salle de concert de 1300 places, une galerie d'art contemporain, un hôtel cinq étoiles, cinq restaurants.

L'évolution historique des immeubles mixtes nous montre que le besoin de mixité ne fait que croître, et de ce fait, d'évoluer



Analyse d'exemple d'un bâtiment mixte :

LE MONOLITHE :

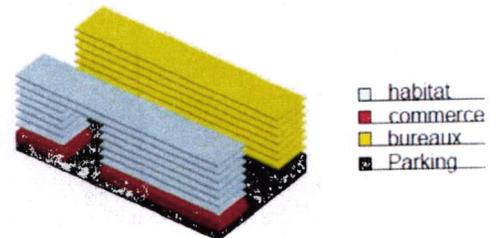
Situation :

Le Monolithe est né du dialogue entre un client, ING et cinq architectes européens : Winy Maas (MVRDV), Pierre Gautier (PGA), Manuelle Gautrand (MGA), Erick van Egeraat (EEA) et ECDM. Il en résulte une architecture à 5 mains dont la valeur résulte de la combinaison entre l'application de règles communes et une variété de traitements



Le projet est tranche d'urbanité, réalisme social, proposition transversale pour de la diversité avec comme dénominateur commun, une architecture synthétique et ambiguë : une même qualité de façades pour

A. Programme



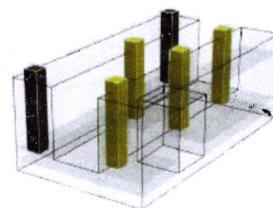
l'ensemble des programmes accueillis, une même enveloppe sans hiérarchisation ou expressionnisme social, une image affichant une prudente neutralité par rapport à tout déterminisme fonctionnel. Il se pourrait qu'un jour, à l'instar des ateliers de tissage lyonnais, les bureaux deviennent logements et vice versa.

Le Programme :

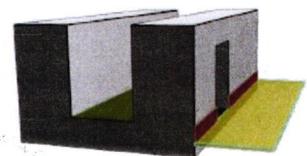
La démarche est programmatique, le bâtiment abrite, contient, additionne commerces, résidence handicapée, bureaux, résidence en accession et résidence sociale

Principe de distribution :

Le bâtiment contient un jardin central qui fait office de distributeur pour les bureaux ainsi que les logements l'accès au jardin ce fait à partir de l'espace centrale ou de la rue commerciale Concernant la distribution verticale elle se fait à partir du jardin central en trois cages pour les logements tandis qu'une seule pour les bureaux ainsi que deux issues de secours dans les extrémités du bâtiment contenant les bureaux



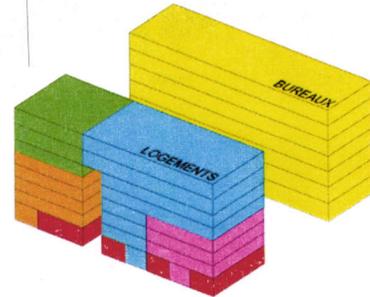
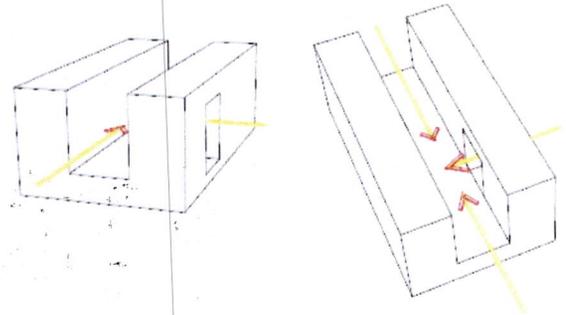
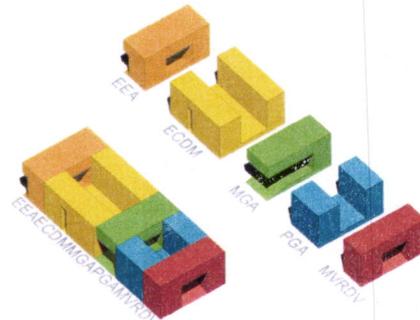
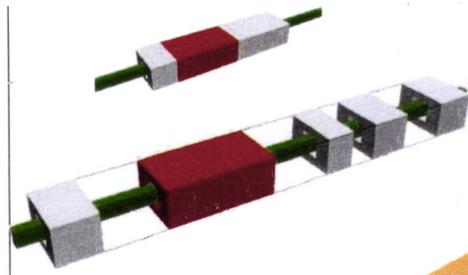
issues de secours
 distribution verticale



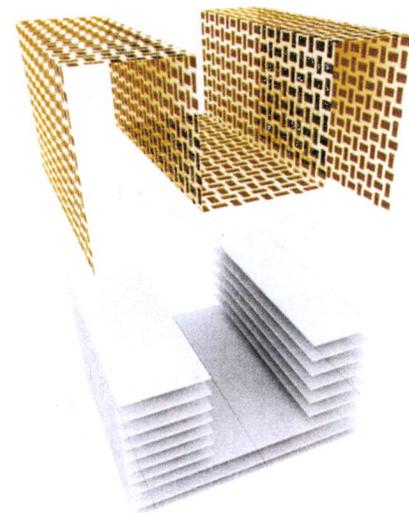
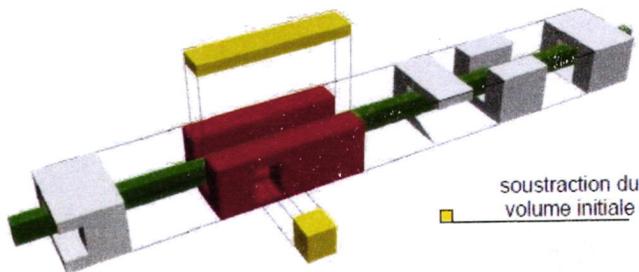
jardin central
 commerces
 rue

Volumétrie :

Il existe à la base un cahier de charge qui exige aux 5 constructions mitoyennes de garder un même dégagement rectangulaire au cœur des bâtiments.



Selon l'idée de départ, il a fallu dégager le centre pour la cour, ainsi que l'accès à celle-ci, ceci à donner le volume ci contre



CONCEPTUALISATION DU PROJET :

Concepts urbains :

En respectant le règlement urbain défini dans la 1ere phase (composition Urbaine)

- Implantation du projet
- Accessibilité au projet
- Gabarit du projet

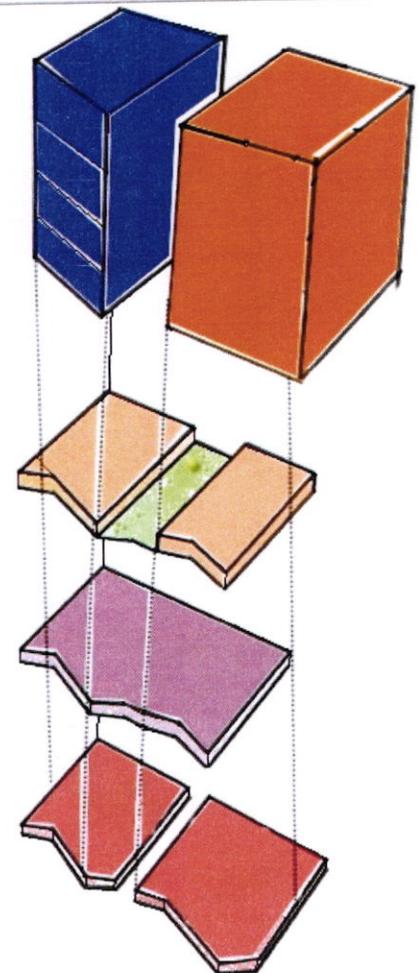
1- Répartition du Programme :

Espace	Surface [M ²]	activités
Bureaux		Travailler
Logements		Habiter
Salle de sport et Fitness		Se divertir
Restaurant		Consommer
Commerce et divers		Consommer

Concepts liés au programme :

Regroupement des fonctions du projet et leurs relations en vue de clarifier le fonctionnement,

- Commerces et Restauration*
- Fonction libérale*
- Logements*
- équipement de sport*
- Bureaux*



2- Principes de distribution :

L'idée de distribution vient, du fait de vouloir drainer les personnes venant à l'immeuble du plus public vers le plus privée.

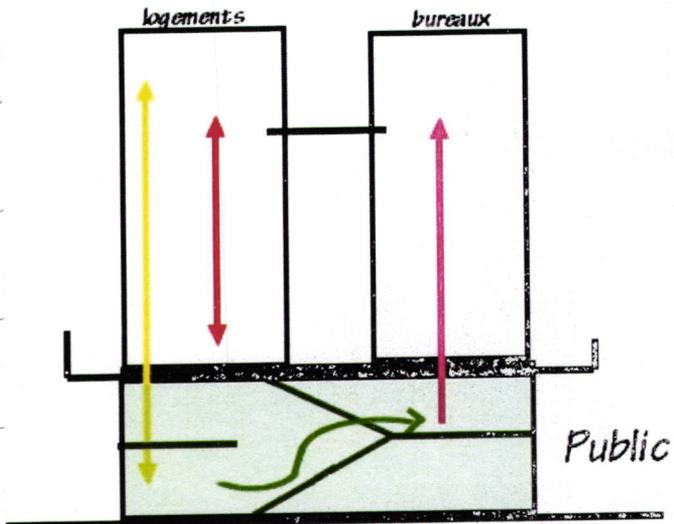
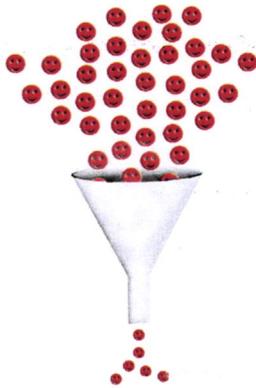
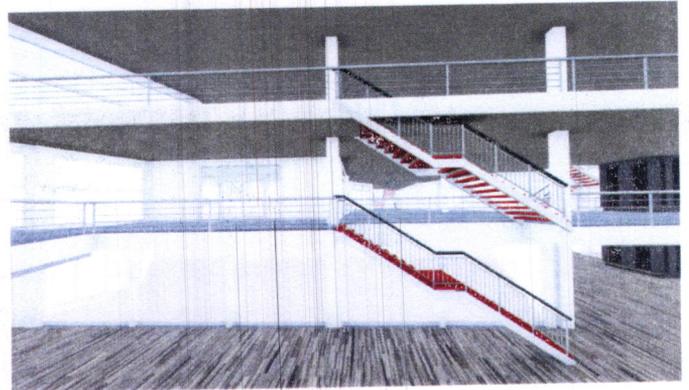
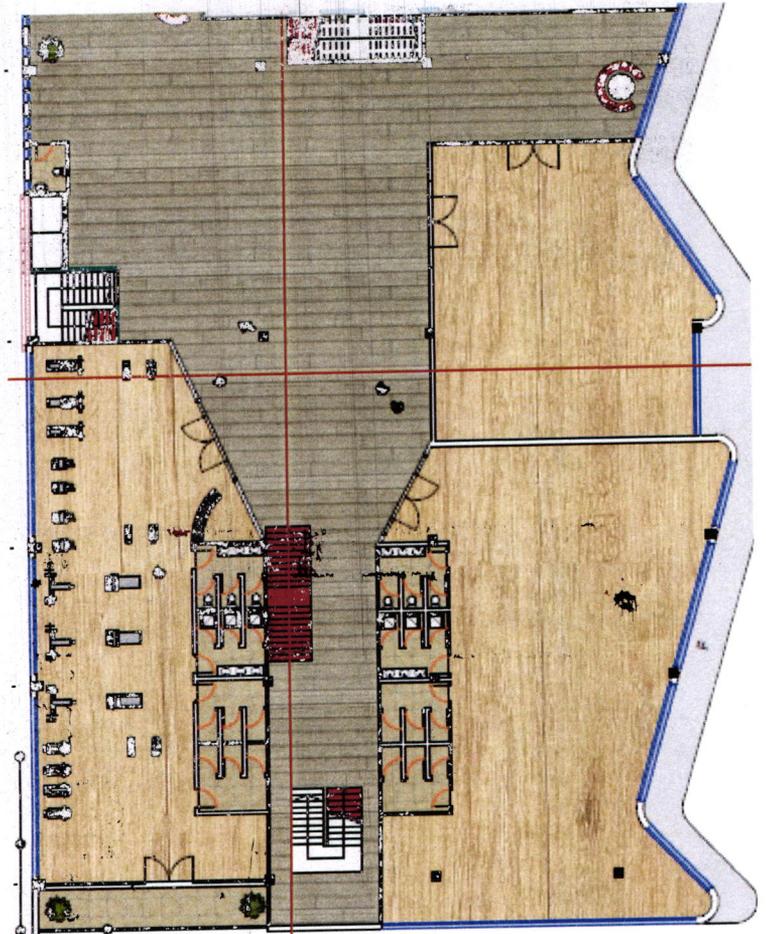


schéma de distribution



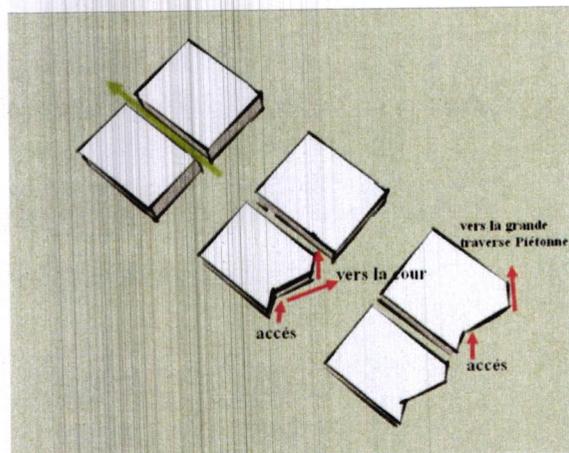
Accès Au Logements



La genèse de la forme

En respectant le règlement urbain défini dans la 1er phase
Composition urbaine,

*Et en voulant reprendre la déconstruction du parcours en
façade et en faisant un dégradé sur le côté des bureaux
seulement donnant sur la grande traverse piétonne, au
contraire le côté logements sera un parallépipède
uniforme.*



Vues du projet :



Sources Bibliographiques :

- 1- Christian de Portzamparc, Paris-rue nationale (remodeler par densification légère), in Projets Urbains en France, Ed le moniteur, Paris, 2002.
- 2- Composition urbaine, note et essai bibliographique, octobre 1996
- 3- Amiens, recomposer une cohérence urbaine, Projets Urbains en France, Op.Cit
- 4- BERNIER Nicolas, Les espaces extérieurs des grands ensembles : comment assurer l'articulation entre espaces publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?, 2007,
- 5- PANERAI P., CASTEX J., DEPAULE J.-C., 2004,
- 6- MERLIN P., CHOAY F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, 1996.
- 7- PANERAI P., LANGE J., 2000
- 8- Article de Yacine Ouagueni « la réhabilitation des grands ensembles »
- 9- Mémoire de Magister de Mme Djender Zahra « Démarche pour une restructuration des espaces extérieurs dans les grands ensembles Urbains : de l'espace vide à l'espace urbain, cas de la ZHUN Sud de Tizi-Ouzou »
- 10- Mémoire de Magister de Mr Benkali Mahmoud « LES ESPACES RESIDUELS DANS LES ENSEMBLES D'HABITAT URBAIN *DE LA CONCEPTION AUX FORMES D'APPROPRIATION* » Cas de la Ville de Médéa.
- 11- Mémoire de Magister de Mme Boucherit Sihem. « L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles. *(Un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique)*
- 12- Jacques Lucan, Où va la ville aujourd'hui ? : Formes urbaines et mixités, de La Villette, 2012.
- 13- Laurie Berho – Clothilde Poulain, Séminaire : Ph. Panerai L'Urbanisme : du territoire à l'individu, 2011
- 14- Jacques Lucan, l'ilot ouvert le basculement,
- 15- "Architectural Composition and building typology" edition Alinea, 2001.
- 16- Bitam.A, Permanence et Consciences des tracés d'époque coloniale française en Algérie.
- 17- http://e-cours.univ-paris1.fr/modules/uoh/paris-banlieues/u5/co/3_1_1.html