

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



Master 2
ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN
MEMOIRE DE RECHERCHE

Requalification des Grands Ensembles
Dans la démarche du Projet Urbain

Cas d'étude: Cité des 1000 Logements Ouled Yaich

Présenté par : **Mme. Allal Imène**

Encadreur : **M. BENOURED. D**

Responsable du master : Dr. Arch. M. ZERARKA

Juin 2018

Remerciements

Je voudrais tout d'abord remercier mon encadreur Monsieur BENOURED Djamel, de m'avoir écouté, orienté, et encouragé tout au long de cette année.

Je tiens également à remercier Monsieur ZERARKA, porteur du master architecture et projet urbain qui nous a accompagné tout au long de cette année de master de recherche.

Mes remerciements les plus vifs, à tous mes enseignants qui m'ont assisté durant cette année de master.

Je remercie aussi les membres du jury qui ont accepté d'assister à la présentation de mon mémoire de recherche et d'évaluer mon travail.

Un grand merci pour mes chers parents, qui ont tant contribué à ma réussite, et à qui je serai éternellement reconnaissante.

Je remercie également mon mari pour son soutien et mes adorables filles que j'aime beaucoup.

Mes remerciements les plus sincères à ma petite et grande famille, à mon frère, à mes amies, et à tous ceux et celles qui ont contribué de loin ou de près à l'élaboration de ce travail.

Résumé

Après une première période d'application en masse du modèle " Grand Ensemble", la société contemporaine a pris conscience des limites d'un tel cadre de vie. Implanté souvent à la périphérie des villes, l'espace des grands ensembles fait face à des problèmes multiples qui sont à la fois d'ordre : morphologique, structurel, fonctionnel et social.

La nécessité d'intervention se faisait sentir, et on ne pouvait observer dès les années 70, une multitude d'interventions et d'opérations entreprises, en vue d'améliorer la qualité de vie urbaine dans ces cités. Contestées, remises en cause et rejetées par leur habitants, ces grandes unités d'habitation ont été souvent associées à des opérations de réhabilitation, de redynamisation, de rénovation, de restructuration, d'intégration et enfin de stratégies de renouvellement urbain, portées par une politique de Projet Urbain.

Cette diversité d'interventions, et du vocabulaire entourant la question des quartiers dit "difficiles" témoigne à la fois de l'importance accordée à la requalification des grands ensembles, et à leur insertion dans leurs agglomérations, mais également à la difficulté de toute stratégie de reconquête urbaine et à son évolution continue.

La pratique du Projet Urbain, en tant que démarche de requalification urbaine, et outil d'intervention spatiale est donc l'aboutissement d'une longue évolution de la pensée urbanistique. Cette dernière se matérialise par de profondes mutations et changements dans la substantielle du panorama urbanistique .

Le renouvellement urbain démontre la nécessité de la prise en compte des savoirs, des habitudes, des usages et des paroles des habitants pour une transformation efficace de la ville contemporaine, en humanisant ses productions, et ses espaces de vie, et en s'inscrivant dans une démarche flexible, ouverte et dynamique, à l'image du nouveau contexte entourant la planification et la gestion urbaine.

Summary

The contemporary society has, at last, and after a long period of application of the model “mass housing“, realized that the method has its limits in the real-life context.

Because of its implantation at the towns periphery, the space allowed to the large collective housing blocks, caused many problems. These problems are, most of time, social, morphological, structural or functional.

The problems registered took such a dangerous aspect that it obliged the large society to react. This is why, in the 1970s, we assisted to large transformations and emergency operations to modify and secure more the places where those cities were built.

Those colossal groups of buildings were hardly criticised, contested and rejected by inhabitants themselves in spite of the large operations of: readaptations, reactivity, restoration and many strategies which the last one a strategy of renewing the city which in the city that associated to “*Urban Development*” politic.

The numerous actions and various comments and hard debates that turned round the quarts, the ‘ghettos’, and their danger, the importance of the strategies taken over by authorities to try to insert a certain renovation into those large surfaces, make us believe that there are big efforts made to modify not only the quality of life but also that are difficulties to adapt the new system that concerns the *Urban Politic* and *Evolution State*.

The practical phase of “*Urban Development*” as an urban planning process and as a spacious interaction tool is the result of a long evolution of the urban thought that has been inserted since the 1970s into people minds.

This last one takes a positive effects showed by deep mutations of population and real changes in the substantial urban panorama.

This “*Urban Development*” tries to bring and install for a durable period a real method of evolution in social, structural and functional states concerning the contemporaneous town, to give a civilised aspect to the productions and renew the living spaces of the “large housing estate”.

ملخص

بعد مرور فترة أولى من استعمال لا عقلاني لنموذج التجمعات السكانية الكبرى تفتن المجتمع المعاصر لحدود هذا النوع من البناءات إذ تتميز هذه الأحياء بتعداد مشاكلها، التي تخص مجالات وأبعاد عديدة في آن واحد ألي وهي البعد المورفولوجي، الهيكلي، الوصفي والمدني.

وبالفعل بدأ التدخل على هذا المجال منذ سنوات السبعينيات، من اجل تحسين ظروف المعيشية والحياة العمرانية فيها، عن طريق العديد من العمليات والتدخلات العمرانية فبعد فترة مجادلة وإعادة النظر في هذه الأحياء، وخاصة بعد حالة رفضها من طرف سكانها، اقترن اسمه بعمليات إعادة التأهيل، دفع ديناميكية اقتصادية، الإدماج، وأخيرا إستراتيجية "التجديد العمراني" التي تعتمد على سياسة "المشروع العمراني"

هذا التنوع في العمليات والتدخلات المذكورة وكذلك في المصطلحات الغوية التي تحيط بموضوع الأحياء المدعوب "الصعبة" بد على الأهمية الممنوحة لإعادة هيكلة وإدماج الأحياء الحديثة في مدنهم من جهة وإلى صعوبة إستراتيجية إعادة القيمة العمرانية وتطورها الدائم من جهة أخرى.

استعمال "المشروع العمراني" كإستراتيجية تخطيط كوسيلة للتدخل على المجال تعتبر إذن نتيجة حتمية لمدى تطور الفكر العمراني هذا الأخير يعكس التغيرات العميقة والجذرية الملاحظة في أسس علم العمران كالعودة إلى السلام الصغرى للتخطيط التنمية المستدامة، الشراكة، وأخيرا إعادة دمج المجتمع المدني في سياسة التسيير العمراني هذا الاستعمال يعكس أيضا تراجع أسس التخطيط التقليد وظهور التخطيط الاستراتيجي ولاسيما عن طريق استعمال المشروع العمراني كمحاولة للرد والإجابة على صعوبة الوضعيات الموجودة، مثل حالة التجمعات السكانية الكبرى و ظهور ديناميكيات عالمية كالعولمة وأهداف جديدة لعلم العمران.

"المشروع العمراني" يهدف إذن إلى تغيير جذري ومستدام، للمدينة المعاصرة، عن طريق تحويل منتجها العمراني إلى منتج انساني، ولاسيما المجموعات السكانية الكبرى ك مجال أساسي للحياة فيها هذا التطور يعتمد على سياسة ديناميكية ومفتوحة عاكسة هكذا الجو الجديد الذي يؤثر على عمليات التخطيط والسير العمراني.

TABLE DES MATIERES

Chapitre 1 : CHAPITRE INTRODUCTIF

1.1 INTRODUCTION A LA THEMATIQUE GENERALE DU MASTER	1-4
1.2 INTRODUCTION AU THEME SPECIFIQUE " Le renouvellement urbain ". 5	
1.3 PRESENTATION SUSCINTE DU CAS D'ETUDE.....	6
1.3.1 Présentation de l'aire d'étude.....	6
1.3.2 Motivation du choix du site.....	7
1.4 PRESENTATION DE LA PROBLEMATIQUE DE RECHERCHE.....	7-9
1.5 LES HYPOTHESES	10
1.6 LES OBJECTIFS	10
1.7 PRESENTATION DE L'APPROCHE METHODOLOGIQUE	11
1.8 PRESENTATION SUSCINTE DU CONTENU DE CHAQUE CHAPITRE..	12
CONCLUSION.....	12

Chapitre 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

INTRODUCTION	13
2.1 DEFINITION DES NOTIONS ET CONCEPTS.....	13-31
2.1.1 GRANDS ENSEMBLES	13
2.1.1.1 Jalons historiques	13
2.1.1.2 La Charte d'Athènes et la naissance des grands ensembles	14
2.1.1.3 Définition du concept "grand ensemble"	15
2.1.1.4 Caractéristiques générales des grands ensembles	16-17
2.1.1.5 Les grands ensembles en Algérie.....	18-21
2.1.2 RENOUVELLEMENT URBAIN	21-22
2.1.2.1 Les interventions du renouvellement urbain	22-25
2.1.2.2 Le renouvellement urbain et la résidentialisation.....	26
2.1.3 LE PROJET URBAIN	27
2.1.3.1 Définitions du projet urbain	27
2.1.3.2 Enjeux du projet urbain	29
2.1.3.3 Objectifs du projet urbain	29
2.1.3.4 Nouveaux modes d'action du projet urbain	30
2.1.3.5 Le grand projet urbain d'Alger (GPU).....	30
2.1.3.5.a Stratégie d'intervention sur les grands ensembles à Alger	31

2.1.3.5.b Les problèmes rencontrés.....	31
2.1.3.6 Alternatives européennes de requalification urbaine	32
2.2 ANALYSE D'EXEMPLES	32-50
2.2.1 Requalification du grand ensemble MALAKOFF Centre à Nantes.....	32-37
2.2.2 Requalification du grand ensemble LES FLAMANTS Marseille.....	38-43
2.2.3 Requalification des espaces extérieurs du grand ensemble LA NOUE	44-49
CONCLUSION	50

Chapitre 3 : LE CAS D'ETUDE

3.1 PRESENTATION DU CAS D'ETUDE.....	51-68
Introduction.....	51
3.1.1 Présentation de la ville de Blida	51
3.1.1.1 Accessibilité de la ville de Blida	52
3.1.1.2 Données climatiques de la ville de Blida	52
3.1.1.3 Données géologiques et sismiques de la ville de Blida.....	53
3.1.2 Evolution de la ville de Blida à travers le temps.....	53-56
3.1.3 Evolution de la vile de Ouled yaich Dalmatie	57
3.1.3.1 Situation de la commune de Ouled yaich.....	57
3.1.3.2 Développement de la commune de Ouled yaich.....	58
3.1.3.3 Lecture de la commune de Ouled yaich	59
3.1.3.3.a Système viaire	59
3.1.3.3.b Système bati	60
3.1.3.3.c Système parcellaire.....	61
Synthèse: Problématique Générale.....	62
3.1.4 Analyse de l'aire d'étude	63
3.1.4.1 Situation et limites	63
3.1.4.2 Accessibilité et structure viaire	64
3.1.4.3 Structure fonctionnelle	65
3.1.4.4 Typologie du bati	67
3.1.4.5 Plan masse	68
3.1.4.6 Espaces extérieurs	68
3.1.5 Conclusion et bilan de la situation	70
3.1.6 Atouts du site	70
3.1.7 Stratégie d'approche	70

3.1.7.a Orientations d'aménagement à l'échelle urbaine	71
3.1.7.b Orientations d'aménagement à l'échelle locale	73
Conclusion.....	81
Conclusion générale.....	82

TABLE DES FIGURES

Figure: 1.1 Photo aérienne de l'aire d'étude	6
Figure 2.1: Photo: Vue sur la baie d'Oran	18
Figure 2.2: Photo des grands ensembles de Beb el oued	19
Figure 2.3: Photo des grands ensembles Diar essaada	19
Figure 2.4: Photo de l'immeuble Diar el Kef	20
Figure 2.5: Photo de l'immeuble des Dunes	20
Figure 2.6: Photo des immeubles Anassers.....	20
Figure 2.7: Photo de la zhun Boussof Constantine	21
Figure 2.8: Schéma des interventions du renouvellement urbain	23
Figure 2.9: Photo de la cité Malakoff Nantes.....	32
Figure 2.10: Situation de la Zac Malakoff	34
Figure 2.11: Schéma de desserte de la cité Malakoff.....	34
Figure 2.12: Photo du nouveau centre commercial de la cité Malakoff.....	35
Figure 2.13: Schéma des principes d'aménagement de la Zac Malakoff Nantes	37
Figure 2.14: Photo:cité les Flamants Marseille	38
Figure 2.15: Axonométrie du quartier les Flamants.....	39
Figure 2.16: Photo: Nouvelle offre de logements dans la cité	40
Figure 2.17: Photo: Terrain nu après démolition du bâtiment tripode	40
Figure 2.18: Photo: Création d'un axe routier traversant la cité.....	40
Figure 2.19: Photo des façades réhabilitées de la cité.....	41
Figure 2.20: Photo: Création d'une place Micocouliers	41
Figure 2.21: Photo du nouveau visage des Flammants	43
Figure 2.22: Photo Cité la Noue Montreuil.....	44
Figure 2.23: Photo cité La Noue en chantier.....	44
Figure 2.24: Photo: Aménagement de nouveaux espaces publics	45
Figure 2.25: Photo d'aménagement d'un nouveau terrain de sport.....	45
Figure 2.26: Carte schématique des orientation du projet.....	46
Figure 2.27: Schéma d'aménagement voirie et desserte du quartier	47
Figure 2.28: Schéma d'aménagement des espaces publics du quartier	47
Figure 2.29: Photo l'espace" les bosses" avant réaménagement	48
Figure 2.30: Photo de la future promenade piétonne	48
Figure 2.31: Photo du mobilier urbain	48
Figure 2.32: Photo: résidentialisation au pied des immeubles	48
Figure 2.31: Photo du théâtre de la Noue	48
Figure 3.1: Carte de la situation nationale de la ville de Blida	51
Figure 3.2: Présentation de la situation régionale de la ville de Blida	51

Figure 3.3: Présentation de la situation communale de la ville de Blida	52
Figure 3.4: Carte d'accessibilité de la ville de Blida	52
Figure 3.5: Carte de la ville de Blida en 1519	53
Figure 3.6: Carte de la ville de Blida en 1533	53
Figure 3.7: Carte de la ville de Blida à la période pré-coloniale.....	53
Figure 3.8: Carte de la ville de Blida en 1836.....	54
Figure 3.9: Carte de la ville de Blida vers 1846.....	54
Figure 3.11: Carte de la ville de Blida en 1955.....	55
Figure 3.12: Carte de la ville de Blida dans les années 2000.....	56
Figure 3.13: Schéma de situation de Ouled yaich/ Blida	57
Figure 3.14: Carte montrant Dalmatie avant 1843	58
Figure 3.15: Carte montrant Dalmatie après 1843	58
Figure 3.16: Le noyau colonial Dalmatie	58
Figure 3.17: Carte montrant Ouled yaich en 1978	58
Figure 3.18: Carte montrant l'apparition des 1000 logements en 1977.....	59
Figure 3.19: Etat de la commune de Ouled yaich PDAU du grand Blida 2003	59
Figure 3.20: Schéma de la structure viaire de la commune de Ouled yaich	60
Figure 3.21: Schéma du système bati de la commune de Ouled yaich	60
Figure 3.22: Tissu colonial :Noyau historique Dalmatie	61
Figure 3.23:Tissu spontané : Douar de Ben Amor.....	61
Figure 3.24 Système de barres : Cité des 1000 logements.....	61
Figure 3.25: Système d'ilot ouvert: Cité AADL.....	62
Figure 3.26: Schéma de synthèse	62
Figure 3.27: Schéma représentant l'aire d'étude	63
Figure 3.28: Photo cité des 1000 logements	64
Figure 3.29: Schéma de la structure viaire de l'aire d'étude.....	64
Figure 3.30: Photo Direction du commerce	65
Figure 3.31: Photo Direction des mines	65
Figure 3.32: Photo Direction des impôts.....	65
Figure 3.33: Photo de la cloture bordant la cité du côté RN29	66
Figure 3.34: Photo du hammam Ben fares	66
Figure 3.35: Photo de la mosquée	66
Figure 3.36: Photo du marché (à démolir)	66
Figure 3.37: Photo d'un ancien accès à la cité fermé	66
Figure 3.38: Schéma du zonage dans l'aire d'étude.....	66
Figure 3.39: Schéma de Typologie du bati dans l'aire d'étude.....	67
Figure 3.40: Façade type de la cité.....	67
Figure 3.41: Photo des logements sociaux au coeur de notre site.....	68
Figure 3.42: Volumétrie de l'aire d'étude	68
Figure 3.43: Photo de l'espace libre de la cité	68
Figure 3.44: Photo de la cité en chantier, reseau defectueux	69
Figure 3.45: Photo de la cité envahit par les ordures	69
Figure 3.46: Photo de l'espace public approprié par les habitants	69
Figure 3.47: Photo de l'espace public détourné en accès privé	69
Figure 3.48: Cloture de la cité coté RN29.....	71
Figure 3.49: Photo de la situation du nouvel accès à la cité coté RN29	71

Figure 3.50: Schéma de proposition des nouveaux accès à l'aire d'étude	72
Figure 3.51: Schéma proposé pour la hiérarchisation des voies dans l'aire d'étude.....	72
Figure 3.52: Photo de l'état du oued Béni Aza	73
Figure 3.53: Exemples de passerelles traversant des cours d'eau	73
Figure 3.54: Exemples d'aménagement d'espaces de détente et jeux pour enfants.....	74
Figure 3.55: Schéma des orientations d'aménagement à la cité des 1000 logements	75

LISTE DES TABLEAUX

- 2.1 Tableau récapitulatif de la requalification de la Zac Malakoff Nantes
- 2.2 Tableau récapitulatif de la requalification des Flamants Marseille
- 2.3 Tableau récapitulatif de la requalification des espaces extérieurs de la Noue Montreuil
- 2.4 Tableau Comparatif des 03 exemples.

LISTE DES ABREVIATIONS

AADL : Agence d'Amélioration et de Développement du Logement

ANRU : Agence d'Amélioration et de Développement du Logement

APC : Assemblée Populaire Communale

CAF : Caisse Allocations Familiales.

CERTU : Centre d'Etudes sur les Réseaux les Transports et les Constructions Publiques

CIAM : Congrès International d'Architecture Moderne

CNERU : Centre National d'Etudes et de Réalisations Urbaines.

GPV : Grand Projet de Ville.

GPU : Grand Projet Urbain

HBM : Habitation Bon Marché

HLM : Habitation à Loyer Modéré

LIDL : Leader International Des Latrines.

OPGI : Office de Promotion et de Gestion Immobilière

OPAC : Office Publique d'Aménagement et de Construction

PRUS : Projets de Rénovation Urbaine et Sociale.

SNCF : Société Nationale des Chemins de Fer

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité

ZHUN : Zone d'Habitat Urbain Nouvelle .

BIBLIOGRAPHIE

- ANTONI Jean Philippe « Le lexique de la ville »,ed. Pavillon de l'arsenal, p56.
- 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)
- BONILLO J. L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Inter géo-Bulletin, 1995, n° 118
- BRUN (Jaques) et RONCAYALO (Marcel), la Ville Aujourd'hui « Les grands ensembles », Ed. Du Seuil ,1985, P.333
- BOUCHAIN Patrick, " La foret des délaissés ", l'impensé de la ville, labyrinthe, P12
- BEREZOWSKA-AZZAG, E. le Projet urbain Guide méthodologique, comprendre la démarche, Tome 2, 2012, éd. Synergie, Alger
- DEVILLIER Christian, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme œuvre, Paris, éd. du Pavillon de l'arsenal, 1994.
- CAPANNANIL. Habitat collectif méditerranéen et dynamique des espaces ouverts, Laboratoire ACS-Université de Paris VIII, 2002, p.5.
- CHALINE Claude « La régénération urbaine », Bordas Paris , P25
- DELUZ, J-J, « L'urbanisme et l'architecture d'Alger : Aperçu Critique ». OPU-Mardaga, 1988
- DEVILLER Christian, le projet urbain, 1994, Edition : un pavillon de l'Arsenal, paris, P12
- Entre les tours et les barres: Restructurer les espaces publiques des grands ensembles, p.70.
- DELARUE François, préface Projets Urbains en France, op cit. P : 7
- GONIN.J. La résidentialisation des grands ensembles, Rapport de mémoire de fin d'études en architecture et urbanisme. Marseille: ENSA de Marseille-Luminy, 2006 , p.19.
- HENRI JACQUOT, Origines, enjeux et encadrement juridique des politiques de renouvellement urbain,
- INGALINA Patrizia, le projet urbain, 2003, (collection, que sais-je ?), 2eme édition, paris, P127.
- JOFFROY Pascale « La réhabilitation des bâtiments », p.14
- PLOUCHARTE.L, « Comprendre les grands ensembles : une exploration des représentations et des perceptions, l'Harmattan ,1999
- Le Corbusier : La charte d'Athènes, Paris 1957.Ed Minuit, P : 137, P :95.
- Le Corbusier, Cité par Besset Maurice, A. Skira , 1975 , p.175
- Les cahiers de l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement ; dossier n°06 juin 2003 « renouvellement urbain, définition, origines, enjeux », p. 5 et 06

- La Courneuve, contre la dégradation et l'injustice, in Projets Urbains en France, Op.Cit, P :158
- MERLIN P, CHOAY.F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, P.U.F, Paris,P : 320-321
- MICHEL Jean Bertrand, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville), Ed : Bordas, paris, 1980, P :89.
- MICHEL Ragon : Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme moderne pratique et méthodes : 1911-1985
- PANERAI, Philippe et MANGIN, David: Projet urbain, 1999, Éditions Parenthèses, Marseille.
- Pierre Riboulet, cité par Sandra PARVU, Dans grands ensembles en situation: journal de bord de quatre chantiers, Genève, Métis Presses, 2010, p.129
- PINSON Daniel, projet de vie, projet de ville, In « projet urbain, enjeux, expérimentations et profession », 2000, P79.
- Renouveau urbain L'urbanisme au service du social, Marion Desjardins, p55.
- SAIDOUNI Mounia, Eléments d'introduction à l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation, Alger : CASBAH Edition, 2000. P.21,128,129,130.
- TABET. J, La résidentialisation du logement social à paris: paradoxes et retournement des discours et des pratiques dans les opérations de requalification des grands ensembles, Les annales de la recherche urbaine, Septembre1999, n°83/84. p.157.
- Voir l'histoire de la France urbaine, sous la direction de George Duby, Vol 5

Revues :

- Revue AA n°6 1935 (cité dans la revue AA n° 208, 1980)
- Revue « Vies de Villes », N°2, Page 52-54
- Le Bois Valérie, "Habitants et Architectes: des créateurs d'images", Labyrinthe, juillet 2008, <http://labyrinthe.revues.org/470>.

Conférences :

- Amina Sellali , “ Apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage ”, Transcription de la conférence du 19 mars2002 organisée à l'IFA, Paris.
- Bonacorsi.G. L'analyse urbaine: morphologie et architecture, Actes du colloque international tenu à Oran en Décembre 1987, Alger: ENAG, 1989, p.286.
- 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.
- Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; Conférence d'architectes à Paris, pavillon de l'arsenal 1994

Mémoires :

-BOUDRA Messaoud. Renouveau Du Centre Originel De La Ville De Guelma Par La Démarche Du Projet Urbain. Mémoire pour l'obtention du diplôme de magister-Option : ville et projet urbain. Université Mentouri De Constantine. P : 22.

-L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles.
(un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique) Option : Urbanisme

-EL KADI Fella, Renouveau urbain d'un centre historique, Mémoire de fin d'étude, Université de Blida, Octobre 2017

-DAOUD Abdallah, Blida et la croissance urbaine: projet de renouvellement urbain du marché Kassab et de la gare routière, Mémoire de Master, Architecture et Projet Urbain, Juin 2015.

Webographie :

<http://Malacoff Centre> , Dossier de réalisation de ZAC, Grand projet de ville Malacoff Pré-Gauchet, janvier 2011,Source atelier Ruelle.

<http://Espaces Publics Malakoff> (1ère phase), Le nouveau Malakoff à Nantes, un nouveau quartier de Loire.

<http://Le nouveau Malacoff c'est l'affaire de tous>, Le nouveau Malakoff à Nantes, un nouveau quartier de Loire

<http://Jean Marc Matalon>, Renouveau Urbain Marseille, Une cité à Densifier, Annuel Aménagement Moniteur N°2008, publié le 05/05/2008.

<http://Projet de Rénovation Urbaine Flamants-Iris>, Relevé d'expérience N°07, Ville de Marseille / Grand Projet de ville, Centre de Ressources pour la Politique de la Ville - PACA,Avril 2006.

<http://Marseille - Quartier des Flamants>, Agence National pour la Rénovation Urbaine,05/01/2011.

<http://Balade photographique ville renouvelée / villes contestées>, world Press.com-les Flammants.

<http://Ville de Montreuil>, projet de requalification des espaces publics, La Noue Clos-Français, mieux vivre ensemble .

[http:// Fiche projet de renouvellement urbain du quartier de La Noue à Montreuil](http://Fiche projet de renouvellement urbain du quartier de La Noue à Montreuil)

[http:// Le Prus](http://Le Prus), La Noue, un plan d'aménagement ambitieux pour améliorer votre cadre de vie !

CHAPITRE 1 : **INTRODUCTION**

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

1.1 INTRODUCTION A LA THEMATIQUE GENERALE DU MASTER 'ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN' problématique 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

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

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 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.

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

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 oeuvre, 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

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

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

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 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 2016/2017 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, trois thèmes ont été privilégiés :

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

- Le Projet Urbain et les Instruments d'urbanisme
- Le Projet Urbain en centre historique
- Le Projet Urbain en périphérie

A travers la thématique 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 2018

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

1.2 INTRODUCTION AU THEME SPECIFIQUE :

"Le renouvellement urbain"

Depuis qu'elles existent, les villes se renouvellent en permanence à l'initiative des particuliers ou de la puissance publique. Le phénomène peut prendre des formes diffuses : des immeubles sont transformés, réhabilités ou remplacés après avoir été détruits. Mais il peut également prendre la forme de vastes opérations de restructuration portant sur des quartiers entiers.⁵ En Europe Ils ont cherché à faire du renouvellement urbain un axe majeur de leurs politiques urbaines en liaison avec de nouvelles composantes de ces politiques comme la mixité urbaine, la mixité sociale, le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Le concept de renouvellement urbain a même fait son entrée dans la sphère juridique en l'an 2000. Il est en effet difficile de vouloir faciliter, orienter, voire organiser les mutations du tissu urbain, lorsqu'elles ne se produisent pas spontanément du seul fait du jeu du marché, sans avoir recours au droit.

Le renouvellement urbain désigne l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers en crise, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de favoriser leur insertion dans la ville. Ces interventions empruntent plusieurs voies et vont de la restructuration des immeubles de logements, l'amélioration de la desserte des transports, la création de nouveaux services publics, à l'implantation d'entreprises et l'accompagnement social des habitants. Car en réalité, s'il s'agit bien de changer la ville, de la renouveler, de modifier fondamentalement et durablement la physionomie des quartiers en difficulté, c'est pour changer la vie des habitants, ne pas dissocier l'urbain du social. L'idée, c'est de mettre le projet urbain au service du projet social.

Quel type d'opérations ?

Devant la diversité des situations, la taille des sites étant aussi très variable, les réponses aux problèmes qui se posent ne sont évidemment pas les mêmes. Parmi les opérations entreprises ou envisagées dans le cas des grands ensembles, on peut citer la requalification, qui passe parfois par la démolition, le changement d'usage des bâtiments, la reconstruction, le réaménagement des espaces extérieurs, la création de nouvelles voies, mettre en place un mode de transport public ou réaménager celui qui existe. Pour faciliter le flux en sens inverse, il est indispensable aussi d'implanter des structures susceptibles d'attirer les usagers : centres culturels, centres commerciaux, sportifs...etc⁶

⁵HENRI JACQUOT, Origines enjeux et encadrement juridique des politiques de renouvellement urbain.

⁶ Renouvellement urbain L'urbanisme au service du social, Marion Desjardins.

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

1.3 PRESENTATION SUSCINTE DU CAS D'ETUDE :

1.3.1 Présentation de l'aire d'étude :

Occupant une situation stratégique la ville de Blida se trouve à près de 50 Km de la capitale Alger, elle jouit d'une position centrale privilégiée, que ce soit au niveau local, régional ou national, elle représente un carrefour entre les régions Est, Ouest, Centre et Sud.

Notre aire d'étude: **Cité des 1000 logements Ouled Yaich**, se situe à la limite communale de Blida avec Ouled Yaich .

Elle fait parti du POS(le 1^{er} Mai) de Ouled Yaich avec une surface $S=73$ ha.

L'aire d'étude a une forte concentration humaine et plusieurs infrastructures majeures de la ville dont les RN 1 et la RN 29 .

Elle est limitée par:

- La RN 01 au Nord
- La RN 29 a l'Est
- Le Complexe Mustapha Tchaker et oued Beni Aza à l'Ouest
- La cité Russe au Sud.



Figure 1.1 Photo aérienne de l'aire d'étude

I.3.2 Motivation du choix du site :

Le choix du site doit présenter un potentiel d'étude ; il doit remplir certaines conditions afin d'y assurer une lecture conforme à l'analyse de notre problématique. Pour notre cas c'est d'abord la Connaissance du lieu.

Ensuite: un nombre de problèmes qui ont causé un dysfonctionnement socio-économique du quartier:

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

- Enclavement morphologique et fonctionnel : Rupture entre le quartier des 1000 logements et le reste de la ville.
- L'abandon des espaces extérieurs du quartier dû au manque de lisibilité des limites, et de définition claire de l'usage de ces espaces; ce qui freine leur appropriation par les habitants.
- Le manque d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs, leur confèrent une sensation d'inconfort et d'insécurité.
- L'étalement surdimensionné de stationnement de voitures qui plombent le paysage.
- L'envahissement des espaces de transition ou " espaces tampons " entre l'espace public et l'accès aux logements.
- Le zonage et la mono fonctionnalité (absence d'équipements culturels et attractifs)

1.4 PRESENTATION DE LA PROBLEMATIQUE DE RECHERCHE :

Le produit le plus emblématique de la ville contemporaine est sans doute « *le Grand Ensemble* ». Répondu au cours des décennies : 50, 60 et 70. Ces grands espaces d'habitat avaient pour but de résoudre la crise de logement qui sévit le monde durant la période de l'après guerre. 'Il s'agissait de programmes d'urgence dans le cadre d'une politique officielle de construction visant à réduire cette grande crise''⁷.

Issu de *l'urbanisme fonctionnaliste*, qui a privilégié la production en masse (encouragée par l'industrialisation du bâtiment) soit l'aspect quantitatif au détriment de l'aspect qualitatif, ces espaces posent aujourd'hui un certain nombre de problèmes aux sociétés contemporaines étant l'élément principal constituant généralement la périphérie des villes, implantées souvent dans les portes des agglomérations urbaines, ces vastes espaces sont sujets à plusieurs critiques :

- *Sur le plan spatial* : ces espaces sont caractérisés par une pauvreté architecturale et urbanistique, le cadre bâti est le résultat de la production en série de bâtiments, de la standardisation et la préfabrication. C'est souvent une juxtaposition d'éléments uniformes, monotones et standards, ne reflétant aucune identité ou valeurs culturelles et peu soucieux du contexte de leurs implantations.

Au sein de cette nouvelle composition; les notions de rues, places, et boulevards n'existent plus, faisant place à de vastes terrains vagues, mal définis et sans aucune fonction

⁷ Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, P.U.F, Paris, P : 320

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

précise. Les grands ensembles souffrent aussi de vieillissement rapide de leurs cadres bâtis, et d'obsolescence, renforcés par une mauvaise gestion urbaine. Issus du zonage moderne, les grands ensembles s'articulent mal aux faubourgs traditionnels, accentuant non seulement les formes de rupture et de morcellement urbain, mais également de dépendance fonctionnelle et psychologique, suite aux changements urbains et mutations subis par les habitants.

Par leur style architectural et urbanistique les grands ensembles incarnent la rupture avec les tissus traditionnels de la ville. Ce sont des tissus urbains discontinus et désarticulés présentant une rupture avec la ville existante et ne faisant aucune référence avec la ville du passé.

- *Sur le plan fonctionnel* : étant fonctionnellement destinés à l'habitat les grands ensembles renforcent la division de la ville en zones mono fonctionnelles. Sous équipées, ces derniers dépendent toujours du centre de l'agglomération imposant à leurs habitants des déplacements quotidiens vers ce dernier.

- *Sur le plan social* : les grands ensembles, sont des espaces imposés pour leurs habitants (qui n'ont pas participé aux différentes étapes de leurs productions) et ne présentent aucun attachement pour ces derniers. En fait le cadre social souffre de l'uniformité, des dimensions démesurées et du caractère impersonnel du cadre de vie. Les grands ensembles, font aussi face, "à une paupérisation, voir une marginalisation de leur population pour laquelle il est difficile de s'identifier à un tel cadre bâti, d'où les risques d'explosion sociale tant redoutée"⁸.

Le territoire dans lequel s'est inscrit le modèle du **grand ensemble** dans les années 1950 subit depuis près d'un demi-siècle de vives critiques et fait l'objet de nombreux discours controversés. La tendance générale de la presse et des médias à ne véhiculer qu'une image dégradée, défavorisée et criminogène de ces quartiers en difficultés , fait de ce territoire au pied des barres et des tours " la scène par excellence ou s'extériorise la crise urbaine "⁹. Cependant, des discours plus nuancés et plus volontaristes des politiques et acteurs de l'aménagement urbain, fondés sur une analyse plus fine des fondements et du fonctionnement actuel de ce mode d'urbanisme, témoignent d'un progressif changement du regard et des considérations portés sur ces quartiers et **particulièrement sur les grandes étendues de sols libres au pied des immeubles d'habitations.**

L'urbanisme des grands ensembles, qui se situe à l'opposé tant dans sa fabrication que dans sa pratique de l'urbanisme de rue, a généré des territoires "difficiles" . Dans la ville

⁸ Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, P.U.F, Paris,P : 321

⁹ Le Bois Valérie, "Habitants et Architectes: des créateurs d'images", Labyrinthe, juillet 2008, <http://labyrinthe.revues.org/470>.

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

traditionnelle, l'espace dit "**public**" est dessiné par la juxtaposition des bâtiments et leur alignement sur rue. L'espace "**libre**" situé au pied des immeubles des grands ensembles présente un tout autre schéma : il est la résultante de l'application des doctrines fonctionnalistes du Mouvement Moderne selon lesquelles la question de l'objet architectural prévaut sur la question du contexte et des lieux de vie communes à offrir aux habitants de ces quartiers. L'existence a donné a ces espaces extérieurs, est de fait souvent reléguée au second plan lors de la conception de ces grands projets de quartiers d'habitat modernes. Avant même les premières constructions des grands ensembles; Le Corbusier s'interrogeait déjà sur l'avenir de ces territoires difficiles à appréhender . Il soulignait a propos de ces projets avant-gardistes de villes nouvelles :

" Les vides immenses que je créais dans cette ville imaginaire, dominée par un ciel répandu partout , j'avais une grande angoisse qu'ils fussent morts, que l'ennui n'y régnât , que la panique ne saisit ses habitants " ¹⁰

Selon Pierre Riboulet: « *Les grands ensembles sont devenus des objets indépendants les uns aux autres, des morceaux de sucre ,sans prise en compte des espaces et des vides qui les séparent ,de leur atouts et de leurs potentialités exploitables »¹¹*

Et donc " l'espace extérieur des grands ensembles est éclaté, peu entretenu, et envahit par le stationnement. Il n'offre ni repère, ni hiérarchie, ni lieu symbolique qui pourrait le qualifier. Il ne joue ni le rôle d'articulateur avec la ville ni celui de support d'échange et de convivialité entre habitants. D'où la formulation de notre problématique de recherche :

qui est de **Comment Requalifier l'espace des grands ensembles dans la démarche du projet urbain ?**

Aujourd'hui et après que certaines politiques se soient essouffées on aspire à du renouveau, notamment à travers une nouvelle formulation de **renouvellement urbain**, et l'application d'une **nouvelle démarche qui est le Projet Urbain**. La pertinence et la nouveauté recherchées dans notre étude s'appuie sur une démarche globale et réfléchie.

La pratique traditionnelle s'avère dans ce sens insuffisante, cédant de plus en plus la place à de nouvelles pratiques urbaines, notamment celle du **Projet Urbain**. Ce dernier se définit : « *comme étant un cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ses habitants, c'est également, ... un guide de l'action pour adapter la ville à la demande sociétale et jouer comme levier économique et sociale »¹²*. son souci majeur est de **rendre l'espace à l'usager**,

¹⁰ Le Corbusier, Cité par Besset Maurice, A. Skira , 1975 , p.175

¹¹ Pierre Riboulet, cité par Sandra PARVU, Dans grands ensembles en situation: journal de bord de quatre chantiers, Genève, Métis Presses, 2010, p.129

¹² François Delarue, préface Projets Urbains en France, op cit. P : 7.

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

dénonçant la logique des secteurs qui a crée l'espace éclaté. Le Projet Urbain recherche également à retrouver une qualité meilleure de l'espace et des pratiques urbaine, il essaye ainsi de concilier gestion et réalisation, espace et forme les deux devant faire partie intégrante du plan d'urbanisme et du Projet.

I.5 LES HYPOTHESES :

Nos hypothèses de travail s'ordonnent comme suit :

- Récupération et revalorisation du quartier en tant que composante urbaine a la ville: reconexion avec l'environnement immédiat
- Hiérarchisation et affectation des espaces extérieurs des grands ensembles en fonction de leur usage : Depuis la voie ou l'automobile est prioritaire, jusqu'au jardin bordant le pied de l'immeuble, l'espace répond à différents usages. Certains sont fonctionnels, d'autres sont nécessaires à la promenade, au jeu...
- Concertation et dialogue avec les habitants en les impliquant et les rendant acteurs dans le projet de requalification : C'est a partir des pratiques des habitants, des besoins que l'ont peut recenser, que l'aménagement permettra d'identifier, de qualifier, de diversifier, et d'organiser les différents espaces.

I.6 LES OBJECTIFS :

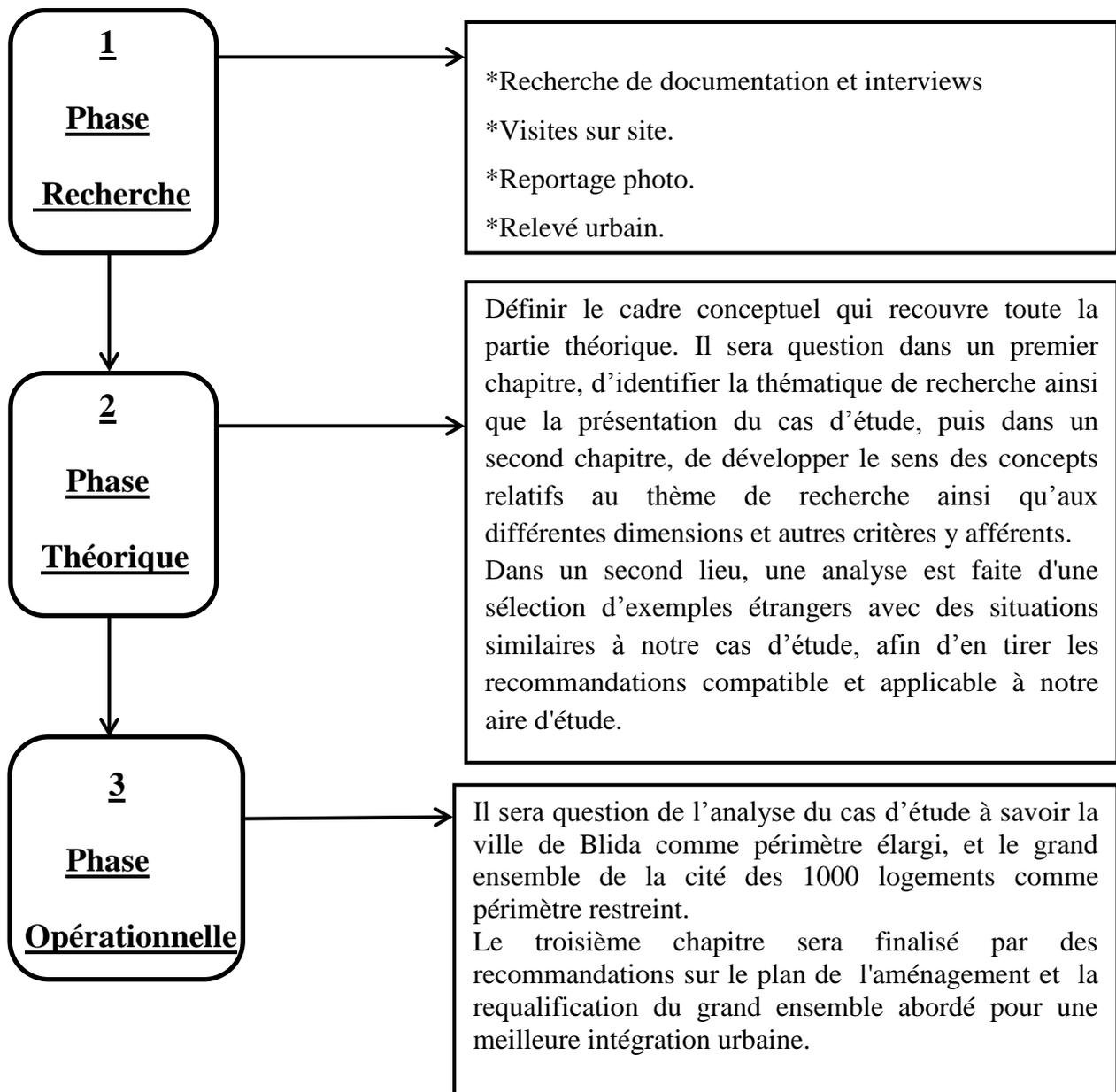
Dans ce travail les objectifs se présente comme suit :

- ✓ Revaloriser la relation entre le grand ensemble et la ville : percés, perméabilité .
- ✓ Accessibilité: Désenclavement et ouverture du quartier des grands ensembles à travers une infrastructure efficace.
- ✓ Penser généreusement la mixité sociale et fonctionnelle pour favoriser une intégration urbaine a travers: la diversification de l'offre.
- ✓ Constituer des lieux de sociabilité, d'animation et améliorer le cadre de vie.
- ✓ Hiérarchiser les différents espaces et rendre l'usage lisible .
- ✓ Développer les notions de confort et plaisir (mobilier urbain, infrastructure de nuit...)

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

1.7 PRESENTATION DE LA DEMARCHE METHODOLOGIQUE :

Le travail est structuré en trois parties :



1.8 PRESENTATION SUSCINTE DU CONTENU DE CHAQUE CHAPITRE :

Ce mémoire s'inscrit dans le cadre de l'obtention d'un master de recherche en architecture (institut d'architecture et d'urbanisme de Blida). Le plan général de l'étude a été conçu conformément à l'option « projet urbain ».

Le présent mémoire est partagé en trois chapitres:

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

Le premier considéré comme un chapitre introductif au thème, à la problématique et à la démarche méthodologique.

Le second chapitre, concerne l'état de connaissance, on a traité principalement la problématique générale de « **requalification des grands ensembles dans la démarche du projet urbain** », à cet effet on a insisté au départ sur la genèse des grands ensembles, leur histoire, leur définitions, leur caractéristiques, leur mode de production, leur échec afin de passer aux notions théoriques de renouvellement urbain et du projet urbain comme outil opérationnel de requalification, en s'appuyant sur ses enjeux, ses objectifs et ses modes d'action .

Après, on a effectué une analyse de trois exemples étrangers, et nous avons tiré les similitudes et les recommandations d'aménagement dans la requalification des grands ensembles.

Dans le troisième chapitre, on a abordé deux échelles d'intervention: l'échelle urbaine de la ville à travers son histoire, son évolution et sa lecture urbaine; et l'échelle locale de l'aire d'étude avec recensement des problèmes du grand ensemble des 1000 logements dans tout ses aspects. Et finalement, nous avons proposé un ensembles d'orientations d'aménagement à deux échelles pour une bonne requalification urbaine dans la démarche du projet urbain.

CONCLUSION

Cinquante ans après la mise en place du modèle grand ensemble, la problématique de leur application et de leur régénération et renouvellement urbain est encore d'actualité.

Les études, les analyses urbaines et les propositions de requalification se sont succédées, essayant d'apporter à la fois, les réponses nécessaires, en terme de compréhension et d'études fondamentales, mais également à travers toutes une séries de modalités et de politiques d'actions dans le but d'en atténuer les effets négatifs de ces espaces. Aujourd'hui et après que ces politiques se soient essoufflées on aspire à du nouveau, notamment à travers une nouvelle formulation du renouvellement urbain, et l'application d'une nouvelle démarche de Projet Urbain. La pertinence et la nouveauté recherchées dans notre étude, s'incarne donc dans la proposition d'une nouvelle stratégie et démarche urbaine, pour requalifier l'espace des grands ensembles. Une démarche globale et réfléchiée, consciente à la fois de la complexité des problèmes, et de la singularité des situations rencontrées dans ces espaces.

CHAPITRE 2 :
ETAT DE LA
CONNAISSANCE

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

INTRODUCTION

Dans ce chapitre, il est question de faire un état de l'art sur toutes les recherches effectuées concernant notre thème développé.

Notre travail s'inscrit dans le cadre de la requalification des grands ensembles, notre intérêt se portera sur les concepts clefs tel que : " grands ensembles", "renouvellement urbain " et " projet urbain " que nous avons adopté comme démarche et outil de régénération urbaine .

Ce chapitre touchera en second lieu à une analyse d'exemples internationaux comparables à notre cas d'étude, et qui confirme la diversité et la souplesse des actions entreprises, dans le cadre de la requalification urbaine des grands ensembles.

2.1 DEFINITION DES NOTIONS ET CONCEPTS

2.1.1 GRANDS ENSEMBLES :

2.1.1.1 Jalons Historiques :

L'apparition des grands ensembles a été l'aboutissement d'une longue évolution de la pensée urbaine, des modalités de production de la ville et des conditions d'utilisation du cadre habité. Passant du modèle traditionnel, à la planification moderne, le 19^{ème} siècle a marqué donc une phase de transition significative dans l'histoire des villes en général et dans la manière de concevoir et produire le cadre d'habitation en particulier .

La période des deux guerres mondiales, a apporté quand à elle des transformations profondes des techniques, des mentalités et des conceptions urbaines. Ces changements, ont favorisé la rupture avec les styles et modèles du passé, au profit d'une nouvelle architecture et modèles urbains, sans précédent dans l'histoire, notamment les grands ensembles . Selon Michel Jean Bertrand : *'' en cinquante années l'évolution fut plus radicale que durant les siècles antérieurs : l'architecture reproduit les mutations, sinon les interrogations de la société. une esthétique qualifiée, d'internationale, se substitue aux types traditionnels de production ''*¹

Ainsi, le contexte d'apparition des grands ensembles, a été lié, et conditionné par les transformations notables qui ont touché, à la fois, la ville et la société moderne, et dont les origines peuvent remonter, aux mutations de la ville industrielle.

¹ Michel Jean Bertrand, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville), Ed : Bordas, paris, 1980, P :89.

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

2.1.1.2 La Charte d'Athènes et la naissance des grands ensembles :

la charte d'Athènes condamne d'une part et sans appel la ville contemporaine, incarnation du désordre et du mal et lieu des maladies, offrant l'image du chaos ou le mal est universel, « *le chaos est entrée dans les villes* »².

Les critiques sont fondées sur un simple constat scientifique (sous le titre observation) concernant essentiellement l'absence d'hygiène, le désordre et l'inefficacité des villes contemporaines, étant donné qu'elles ne répondent plus à leurs destinées qui est la satisfaction aux besoins primordiaux biologiques et physiologique de leur population. D'autre part la charte d'Athènes expose et propose **la ville modèle**, en ordre, de l'urbanisme progressiste, dont les traits s'opposent complètement à ceux de ville traditionnelle. Les critiques et propositions s'illustrent en une introduction « généralité » et une conclusion (points de doctrine) et ils sont répartis en 4 chapitres respectivement consacrés aux 4 « fonctions quotidiennes » : habiter, travailler, se recréer et circuler qui découlent de la simplification des activités humaines. Ces derniers sont surnommés **les clés de l'urbanisme**.

Au classement des 4 fonctions correspond un zonage spatial rigide , basé sur la discrimination nécessaire des diverses activités humaines ou chaque fonction réclame son espace particulier. La fonction « **habiter** » à pris une place importante dans les préoccupations urbanistiques des architectes modernes, avec un privilège accordé à l'habitation en hauteur ou « Grands Ensembles » du Corbusier. Michel Ragon nous décrit cette situation : « *notons encore que l'habitation devient centre même des préoccupations urbanistiques, et que l'intérêt privé sera subordonné à l'intérêt collectif* »³.

C'est ainsi que la charte d'Athènes esquisse la structure des premiers grands ensembles en introduisant des concepts nouveaux dans la manière de concevoir l'espace d'habitat. Abolissement de l'alignement le long des voies de communication , libérant ainsi le sol a d'autre fin. L'implantation des différentes unités d'habitation devra se faire à une grande distance les unes par rapport aux autres sur un tapis de verdure. Et enfin leur construction devra faire profit des techniques modernes. Par ce zonage rigide la ville moderne sera découpée en 4 zones monofonctionnelles indépendantes où chaque espace se caractérisera désormais par la fonction qu'on lui attribut. Règle systématique de l'urbanisme progressiste, qui trouve sa justification dans les bouleversements économiques et sociaux engendrés par la révolution industrielle.

² Le Corbusier : La charte d'Athènes, Paris 1957.Ed Minit, P : 137. 6Idem, P :95.

³ Michel Ragon : Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme moderne pratique et méthodes : 1911-1985

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

2.1.1.3 Définition du Concept " grand ensemble" :

Le terme « *grand ensemble* » désigne : ‘ des groupes d'immeubles de grandes dimensions, implantés dans des zones d'aménagement ou périmètres d'expansion urbaines spécialement délimités’’⁴. Ce terme s'est répandu à partir des années 50. Mais son apparition remonte à l'année 1935 citée dans un article de Maurice Rotival dans la revue « *Architecture d'Aujourd'hui* » où elle le désignait comme : ‘ un des éléments structurant de l'urbanisme progressiste, qui trouve son organe de diffusion dans un mouvement international; le groupe des CIAM’’⁵.

Les immeubles des grands ensembles comportent toujours un minimum de 4 niveaux au dessus du rez-de-chaussée, allant jusqu'à plusieurs dizaines . Conséquence d'un «urbanisme de chemin de grue » ces constructions sont souvent disposées en équerre, en quinconce, en étoile,...ext, de façon à ménager entre eux des prospects suffisants. Ils peuvent être constitués de blocs continus, (immeubles rideaux ou barres) ou de tours. Répondus en Europe après la 2ème guerre mondiale, les grands ensembles découlent d'un programme d'urgence dans le cadre d'une politique de construction visant à réduire la grande crise du logement apparue après cette guerre. Pouvant accueillir une population globale de 100 à plusieurs milliers d'habitants. Ils incarnaient la solution idéale contre cette grande crise, ou il fallait construire vite et à moindre coût. Encouragée par la loi foncière de 1953 qui facilite l'expropriation de terrain nécessaire aux opérations urbaine; la politique de construction des grands ensembles débute alors en France dès les années (54-55).

Implantés généralement à la périphérie des villes, isolés et éloignés du tissu urbain existant, ces espaces se sont vite transformés en véritable ghettos défavorisés, souffrant de ségrégation social, puisqu'ils servaient à loger les population issues de milieu modeste, des familles dites lourdes, immigrés et chômeurs,.....ext.

2.1.1.4 Caractéristiques générales des grands ensembles :

Les grands ensembles sont le résultat d'un processus de rationalisation qui rompt avec les techniques, matériaux et styles du passé, faisant table rase de la dimension historique et de l'héritage du phénomène urbain : " *Les grands ensembles sont des modèles architecturaux de type nouveau, sans aucune référence historique* " ⁶.

⁴ Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, OP. CIT,P 320

⁵ Revue AA n°6 1935 (cité dans la revue AA n° 208, 1980)

⁶ Boucherit. S , op.cit, p.10.

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

Par souci d'hygiène d'ordre et de fonctionnalité, les représentants du mouvement moderne ont instauré leurs principes propres en matière d'architecture et d'urbanisme, ceux-ci constituent l'expression d'une volonté d'innovation absolue s'illustrant par :

- La rupture avec les styles et les traditions du passé
- La création d'un nouveau vocabulaire architectural : toits-terrasses, murs rideaux, pilotis...
- L'utilisation de nouveaux matériaux : acier, béton, ce qui a permis d'atteindre des possibilités structurales infinies (notamment la construction en hauteur)
- L'utilisation de procédés et techniques industriels et l'introduction de notions de préfabrication et de standard.
- Le rejet de l'ornementation : l'architecture moderne se veut épuré voir dépouillée exclusivement productrice de formes et de volumes: des masses rectangulaires à toiture plate. Les espaces sont démunis de symboles ou de références quelconques. Il n'y a pas de hiérarchie, ni d'entrée d'axe ou d'éléments d'appel. Les façades sont constituées de fenêtres isolées sur des murs qui ne sont plus que des écrans et multipliés à l'infini.
- L'émergence de nouveaux paradigmes : tels que "*la machine à habiter*" de Le Corbusier ou la notion d' "*aesthetics of number*" de Aldo Van Eyck.⁷ La ville est alors un objet dont les composants standardisés sont répartis dans l'espace selon un ordre fonctionnel et géométrique, cette idéologie de la " table rase" ou la ville fonctionnelle devait se substituer à l'obsolète ville classique.
- La question du logement est un élément initial : la cellule d'habitation faisant partie d'un ensemble.
- La séparation des flux et primat de l'automobile. Ces "cités dortoirs " pour pouvoir accéder à d'autres activités n'ont aucune autre possibilité que de communiquer avec les alentours. Ce sont des poches immenses de quartiers privés, entourés par la ville, ses voies, ses espaces, qui ont un statut publics.
- La voirie n'obéit à aucun dessin rationnel, il n'y a rarement pas plus d'une entrée par grand ensemble. Une grande voie irrigue la périphérie de ce quartier, et les voies de distribution ne sont que des boucles et des impasses." *Les voies périphériques des grands ensembles sont une véritable frontière entre deux mondes; on ne les traverse pas, mais on les contourne ou on s'y perd*"⁸

⁷ CAPANNANI.L, Habitat collectif méditerranéen et dynamique des espaces ouverts, Laboratoire ACS-Université de Paris VIII, 2002, p.5.

⁸ GONIN.J, La résidentialisation des grands ensembles, Rapport de mémoire de fin d'études en architecture et urbanisme. Marseille: ENSA de Marseille-Luminy, 2006 , p.19.

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

-Uniformité et monotonie." La banalité et la monotonie sont aussi bien imputables au manque d'imagination et de savoir faire des concepteurs qu'aux contraintes de techniques de préfabrication elles memes ".⁹

- Monumentalité et gigantisme. Le caractère impersonnel du cadre de vie est mal ressenti par les habitants des grands ensembles. C'est un milieu urbanistique programmé qui réduit le rôle de l'habitant à celui de consommateur, qui subit les revers d'un urbanisme de contraintes.
- Absence de densité. Tout espace urbain est caractérisé par des éléments de nature diverse mais spécifiques qui constituent sa personnalité. Ces éléments sont perçus par leur nature propre, leur forme qui les identifie dans le tissu urbain et par leur répétition, leurs liens géographiques et fonctionnels qui assurent l'homogénéité du cadre de vie. Dans l'espace du grand ensemble, cette relation est complètement rompue.
- Zonage rigide des fonctions fait que chaque fonction correspond un espace urbain. Cette logique de schématisation extrême a provoqué donc une fragmentation de l'espace de la ville, qui se conçoit désormais par la juxtaposition de zones monofonctionnelles. Dans ce contexte, les grands ensembles sont souvent coupés de la ville.
- Le mode de production des grands ensembles : *Le mythe des chemins de grue." Il n'est plus question de produire la ville, mais plutôt de créer un espace indifférencié, ni public ni privé; qui a pour usage essentiel, l'accueil de logements"¹⁰*
- L'incohérence comme principe du parcellaire: Le parcellaire est une contrainte dans les grands ensembles, car il est découpé et redécoupé pour pouvoir construire de grandes opérations, les parcelles accueillent en plus des bâtiments ,des voies, des espaces extérieurs et d'autres dispositifs issus du domaine public.
- Un maillage qui ne permet pas une lecture aisée des espaces : l'uniformité du profil des voies et de leur équipements fait qu'aucune hiérarchie n'est lisible. De plus, la voirie et le stationnement sont rarement séparés et se confondent même souvent.
- L'illisibilité des espaces les rendent vide de sens: l'usage du sol n'y est pas toujours affecté. Ce sont des espaces ni plantés, ni affectés à d'autres usages, composant un espace résiduel devenu qui n'est pas l'espace du public mais un vide urbain.
- L'indifférenciation entre espace privé et espace public : Dans la plus part des grands ensembles, les espaces publics et privés s'interpénètrent. Leurs contours et leur usages sont

⁹ BONACORSI.G. L'analyse urbaine: morphologie et architecture, Actes du colloque international tenu à Oran en Décembre 1987, Alger: ENAG, 1989, p.286.

¹⁰ Entre les tours et les barres: Restructurer les espaces publics des grands ensembles, p.70.

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

mal définis. Cela résulte de la volonté chez leurs concepteurs de traiter les espaces communs sans césure entre l'espace de vie collective et l'espace plus résiduel, plus privé.

Le revêtement de sol, parfois même le mobilier, sont parfois identiques, il existe de nombreuses zones de flou ou l'on ne sait pas si l'espace relève du public ou privé.

En raison de l'absence d'éléments permettant d'identifier les lieux, les habitants peuvent difficilement se les approprier.

- La végétation est une préoccupation de second plan : Cette nature présente rarement sur le terrain est fortement dégradée, elle se décompose au fil du temps en jardins, espaces de jeux, et comprendra même tous les espaces résiduels au centre des voies et périphéries, faussant donc tout calcul objectif de ces surfaces.

- L'insécurité et la délinquance, ne touchent pas uniquement les grands ensembles; mais leur configuration urbaine semble facilitatrice et les y expose plus fortement. La fluidité et la transparence de l'espace ne sont plus considérés comme un moyen de contrôle social mais comme " *des formes spatiales permissives qui autorisent les déplacements incontrôlés et les pratiques sauvages, favorisent la déviance et l'insécurité et empêchent la mise en place des dispositifs de dissuasion et de répression* " ¹¹

2.1.1.5 Les grands ensembles en Algérie :



Figure 2.1 Photo:Vue sur la baie d'Oran

¹¹ TABET. J, La résidentialisation du logement social à paris: paradoxes et retournement des discours et des pratiques dans les opérations de requalification des grands ensembles, Les annales de la recherche urbaine, Septembre 1999, n°83/84. p.157.

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

Les grands ensembles sont perçus comme des territoires de l'exclusion ou se manifeste le plus concrètement le mécanisme de la crise urbaine.¹² Pourtant en Algérie, les grands ensembles occupent une très grande dimension. Ils constituent une périphérie urbaine très hétérogène. Le plan d'urbanisme de 1948 avait réservé des zones d'habitats modestes constitués de lotissements périphériques construits à la suite de la première crise du logement survenue à Alger notamment après la première guerre mondiale. C'est pendant la période coloniale (1950-1962) dites ère des grands ensembles¹³ que furent construits les premiers grands ensembles pour répondre à la crise de logement. Les immeubles construits en cités dortoirs étaient sur occupées du fait des surfaces habitables minimales non adaptées à la structure familiale algérienne.¹⁴

Les projets des grands ensembles qui étaient programmés pour reloger la population algérienne, sont construits à partir des normes d'HLM de « confort » tel que :

- Le quartier Eucalyptus, de Bab el Oued.
- Et la cité Diar es Saada, au Clos Salembier

C'étaient des groupes d'immeubles de grandes tailles réunissant plusieurs centaines ou plusieurs milliers de logements. Le nombre et la recherche du moindre coût implique l'usage de procédés industrialisés et la standardisation des logements. Impliquant l'implantation de bâtiment tours et barres (surtout bâtiment tours de quatre à dix étages) de façon qu'ils rompent avec le tissu urbain existant, selon une géométrie indépendante du réseau de circulation, en référence –dénaturée- à Le Corbusier et aux principes du fonctionnalisme.¹⁵



**Figure 2.2 Photo des Grands ensembles de
Beb el Oued**



**Figure 2.3 Photo des grands ensembles
Diar essaada**

¹² PLOUCHARTE L. « Comprendre les grands ensembles : une exploration des représentations et des perceptions, l'Harmattan, 1999

¹³ DELUZ, J-J, « L'urbanisme et l'architecture d'Alger : Aperçu Critique ». OPU-Mardaga, 1988

¹⁴ Revue « Vies de Villes », N°2, Page 52-54

¹⁵ Voir l'histoire de la France urbaine, sous la direction de George Duby, Vol 5, la ville aujourd'hui « Les grands ensembles », Brun (Jacques) et Roncayalo (Marcel), P.333 et suiv, Ed. Du Seuil, 1985.

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

Durant la période : 1958 à 1962, toute opération de construction découle du Plan de Constantine. Ce plan d'urgence bien que élaboré par l'occupant Français à la dernière phase décisive de la guerre, Les grands ensembles sont conçu sur la base des standards de dimension, de surface et d'organisation destinées à une construction accélérée (les bâtiments sont long et mince pour favoriser les chemins de grues...etc.). De ses hébergements inadéquats nous pouvons citer :

- « Diar el Kef », de Bab el oued (1959)
- « Les Palmier », d'Ouchaya (1958)
- « Les Dunes », à El Harrach (1958).



Figure 2.4 Photo de l'immeuble Diar el Kef



Figure 2.5 Photo de l'immeuble des Dunes

La guerre d'indépendance va être le prétexte à une immense entreprise de commerce immobilier, d'autre part les effets de la guerre créent une immigration urbaine accrue, les bidonvilles envahissent le paysage, les quartiers musulmans éclatent. Les nécessités du contrôle vont rencontrer les nécessités du développement dans l'intensification des constructions de ZUP. Nous citons un exemple important qui est le



Figure 2.6 Photo des immeubles Anassers

quartier « Annassers ». Promu pour être un quartier satellite d'Alger, seuls deux grands ensembles sont réalisés :

- Les « Annasers » (pour les européens) -« Dar el Afia » (pour les algériens).

A l'arrivé des années 70,l'afflux de la population algérienne ne cessait de s'élever. La concentration démographique était forte, et exprimait une saturation du Grand Alger, ce qui

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

impliquait la surpopulation des logements, et l'apparition des bidonvilles à l'extérieur des villes.

Ces conséquences, entraînent l'état Algérien à mettre en pratique la politique de production en masse de logements dans de véritables cités-satellites, incluant dans le programme conjointement l'habitation a grande dimension, et des équipements (d'ordre culturel ou administratif) : ce sont les



Figure 2.7 Photo de la Zhun Boussof Constantine

ZHU (réplique directe de la ZUP. La projection de ces zones d'habitat nouvelles en Algérie, a tourné le dos à l'histoire d'une société toute entière pour se lancer sur le sentier incertain d'une occidentalisation à outrance de l'habitation, d'une standardisation excessive des logements ou la composition architecturale et urbaine fait défaut. Ces insuffisances tirent leur essences en grande partie d'une politique publique inadaptée au contexte local concrétisé dans les expressions arbitraires défiant climat et mode de vie, modèles culturels et pratiques sociales. Ces Zhun, plus de quarante ans après leur réalisations, ont un aspect d'inachevé, la plupart des équipements inscrits dans la grille ne sont pas réalisés, les espaces extérieurs, très importants en termes de surfaces ne sont pas aménagés.

Ces espaces délaissés font aujourd'hui l'objet d'opérations d'améliorations ponctuelles, anarchique et d'une efficacité fort limitée.

A la fin des années 80, marquées par les crises économiques et sociales successives, l'état se désengage du secteur de l'immobilier en libéralisant le secteur. Ce qui a permis l'émergence de la promotion immobilière privé, dont les objectifs totalement différents de ceux de l'état. Ce qui accentuent un peu plus les clivages sociaux et marginalisent un peu plus les populations démunies puisque, la formule de location a été exclu au profit de la formule vente.

2.1.2 RENOUVELLEMNT URBAIN :

Le renouvellement urbain est un terme employé pour la première fois aux Etats-Unis sous l'expression '*urban renewal*' .

L'expression « *renouvellement urbain* » est utilisée dans divers contextes liés aux domaines de l'aménagement et de l'urbanisme, elle correspond à une action sur la morphologie

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

urbaine d'un quartier, d'un îlot, d'une ville et peut s'inscrire dans l'échelle du territoire. Ce terme est aussi employé dans le cadre des politiques de la ville comme un moyen de revaloriser certains espaces dégradés. « Au sens large, le renouvellement urbain désigne l'ensemble des transformations à l'œuvre dans le tissu urbain. Il renvoie alors à un phénomène, présent depuis toujours, les évolutions se faisant progressivement, au gré des mutations immobilières, soit par extension géographique, soit par reconquête de zones déjà urbanisées »¹⁶.

Il s'agit donc de recycler un bout de ville, un quartier, une friche, et de les refaçonner pour les adapter aux conditions modernes d'habitabilité et aux nouvelles exigences environnementales. *« On pourrait définir le concept de renouvellement urbain, par un changement profond, au moyen de démolitions totales ou partielles, de la morphologie urbaine d'un quartier sous différentes facettes, et pouvant donc cumuler des interventions ayant un impact sur la trame foncière, la trame viaire et les déplacements, les formes architecturales, les fonctions, les services, la gestion, les caractéristiques de l'espace public »¹⁷*

Le renouvellement urbain est très souvent associé à la notion de « faire la ville sur la ville » qui a pour objectif de limiter l'étalement urbain dans les périphéries ce qui peut se traduire par densification des espaces peu construits ou laissés en friche, par la reconstruction de certains quartiers, mais aussi par le rééquilibrage de l'implantation des populations et des activités conduisant à plus de mixité sociale et fonctionnelle¹⁸ pour Claude Chaline dans son ouvrage sur les politiques de régénération urbaine, le renouvellement urbain marque la transition « *d'un urbanisme de créations et d'extensions* » à un « *urbanisme de la transformation* »¹⁹. Le renouvellement urbain peut alors s'envisager comme un moyen de repenser la croissance urbaine.

De multiples enjeux du renouvellement urbain :

- Une meilleure maîtrise de l'étalement urbain,
- Une optimisation de l'utilisation de l'espace intra urbain (limiter les effets de coupure urbaine ou de barrière)
- Une valorisation de l'image de la ville, et la préservation de son patrimoine bâti et paysager,

¹⁶ Les cahiers de l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement ; dossier n°06 juin 2003 « renouvellement urbain, définition, origines, enjeux », p. 5

¹⁷ Les cahiers de l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement ; dossier n°06 juin 2003 « renouvellement urbain, définition, origines, enjeux », p. 6

¹⁸ ANTONI Jean Philippe « Le lexique de la ville », édition Pavillon de l'Arsenal, p56.

¹⁹ CHALINE Claude « La régénération urbaine », Bordas Paris, p25

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

- Une Amélioration de l'environnement, de la santé et de la sécurité des populations
- Favoriser le développement économique et social a traves de nouvelles activités.

2.1.2.1 Les interventions du Renouveau Urbain :

Le projet de renouvellement urbain peut avoir divers aspects il englobe de ce fait différents processus et opérations on en cite :

➤ La requalification :

La requalification désigne l'action qui permet à un quartier paupérisé ou à une ville dégradée de retrouver leur dynamique et leur aptitude à jouer pleinement leurs fonctions en tant qu'espaces urbains épanouis. Il peut s'agir d'une volonté de récupérer des fonctions préexistantes comme dans le cas d'une ville historique ou d'un quartier ancien dévitalisé ; comme il peut s'agir d'une volonté de créer de nouvelles fonctions, cette opération passe par un repérage des qualités et des capacités humaines, techniques, juridiques, institutionnelles afin de les exploiter pour améliorer les conditions d'organisation et de fonctionnement de l'espace urbain.

Les lieux privilégiés d'intervention sont :

- Le centre-ville (requalification de l'espace public)
- Les grands ensembles
- Les lieux en jachères (entrées de ville, friches industrielles, recomposition d'un tissu urbain autour de voies...)

C'est un concept qui répond aux conséquences qu'on apporté les grands ensembles, qui sont apparu dans la période « trente glorieuse » dans le cadre des dispositifs de la

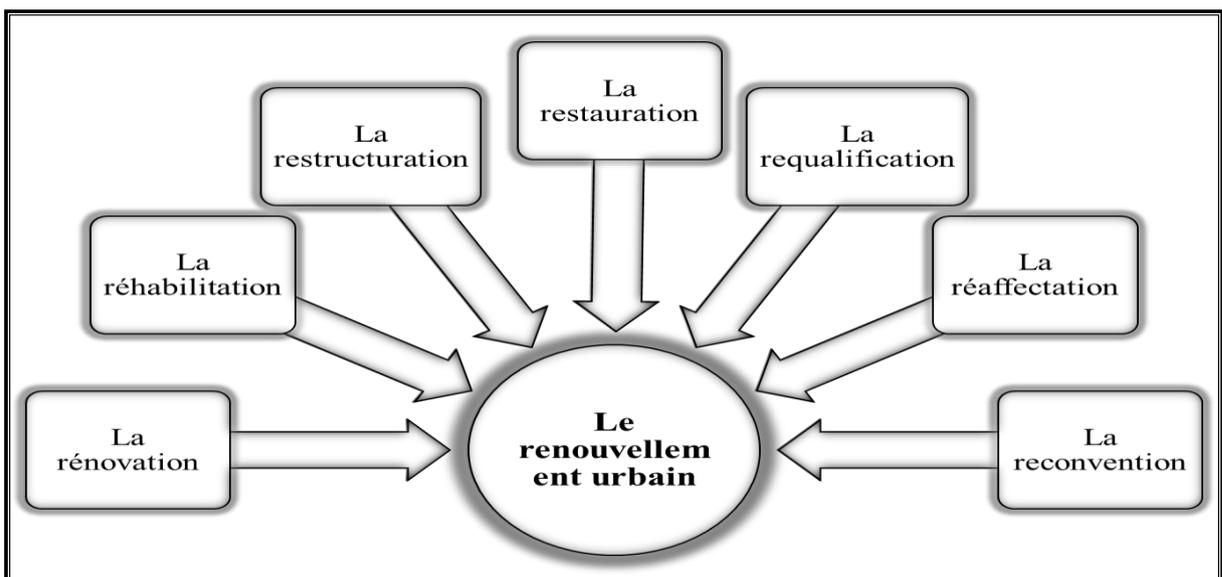


Figure 2.8 Schéma des interventions du renouvellement urbain

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

politique de la ville visant à mieux les intégrer et à opérer un « renouvellement urbain ».

Afin de Rétablir les relations entre les grands ensembles et les autres parties de la ville, on passe d'abord par une amélioration et une revalorisation : économique, urbaine et social de ces quartiers, qui se traduit par un ensemble d'actions :

- Le désenclavement et l'humanisation des quartiers²⁰
- La densification et la diversification du quartier.
- La restructuration du bâti : l'amélioration des logements, isolation , dégradation rapide des constructions,...etc.
- L'amélioration de l'environnement et de la qualité des espaces extérieures et du paysage : la reconquête de tous les espaces extérieurs d'usage public et privé.
- L'implantation de services publics de quartier et la restructuration des équipements commerciaux de proximité.

La requalification est avant tout une démarche transversale, dynamique et intégrée, qui, au-delà de la réintégration esthétique, brasse de nombreux enjeux urbains, paysagers et environnementaux pour être en phase avec une société urbaine en quête de mieux-être.

➤ La réhabilitation :

La réhabilitation est une opération qui consiste à réaménager sans démolir et sans raser et ce dans le respect des caractères architecturaux. Elle ne se limite pas exclusivement à la conservation, mais peut introduire la transformation de l'existant tout en valorisant ses potentialités afin de satisfaire l'aspect fonctionnel, social, et aussi les qualités de l'espace architectural ou urbain, et leur rapport avec l'environnement.

Le terme de réhabilitation s'emploie aussi bien pour les interventions à petite échelle (édifice architectural) que pour des actions à l'échelle de l'urbain (ilots, quartier, morceau de ville). Les premières applications de ce terme dans le domaine architectural viennent vers les années

1966 dans le but de maintenir la mémoire et la continuité urbaine, en réponse aux destructions massives des centres urbains effectués après-guerre.

La réhabilitation urbaine marque une évolution de la pratique urbanistique « ...après le temps de l'accumulation urbaine, l'ère de la transformation : celle de l'héritage qu'il faut gérer, de la réalité qu'il faut accepter ...il faut admettre aujourd'hui l'impureté et l'hétérogénéité de

²⁰ L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles..(un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique) Option : Urbanisme.

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

nos acquis, issus à la fois de la ville historique et de la ville moderne. Apprendre à réparer et à valoriser le paysage urbain constitué devient un thème majeur »²¹

➤ La restructuration :

C'est une intervention visant à réorganiser le tissu urbain à travers un changement profond qui touche toutes ses composantes. La restructuration vise une transformation du rôle et des caractères de l'entité urbaine. *« La restructuration introduit une nouvelle configuration de l'entité en la remodelant. Elle implique, de ce fait, un changement radical d'un espace urbain assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti »²².*

➤ La rénovation :

C'est une action qui vise un changement global des ilots à travers une démolition et une reconstruction des bâtiments sur la base d'emprises modifiées pour la création d'un tissu urbain mieux adaptés à la ville. Il s'agit d'une opération qui a pour objectif de restituer une structure et une architecture compatibles avec les exigences de la ville.

➤ *« Elle adapte une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique. Cette intervention [...] s'applique à des secteurs ou à des ilots dont les caractères facilitent et/ou justifient une intervention forte et ou les conditions entravant l'intervention sont peu importantes »²³.*

➤ La rénovation urbaine a pour finalité la régénération des espaces de la ville il s'agit d'une opération radicale très couteuse d'où l'apparition dès la fin des années 1960, d'une intervention moins invasive qui est la réhabilitation.

➤ L'aménagement urbain :

Il s'agit d'apporter une nouvelle image à un espace public et renforcer son attractivité grâce à des aménagements d'espaces par diverses textures, du mobilier urbain ainsi que des espaces végétalisés et plantés.

➤ La restauration :

C'est la réfection d'un édifice ou d'une partie d'édifice, d'un ensemble monumental, de quartiers ou centres urbains entiers, d'une valeur historique et patrimonial endommagés. Cette réfection doit veiller à conserver l'état initial du bâtiment toute modification de l'état original est proscrite. *« ...une opération qui doit garder un caractère exceptionnel. Elle a pour but de conserver et de révéler les valeurs esthétiques et historiques du monument et se fonde sur le*

²¹ JOFFROY Pascale « La réhabilitation des bâtiments », p.14

²² SAIDOUNI Mounia « Eléments d'introduction à l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation », p. 129/130

²³ SAIDOUNI Mounia « Eléments d'introduction à l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation », p. 128

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

respect de la substance ancienne et de documents authentiques [...] la restauration s'arrête là ou commence l'hypothèse sur le plan des reconstitutions conjecturales, tout travail de complément reconnu indispensable pour raisons esthétiques et techniques relève de la composition architecturale et portera la marque de notre temps. La restauration sera toujours précédée et accompagnée d'une étude archéologique et historique du monument »²⁴. « Ce type d'intervention urbanistique se limite au cas de figure d'une entité à identité culturelle et/ou architecturale menacées, qui réclame des mesures de sauvegarde »²⁵.

2.1.2.2. Le renouvellement urbain et la résidentialisation :

Le terme de résidentialisation a été construit à partir de celui de "résidence" qui est caractéristique de la commercialisation privée. L'idée de résidence en tant qu'immeuble de qualité pour les professionnels de l'immobilier, est donc une référence issue du parc privé qui est désormais appliquée au parc social. La référence à la promotion privée est aussi bien sur le plan de la sécurité que celui de l'image à travers : l'immeuble avec cour d'entrée et jardin de devant. L'émergence de l'idée de "limite " et la tendance à la "clôture", se sont ensuite substituées dans les années 90, à l'idée d'espace intermédiaire de l'architecture urbaine, sous l'influence de critiques sur la réduction de l'habitat à une simple cellule et sur la disparition des clôtures.

Aujourd'hui, instaurée dans la quasi-totalité des démarches de renouvellement urbain des grands ensembles, cet espace de transition entre l'espace public et l'espace privé au pied des immeubles, se présente en apparence comme la réponse la plus simple aux problèmes d'incivilité et d'insécurité, confère au quartier un caractère résidentiel souvent apprécié par les habitants. Le processus de résidentialisation est cependant loin de faire consensus auprès des acteurs de l'aménagement. Pour Patrick Bouchain:" Cette prolifération d'enclaves résidentielles ne favorise plus le brassage social comme le permette les espaces libres des grands ensembles. Avec ces lieux, ce sont les expressions, les manières, les mots et les gestes de la solidarité de l'hospitalité humaine qui disparaissent. Le " vide "des grands ensembles est en quelque sorte ce lieu de la mêlée ou s'entrecroisent les parcours et s'échangent les usages, ou les cultures se combinent, ou les identités s'inventent et se recomposent à force de se côtoyer "²⁶

²⁴ Charte de Venise ART n°09

²⁵ SAIDOUNI Mouniaa « Eléments d'introduction à l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation », p. 129

²⁶ Bouchain Patrick, " La forêt des délaissés ", l'impensé de la ville

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

François Béguin, philosophe et docteur en géographie, enseignant à l'école d'architecture de Versailles, dénonce cette tendance à vouloir contraindre l'espace public des grands ensembles, en des lieux à usages spécifiques. Ainsi son essai " Vagues, vides, verts" illustre ce phénomène de contrainte des lieux en le comparant aux cellules de prisons.

La revalorisation de l'espace public des grands ensembles est pour quelques uns rendu possible par la programmation, la délimitation, et la définition d'espaces aux statuts différenciés. Pour d'autres, cette façon de vouloir régler, réglementer, sécuriser, et diviser un espace conçu à l'origine pour être accessible à tous, ne fait qu'aboutir à de nouveaux problèmes sociaux d'individualisme et de ségrégation sociale et n'amène plus les habitants à investir et à faire vivre ces lieux d'échange, de convivialité et sociabilité.

2.1.3 LE PROJET URBAIN :

Une démarche stratégique pour la requalification des grands ensembles

«Le projet urbain est un concept élaboré pour désigner des pratiques urbanistiques qui rompent avec la démarche bureaucratique, linéaire, autoritaire et peu soucieuse des contextes locaux et de la composition du cadre physique»²⁷.

Le projet urbain est une alternative à l'urbanisme fonctionnaliste et est en constante évolution. L'élaboration et la formulation du projet urbain présentent des nuances et des variations selon les pays, les écoles et les ateliers qui le pratiquent de par le monde²⁸.

Pour notre cas, le projet urbain constitue le fondement de notre recherche dans le cas où il est considéré comme la démarche adoptée pour concrétiser notre intervention de requalification des espaces extérieurs des grands ensembles afin de revaloriser, reconnecter, et ouvrir ces quartiers en difficultés au reste de la ville, ce qui nous pousse à se demander en quoi consiste cette démarche ?

2.1.3.1 Définitions du projet urbain:

Le projet urbain a été défini par plusieurs spécialistes : Selon Christian DEVILLERS (1994),²⁹ le premier en France à introduire l'expression même du projet urbain en 1987 à travers ses écrits dans une revue d'urbanisme. « Le projet urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche qui suppose **une culture,**

²⁷ SAIDOUNI Mounia, Eléments d'introduction à l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation, Alger : CASBAH Edition, 2000. P.21.

²⁸ BOUDRA Messaoud. Renouveau Du Centre Originel De La Ville De Guelma Par La Démarche Du Projet Urbain. Mémoire pour l'obtention du diplôme de magister-Option : ville et projet urbain. Université Mentouri De Constantine. P : 22

²⁹ DEVILLERS Christian, *le projet urbain*, 1994, Edition : un pavillon de l'Arsenal, paris, P12.

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

une ambition et une vision à long terme, et propose de cerner la nature spécifique du projet urbain à partir de la compréhension du phénomène urbain en tant qu'emboîtement de plusieurs temps et plusieurs espaces.

Selon les réflexions de David MANGIN et Philippe PANERAI³⁰, le projet urbain est une nécessité de « reconstruire une discipline » en réaction à l'urbanisme fonctionnaliste, cette nouvelle « culture de ville » qui se réfère à la nécessité de lire la ville comme une organisation, d'en démontrer la logique et d'en décrire la structure formelle.

MASBOUNGI Ariella, confirme dans ses propos en mettant en avant les principes du projet urbain qui sont ; redonner sens à la notion de l'espace public, améliorer les conditions de vie pour tous, focaliser (viser) les pratiques urbaines et diffuser la nature et les espaces verts.

Plus qu'un concept, selon Patrizia Ingallina³¹, les caractères propres qu'on accorde au projet urbain, s'ordonnent autour de trois thèmes : l'introduction du temps, la multidisciplinarité et la participation. Le projet est pensé comme stratégie et non fixation rigide d'un plan: il doit fixer des objectifs larges sans aspirer à construire un schéma définitif. Si le mot projet fait partie du " capital " de l'architecture et de sa tradition "projet et projection" ; le projet dit urbain est **englobant**. L'objet de la démarche est à la fois social, économique, culturel... Au carrefour de savoirs multiples, qui vont du contexte naturaliste, géographique aux usages et même aux idéologies; avec la rencontre des acteurs, des institutions publiques et organisations privées, des " décideurs ", des " concepteurs ", mais aussi de celui que l'on nomme l'habitant.

Eva AZZAG-BERSOWSKA (2001/2002) ³²souligne que le projet urbain, constitue l'un des outils les plus efficaces, l'élément de base de la mise en œuvre d'une stratégie de développement de la ville où elle fait ressortir les enjeux du projet urbain (enjeux urbanistiques, enjeux sociaux et des enjeux économiques) et les actions du projet urbain condensés en 5 actions générales qui se résume en : opérations de renouvellement urbain, amélioration du cadre de vie urbain, création et valorisation des nouvelles centralités, aménagement des espaces publics et pour finir la reconquête des fronts de mer et les berges fluviales.

Le concept de "Projet Urbain" s'est raffiné et s'est précisé par la suite pour les

³⁰ PANERAI, Philippe et MANGIN, David: *Projet urbain*, 1999, Éditions Parenthèses, Marseille.

³¹ INGALINA Patrizia, *le projet urbain*, 2003, (collection, que sais-je ?), 2eme édition, paris, P127.

³²BEREZOWSKA-AZZAG, E. *le Projet urbain Guide méthodologique*, comprendre la démarche, Tome 2, 2012, éd. Synergie, Alger.

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

professionnels de l'urbain, les élus et les techniciens de l'aménagement. C'est un terme qui a pris un sens précis portant en lui une valeur stratégique, des objectifs assez constants, des enjeux et des dimensions connues.

2.1.3.2 Enjeux du projet urbain :

En parcourant la notion de « projet urbain » à travers les différentes définitions apportées par divers acteurs, il nous a paru que chaque auteur, de par sa position dans la pratique urbaine, définit le projet urbain selon la discipline dont il émane et l'expérience de sa pratique, et c'est ce qu'a résumé PINSON Daniel (2000) dans ses propos en exprimant que « *le concept ne peut donc plus être la propriété d'une discipline : il participe d'un type de société qui vit un temps qui n'est plus comme arrêté, mais constamment en attente de son (à-venir)* »³³

Ceci dit, le projet urbain améliore la qualité de vie, intègre le concertation et la négociation pour offrir des solutions concrètes et opérationnelles. Il est une attitude, une démarche, une stratégie, un nouveau langage entre la ville et ses habitants.

Le projet urbain est un projet spécifique en réponse à une situation spécifique.

2.1.3.3 Objectifs du Projet Urbain :

« *Le projet urbain doit devenir davantage une attitude qu'un savoir en soi. C'est une façon d'être ouvert sur le monde, de capter toutes les informations, d'être à l'affût de tout ce qui évolue dans la ville, dans le jeu des acteurs. Faire du projet urbain, c'est savoir prendre en considération cette évolution.* »³⁴

Le Projet Urbain est une réponse aux dysfonctionnements multiples des villes. Par sa stratégie il vise simultanément à un développement social, spatial et économique d'un site. Ce développement doit être durable dans le temps, efficace et pertinent.

Pour atteindre ces objectifs le projet urbain se manifeste en différentes interventions et s'applique à différents échelles de la planification. Mais au-delà de cette diversité il y a des constantes. En effet le projet urbain réorganise un territoire afin :

1. D'améliorer l'usage, la qualité, le fonctionnement, la dynamique économique et culturelle et les relations sociales.
2. Il doit assurer à tous l'accessibilité à l'espace public, à l'habitat, aux équipements, aux transports. Selon une logique d'équité et de solidarité.

³³ PINSON Daniel, projet de vie, projet de ville, In « *projet urbain, enjeux, expérimentations et profession* », 2000, P79.

³⁴ Amina Sellali, « Apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage », Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA, Paris.

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

3. Il se préoccupe également de la qualité des espaces publics, de l'architecture, des paysages, de l'environnement naturel et de la mise en valeur du patrimoine. Dans ce sens il vise également la revalorisation urbaine, par l'intégration urbanistique.

4. Il vise également les enjeux du développement durable, avec une utilisation économe de l'espace tout en garantissant le fonctionnement des infrastructures, ainsi que des réseaux de transport et de distribution.

5. Il aspire à atteindre la dynamisation de l'unité de la ville. cette dernière ne peut se réaliser que grâce à un engagement politique fort, pour lutter contre le laisser faire et les coupures urbaines : physiques, fonctionnelles et sociales et en générant une dynamique urbaine et socio-économique.

6. Il essaye également de renforcer les procédés de planification urbaine et d'assurer le passage vers les grandes actions urbaines.

7. Enfin, il entreprend la reconquête de la ville par un processus citoyen de concertation et d'engagement qui essaye d'intégrer à la fois les différents acteurs de la ville.

Par cette multitude d'objectifs, on peut conclure que le Projet Urbain aspire: continuellement

à : ➤ Rehausser d'avantage la qualité de la vie urbaine.

➤ A s'ouvrir, de part ses objectifs aux multiples acteurs.

➤ Et enfin à essayer de corriger les imperfections de la planification urbaine.

2.1.3.4 Nouveaux modes d'action du projet urbain :

- La stratégie de communication

-La soutien des habitants et des propriétaires

-Le partenariat Public/ Privé

-La concertation

-La programmation urbaine générative et participative

-Le management

-Le montage financier.

2.1.3.5 Le Grand Projet Urbain d'Alger (GPU) :

Le grand projet urbain d'Alger, se voulait être un projet d'envergure de restructuration et de réhabilitation du tissu urbain Algérois. En vue d'élever la capitale au rang de la métropole, il est structuré en pôles de croissance allant de Zeralda à Bordj El Bahri.

Le GPU préconise également la revalorisation de certains quartiers dévalorisés dont le poids démographique est à l'origine de la dégradation de l'environnement bâti. De ce fait, le GPU

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

s'intéresse aux grands ensembles de l'époque coloniale et post coloniale qui constituent pour la plupart, un tissu social en difficulté en raison des conditions d'habitation (logements exigus, espaces extérieurs déqualifiés...).

2.1.3.5.a Stratégie d'intervention sur les grands ensembles à Alger : Bilan des opérations vécues :

La stratégie d'intervention sur les grands ensembles d'habitat proposée dans le cadre du GPU, annonçait une problématique spécifique centré sur la revalorisation du cadre bâti et la réhabilitation du statut des habitants. C'est à dire une action à la fois sur l'espace urbain (et ses différentes composantes) et sur la population qui y vit. Les démarches de l'urbanisme de concertation et de participation des habitants, étaient implicitement contenues dans cette stratégie. En référence aux institutions urbaines précoloniales dans notre pays, elles ne sont pas nouvelles; mais à juger de leur complexités, elles appelaient à mettre en place un nouveau cadre de gestion.

La stratégie ainsi énoncée devait procéder à une classification typologique préalable des ensembles d'habitats. Après concertation, le dit programme dégage une somme d'actions prioritaires privilégiant un compromis entre besoins, objectifs, et moyens disponibles, selon un calendrier court, moyen et long terme.

Les actions à court termes, les plus urgentes concernaient la salubrité et le confort de l'habitat. Les actions à moyens terme sont locales, et comprenaient toutes les opérations de réhabilitations. Elles concernent l'enveloppe du bâtiment, les parties communes et les espaces extérieurs immédiats.

Les actions à long terme, vise le désenclavement des grands ensembles, une hiérarchisation des équipements collectifs et une amélioration de l'aspect esthétique de l'ensemble des immeubles.

2.1.3.5.b Les problèmes rencontrés :

La méthodologie mise au point sur la base d'un travail théorique ne pouvant réfléchir totalement la réalité pratique. L'intervention s'est heurtée à des problèmes d'organisation du travail, de moyens de mise en oeuvre et de nature même des travaux à entreprendre.

La démarche participative des habitants et la concertation ont fait défaut car de trop nombreux intervenants se sont trouvés impliqués dans le programme établi. La définition de la mission de chacun n'ayant pas été préalablement établie, des malentendus se sont glissés donnant lieu

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

à un échec. L'opération de réhabilitation-restructuration prévue, a finalement concisté en une intervention paysagère ne proposant pas de solutions aux réels problèmes sociaux, environnementaux, urbains et économiques caractéristiques des grands ensembles d'habitations

2.1.3.6 Alternatives européennes de requalification urbaine :

Le monde entier a connu l'utopie de la " ville moderne", privilégiant la tabula rasa et les procédés de constructions industrielles. En Europe, les grands ensembles ainsi produits connaissent des difficultés sociales et urbaines auxquelles répondent des stratégies de reconquête, d'apaisement ou d'expérimentation.

Aux deux extrêmes de l'échiquier: la Grande Bretagne et l'Allemagne. Dans le cas britannique, les projets se fondent principalement sur des principes de démolition totale et de remplacement par des formes urbaines renouant avec la tradition.

A l'opposé, les expériences allemandes visent majoritairement des thérapies douces pour remettre au gout du jour le message de modernité véhiculé par les grands ensembles. Ceci à travers la mise aux normes de confort des logements, amélioration des espaces publics...

En définitive, toutes ces expériences aussi disparates soient elles, semblent confirmer que les transformations radicales sont peu réalistes et difficiles à réussir. En revanche, les stratégies fondées sur la flexibilité et la transformation des comportements des habitants ont d'avantage de succès. S'intéresser aux comportements des habitants peut nourrir le travail des urbanistes, aider de façon décisive à changer la perception de ces espaces et leur fonctionnements

2.2 ANALYSE D'EXEMPLES

2.2.1 Requalification du grand ensemble MALAKOFF CENTRE à NANTES

2.2.1.1 Objet de l'opération :

Le quartier Malakoff, à Nantes, est un grand ensemble situé entre le centre-ville et l'Île-de-Nantes. Le quartier de Malakoff Centre est un quartier d'habitat social qualifié de « fragile » qui bénéficie depuis plus de 10 ans de programmes d'actions importants au titre de la politique de



Figure 2.9 Photo de la Cité Malakoff Nantes

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

la ville. A proximité immédiate de ce quartier, les friches urbaines du Pré Gauchet (secteur de la gare sud) se présentent comme de nouvelles opportunités foncière, qui ont amorcé la mutation de ce secteur. Nantes Métropole a décidé de travailler sur la **requalification du grand ensemble de la cité Malakoff** dans la dynamique de la ville dans une démarche de **renouvellement urbain** de ces quartiers. S'agissant d'un projet d'envergure mêlant social et urbain, la ville de Nantes a demandé l'inscription du projet parmi les sites pour un Grand Projet de Ville (GPV). En décembre 2001, suite à un marché de définition, l'équipe d'architectes urbanistes de l'Atelier Ruelle a été retenue pour travailler sur l'ensemble du GPV " le nouveau Malakoff ".

2.2.1.2 Les Objectifs :

Les objectifs de l'opération de requalification sont de: **réintégrer physiquement** le grand ensemble Malakoff dans la ville en le reliant aux quartiers voisins et en lui donnant une qualité d'espace et d'habitat d'un niveau satisfaisant, et de le **désenclaver socialement** en développant une mixité de l'habitat et des équipements publics susceptibles d'accueillir des publics diversifiés. La réalisation du GPV nécessite des actions de désenclavement urbain en utilisant les interventions conséquentes sur les infrastructures terrestres et les espaces public (création de nouvelles voiries structurantes, création d'un nouveau pont sur la Loire).

Dans la ZAC Malakoff centre, la revalorisation des logements, la création d'un nouveau centre commercial, associées à l'aménagement des espaces publics ainsi que l'implantation de bureaux sont les éléments clés du programme.

- La volonté d'aménagement du secteur répond à deux objectifs principaux :
- ❖ **Désenclaver géographiquement et socialement le quartier de Malakoff;**
- ❖ **Valoriser les potentialités foncière du site avec un projet global de renouvellement urbain.**

Les aménagements mis en œuvre pour atteindre ces objectifs vont viser à :

- Requalifier profondément le quartier en y intégrant la création du nouveau pont sur la Loire et de l'avenue de la gare.
- Renouveler le parc de logements par les opérations de réhabilitation de démolition et de construction en favorisant la mixité des logements ;
- Doter le quartier d'un pôle commercial attractif ;
- Accueillir des activités tertiaires et des équipements (services publics et locaux associatifs)

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

2.2.1.3 Description du site :

2.2.1.3.a Situation :

- La ZAC de Malakoff Centre est localisée en limite du centre ville, entre la gare SNCF Sud et la Loire et représente une superficie de 5ha. De plus, elle est intégrée dans le GPV ".

- Le site est encadré par deux sites naturels : la Loire et ses berges et une zone humide classée Natura 2000 "la petite Amazonie".

- Les voies de chemin de fer et le boulevard urbain en bord de Loire entourent le site et l'excluent de l'espace urbain central, Malakoff Centre est un site enclavé.

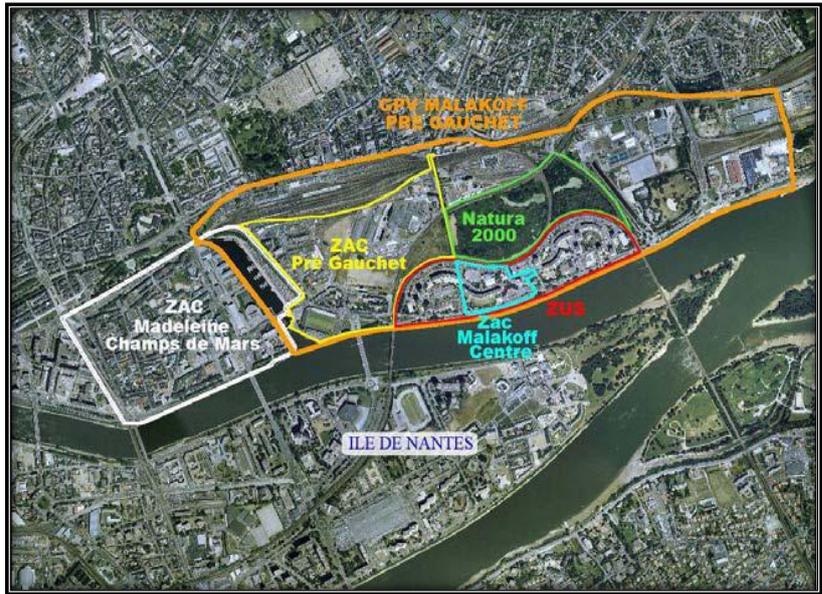


Figure 2.10 .Situation de la Zac Malakoff

2.2.1.3.b Accès et desserte :

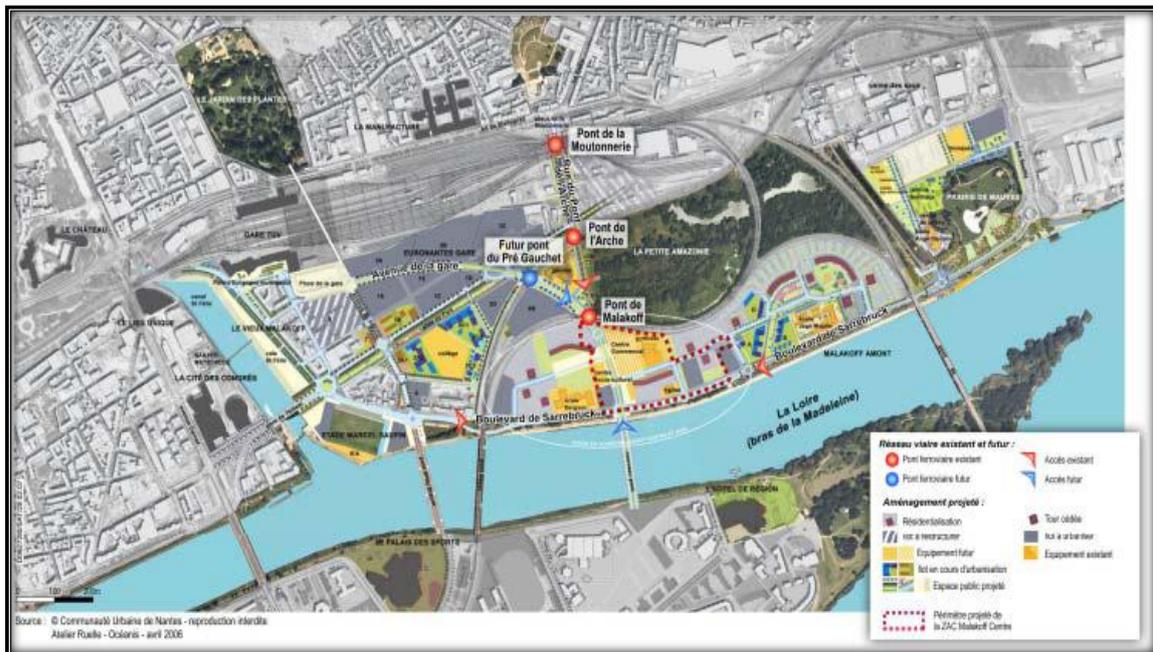


Figure 2.11 Schéma de desserte de la cité Malakoff

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

Le boulevard de Sarrebruck , au sud du site, constitue l'axe de desserte principal.

- Au Nord, l'accès se limite à un passage sous un pont ferroviaire depuis le quartier du Pré-Gauchet.
- Le site bénéficie de la proximité de la gare SNCF de Nantes, qui sera bientôt reliée par une ligne de transport en commun.
- En fin, le pont Eric Tabarly, a été construit entre l'île de Nantes et la ZAC et ouvre le quartier sur le Sud de Nantes il a été mit en service mi-2011.

2.2.1.4 Partie d'aménagement:

2.2.1.4.a Les intentions du programme :

En réponse de requalifier le parc de logements, de développer la mixité urbaine, et de créer un pôle urbain attractif, le programme s'appuie sur

- La création d'un pôle commercial et de services de 3500m²
- La création de près de 14000 m² de bureaux.
- La construction de près de 150 logements.
- La création d'une maison de quartier
- La création d'une mairie annexe.
- Des interventions sur " le linéaire d'Angleterre" (démolition de 103 logements et réhabilitation de 145 logements)
- La requalification complète des espaces publics (création de l'avenue de la Gare dans le prolongement du nouveau franchissement de la Loire, future avenue de Berlin, et aménagement d'une place et d'aires de stationnement).



Figure 2.12 Photo du nouveau Centre commercial de la cité

2.2.1.4.b Le projet d'aménagement:

* Habitat :

L'un des éléments prépondérant du projet de requalification et renouvellement du parc de logements. Il s'exerce de plusieurs façons :

- Des logements privés nouveaux au niveau de l'actuel magasin LIDL et du centre commercial, et également au niveau du futur centre commercial (150 logements).

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

- Des logements sociaux rénovés : 145 logements pour le linéaire d'Angleterre, 175 pour le linéaire de Tchécoslovaquie, 72 pour la tour d'Angleterre .Des logements sociaux démolis: 5 cages d'escaliers au linéaire d'Angleterre 103 logements.
- Dans le cadre du projet de requalification du grand ensemble Malakoff centre, le quartier a été désenclavé, avec la création d'un nouveau boulevard débouchant sur le nouveau pont Tabarly. L'opération menée pour Nantes Habitat comprend d'une part la réhabilitation, la restructuration et la résidentialisation des 145 logements du bâtiment nommé le Linéaire D'Angleterre.



Le linéaire d'Angleterre reçoit un enduit minéral blanc. Les garde-corps des balcons existants sont remplacés par des vitrages teintés en dégradé jaune-orangé.



Cette relation entre les deux bâtiments basée sur le dialogue et le contraste génère la centralité souhaitée par l'atelier Ruelle pour cette partie du quartier.

Dans le cadre du projet de requalification du grand ensemble Malakoff centre, le quartier a été désenclavé, avec la création d'un nouveau boulevard débouchant sur le nouveau pont Tabarly. L'opération menée pour Nantes Habitat comprend d'une part la réhabilitation, la restructuration et la résidentialisation des 145 logements du bâtiment nommé le Linéaire D'Angleterre.

*Espaces Publics :

Les espaces publics sont retraités . Le Boulevard de l'Europe libère une emprise qui servira pour aménager les pieds d'immeubles(stationnement, jardin...)

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

- les espaces de jeux sont réorganisés en prenant en compte les réflexions émanant d'une étude portant sur les facteurs bioclimatiques, notamment pour éviter les espaces trop exposés au vent et à l'ombre.
- L'implantation des constructions neuves implique une réduction des espaces publics: il y'aura moins d'espaces de jeux "non aménagés" et un peu moins de stationnement. L'emprise de l'espace public non-qualifié est réduite mais elle sera redistribuée et requalifiée pour répondre aux usages des habitants. Pour répondre a un certain équilibre, ces espaces sont répartis différemment sur l'ensemble du territoire GPV.

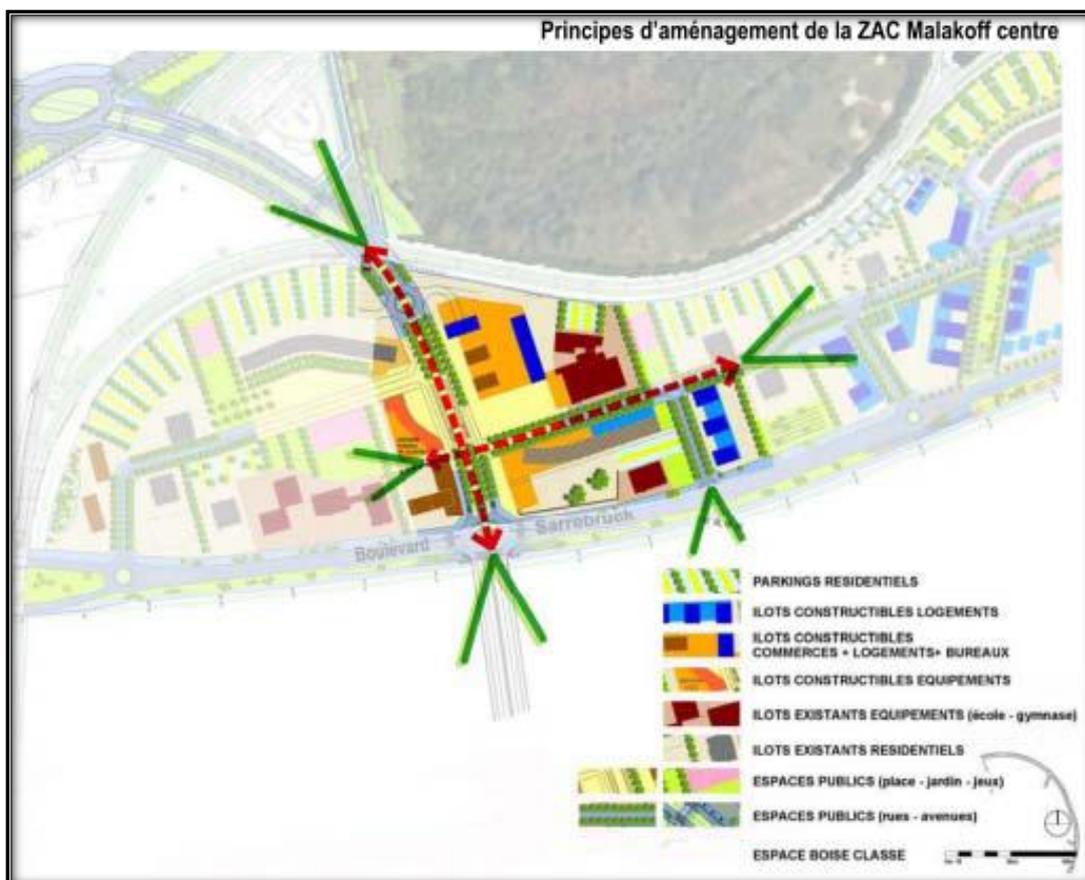


Figure 2.13 Schéma des principes d'aménagement de la ZAC Malakoff centre

Conclusion :

Le programme des constructions de la ZAC Malakoff Centre avait pour objectif de créer un réel quartier mixte à vivre, qui retrouve sa place au cœur de l'agglomération nantaise. Dès 2014, le nouveau centre commercial est livré avec les logements et bureaux qui l'accompagnent, donnant au quartier l'impulsion d'une première mutation.

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

2.2.2 Requalification du grand ensemble "LES FLAMANTS" MARSEILLE

2.2.2.1 Rapport de présentation

Localisation : France Marseille

430 logements réhabilités

193 logements démolis

150 logements reconstruits

Locaux associatifs, pôle commercial et pôle d'activités reconstruits

Tous les espaces extérieurs réhabilités

Surface : 7 ha

La durée de réalisation: 2001 - 2010

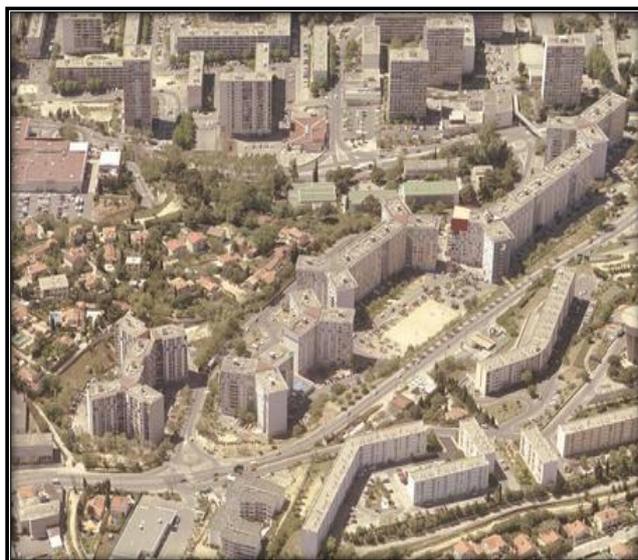


Figure 2.14 Photo: Cité les Flamants Marseille

2.2.2.1.a Situation:

L'ensemble Flamants est un ensemble d'habitat collectifs de type social, situé dans la région marseillaise. Il s'agit d'un îlot d'habitat et de logements sociaux réalisés à la fin des années 1970 dans le cadre de la construction de Zones Urbaines Prioritaires. A cette époque on comptait près de 24 bâtiments pour un peu plus de 900 logements. Le quartier a connu une paupérisation relativement rapide et ce dès les années 1980 alors que l'enclavement du site a rendu problématique son intégration et ses interactions avec d'autres espaces de la ville.

2.2.2.1.b Objectifs :

Le projet de requalification de la Cité des Flamants porte principalement sur:

- le désenclavement du quartier
- la diversification des fonctions urbaines
- l'offre d'habitat et le cadre urbain.

2.2.2.2 Un diagnostic en 4 points :

*La diversification des fonctions urbaines:

Le quartier est fortement marqué, tant dans son cadre urbain que dans son fonctionnement, par la présence du centre urbain du Merlan qui abrite, outre **un hypermarché et une galerie marchande, des services publics (commissariat, mairie annexe, bibliothèque théâtre)**. Ce centre urbain remplit les fonctions d'un centre de quartier, lieu de services et de rencontres.

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

Il est cependant **souhaitable, pour la vie sociale de chacun des ensembles voisins, d'implanter ou de développer des services complémentaires**, afin d'ouvrir chacun d'entre eux sur le quartier.

* Le Désenclavement :

Les Flamants sont refermés sur eux-mêmes. Ils sont bordés par des voies à grande circulation ou sur lesquelles les vitesses sont élevées. Par conséquent, on ne traverse pas les Flamants, on ne fait que les contourner, ce qui renforce leur exclusion. Les déplacements à pied sont par ailleurs peu commodes, même vers le Centre Urbain, destination fréquente des habitants du quartier. Quant aux transports collectifs, ils sont considérés comme insuffisants.

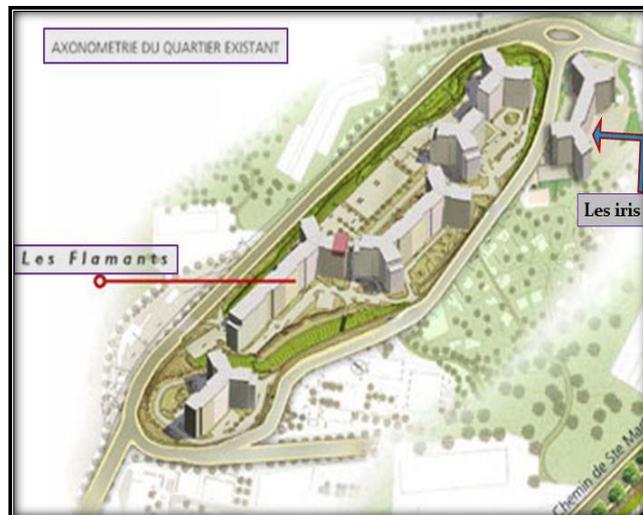


Figure 2.15 Axonométrie du quartier les Flamants

* L'offre d'habitat:

Globalement, l'ex ZUP n°1 concentre des grands ensembles de logements sociaux qui ne correspondent plus aux aspirations des habitants et sont rejetés par l'opinion.

L'ensemble Flamants-Iris, dont la composition architecturale singulière se décline en **barres tripodes**, présente en outre une impression de densité peu commune pour le quartier.

Le paysage obtenu est **un enchaînement de barres laissant peu d'échappées visuelles**. Outre la morphologie urbaine, ce quartier souffre d'une concentration exceptionnelle de logements locatifs sociaux en immeubles collectifs.

* Le cadre urbain:

Le quartier se caractérise par une topographie contrastée avec des dénivelés importantes, et **une médiocrité des espaces libres, organisés autour de larges emprises réservées au stationnement, tant dans leur traitement que dans leur**

entretien, ce qui renforce le sentiment d'abandon sur ces quartiers. Le rapport du bâti à l'espace public est très radical, les pieds d'immeuble ne révèlent pas de traitement spécifique. Le projet urbain doit donc permettre une hiérarchisation des espaces, selon leur fonction, s'accompagnant d'une nouvelle répartition foncière pour distinguer clairement

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

l'espace public et l'espace privé. Le traitement des espaces s'attachera à marquer cette hiérarchie, et à prendre en compte les conditions de gestion ultérieure.

2.2.2.3 Le projet urbain:

Selon un parti d'aménagement retenu à l'issue d'un concours lancé par l'OPAC Sud dont Antoine Grumbach a été lauréat, le projet urbain vise à :

- Recomposer la cité afin de distinguer des sous-ensembles bien identifiés pour casser l'effet de " masse " de ce grand ensemble.
- Accentuer la diversification d'usage amorcée, et en particulier un pôle formation, ou l'installation de services publics
- Diversifier l'offre de logements afin de favoriser une certaine mixité sociale.
- Désenclaver le quartier et ouvrir la cité par la création de nouvelles voies.

Dans ce cadre, la cité des Flammants qui fait l'objet depuis des dizaines d'années d'interventions multiples, fera l'objet d'un projet de requalification et de restructuration lourde avec démolition et reconstruction.

2.2.2.3.a Le programme :

Le programme global proposé porte donc sur :

- La démolition de 319 logements,
- La réhabilitation de 403 logements
- La construction sur site de 106 logements locatifs sociaux par l'OPAC Sud et de 52 logements locatifs intermédiaires par l'Association Foncière Logement
- La construction, hors site, de 161 logements locatifs sociaux.
- La résidentialisation des immeubles.



Figure 2.16 Photo: Nouvelle offre de logements dans la cité



Figure 2.17 Photo : Terrain nu après démolition du bâtiment tripode



Figure 2.18 Photo: Création d'un axe routier traversant la cité

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

- La création de nouveaux accès, voies et cheminements internes (intégrant une section de la Coulée Douce) et d'une place publique.
- La création d'un pôle formation et l'implantation de bureaux de la CAF aux Flamants,
- L'aménagement des espaces publics et des espaces extérieurs (places),
- La réalisation d'équipements publics et de commerces.
- L'aménagement de voiries périphériques,
- La création de nouvelles voies et de nouveaux parkings.



Figure 2.19 Photo des façades réhabilitées de la cité

2.2.2.3.b Les étapes d'intervention:

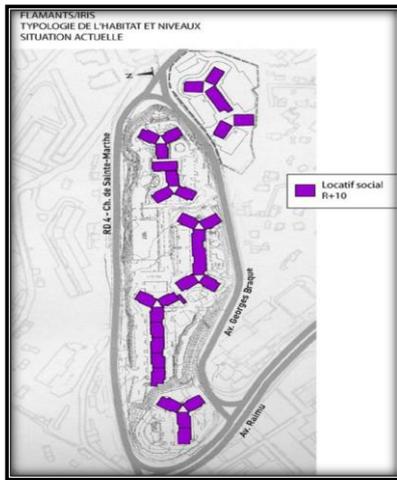
- La restitution d'une topographie plus douce et d'un paysage urbain plus unitaire.
- Le découpage en trois îlots par la création de deux nouvelles voies publiques qui scinderont la parcelle initiale en trois sous ensembles et permettront d'ouvrir des liaisons inter quartiers
- La diversification des espaces publics. (des places d'ambiances différentes s'organiseront suivant les ruptures de pentes et de nouveaux espaces de circulations piétonnes compléteront le nouveau réseau viaire).
- La **démolition** du bâtiment situé au centre du quartier pour pouvoir reconstruire une nouvelle offre de logement et favoriser la mixité urbaine (la création des bâtiments de logements participera au remodelage du site et à la constitution d'un nouveau quartier).
- La réhabilitation complète des bâtiments existants (mise aux normes, valorisation qualitative).
- Le déplacement du centre commercial, élément stratégique de la requalification du quartier. Sa nouvelle localisation vise à mettre en valeur les commerces.
- Le développement du pôle de services, par la transformation d'un immeuble de logement, autre élément capital du projet urbain puisqu'il qualifiera le quartier des



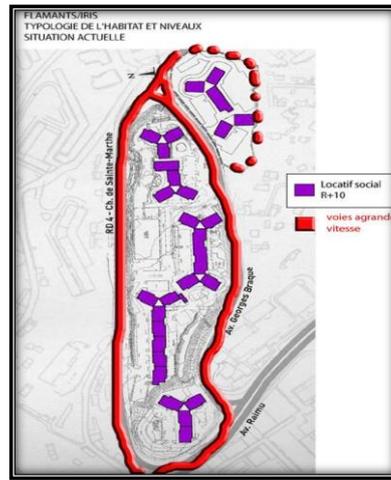
Figure 2.20 Photo: Création de la Place Micocouliers
Lieu d'animations et fêtes.

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

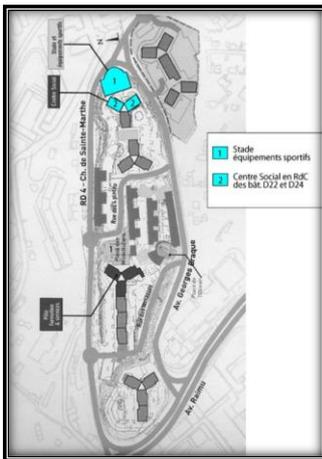
Flamants dans sa poly fonctionnalité. (Le pôle de services représentera une surface de 10000m2 et comportera un parking enterré de 250 places).



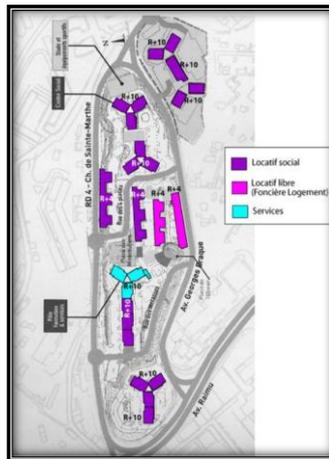
Etat des lieux



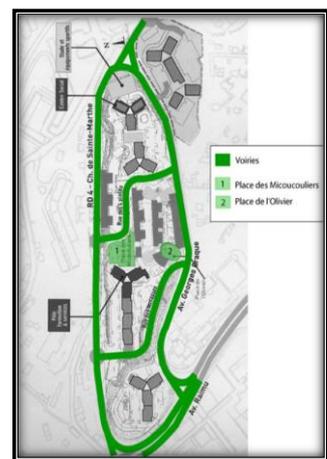
L'enclavement



Création d'un équipement sportif



Locatifs libres, équipements



création de voies et places publiques



Plan de masse après l'opération de requalification

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

2.2.2.4 La concertation avec les habitants:

Dès 1984 une concertation avec les habitants a été mise en place dans le cadre d'une réhabilitation sur les Flamants, avec signature d'un protocole d'accord avec les associations de locataires. Les outils opérationnels utilisés étaient : le conseil des résidents, les enquêtes auprès des locataires et la communication.

Conclusion :

Le grands ensemble des Flamants a pu construire une nouvelle identité urbanistique qui est renforcé par:

- L'ouverture de la cité par la création de nouvelles voies de nouveaux accès et cheminement et l'aménagement des espaces publics.
- Diminution de l'effet de masse de ce grand ensemble.
- Accentuation de la diversification d'usage.
- La diversification des fonctions urbaine par l'offre de logements afin de favoriser une certaine mixité sociale.



Figure 2.21 Photo du Nouveau visage des Flamants

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

2.2.3 Requalification des espaces extérieurs du Grand Ensemble " LA NOUE"

MONTREUIL

2.2.3.1 Rapport de présentation:

- Localisation : Montreuil . Ile-de-France

- La Noue en chiffres:

4300 Habitants dans la cité

1760 Logements

50 000 m² de voies

32 000 m² D'espaces verts

-Surface : 72.000 m²

- La durée de réalisation: 2015 - 2017



Figure 2.22 Photo: Cité La Noue Montreuil

2.2.3.1.a Objet de l'opération:

Construits à la fin des années 60 début des années 70, le quartier La Noue s'étend sur 72 000m² en limite de Montreuil et de Bagnolet. Ce grand ensemble comprend 1760 logements répartis en plusieurs tours et barres. Le quartier souffrait de multiples dysfonctionnements liés à la conception originelle du site: l'enclavement du quartier, l'absence de centralité, l'envahissement des espaces par un stationnement anarchique, rendant le déplacements piétons et le ramassage des ordures ménagères difficile.



Figure 2.23 Photo :Cité La Noue en chantier

Des travaux de requalification des espaces publics inscrits au programme des projets de Rénovation Urbaine et Sociale (PRUS) soutenus par l'ANRU, ont été réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la ville de Montreuil, visant à ouvrir le quartier sur l'extérieur, en améliorant les espaces verts, en installant et rénovant les aires de jeux et de pratique sportive, en créant de nouvelles circulations routières et piétonne via le percement d'une rue à sens unique (3,5m de large) et la réalisation d'un mail piétonnier, en remplaçant l'éclairage public et en clarifiant l'adressage des bâtiments en cœur d'ilot. à l'issue d'une large concertation menée avec les

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

4300 habitants du quartier et l'agence de paysagistes HYL, concepteur pour la ville du projet de requalification des espaces publics.

2.2.3.1.b Les Atouts du site :

- Un quartier proche de Paris
- Un tissu urbain très aéré
- Des immeubles pour la plupart en bon état et entretenus
- Un tissu associatif dynamique.



Figure 2.24 Photo : Aménagement de nouveaux espaces publics

2.2.3.1.c Objectifs :

Le schéma d'aménagement du PRUS La Noue s'appuie sur plusieurs objectifs :

- Désenclavement par l'ouverture du quartier sur les espaces environnants .
- Amélioration du cadre de vie des habitants par l'aménagement d'un espace de vie public et de qualité notamment en cœur d'îlot et des équipements améliorés et plus lisibles.
- la redéfinition des espaces extérieurs (espaces privés et parkings, pieds d'immeubles), mieux adaptés aux pratiques des habitants.
- l'organisation d'un accès simplifié aux immeubles et aux équipements par des voiries de desserte locale prioritairement piétonnes permettant d'améliorer la visibilité des équipements (théâtre, ludothèque, centre de loisirs...) et de faciliter l'orientation du piéton.



Figure 2.25 Photo d'Aménagement d'un nouveau terrain de sport

2.2.3.2 Premières orientations opérationnelles du projet :

La valorisation du patrimoine existant est l'une des bases du projet de réaménagement des espaces publics du quartier, en préservant et enrichissant le paysage intérieur de jardin et en conservant au maximum les murets en pierres sèches existants.

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

Il est prévu d'aménager les espaces d'usages publics de la cité selon plusieurs principes :

La réalisation d'une rue traversant nord-sud, qui nécessite la démolition d'une partie du parking EG2. Seule voie automobile, d'une largeur de 3,5 m, cette rue à sens unique permettra la circulation des véhicules dans un contexte apaisé.

- **La promenade piétonne est-ouest** reliant le parc des Guilands à l'avenue de la Résistance.
- **L'aménagement d'espaces verts** de meilleure qualité.
- **La réalisation de plusieurs équipements de jeux** (terrain multisports, réhabilitation et agrandissement des bosses, installation de nouveaux jeux sur les buttes, création d'une aire de jeux et de jardins partagés sur la dalle Jean-Pierre Timbaud).
- **Un parvis des équipements** comme espace de représentation et de vie pour les habitants.
- **Un parvis d'entrée du quartier** rue des Clos Français : porte d'entrée du quartier, son aménagement sera en lien avec l'arrêt du bus et les commerces.
- **Un théâtre de verdure** permettra de pratiquer des activités extérieures en lien avec le théâtre.



Figure 2.26 Carte schématique des orientations du projet



CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE



Figure 2.27 Schéma d'aménagement voirie et desserte du quartier



Figure 2.28 Schéma d'aménagement des espaces publics du quartier

2.2.3.3 Concertation avec les habitants :

Une démarche de concertation a été lancée en 2010 pour impliquer un maximum d'habitants du quartier. Cela a donné lieu à de nombreux échanges avec les habitants sous des formes variées: pieds d'immeubles, atelier, réunions et visites. Les attentes des habitants sont de mettre en valeur la place de la végétation et des jardins, véritables atouts du cœur du quartier.

Conclusion :

C'est au terme de 2 ans de travaux qu'ils se sont inaugurés, le vendredi 8 septembre 2017 à 18h30, en présence du Maire de Montreuil, Patrice Bessac, les nouveaux espaces publics du grand ensemble La Noue, à Montreuil.

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE



Figure 2.29 Photo: L'espace 'les bosses' avant réaménagement



Figure 2.30 Photo de La future promenade piétonne avec un nouveau terrain de sport et les bosses réaménagées



Figure 2.31 Photo du mobilier urbain



Figure 2.32 Résidentialisation au pied des immeubles



Figure 2.33 Photo du Théâtre de la Noue

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

2.2.4 Analyse comparative des 03 exemples :

Présentation des exemples :



Exemple 01:

Requalification des grands ensembles
Zac Malakoff Nantes

Exemple 02:

Requalification des grands ensembles
les Flamants Marseille

Exemple 03:

Requalification des espaces extérieurs
du grand ensemble La Noue Montreuil



Les similitudes entre les exemples :

- Enclavement physique et fonctionnel
- Absence de mixité sociale et fonctionnelle.
- Manque d'aménagement et de diversification des espaces publics.



Recommandations d'aménagement des exemples :

- L'ouverture du quartier sur son environnement par de nouveaux accès, nouvelles percées ou démolition du bâti.
- Démolition, réhabilitation et reconstruction d'une nouvelle offre de logements pour intégrer la mixité sociale
- Accentuation de la diversité d'usage pour favoriser une mixité fonctionnelle.
- Création de pôle commercial attractif
- Redéfinition des espaces extérieurs et aménagement des espaces publics diversifiés
- Résidentialisation au pied des immeubles
- Amélioration du cadre de vie
- Concertation avec les habitants.

Conclusion

Les grands ensembles du monde entier font face à plusieurs problèmes communs, de différents ordres : morphologique, social, fonctionnel, économique et de gestion.

La question de la requalification de ces quartiers en difficulté, nécessite une réflexion en profondeur sur comment redonner corps à ces lieux partagés. Les interventions varient d'un pays à un autre, selon les différences des contextes, de l'approche urbaine, et la culture propre aux habitants. La pratique du Projet Urbain, comme étant un outil de requalification de ces espaces, s'est réponde efficacement en Europe et spécialement en France, avec des thématiques, des objectifs, des échelles et des problématiques, qui varient d'un quartier à un

CHAPITRE 2 : ETAT DE LA CONNAISSANCE

autre. C'est une démarche qui place l'habitant au cœur des initiatives, pour lui permettre de répondre à son quotidien et ses habitudes. L'analyse des trois exemples étrangers présentés dans ce chapitre, démontre que la requalification des grands ensembles a un objectif commun, celui de désenclaver les quartiers et de les relier au reste de la ville, d'intégrer généreusement la mixité sociale et fonctionnelle, de valoriser les lieux et d'améliorer la qualité de vie des habitants. Ces quartiers présentent un fort potentiel de développement et d'attractivité pour les villes. Les larges espaces publics de ces parcs d'habitation, longtemps oubliés, sont désormais au centre des préoccupations des élus, en guise de réussir des espaces confortables, attractifs, fonctionnels et pérenne .

CHAPITRE 3 :
LE CAS D'ETUDE

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

3.1 PRESENTATION DU CAS D'ETUDE

introduction:

La reconnaissance et l'appréhension de la structure territoriale d'une ville permet de comprendre le rapport entre la ville et son territoire immédiat à travers le temps et par conséquent de pouvoir projeter sa croissance future. " l'histoire de la ville n'est pas seulement une histoire de ruptures, c'est aussi une histoire de continuité"¹

C'est ainsi que dans ce chapitre figurera tout d'abord une analyse sur la ville de Blida afin de comprendre la logique de sa croissance urbaine à travers le temps puis une analyse de la commune de Ouled yaich (Dalmatie) suivie par l'analyse de notre cas d'étude : cité des 1000 logements.

3.1.1 Présentation de la ville de Blida:



Figure 3.1 Carte de la situation nationale de la ville de Blida

La ville de Blida est devenue Chef lieu de wilaya suite au découpage administratif de 1974. Elle s'étend sur une superficie de 7208 ha. Elle est en contact avec 3 milieux naturels: La plaine, La montagne, Le piémont. Blida est à 22km de la mer et 270m d'Altitude au Pied mont de la chaine montagneuse de Chréa.

Blida est limitée:

- Du coté Nord: Par Alger(Nord- Est),et Tipaza (Nord- Ouest).
- Du coté Ouest: Par Ain defla.
- Du coté Sud: Par Médéa.
- Du coté Est:Par Boumerdes (Nord- Est)



Figure 3.2 Présentation de la situation régionale de la ville de Blida

¹ Saidouni Maouia, Eléments d'introduction à l'urbanisme (histoire, méthodologie, réglementation) , Casbah éditions, p57

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

et Bouira (Sud-Est)

La commune de Blida est d'une superficie de 7208 ha , elle est limitée par les communes suivantes:

- Communes de Oued Alleug et Béni Mered du coté Nord.
- Commune de Bouarfa et Chréa du coté Sud
- Commune de Ouled Yaich du coté Est.
- Commune de Chiffa du coté Ouest.



Figure3.3 Présentation de la Situation communale de la ville de Blida

3.1.1.1 Accessibilité de la ville :

La ville de Blida est desservie par:

- L'autoroute Est-Ouest, à 3 km au nord de la ville, reliant Oran à l'ouest (A1),
- La route nationale
- La gare ferroviaire.
- Le téléphérique vers Chréa.



Figure3.4 Carte d'accessibilité de la ville de Blida

3.1.1.2 Données Climatiques de la ville de Blida :

Blida est connue par un climat méditerranéen caractérisé par une alternance de saison sèche et chaude du mois de mai jusqu'au mois de septembre et d'une saison humide et fraîche du mois d'octobre jusqu'au mois d'avril.

- **Précipitations** : en hiver ,elles varient entre 600 et 700 mm en moyenne par an.

La saison pluviale se situe entre le mois de décembre et le mois d' avril.

- **Température** : elle définit deux périodes bien distinctes : la saison humide du mois de Novembre jusqu'au mois de Février, elle est entre 12°max et 4°min.

La saison sèche le reste de l'année ou la température varie entre 18°et 38°.

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

• **Les vents** : les vents dominants sont de Nord/Nord-Ouest le printemps et Ouest/Nord- Ouest en hiver.

3.1.1.3 Données géologiques et sismiques de la ville de Blida :

Blida occupe une assiette relativement plate, offrant un dénivellement d'environ 5% du sud au nord-ouest. Cette pente se situe entre le piémont et le début de la plaine. La région connaît une interne activité sismique régulière. On peut dire que la plus grande partie de la commune de Blida se trouve dans la zone II-B.

La commune de Blida a subi quatre séismes majeurs (1760, 1825, 1867, 1888) et a été touchée par le récent tremblement de terre de mai 2003 (épicentre Boumerdes).

3.1.2 Evolution de la ville de Blida à travers le temps :

3.1.2.1 Période précoloniale (vers 1519-1533/1533-1830)

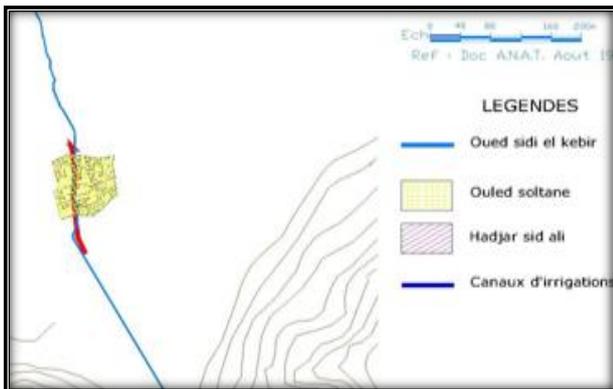


Figure 3.5 Carte de la ville de Blida en 1519

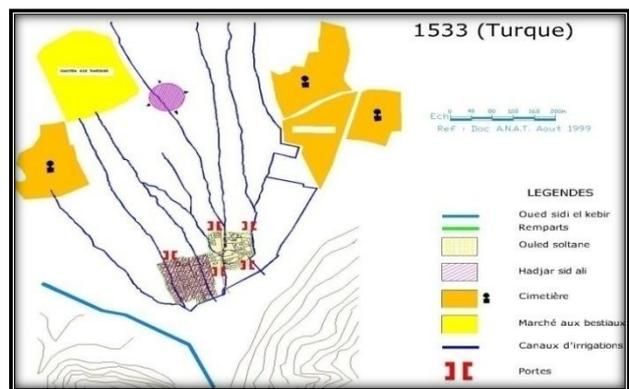


Figure 3.6 Carte de la ville de Blida en 1533

Vers 1519: fondation de la ville par un marabout près du cours d'eau Sidi-El-Kebir.

-Vers 1533:Pacha Kheir fait passer en Algérie des Maures chassés d'Espagne, qui s'installèrent sur la rive après l'appel lancé par Sidi Ahmed el Kebir.

D'après la légende, il n'a fallu que trois éléments pour la création de la ville: un élément spirituel avec Sidi el Kebir, un élément politique avec Pacha Kheir, un élément technique avec les andalous. La ville



Figure 3.7 Carte de la ville de Blida à la période précoloniale

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

isolée dans un environnement hostile, se protège de remparts en pisé de 3 ou 4 mètres de hauteur et percés de 4 puits, et de 6 portes:

.Au Sud : Bab Errahba, la porte du marché aux grains, huile, bestiaux.

. A l'ouest : Bab el kebour, porte des tombeaux).

. Au Nord : Bab es sebt, porte du marché du samedi.

. Au Nord Est : Bab Ezaouia, ouvrant sur la route de la zaouïa de Sidi Madjebeur.

.Au Sud-Est : Bab el khouikha, la poterne.

La ville s'étend vers le Nord en forme d'éventail, Les deux axes principaux de la ville orientés nord/sud et est/ouest aboutissent à ces 4 portes . Ces deux tracés se croisent à l'angle de la grande place de la ville.

Blida est entourée de ses cimetières au Nord-Est, Nord-Ouest et au Sud. A

l'intérieur des murs, le tissu résidentiel très dense était formés de petites maisons publiques avec une cour intérieure et un toit en terrasse, souvent situées au fond de l'espace. Les turcs dotèrent la ville dès 1535, de ses premières installations urbaines : la mosquée de sidi el kebir, un four banal, une étuve. Par la suite, d'autres mosquées furent construites, ainsi qu'un certain nombre de bâtiments administratifs dont la Hakouma où le gouverneur turc rendait la justice, le siège du cadî, des bureaux... A la veille de la colonisation, Blida par l'étendue de son périmètre urbain (environ 20 ha), le chiffre de sa population est de 6.000 personnes.

Vers 1825:Destructions au sein de la ville dues au tremblement de terre.

3.1.2.2 Période coloniale (1830-1935)

- 1830: débarquement de l'armée française suivi par des interventions urbaines et des installations militaires.

-1838:Création des camps fortifiés de Joinville et de Montpensier au Nord Ouest et au Nord Est de Blida puis le camps de Dalmatie à l'Est en 1842.

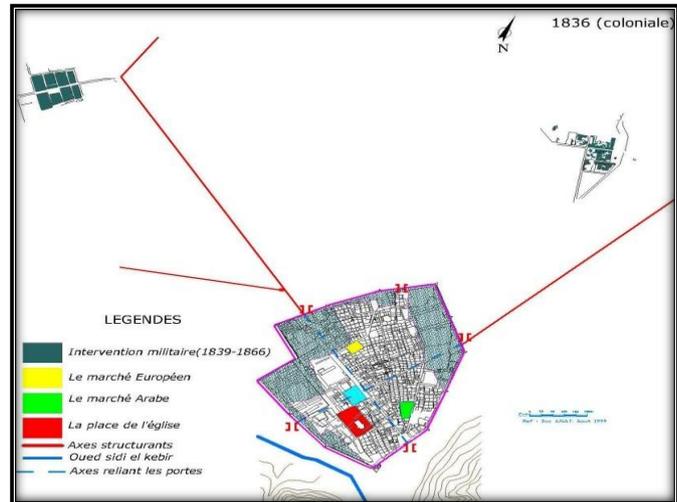


Figure 3.8 Carte de la ville de Blida en 1836



Figure 3.9 Carte de la ville de Blida vers 1846

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

-07/02/1838:l'armée française occupe la ville et se retranche dans la citadelle.
-1842: fin de la guerre de la Mitidja. Les premières familles européennes s'installent dans une ville désertée par sa population. Des maisons de style européen ont commencé à s'édifier dans le centre juxtaposant les maisons de style mauresque. Il leur était indispensable de bâtir un ordre urbain qui se résume aux:

- ouvrages de défenses
- les ouvrages religieux
- les espaces vides.

1846:L'ancienne enceinte en pise très endommagée par la guerre fût remplacée par des remparts en pierre, percés de portes et situés largement au delà du tracé primitif.

Le périmètre de la ville, ainsi s'accroît presque essentiellement au bénéfice de l'armée.

3.1.2.3 Période coloniale (1935-1962):

L'urbanisation, après la démolition des remparts touche surtout la périphérie immédiate de la vieille ville. Après la dernière guerre mondiale, les quartiers européens situés le long des principaux axes routiers se développent fortement

- Au Nord Ouest, le quartier de la Gare formé de petits immeubles et d'ateliers,
- A l'Est, les grosses villas du faubourg d'Alger
- Au Nord, le quartier de la zaouia, quartier de résidence des Blidéens

d'origine, perpétré sur les boulevards Est et Ouest par la population européenne, couvrait dans le centre une majorité Algérienne. La poste, l'hôtel des finances, le commissariat central et la

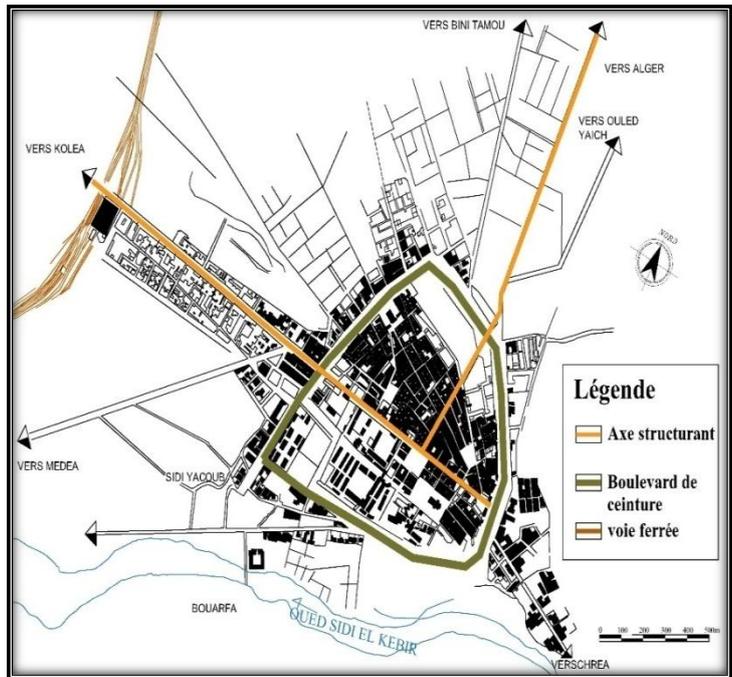
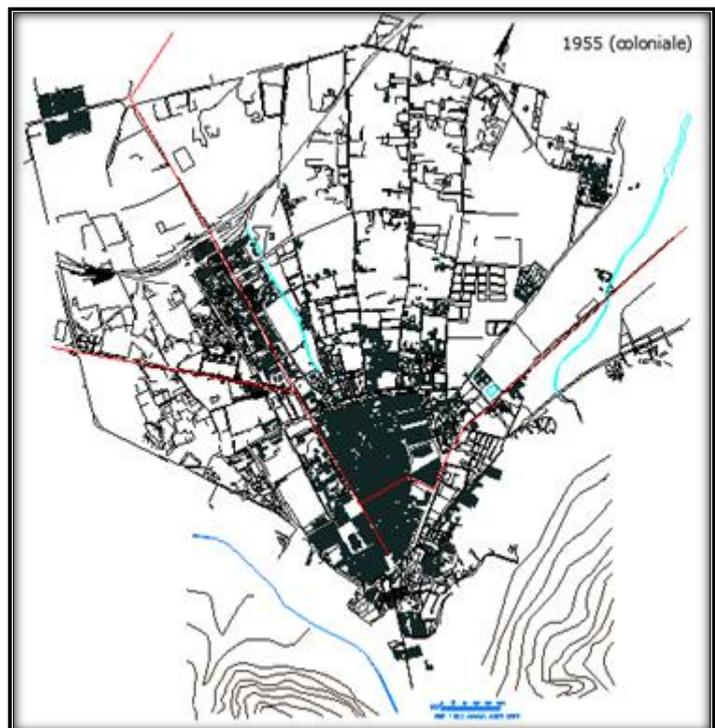


Figure 3.10 Carte de la ville de Blida vers 1926



CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

sous préfecture s'installent dans le « quartier administratif » qui restera un quartier peu animé avec une fonction unique et bien déterminée.

-1958-1960: Les plus fortes poussées d'urbanisation se firent sentir pendant la guerre de l'indépendance, surtout le plan de Constantine. Pendant cette période furent construits des immeubles collectifs (essentiellement financés par l'administration) ainsi que des lotissements promoteurs privés). Ainsi apparut en 1958 l'habitat vertical type HLM comme le quartier de Montpensier (Ben-Boulaid), cité des Bananiers et l'Armaf.

En 1960, les quartiers s'affirment en tant que quartiers homogènes : le quartier Bizot, à majorité européenne, Ouled Soltane, à majorité Algérienne.

3.1.2.4 Période post- coloniale

Le départ des européens a commencé avant l'indépendance, s'accéléra brutalement dans les derniers mois qui la précédèrent et eut comme conséquence la vente, puis l'abandon d'un important patrimoine immobilier qui devenait bien de l'Etat.

A l'intérieur du périmètre urbain, la construction de quartier de villas de style européen se poursuit. A l'extérieur du périmètre urbain, vaguement fixé,

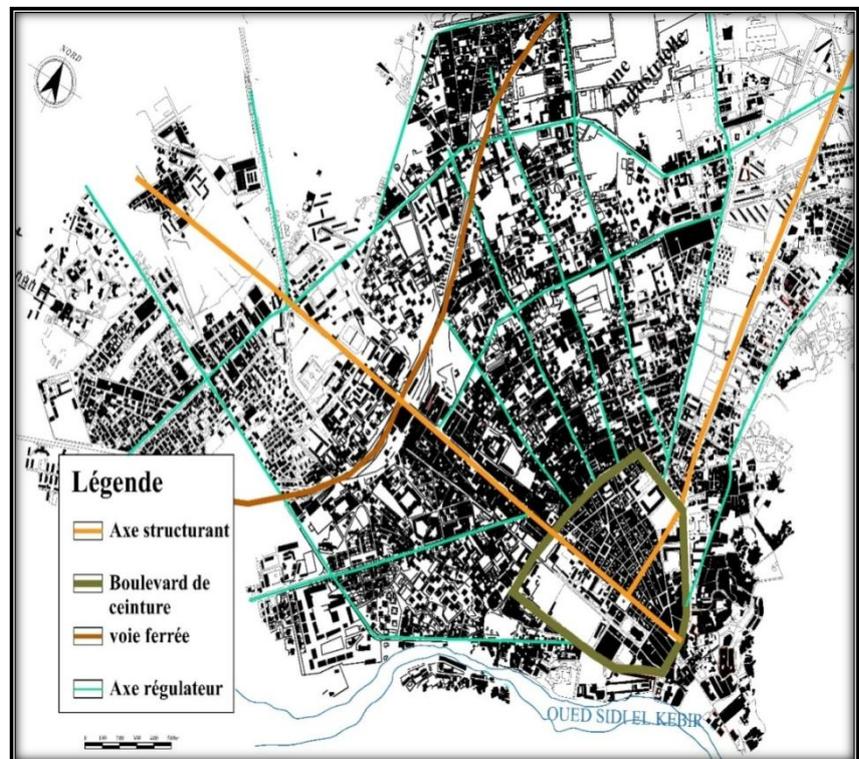


Figure 3.12 Carte de la ville de Blida après 1962

prolifèrent des quartiers de constructions sommaires, ne répondant à aucun critère d'urbanisation et au mépris des lois en vigueur. La croissance de la ville s'effectue de façon « spontanée ». Par ailleurs, il y a lieu de faire remarquer qu'à partir de la fin des années 1962 et jusqu'au début des années 76, avec le lancement des programmes d'industrialisation ainsi que les actions entreprises dans le domaine de l'encadrement administratif et surtout scolaire, l'urbanisation a pris une forme nouvelle. Tournant le dos aux piémonts, la poussée urbaine de Blida s'est faite vers le Nord le long des axes tels que la RN1 et la RN 29 et sous de multiples

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

formes. Mais quelque soit le type d'occupation ou sa forme, un dénominateur commun les réunis tous, cette occupation s'est faite vers la plaine, sur des terres à excellentes potentialités agricoles et elle a gommé les distinctions qui existaient auparavant entre Blida et les villages périphériques tels Béni-Mered ou Ouled Yaich (ex. Dalmatie).

3.1.3 Evolution de la commune de Ouled Yaich : Dalmatie

3.1.3.1 Situation de la commune d'Ouled yaich :

La commune de Ouled yaïch Chef lieu de daïra, est située à 5 km du centre ville de Blida du coté Est, c'est une commune urbaine d'une superficie de 17 km² dont :

- 20% de montagnes
- 30% de collines et piémonts.
- 50% de plaines

La commune de Ouled Yaich se trouve placé au pied du versant Nord de l'Atlas Tellien et s'étale jusqu'à la lisière Sud de la plaine de la Mitidja à 260m d'altitude. Elle est limitée au Nord par Beni Mered au Sud par la montagne de Chréa, à l'Ouest par le Chef wilaya Blida et à l'Est par Guerouaou.

Ouled Yaich se trouve à 5 Km du centre ville de Blida. A l'origine, cette agglomération a été créé comme un point de contrôle du territoire reliant Blida à la partie Est de la Mitidja. Initialement à vocation agricole puis avec le temps, elle est devenue à multiples vocations.

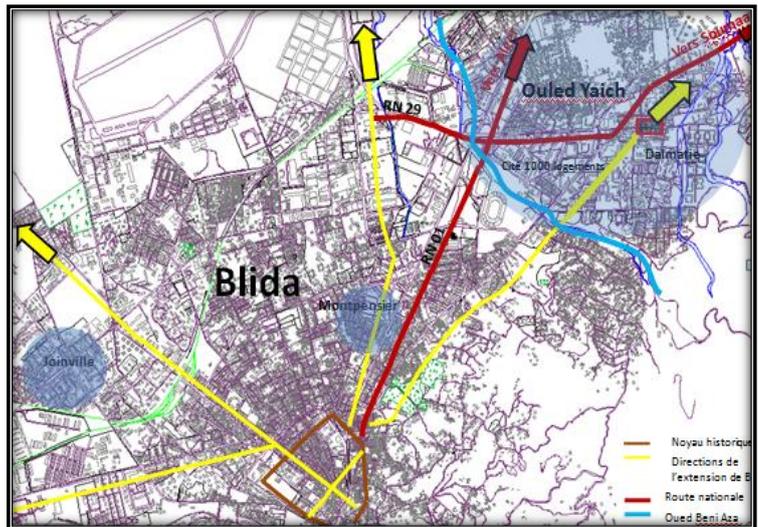
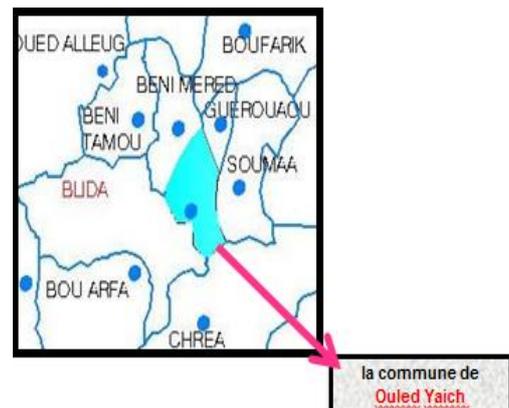


Figure 3.13 Schéma de situation de Ouled yaich/ Blida



CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

3.1.3.2 Développement de la commune de Ouled Yaich :

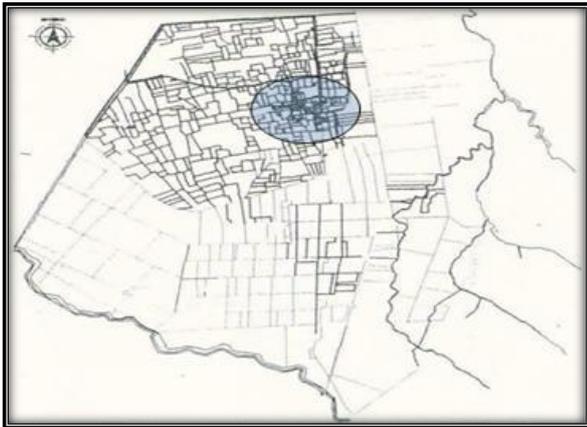


Figure 3.14 Carte montrant Dalmatie avant 1843

Les premières installations étaient dans les jardins spontanés, ce sont des maisons individuelles avec des cours, et l'existence de voies piétonnes dans les jardins.

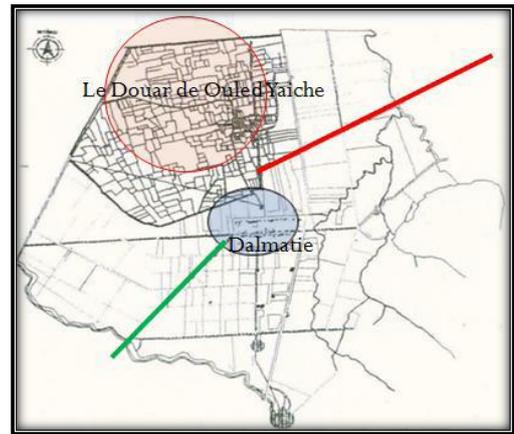


Figure 3.15 Carte montrant Dalmatie après 1843

L'installation des Français sous forme d'un block house (un camp militaire contre les attaques algériennes).

Le village colonial de Dalmatie: trame quadrangulaire bien structurée par un système d'axes sur lesquels s'alignent les constructions à 1 ou 2 niveaux en ordre mitoyen.

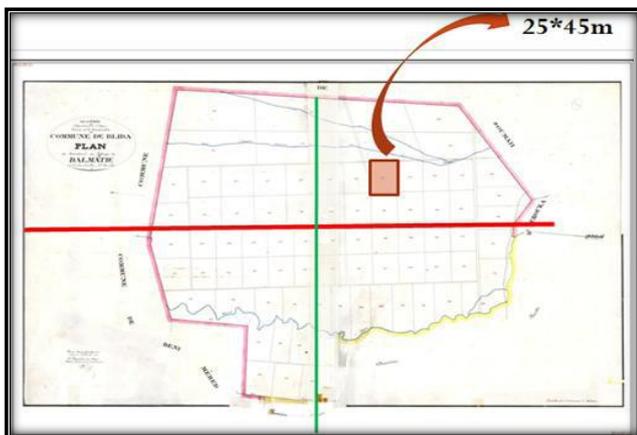


Figure 3.16 Le noyau colonial Dalmatie

Sous l'appellation d'Ouled yaich sont groupés plusieurs quartiers constituant périphérie de la ville de Blida. Ils forment un ensemble très disparate dont la population était en 1977 environ 10.000 habitants.

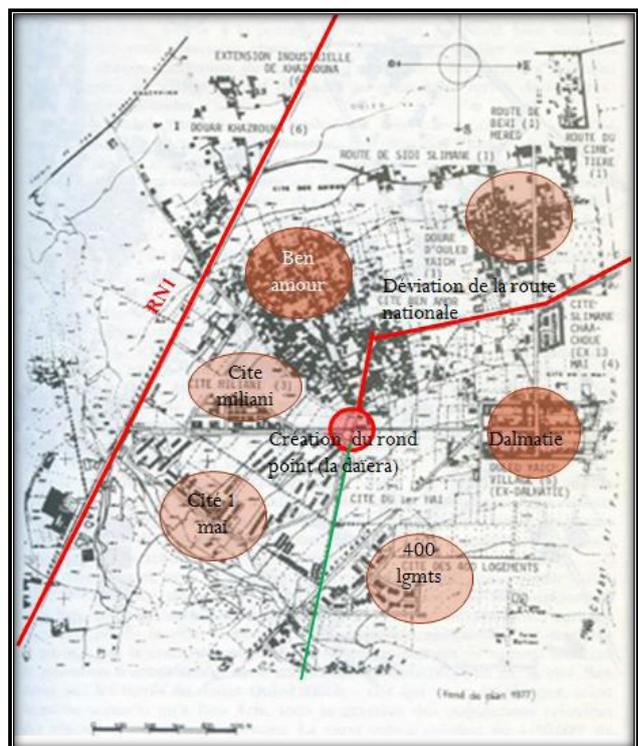


Figure 3.17 Carte montrant Ouled yaich en 1978

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

On remarque les premiers grands ensembles à la partie Ouest de la commune exactement à la cité des 1000 logements: le plan de masse en fonction des chemins de grues

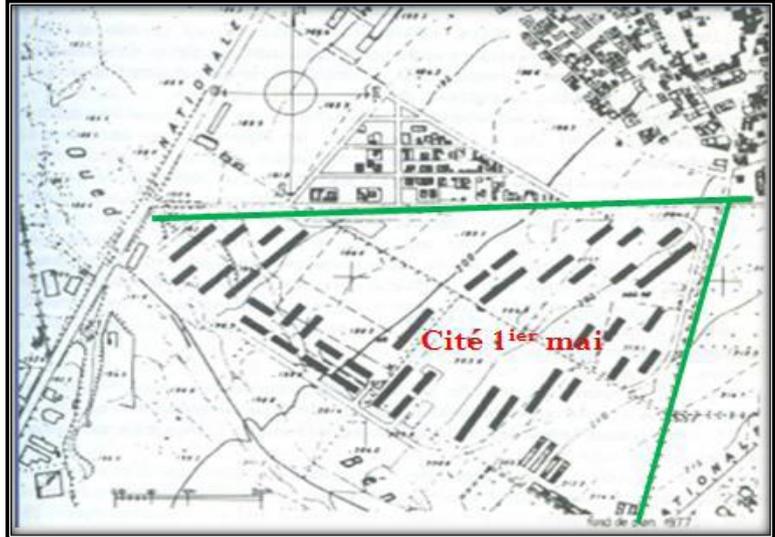


Figure 3. 18 Carte montrant l'apparition des 1000 logements en 1977

Période 1990-2004 :

On constate que la majorité des constructions nouvelles ou moderne de l'habitat sont des grands ensembles type tour et/ou barres, des ZHUN (zone d'habitat urbaine nouvelle) :

- Les bâtiments AADL
- 1024 logements
- Cité japonaise
- Les logements BCL... Etc.

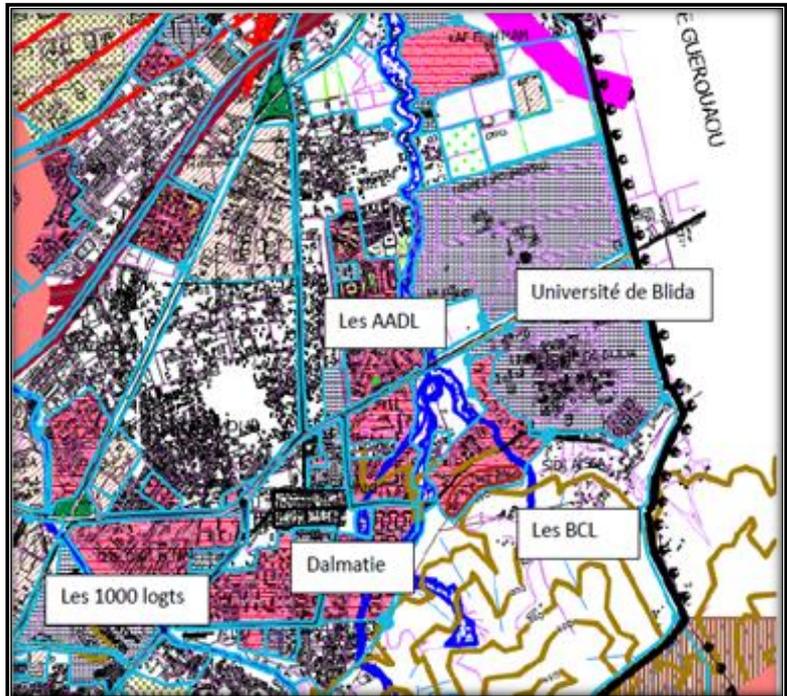


Figure 3.1 Etat de la commune de Ouled yaich . PDAU du grand Blida 2003

3.1.3.3 Lecture de la commune de Ouled Yaich :

3.1.3.3.a Système viaire :

Un maillage routier important constitue le système viaire de la commune de Ouled yaich (RN 01, RN 29, RN 37 , CW143) qui forme un espace social pour les communes avoisinantes:

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

* La RN1 qui relie Alger à Blida constitue une voie de liaison à l'échelle régionale, elle constitue la limite Ouest de la commune.

*La RN 37 qui est à l'origine de la création du camp militaire Dalmatie est aujourd'hui une voie structurante car elle assure la liaison entre deux agglomérations (Blida - Ouled Yaïch).

*La RN 29 est un parcours reliant Béni-Temou à l'Ouest avec Soumaa au nord-est.

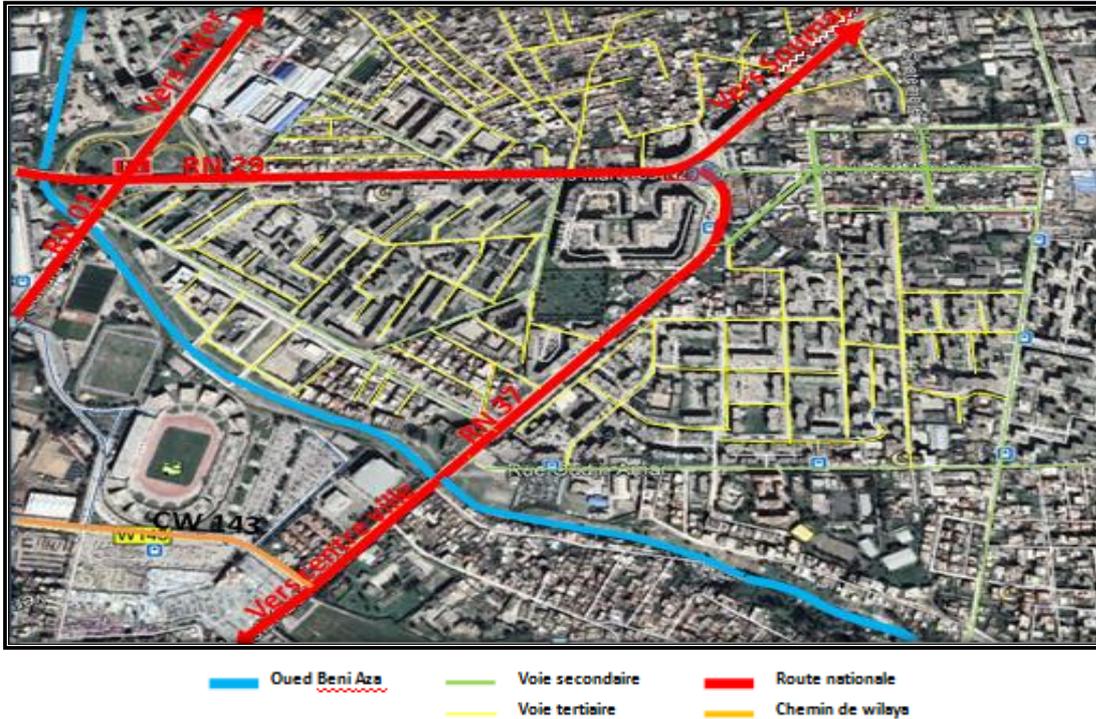


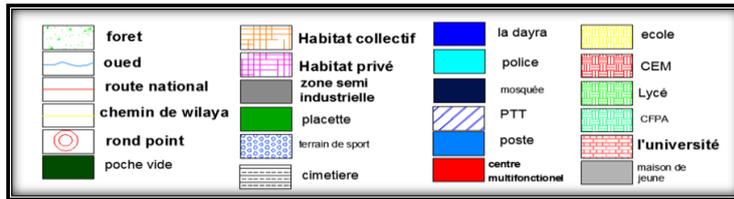
Figure 3.20 Schéma de la structure viaire de la commune de Ouled yaïch

3.1.3.3.b Système bâti :



Figure 3.21 Schéma du système bâti de la commune de Ouled Yaïch

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE



Surface de la zone urbaine = 972 ha 50,3 %

Surface de la zone montagnaise = 961 ha 49,7 %

L'occupation des sols se caractérise par une dominance d'habitat collectif (11369 logements pour 77385 habitants Décembre 2003 réalisés selon les disponibilités foncières offertes par le site sans réflexion urbanistique qui prend en considération la continuité de la ville.

3.1.3.3.c Système parcellaire :

Il existe à la commune d'Ouled Yaich quatre types des tissus urbains :

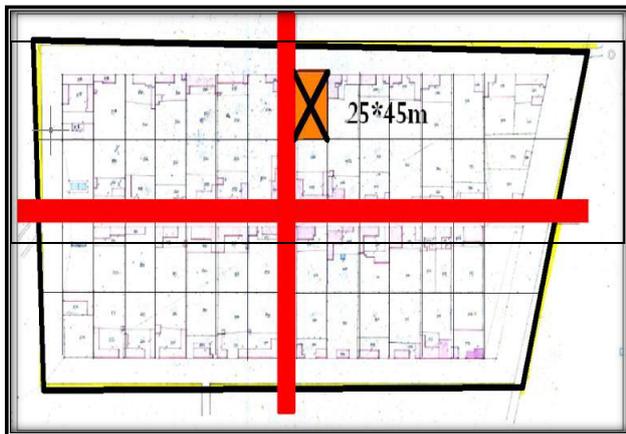


Figure3.22 Tissu colonial : Noyau historique Dalmatie



Figure 3.23 Tissu spontané : Douar de Ben Amor

1- Un tissu colonial (le noyau historique) avec plan en damier de 600 m² et intersection de deux parcours structurant

2-tissu spontané : suit les éléments naturels du site et les reliefs (le douar de Ben Ammor)

3- système des barres : les grands ensembles cité des 1000 logements

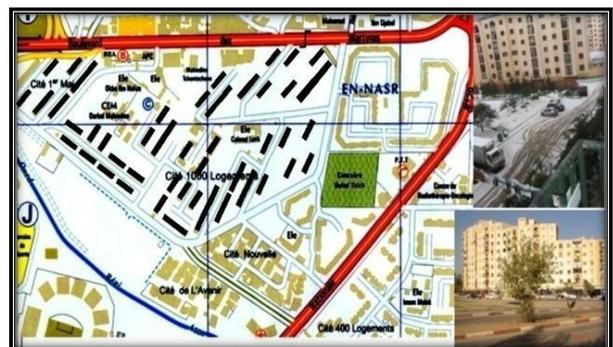


Figure 3.24 Système de barres, cité 1000 logements

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

4- système d'ilot ouvert exemple : la cité
Youcef Ben Khada (AADL)



Figure 3.25 Système d'ilot ouvert : cité AADL

Synthèse :

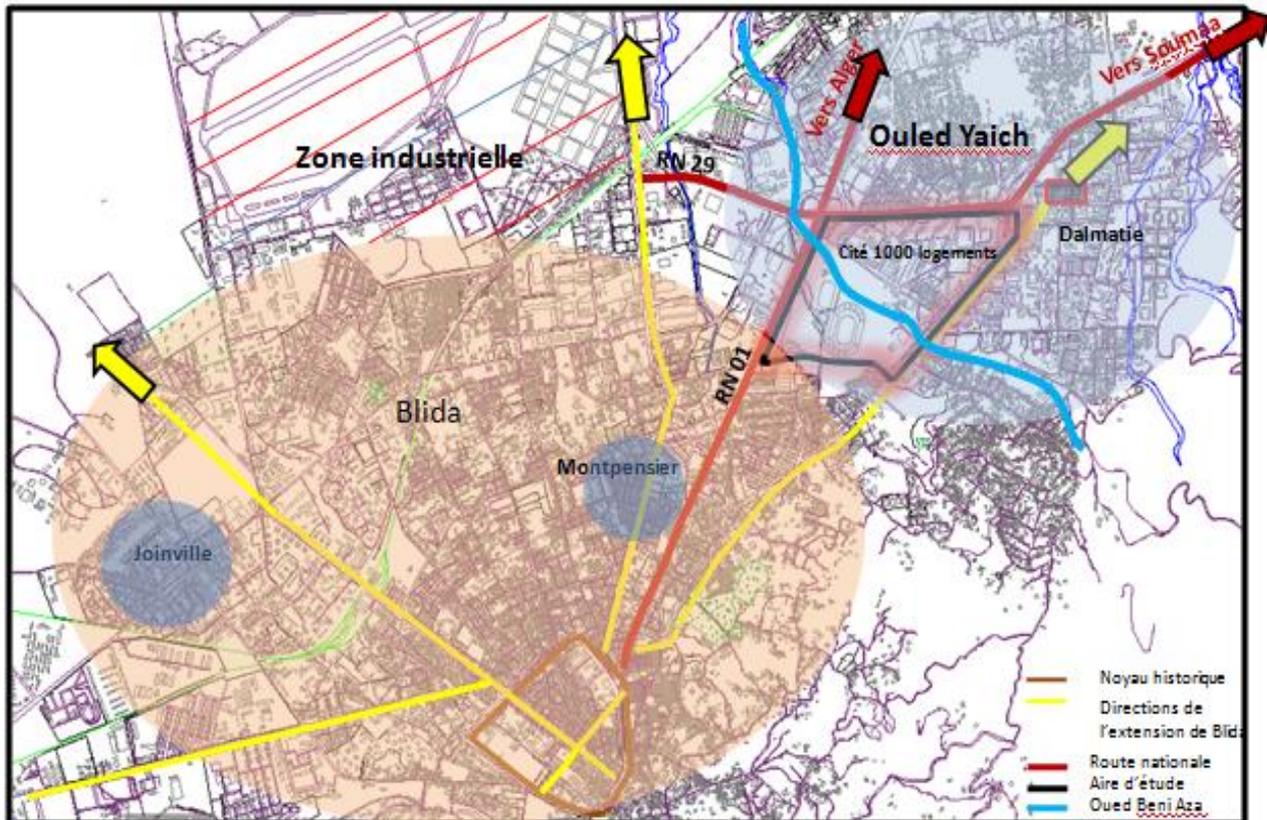


Figure 3.26 Schéma de synthèse

Problématique Générale:

La croissance urbaine de la ville de Blida après l'indépendance s'est faite en éventail vers le Nord, le long des axes structurants tels la RN1, et la RN 29 et sous de multiples formes. Elle se distingue par sa rapidité et son ampleur, mais aussi par son irrationalité ou plutôt par son gaspillage foncier.

La commune de Ouled yaich durant son histoire a subi des transformations qui sont le résultat d'un ensemble de critères :

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

- Géomorphologie du site: Piémont au sud, ce qui a poussé l'extension de la commune vers le Nord.

-L'élément régulateur naturel : Oued Béni Aza qui reste un obstacle physique de rupture et d'obstacle à la croissance.

- Les parcours coloniaux qui ont orienté la croissance en premier temps vers Beni mered (Nord) et vers Soumaa (Nord-est) en 2ème temps.

- Les zones industrielles qui ont joué le rôle d'une barrière artificielle à la croissance, ce qui a dirigé l'extension de la commune vers le Nord-est.

Les deux croissances urbaines (ville de Blida et communes de Ouled yaich) se sont confondues, en une zone qui représentait la périphérie de la ville de Blida d'une part, mais devient aussi une zone d'extension d'échange et de transition entre la ville traditionnelle et une nouvelle forme de ville dispersée (Ouled yaich) . Cette zone représente une discontinuité voir une rupture formelle, typologique et fonctionnelle entre les deux entités historique. Cette zone d'articulation entre les deux communes, constitue l'aire d'étude au niveau de ce mémoire.

3.1.4 Analyse de l'aire d'étude :

3.1.4.1 Situation et limites:

La cité des 1000 Logements sise dans la commune de Ouled Yaïch demeure l'un des quartiers les plus connus de toute la wilaya de Blida. Sa réputation est liée à sa situation géographique puisqu'elle est visible à partir de l'autoroute Alger-Blida et surtout au « métissage » de ses habitants. La cité en question a été construite en 1977, pour répondre à la demande des citoyens en matière

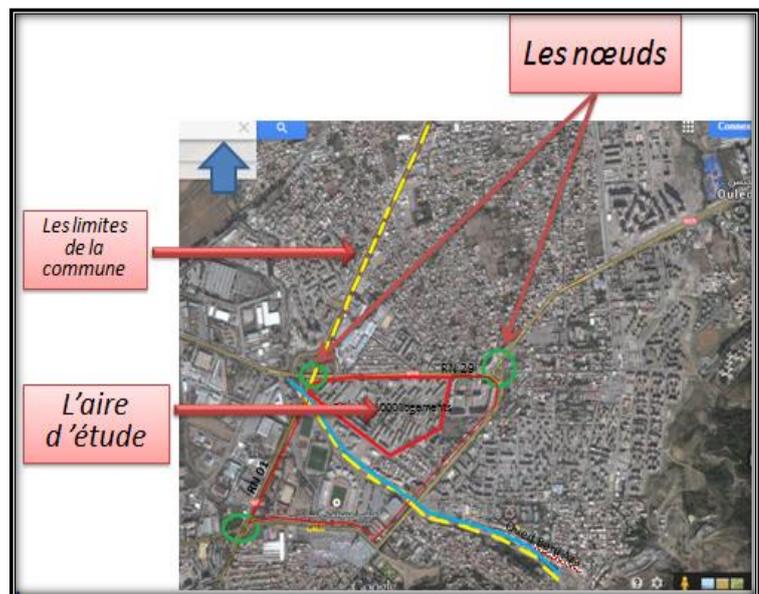


Figure 3.27 Schéma représentant l'aire d'étude

de logements sociaux, et surtout pour « héberger » les cadres de la wilaya et des nombreuses entreprises publiques implantées à Blida. A cette époque-là, la ville des Roses avait besoin de

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

cadres, lesquels étaient les bienvenus. Les premiers résidents de cette cité sont arrivés en 1979, et il y avait même des coopérants étrangers qui l'occupaient jusqu'au début des années 1990, à l'instar des Bulgares, des Russes et des Français. La cité des 1000 logements comporte:

- * Des immeubles de type barres
- *Habitat collectif R+4
- *Appartements type F3 et F4.
- *Module répétitif (20m x 10m)
- *Distribution linéaire, orientée Nord- Est
- *Cadre bâti en bon état



Figure 3.28 Photo Cité des 1000 logements

3.1.4.2 Accessibilité et structure viaire:

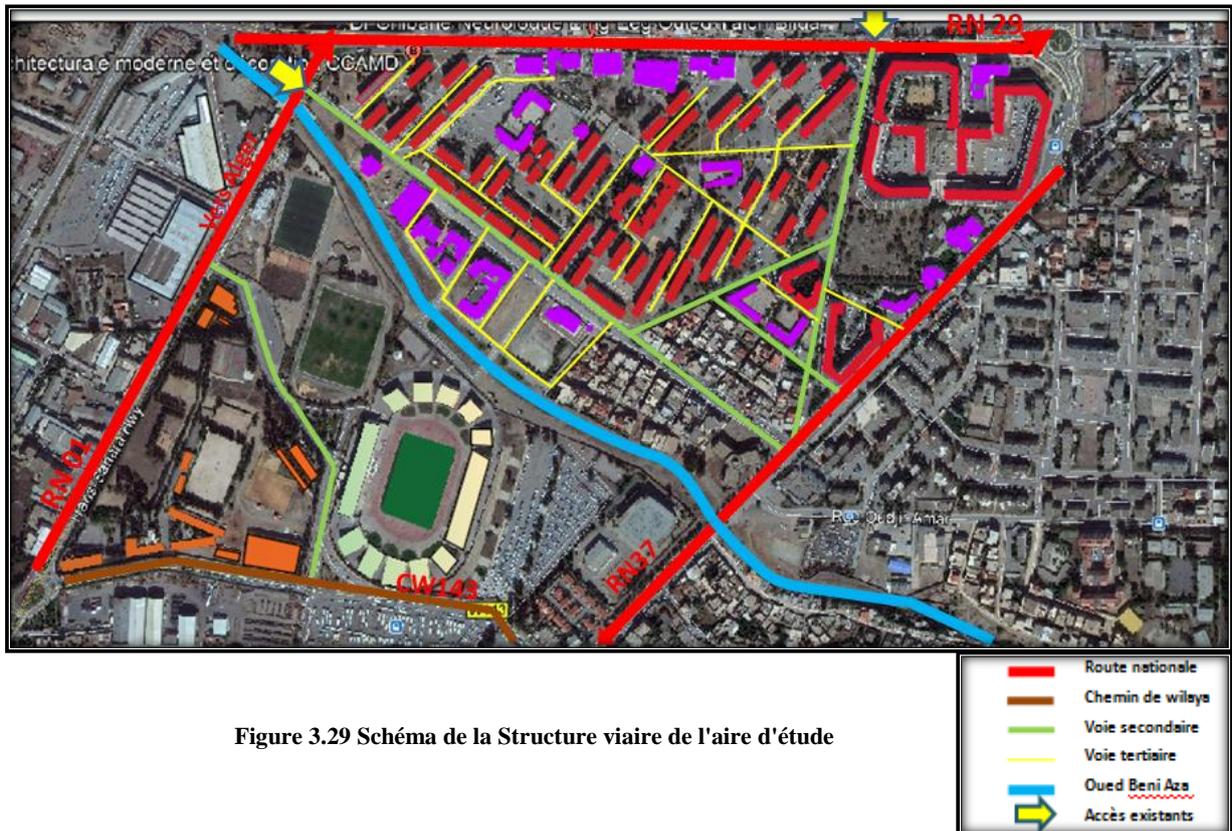


Figure 3.29 Schéma de la Structure viaire de l'aire d'étude

La cité des 1000 logements est accessible à partir de la RN 01 du côté Nord, et par un accès timide à partir de la RN 29 du côté Est.

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

La cité des 1000 logements souffre d'un enclavement évident, et l'accès en est très difficile, au regard des multiples détours à effectuer pour entrer ou sortir.

-Conçue de façon indépendante, et raccordée au réseau urbain par des branchements peu nombreux, et directement sur des axes lourds, ce qui a rendu le réseau viaire desservant la cité déséquilibré en matière qualitative et quantitative : les routes nationales sont surexploitées du fait de la situation de la cité, cette importante circulation de transit en allant vers Alger du côté Nord, ou en allant vers Soumaa du côté Est, continu à drainer l'important flux, ce qui rend l'accessibilité très difficile.

Le réseau interne se compose quant à lui de voies tertiaires assurant la circulation des véhicules, des aires de stationnement et des chemins piétons le plus souvent tracés spontanément. Quand aux voies en impasses, très nombreuses au niveau de la cité, elles constituent un système fermé, dont on peut résumer les principaux dysfonctionnements comme suit :

* Un système enclavé : Ce type de réseau n'est pas perméable, ne peut se raccorder au réseau général que par un ou deux points qui deviennent dangereux, d'autant qu'il rallonge les distances et incite les déplacements motorisés.

* Un système non convivial : il crée l'isolement des logements en bout d'impasses, aggrave l'insécurité des habitants, il peut contribuer à dissuader les pratiques sociales.

3.1.4.3 Structure fonctionnelle :

La planification de la cité des 1000 logements, n'a pas été accompagnée par l'installation des équipements et des commerces indispensables au bon fonctionnement du quartier.

-La cité dispose d'une école primaire, d'un CEM, et d'une polyclinique construite en 1995

-A partir des années 2008, on a assisté à la construction d'un ensemble de directions de la



Figure 3.30 Photo :Direction du commerce



Figure 3.31 Photo :Direction des impôts



Figure 3.32 Photo :Direction des mines

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

wilaya du coté Ouest sur les bords du oued Beni Aza (direction des impots, direction des mines, direction du commerces, direction des fonctions universitaires, maison de jeune)
-Au coté Est de la cité, tout au long de la cloture bordant la RN29, un ensemble d'équipements tournent le dos à la cité : banque, annexe d'APC (ennadhafa), mosquée, hammam, marché.



Figure 3.33 Photo de la clôture bordant la cité du coté RN29



Figure 3.34 Photo du hammam Ben Fares



Figure 3.35 Photo de la mosquée



Figure 3.36 Photo du marché(à démolir)



Figure 3.37 Photo d'un ancien accès à la cité fermé

L'activité commerciale de la cité est couverte essentiellement par la proximité du centre commerciale Family shop sur la RN 01.

-Le zonage fonctionnel, et la monofonctionnalité dans la cité est pesante.

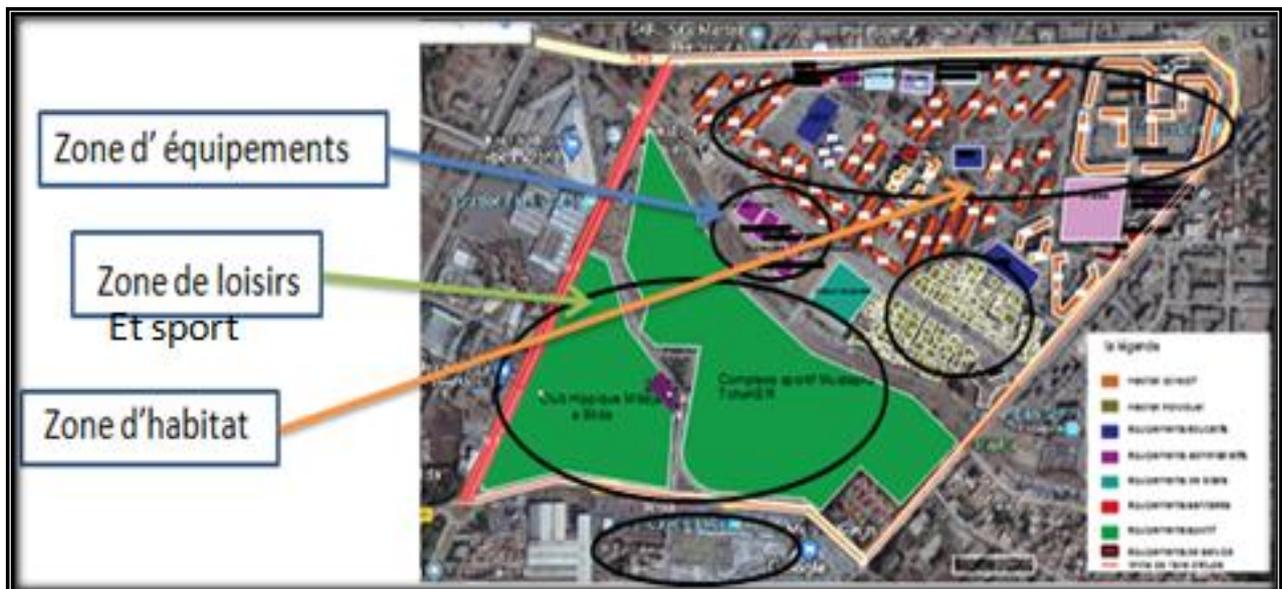


Figure 3.38 Schéma du zonage dans l'aire d'étude

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

3.1.4.4 Typologie du bâti :



Figure 3.39 Schéma de Typologie du bâti dans l'aire d'étude

Le cadre bâti dans la cité des 1000 logements est représenté par l'implantation et la répétition de trois modules de bâtiments, avec un même gabarit (R+4)

- Bâtiment à 04 cages d'escaliers (80m /10m)
- Bâtiment à 03 cages d'escaliers (60m/10m).
- Bâtiment à 2 cages d'escaliers (40m/10m)

-Tout les bâtiments sont identiques, construits selon des formes parallélépipèdes, le traitement des façades est identique.

-La cité à connu dans les années 80, la construction de 04 bâtiments de logements

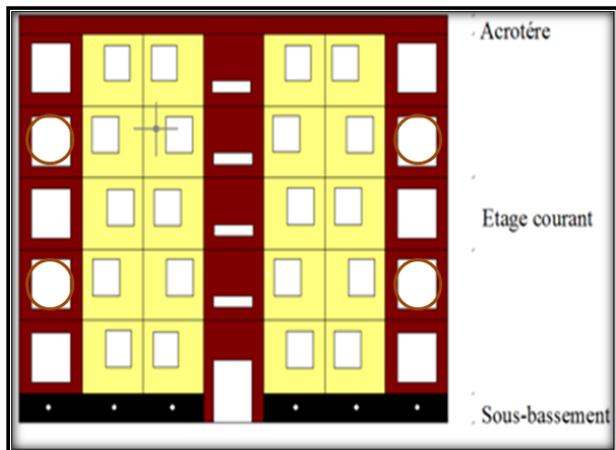


Figure 3.40 Façade type de la cité

de fonction pour le personnel de l'école primaire Othmane Bnou Affane, reconvertie en CEM dans les année 2000.

-Au coeur de la cité, un nouveau programme de 30 logements sociaux pour les agents de l'APC de Blida à été construit en 2007.

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE



Figure 3.41 Photos des logements sociaux au cœur de notre site

3.1.4.5 Plan masse :

Le plan masse de la cité des 1000 logements ne présente pas de principe d'organisation, ni au niveau des éléments du bâti, ni au niveau des espaces extérieurs. La logique du chemin de grue faisant place à la quantité et rapidité sans aucune attribution ou affectation précise des espaces libres, et ne bénéficie d'aucun traitement ou aménagement spécifique,

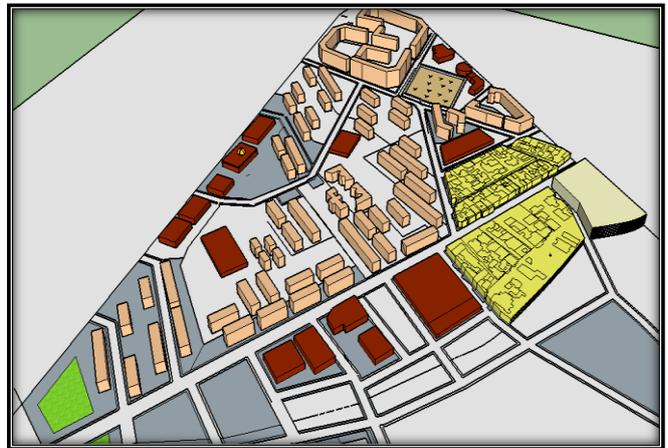


Figure 3.42 Volumétrie de l'aire d'étude

créant ainsi un sentiment d'abandon et de délaissement. La simplification extrême a contribué à la banalité de l'image de la cité des 1000 logements, la perte de notion de lieu, des ambiances changeantes, des richesses formelles a beaucoup influé sur la perception de la cité. Une perception ennuyeuse monotone sans aucune signification particulière.

3.1.4.6 Espaces extérieurs :

-L'espace non bâti de la cité des 1000 logements est réduit à l'état de résidu, et il n'existe aucune forme de hiérarchisation ni d'orientation de l'espace extérieur.

-Tout les espaces extérieurs de la cité sont à caractère public, terrains vagues, non aménagés, envahis par des ordures, en plus du réseau défectueux et le caractère



Figure 3.43 photo de l'espace libre de la cité

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

marécageux de la zone, transforment ces espaces en période hivernale en étendue boueuse. impraticable.

-Certains habitants des rez-de-chaussée, détournent l'usage de parcelles de terrains à caractère public, en les appropriant pour une utilisation personnelle, d'une manière illégale "Résidentialisation ". Dans le cadre d'une absence d'un statut

différencié des espaces, d'une hiérarchisation de l'espace extérieur (Privé-Public) en passant par des espaces intermédiaires ; les habitants des grands ensembles se reconstruisent une hiérarchisation lisible. L'appropriation, privatisation de l'espace extérieur illustre le désir de ré-

interpréter les sous-espaces privatifs susceptibles de sélectionner les usages et usagers''². Cette appropriation empêche toute utilisation collective des terrains, comme le stipulent les articles 12 et 62 de la loi domaniale 90.

Ainsi : « *le domaine public est celui qui sert à l'usage de tous et qui est à la disposition du public usager* »³. Le terme "espace public" ne recouvre pas une catégorie juridique en soit, découlant donc de la catégorie du domaine public. Par conséquent son utilisation est ouverte à tous les usagers des grands ensembles.

-Les espaces des cheminements piétonniers sont délaissés par les habitants, qui tracent eux mêmes leurs chemins les plus courts.

-Le manque d'entretien, l'absence d'aménagement des voies et l'absence de parkings conçus, ouvrent la quasi totalité de l'espace public au stationnement.

-Eclairage nocturne inexistant, et les candélabres rouillés sont non fonctionnels.



Figure 3.44 Photo de la cité en chantier, réseau défectueux



Figure 3.45 Photo de la cité envahit par les ordures



Figure 3.46 Photo de l'espace public approprié par les habitants



Figure 3.47 Photo de l'espace public détourné en accès privé

² Zerdoumi Yamina : l'appropriation des espaces publics de proximité dans les grands ensembles à Constantine « L'agestion en question », Magister-Architecture, Institut d'Architecture de Constantine 1996.

³ L'article 12 de la loi domaniale 90.

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

- Pollution et Mauvaises odeurs provenant du oued Beni aza .

3.1.5 Conclusion et Bilan de la situation :

Après étude des composantes de la cité des 1000 logements, un bilan récapitulatif de la situation est établi. Ce dernier retrace les problèmes mais également met en avant les atouts et les spécificités du site:

*Absence d'une façade urbaine appropriée à la localisation de la cité sur deux axes structurants de grande importance régionale et nationale . (RN 01 et RN 29)

*Enclavement morphologique et fonctionnel de la cité (cité clôturée, difficilement accessible, dominance des impasses dans sa structure viaire.) et coupure du quartier avec le reste de la ville.

*Le zonage et la mono fonctionnalité (cité à caractère résidentiel et absence d'équipements culturels et attractifs) .

*Absence de centralité.

*Le cadre bâti est marqué par la répétition d'éléments uniformes et la monotonie, dans l'absence de diversités des formes .

*Les espaces extérieurs sont mal définis, sans aucune fonction précise, ni aménagement, ni hiérarchisation des voies ni définition claire de l'usage de ces espaces.

*Manque d'aménagement des espaces extérieurs(Absence d'espaces de jeux pour les enfants, ou espaces conviviaux de détente)

*Absence de mobilier urbain (bancs, candélabres usés)

*Etalement de stationnement des voitures

*Appropriation des espaces publics par les habitants et envahissements des espaces de transitions clôturés.

*Pollution, mauvaises odeurs , moustiques.. provenant de la non collecte des ordures et de la proximité du oued Beni Azza du coté ouest du site.

3.1.6 Atouts du site :

Le site d'intervention jouit de potentialités énormes qui sont:

*La bonne situation de la cité des 1000 logements, située à la porte Nord de la ville de Blida, elle est donc un point de passage important.

Les deux routes nationales facilitent l'accessibilité du site, que ça soit à l'échelle régionale ou locale. Aussi, la RN 01 reliant Blida à Alger constitue un atout considérable pour l'accessibilité aux activités projetées au sein du site.

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

*La proximité du site avec le complexe sportif et le centre hippique est un atout important. Ces deux structures drainent un nombre important de visiteurs qui viennent pour la pratique des activités comme la natation, la gymnastique...

*Une importante présence humaine permettra d'animer et de donner une dynamique économique aux activités créées.

*Présence de quelques terrains vides, poches urbaines sans affectation précise, ces dernières peuvent accueillir plusieurs programmes de diversification des fonctions, et participent à la requalification de la cité.

Alors de quelle façon peut on répondre aux problèmes recensés dans notre étude , en repérant les atouts et potentialités du site afin de les remédier en composantes urbaines dans la requalification de ce grand ensemble ?

3.1.7 Stratégie d'approche :

Notre stratégie d'approche se reposera sur deux échelles différentes. Nous allons tenter de répondre aux différents problèmes recensés, à travers des alternatives d'abord à une échelle urbaine (de la ville) mais aussi à une échelle locale (l'aire d'étude).

3.1.7.a Orientations d'aménagement à l'échelle urbaine :

➤ Régler un problème urbain majeur qui est le désenclavement morphologique du site à travers:

* La démolition de la clôture en ferronnerie fermant la cité du côté Est (RN 29)

* La structuration des grands axes majeurs de la ville à savoir la RN01 et RN 29 qui longent la cité du côté Nord et Est, afin de les composer avec les nouvelles parois urbaines créés.

* L'ouverture d'un accès à la cité du côté Est , à proximité de l'annexe d'APC pour éviter aux habitants de contourner toute la cité pour y accéder. (Cet accès existait avant l'année 1990, puis a été fermé par le siège d'APC pour des raisons sécuritaires).

* Création de trois percées du côté Ouest de la cité, pour



Figure 3.48 Photo: Clôture de la cité coté RN 29



Figure 3.49 Photo de la situation du Nouvel accès à la cité coté RN 29

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

permettre une continuité et reconnexion du quartier avec le complexe sportif Mustapha Tchaker et toute la zone adjacente.

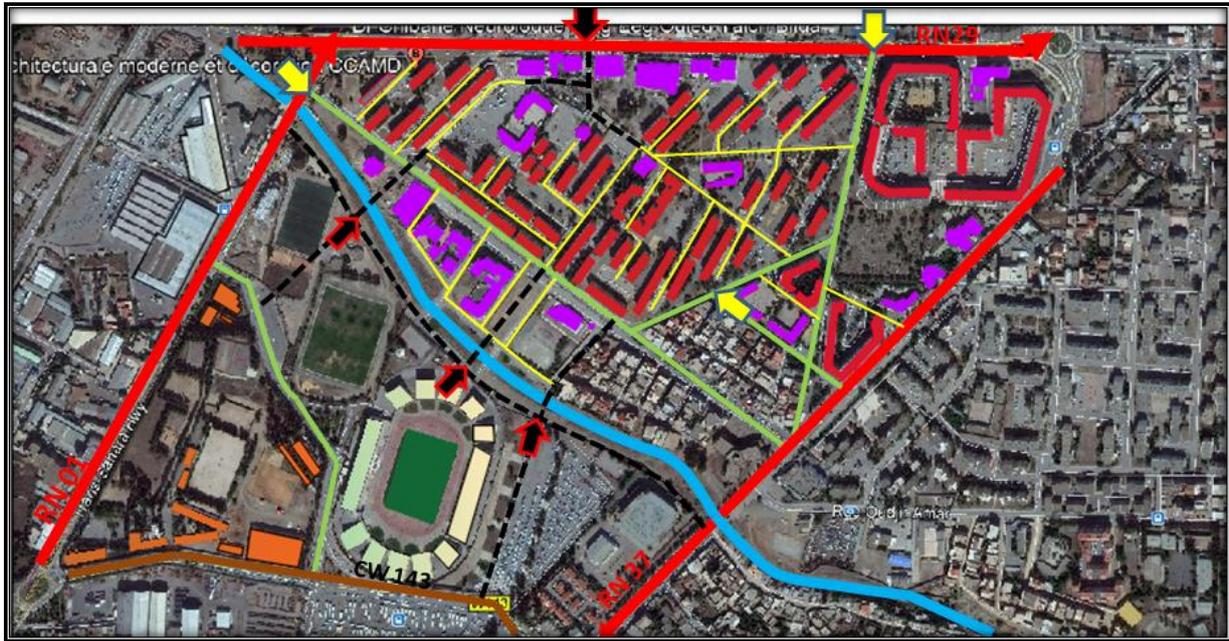


Figure 3.50 Schéma de proposition des nouveaux accès à l'aire d'étude



Figure 3.51 Schéma proposé pour la hiérarchisation des voies dans l'aire d'étude

	Nouvelles percées		Route nationale
	Nouveaux accès		Chemin de wilaya
			Voie secondaire
			Voie tertiaire
			Oued Beni Aza
			Accès à l'aire d'étude

* Hiérarchisation des voies pour une meilleure lecture et lisibilité de la cité.

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

Traiter les différents accès à la cité, particulièrement la pénétrante Nord de la RN01 (Porte Nord de la cité en venant d'Alger).



- Aménagement du oued Beni Azza qui représente une barrière naturelle à la continuité urbaine à travers :
 - * La dépollution du oued
 - *Le Raccordement de certaines institutions (une partie du stade Mustapha Tchaker et quelques



Figure 3.52 Photo de l'état du oued Beni Azza

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

administrations) aux deux collecteurs existants afin de préserver l'environnement.

*L'aménagement du oued soit en mettant en amont un traitement d'eau pour que l'ensemble devienne une composante urbaine, soit par un encaissement du réseau et la récupération du dessus de la canalisation en espaces verts.



* Création de passerelles piétonnes et mécaniques sécurisantes.

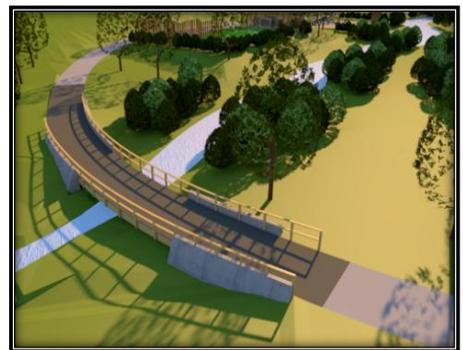


Figure 3.53 Exemples de passerelles traversant des cours d'eau

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

* Aménagement d'un espace public majeur au niveau du oued (parc d'attraction, pistes cyclables, espaces verts) pour favoriser la redynamisation de la zone.



CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE



3. 1.7.b Orientations d'aménagement à l'échelle locale :

Un des modes d'action majeur du projet urbain est la communication et la concertation avec les habitants, avant toute réflexion d'aménagement à l'échelle du grand ensemble des 1000 logements, une attention particulière à été donné aux habitants de la cité. Ce processus vise à les sensibiliser à l'évolution de leur environnement afin de solliciter leur connaissances ,leur habitudes, leur idées, leur envies, leur besoins, leur savoir faire pour participer au renouvellement de leur quartier.

Néanmoins, c'est une démarche qui place l'habitant au cœur des initiatives, l'habitant est alors valorisé, mit en avant, et son espace devient personnalisé et il peut s'y retrouvé. Patrick Bouchain a écrit à ce propos : " Laisser l'architecture ouverte pour que quelqu'un qui s'en sert prenne sa place et la transforme, est une manière de faire participer l'utilisateur à la transformation de l'œuvre et de lui permettre , par ce travail, d'en faire une critique positive "⁴. Il s'agit de révéler une faiblesse locale, de reconsidérer son potentiel et de répondre aux attentes des usagers, avec eux. Ainsi, ces interventions localisées constituent de nouveaux pôles d'attractivités.

➤ Les orientations d'aménagement à l'échelle locale visent à :

⁴ Patrick Bouchain, Construire autrement, comment faire ? L'impensé, actes Sud 2006, P65.

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

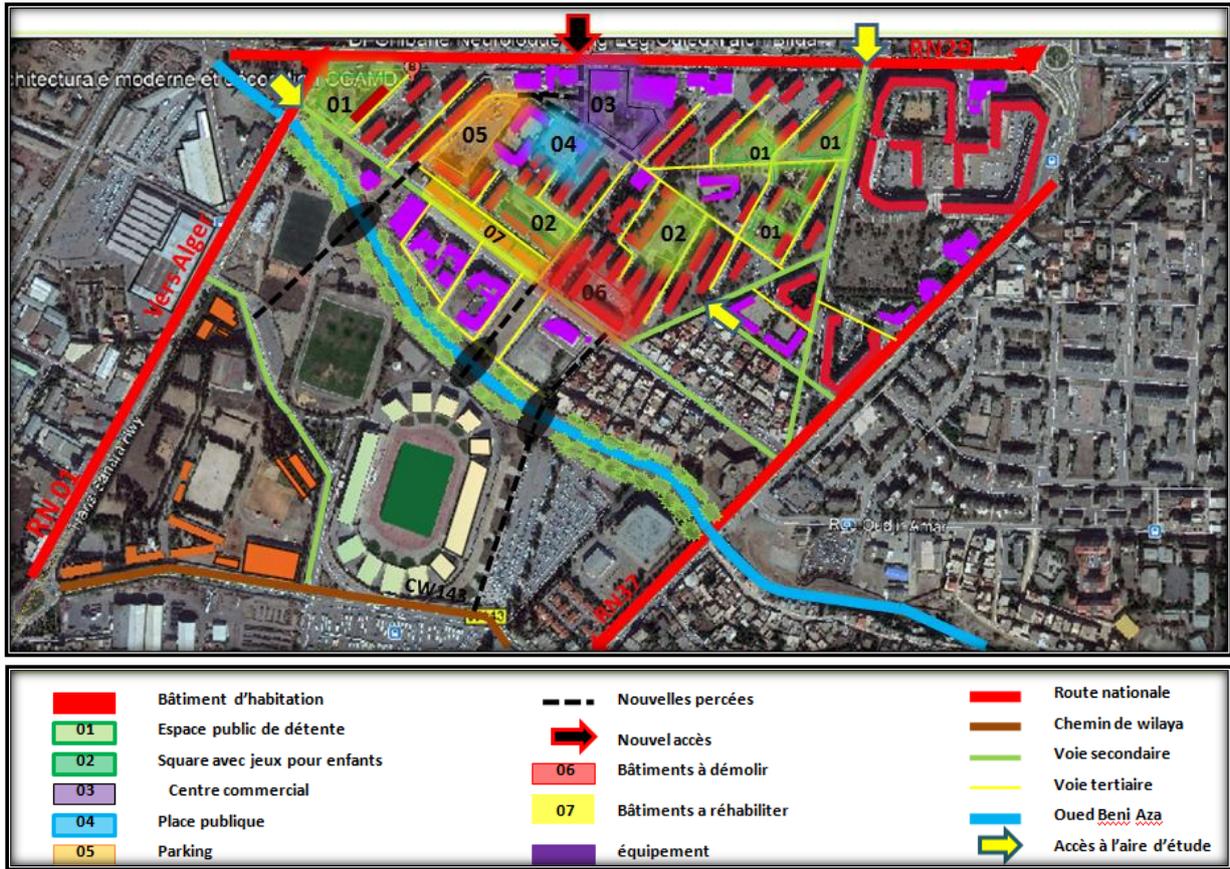


Figure 3.54 Schéma des orientations d'aménagement à la cité des 1000 logements

➤ la redéfinition des espaces extérieurs et aménagement des espaces publics diversifiés à travers :

* L'aménagement des espaces publics et de détente (01), au niveau de la façade Nord de la cité donnant sur la RN 01, ainsi qu'au coté Sud de la cité



CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

*Aménagement de squares avec jeux pour enfants (02) au cœur de la cité pour plus de sécurité.



* Démolition de l'ancien marché (vieille bâtisse) du coté Est de la cité, et récupération d'un terrain accaparé par l'annexe d'APC en 1990 pour stationner ses véhicules. Ces deux parcelles forment un terrain de situation stratégique traversé par le nouvel accès créé pour la cité. L'affectation proposée est un centre commercial (03) avec parking au sous sol .



CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

* Face au nouveau centre commercial proposé(du côté de la façade arrière) existe une parcelle carrée (04) dominant des perceptions majeurs vue sa situation, faisant face à un nouveau pole attractif d'une part, et face au nouvel accès créés pour la cité d'une autre part. On propose : une place, un espace public aéré particulier visuellement .

* Aménagement d'un espace pour le stationnement des voitures, par la proposition d'un parking à plusieurs niveaux (05).



* Démolition de trois barres du côté Ouest de la cité (06), afin de reconstruire une nouvelle offre d'habitat avec parking au sous sol, pour favoriser la mixité sociale d'une part, et pour affirmer et orienter le nouveau bâtiment à l'angle vers la nouvelle percée menant au complexe sportif. Le RDC du nouveau bâtiment sera affectée à des équipements de services.



CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

- Réhabilitation des quatre bâtiments du côté Ouest de la cité faisant face aux administrations de wilaya et se situant entre les deux nouvelles percées (07), à travers :



* l'éclatement de leur RDC pour les aménager en équipements divers afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

*Rénovation des façades par un traitement meilleur afin de requalifier ce nouveau Boulevard.

* Afin de casser la répétitivité et la monotonie, on propose de nouveaux traitements de façades dans toute la cité.



* Résidentialisation aux pieds des immeubles de la cité des 1000 logements, en détruisant les clôtures créées par les habitants du RDC, et en aménageant ces espaces de transition de l'espace public au privé par des jardins ouverts, délimités juste par un aménagement au niveau du sol (bordures) .

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE



Figure 3.55 Exemples de formes de résidentialisation au pieds des immeubles

- * Création de cheminements piétons avec un traitement de sol approprié.
- * Installer du mobilier urbain (bancs- poubelles) dans les espaces de détente et jeux pour enfants.
- * Changer les candélabres d'éclairage usés et rouillés, pour faire vivre la cité aussi bien le jour que la nuit et pour plus de sécurité aussi.

CONCLUSION

L'histoire récente nous a légué un patrimoine de logements construits dans les années 70 (cas d'étude de ce mémoire), en référence à des théories de l'urbain dont les effets sur l'organisation spatiale et la vie sociale ont été largement dénoncés. En outre, intégrer ce quartier à la logique de la ville existante, implique la compréhension de l'organisation du tissu qui le borde: recomposer sur un périmètre élargi de façon à gommer les frontières , irriguer tissus anciens et nouveaux par les mêmes réseaux, assurer la continuité entre l'intérieur et l'extérieur du quartier des grands ensembles. La ligne directrice de notre réflexion s'appuie sur la conviction que ces quartiers sont porteurs d'atouts et qu'il est donc nécessaire de fonder chaque action sur l'existant avec la nécessité d'adopter une approche globale, une stratégie flexible, un nouveau langage, un projet urbain spécifique en réponse à une situation spécifique. La démarche se doit être transversale et pertinente, savoir se nourrir d'une bonne connaissance des pratiques, des attentes et des représentations mentales qu'ont les habitants ou les usager de leur espace.

Cette complexité exige un savoir-faire, savoir composer avec l'existant, s'inscrire dans la continuité par des aménagements qui viendront en conforter d'autres pour modifier progressivement les choses. C'est aussi pour les professionnels qui sont amenés à intervenir dans ces lieux, avoir parfois la modestie nécessaire pour privilégier l'essence de la ville plutôt que le geste individuel.

CHAPITRE 3 : LE CAS D'ETUDE

CONCLUSION GENERALE

Les grands ensembles, construits dans l'urgence pour répondre à la poussée démographique de l'après guerre sont des lieux atypiques. De nombreux discours qui ont ponctué l'histoire de ces quartiers témoignent d'un changement de regard sur leur espaces, d'espaces " **difficiles**" à des espaces aux nombreuses **potentialités**. En effet, ils représentent désormais une piste à explorer: face au contexte de continuité urbaine, face aux besoins de logements, aux demandes de confort, d'espaces, de paysage, de préservation des échanges, de convivialité, de solidarité, de fonctionnalité, de desserte, de communication et de partage.

Organiser et piloter le renouvellement urbain au niveau des grands ensembles, le concevoir selon l'objectif de produire un environnement mieux adapté aux besoins et attentes des habitants, tels sont les enjeux essentiels des politiques urbaines pour les décennies qui viennent. Certaines équipes d'urbanistes ont mis leur compétences au service de cette ambition: l'essentiel de leur rôle ne réside plus dans le dessin d'un projet urbain au sens classique du terme, mais dans la capacité de proposer une stratégie d'évolution urbaine et de définir les conditions de sa mise en œuvre selon des étapes successives. Cet " urbanisme de renouvellement urbain " ne se caractérise pas par des choix architecturaux restrictifs ou par un modèle unique d'organisation de l'espace, mais d'abord par une méthode permettant de traduire un projet à finalité avant tout sociale .

Le renouvellement urbain des grands ensembles , s'affiche donc comme une voie prometteuse, non seulement parée des atouts démocratiques d'une véritable participation des habitants au changement de leur cadre de vie, mais il permet surtout de conjurer ce qui reste de la mauvaise conscience de pratiques urbaines antérieures.

Ce travail est le fruit d'une collaboration étroite entre mon encadreur, moi même, les habitants du quartier des 1000 logements, la Direction de l'Urbanisme de l'Architecture et de la Construction, la Direction de l'Hydraulique, et d'autres partenaires parmi lesquels l'URBAB et l'APC de la ville de Blida.

Puisse le présent mémoire constituer un outil et support de travail pour contribuer à aider tous les praticiens et collectivités publiques dans leur actions sur la zone concernée, et d'ouvrir par la même occasion le champ pour d'éventuels axes de recherches dans un futur ultérieur; notamment sur le thème de "l'habitat dans la ville", ou encore sur "le chaos des villes modernes et la politique des grands ensembles. Néanmoins, le projet urbain a-t-il un sens et pourra-t-il réussir si l'on ne prend pas en compte la dimension humaine et culturelle ?.