



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE SAAD DAHLAB BLIDA -01-
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
Département d'Architecture

Mémoire de Master en Architecture.

Thème de l'atelier : Architecture Urbaine / Laboratoire OVAMUS

**L'impact de la requalification des grands
ensembles sur la vie sociale et le paysage urbain de
la ville, cas de la cité Montpensier-Blida**

**P.F.E : Requalification des grands ensembles par l'approche de
la ville de troisième âge (cas de MONTPENSIER).**

Présenté par :

BERADI Fedoua (191931000965).

Groupe : 01

Encadré(e)s par :

Dr. AOUISSI Khalil Bachir (MCA).

Mme. BENDJABALLAH Sara.

Mme. BENDJABALLAH Sara.

Membres du jury :

Président : Dr. BELMEZITI Ali (MCA)

Examineur: Mr. TABTI Mohamed (MAB)

Année universitaire : 2023/2024

Remercîment :

Je remercie avant tout Dieu, le Tout-Puissant, qui m'a donné le courage et la volonté pour atteindre mes objectifs et terminer ce travail.

*Je tiens également à remercier mon encadrant, **Dr AOUISSI Khalil Bachir**, pour m'avoir accompagné durant ces deux années de master, pour sa grande disponibilité, son aide précieuse et ses précieux conseils.*

*Un merci tout spécial à Mr. **M'hammedi Bouzina Adlen** pour son soutien, son aide et son encouragement tout au long de mon parcours de master.*

*Je tiens ainsi à remercier toute l'équipe encadrante qui m'a suivi durant cette année, notamment **Mme Bendjaballah Sara** et **Mme Ourari Sahar**.*

*Je n'oublierai pas de remercier les honorables membres du jury, **Dr. Belmeziti Ali** et **Mr. Tabti Mohamed**, qui m'ont fait l'immense honneur de présider et d'examiner ce modeste travail.*

*Je remercie du fond du cœur ma famille et ma grande sœur **Marwa** pour son soutien, son encouragement et son aide tout au long de mes années d'études. À mes amis, ou plutôt ma deuxième famille, merci pour les merveilleux souvenirs et les rires partagés. Je vous souhaite beaucoup de succès dans vos vies.*

*Je tiens à exprimer mon profond respect et mes plus chaleureux remerciements à **Akkache Amira** pour son soutien, son aide et son encouragement cette année.*

Enfin, j'adresse mes sincères remerciements à tous ceux qui se sont intéressés et s'intéresseront à ce mémoire.

Résumé :

La requalification spatiale, fonctionnelle et sociale des grands ensembles n'est pas une problématique récente. Dès leur création et l'adoption des théories fonctionnalistes dans le domaine de l'habitat, la société contemporaine a rapidement reconnu les limites de ce cadre de vie. La remise en question de ces théories a libéré les concepteurs, les incitant à envisager un nouveau urbanistique. Cela a conduit à de nouvelles planifications et interventions urbaines pour répondre aux défis actuels de la ville, parmi lesquelles le renouvellement urbain joue un rôle clé.

Notre travail vise à éclairer et comprendre les sources des dysfonctionnements des grands ensembles et à examiner comment leur requalification, en intégrant l'approche de la "ville du troisième âge", peut redynamiser ces espaces. L'objectif est de créer un environnement urbain cohérent et hiérarchisé et durable, respectant le mode de vie actuel des habitants et répondant à leurs besoins évolutifs, tout en revalorisant l'image du quartier et de la ville. Nous explorons également la possibilité de transposer cette approche au contexte algérien, en prenant comme exemple le cas de la cité Montpensier-Blida.

Les mots clé :

Les grands ensembles - Renouvellement urbain - ville du troisième âge - Requalification - Durable.

Abstract:

The spatial, functional, and social requalification of large ensembles is not a recent issue. From their inception and the adoption of functionalist theories in the field of housing, contemporary society quickly recognized the limitations of this living environment. The questioning of these theories liberated designers, prompting them to consider urban renewal. This led to new urban planning and interventions to address the current challenges of cities, with urban renewal playing a key role.

Our work aims to shed light on and understand the sources of dysfunction in large housing complexes and to examine how urban renewal, by integrating the "third age city" approach, can revitalize these spaces. The goal is to create a coherent and hierarchical urban environment that respects the current lifestyle of residents and meets their evolving needs, while also enhancing the image of the neighborhood and the city. We also explore the possibility of transposing this approach to the Algerian context, using the Montpensier-Blida large ensembles as a case study.

The keywords are:

large ensembles - Urban renewal - Third-age city – Requalification- Sustainable.

ملخص :

إعادة التأهيل المكاني والوظيفي والاجتماعي للمجمعات السكنية الكبرى ليست مشكلة حديثة. منذ إنشائها واعتماد النظريات الوظيفية في مجال الإسكان، أدرك المجتمع المعاصر بسرعة حدود هذا الإطار الحياتي. وقد حررت مراجعة هذه النظريات المصممين، مما دفعهم إلى التفكير في تجديد عمراني. وقد أدى ذلك إلى تخطيط وتدخلات حضرية جديدة لمواجهة التحديات الحالية للمدينة، ومن بينها يلعب التجديد الحضري دوراً رئيسياً.

يهدف عملنا إلى توضيح وفهم مصادر اختلافات المجمعات السكنية الكبرى ودراسة كيفية إعادة تأهيلها، من خلال دمج نهج "مدينة العصر الثالث"، في تنشيط هذه المساحات. الهدف هو خلق بيئة حضرية متماسكة ومرتبطة ومستدامة، تحترم نمط الحياة الحالي للسكان وتلبي احتياجاتهم المتطورة، مع تحسين صورة الحي والمدينة. كما نستكشف إمكانية نقل هذا النهج إلى السياق الجزائري، من خلال أخذ مثال مون بونسييه حي بن بولعيد -البلدية

الكلمات المفتاحية

المجمعات الكبيرة - التجديد الحضري - مدينة العصر الثالث - إعادة التأهيل - مستدام

TABLE DES MATIERES

- Remercîment.
- Résumé.
- Summary.
- ملخص.

CHAPITRE (01) :

1	Introduction generale :	2
2	Problématique de la recherche :	3
3	Les hypothèses :	4
4	Objectif de recherche :	5
5	Méthodologie de la recherche :	6
6	Structure de memoire :	7

CHAPITRE (02) :

	Introduction :	10
1	Les grands ensembles :	10
1.1	Genèse des grands ensembles urbains : contexte d'apparition et concepts :	11
1.2	Le remise en cause des grands ensembles :	13
1.3	Le renouvellement urbain : une panacée stratégique pour la requalification des grands ensembles :	16
1.3.1	<i>Les formes de renouvellement urbain :</i>	18
1.3.2	<i>Les objectifs du renouvellement urbain : une remise en valeur des espaces ? 19</i>	
1.3.3	<i>Les conséquences de renouvellement urbain : vers une ville durable :</i>	20
1.4	La requalification urbaine : une réponse aux problèmes grands ensembles :	21
2	Analyse des exemples :	21
1.1	Exemple 01 : Projet LYON quartier de la DUCHERE.....	21
1.1	Exemple 02 : LA CHESNAIE, SAINT NAZAIRE.....	27

CHAPITRE (03) :

1	L'approche de la ville du troisième âge :	33
1.1	L'évolution urbaine de la ville du premier âge vers la ville du troisième âge :	33
1.2	L'ilot ouvert selon CHRISTIAN PORTZAMPARC :	35
2	Analyse des exemples :	38
3	Possibilités et limites de transposition du global au local ; exemple du quartier Montpensier à Blida :	43

Conclusion générale.

- Sources bibliographiques.
- Liste des abréviations.
- Annexe.

Chapitre 01 :

CHAPITRE INTRODUCTIF.

1 INTRODUCTION GENERALE :

L'urbanisme consiste à réfléchir théoriquement sur les formes urbaines et à les mettre en pratique dans l'espace par la planification urbaine. Cette discipline cruciale façonne l'évolution de nos villes et de nos communautés, en s'adaptant constamment aux besoins changeants des sociétés. Au fil du temps, les méthodes de planification urbaine ont évolué afin de répondre aux exigences des sociétés modernes, ce qui a conduit à l'émergence du zonage dit « traditionnel ». Ce dernier est le principal instrument de l'urbanisme et a été utilisé pour la mise en œuvre des concepts rattachés au modernisme, visant à *diviser le territoire* en zones et secteurs dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des règles différentes. Il permet ainsi d'organiser l'utilisation de l'espace. Cette approche résulte de plusieurs grandes traditions juridiques et intellectuelles développées dès les années 1950.

Le zonage traditionnel a pour objectif de « *garantir une consommation maximale d'unités de temps, d'énergie et de territoire dans l'exécution des fonctions journalières de la société dans son ensemble* ». (Henri Lefebvre, 1974, P339). Cependant, la rigidité de ce cadre est aujourd'hui remise en question, car il est inadapté à la nouvelle réalité urbaine et régionale ainsi qu'aux nouveaux enjeux du développement durable, qui favorisent la mixité des activités dans une optique de complémentarité. En réalité, son manque de flexibilité a contribué à une séparation exagérée et artificielle des diverses fonctions sur le territoire, ce qui a entraîné l'étalement urbain. Plusieurs auteurs et praticiens renommés dénoncent cette situation.

« *La ville tire profit de la mixité et de la diversité de ses fonctions, non pas de leur séparation* ». (Jane Jacobs, 1961, P22). Dans cette optique, de nouvelles approches visant à introduire plus de souplesse et d'adaptabilité dans la gestion urbaine ont commencé à émerger.

La planification urbaine moderne cherche à créer des environnements qui maintiennent la connectivité, la durabilité et la résilience. Elle vise également à promouvoir une mixité sociale et fonctionnelle, garantissant que les quartiers sont conçus pour répondre aux besoins variés de leurs résidents. Ainsi, des concepts tels que le zonage mixte, la planification axée sur les transports en commun et le développement durable sont devenus de plus en plus importants dans la création de villes dynamiques et adaptatives. En adoptant ces approches plus flexibles, l'urbanisme peut jouer un rôle essentiel dans la création de villes plus résilientes et inclusives pour l'avenir.

2 Problématique de la recherche :

Problématique générale :

Vivrons ensemble. De nombreuses cultures, de nombreuses façons d'habiter le monde, de rendre grâce à la nature qui nous a été donnée à vivre, de manières d'interpréter l'espace et de le rendre habitable, cette variété des formes de l'habitat ! Tout à coup, on pense à l'erreur tragique de loger les populations déplacées (exode rural, guerres, migrations économiques) dans des logements qui ne correspondent pas à leurs coutumes, comme on l'a si souvent fait dans tous les grands ensembles.

La ville, en tant qu'espace habité, est à la fois un lieu de vie collective et individuelle, un lieu de culture et de production. Elle est intrinsèquement liée à la composition urbaine, ce qui explique le lien indissociable entre la production urbaine et les rapports sociaux dont elle est le produit. La diversité des informations visuelles dans un environnement urbain enrichit la perception des habitants, favorisant leur acceptation et leur identification à cet espace. En conséquence, la ville devient un cadre où les gens non seulement vivent et travaillent, mais aussi pratiquent diverses activités et participent activement à la vie sociale et culturelle. Cette dynamique humaine façonne la structure urbaine et influence directement les interactions sociales, Confirmant que la conception et le développement de la ville sont liés aux relations sociales qui s'y déroulent.

A travers le temps, la production et l'évolution de l'habitat dans la ville ont été principalement guidées par des considérations fonctionnelles et quantitatives. Cela a conduit à l'émergence, depuis les années 1950 jusqu'à aujourd'hui, d'habitats sous forme de grands ensembles composés de tours et de barres formant une masse homogène. Ces constructions étaient considérées comme une réponse au besoin fondamentale d'un logement, et ainsi comme contribution à une économie de sortie de guerre. Ces ensembles étaient conçus avec une approche uniforme et homogène reflétant un même standard de vie, où chaque logement était similaire aux autres, « *Les spécificités culturelles et la diversité sociale devaient s'effacer derrière des façades uniformément blanches* ». (Jean-François Staszak, 2008, P95).

L'architecture des tours et des barres, initialement conçue comme un élément structurant de l'urbanisme moderne fonctionnaliste, marquant une rupture avec la tradition urbaine, fondée sur des principes d'hygiénisme, d'optimisation de l'espace et de prise en compte de l'ensoleillement, a été implantée dans de vastes espaces de manière autonome par

rapport à la voirie. Cependant, cette approche a entraîné l'émergence de terrains non qualifiés sans fonction spécifique. Cette situation a généré des problèmes au sein du tissu urbain à différentes échelles pour les sociétés contemporaines.

Ces productions emblématiques du 20^e siècle, ont certes répondu à la problématique de la pénurie de logements, mais semblent aujourd'hui incompatibles avec les besoins de l'homme d'aujourd'hui, ce qui les ont obligés à trouver des solutions afin de les réintégrer et les adapter à la ville nouvelle et ça nous conduit vers le renouvellement urbain « *qui semble être devenu une doctrine officielle dans le champ de l'urbanisme* ». (Rémi Bistoquet, 2018).

Face à ces constats, plusieurs questions se posent :

- **Quels sont les problèmes liés à ces barres ?**
- **Quelles sont les problèmes générés par ces ensembles dans le tissu urbain ?**

La problématique spécifique :

Avant de répondre aux problématiques précédentes concernant la requalification des grands ensembles, il est essentiel de reconnaître que le simple choix du type d'intervention urbain n'est pas suffisant pour résoudre les défis complexes auxquels sont confrontés ces quartiers.

En effet, il est indispensable de rechercher d'autres approches plus adaptées aux besoins actuels, tout en introduisant de nouvelles formes et fonctions urbaines qui garantissent la durabilité et offrent des solutions viables pour l'avenir et répondre efficacement aux besoins émergents en matière d'habitat, de mobilité, d'environnement et de qualité de vie, donc :

- **Comment la requalification urbaine des grands ensembles contribue à résoudre ces problèmes et à améliorer la qualité de vie et paysage urbain ?**

3 Les hypothèses :

Les questions sont divisées en deux parties : la première consiste à définir les problèmes des grands ensembles dans leur contexte urbain, et la seconde est de déterminer comment la requalification peut être utilisée pour résoudre ces problèmes et rendre le quartier plus durable.

Pour répondre à ces questionnements, nous proposons les hypothèses suivantes :

1. Les grands ensembles rencontrent des problèmes en raison de leur configuration spatiale, qui ne correspond plus au contexte actuel. À l'origine, ils étaient construits comme des entités isolées, mais ils se trouvent désormais intégrés dans les centres urbains.
2. La requalification urbaine des grands ensembles a résolu de nombreux problèmes en améliorant la qualité de vie sociale et le paysage urbain par :
 - L'intégration d'une diversité fonctionnelle, le quartier sera dynamisé, ce qui favorisera une vie de quartier plus animée et cohésive.
 - La modernisation des infrastructures qui simplifié l'intégration des grands ensembles dans le tissu urbain environnant.
 - La modification de l'aspect des bâtiments ainsi que l'intégration d'espaces verts et de zones de loisirs contribuent à améliorer le paysage urbain.
 - Remodelage des cellules dans le but de crée des habitations plus conformes aux exigences et standards algériens et internationaux.

4 Objectif de recherche :

L'objectif principal de ce travail est d'élargir les possibilités et d'ouvrir d'autres perspectives sur la réflexion urbanistique et l'intervention sur les tissus urbains existants. Nous commençons par analyser et diagnostiquer l'état actuel qui a entraîné des situations douteuses. Ensuite, nous trouverons des solutions adaptées à chaque zone et à chaque cas, en adaptant des approches et des modes de production et de développement qui soient compatibles avec le long terme.

L'objectif principal de notre recherche est de :

- Développer des quartiers durables et adaptables aux conditions actuelles.
- Rénover et requalifier les zones urbaines existantes.
- Revaloriser ces espaces pour leur redonner une utilité et une valeur accrues.
- Établir des connexions harmonieuses entre les grands ensembles et la ville.
- Promouvoir et renforcer la mixité sociale et fonctionnelle pour augmenter l'attractivité du site.
- Améliorer la qualité de vie et le confort et le paysage dans le quartier.

5 Méthodologie de la recherche :

Afin de répondre à la problématique et aux questions soulevées, de confirmer ou d'infirmer les hypothèses prédéfinies, et de concrétiser nos objectifs de travail, nous avons établi une démarche pour guider notre recherche. Cette démarche repose sur la méthodologie, qui est la science des méthodes et qui englobe plusieurs approches.

Parmi les différentes approches méthodologiques, nous avons choisi les suivantes :

- Pour la première partie de notre travail, nous avons entamé une phase de documentation et de recherche en suivant **l'approche de la revue de littérature**. Cela consistait à examiner et synthétiser les travaux antérieurs, et à collecter des informations à travers la lecture de divers ouvrages. Cette démarche nous a permis d'acquérir des connaissances sur différents concepts en relation avec notre thème tels que la planification urbaine, les grands ensembles, le renouvellement urbain, la requalification des grands ensembles et le développement urbain durable. Nous avons analysé et défini chaque concept en le situant par rapport à son contexte d'apparition et son évolution. Nous avons conclu cette partie par une analyse d'exemples traitant de notre problème, ce qui nous a permis de nous faire une idée des solutions que nous pourrions adapter.
- Pour la deuxième partie de notre travail, nous avons adopté **l'approche de transposition**, cette méthode vise à encourager l'application des connaissances acquises dans un contexte à un autre contexte similaire ou différent, permettant ainsi une meilleure compréhension et des solutions plus adaptées. Nous avons transposé les solutions trouvées dans la première partie à notre cas d'étude, ce qui nous a aidés à résoudre les problèmes et à créer un nouveau contexte plus pertinent et fonctionnel. Cette démarche nous a ainsi permis de structurer notre recherche de manière cohérente et d'atteindre nos objectifs de travail.

6 Structure de mémoire :

Chapitre (01) introductif :

Le but de ce chapitre est de présenter le sujet, la problématique et la méthodologie, ainsi que de décrire le protocole de recherche du travail, qui comprend :

- Introduction générale.
- Problématique de la recherche.
- Structure du mémoire (incluant le protocole de la recherche).
- Méthodologie.

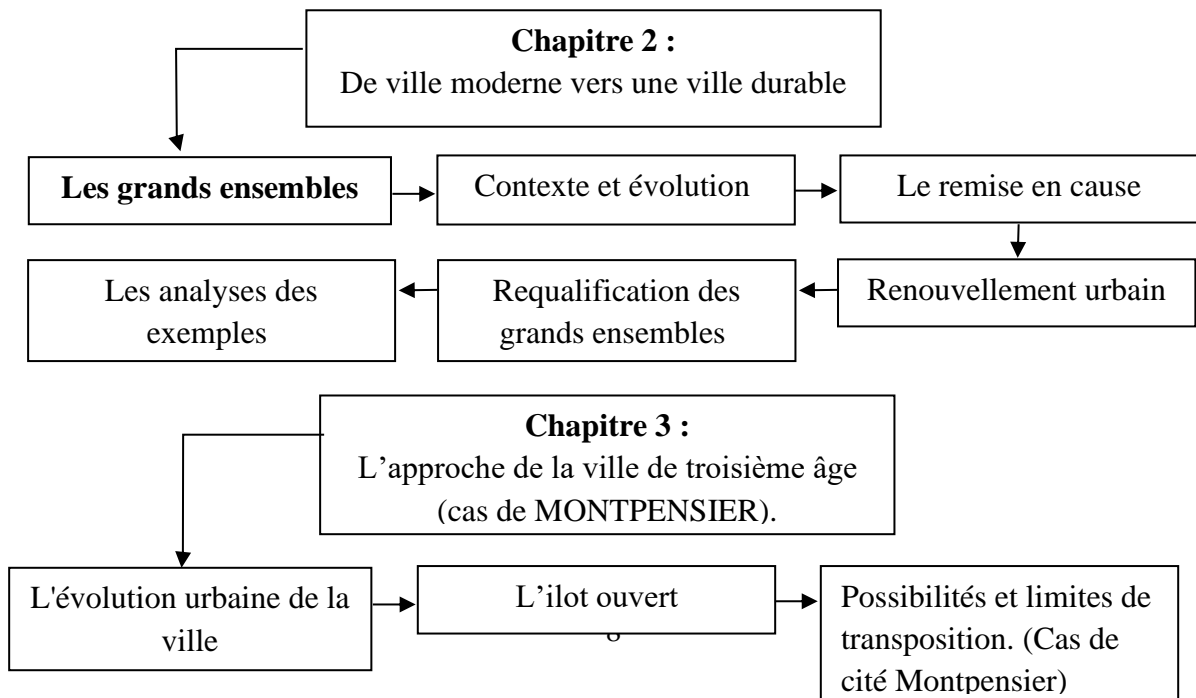
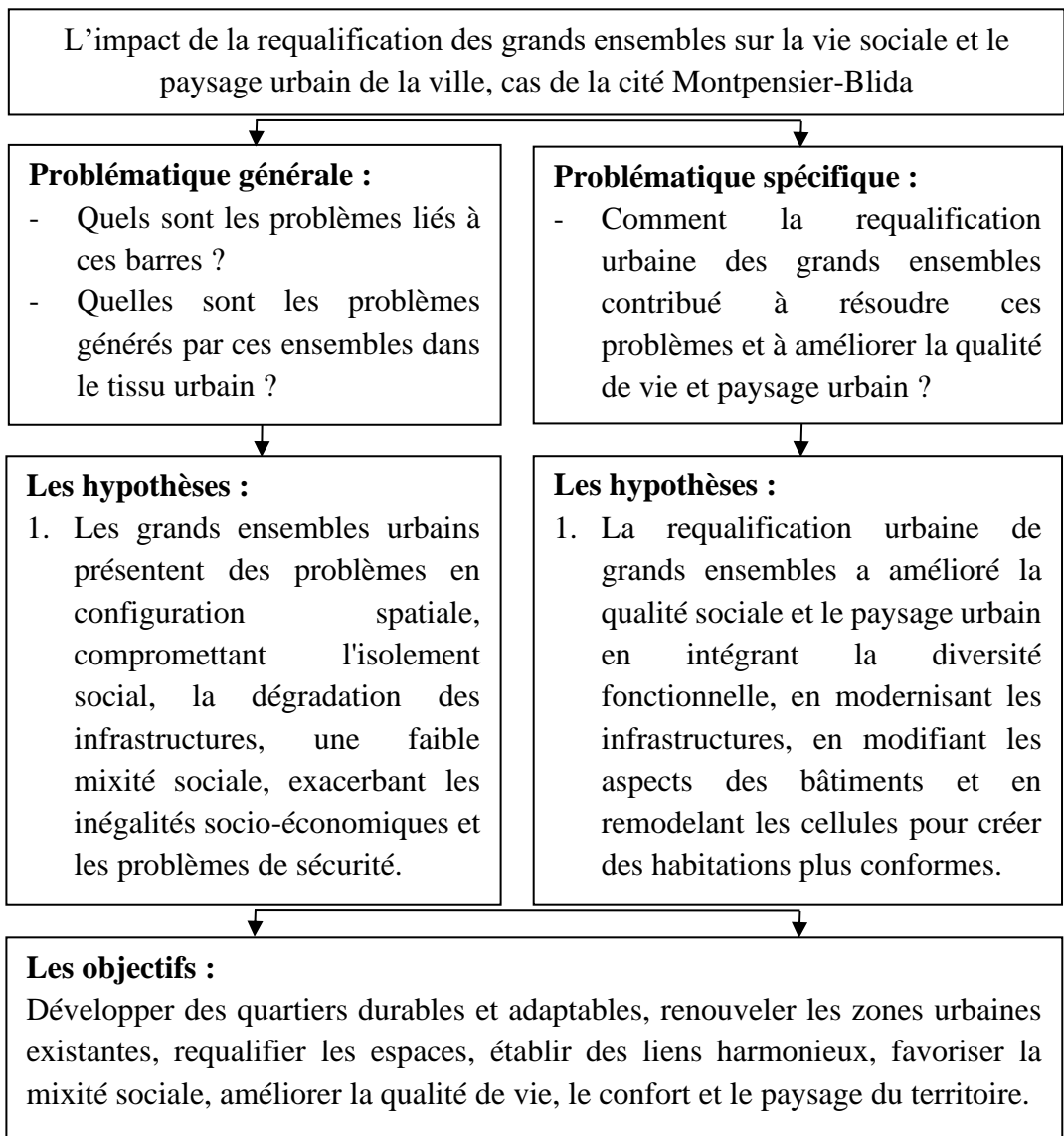
Chapitre (02) de l'état de l'art :

L'objectif de cette synthèse d'une recherche bibliographique est de comprendre les diverses approches qui ont été proposées concernant notre thématique, et les éléments théoriques fondamentaux contribuent à orienter cette recherche vers les objectifs spécifiques. Dans ce chapitre, nous examinerons les différents cas d'exemples (grands ensembles) traités dans différentes situations.

À la fin de ce chapitre, il est essentiel que nous puissions tirer des concepts qui nous serviront de fondement pour commencer la phase du projet.

Chapitre (03) cas d'étude :

Le dernier chapitre est consacré au cas d'étude. Son objectif principal est de mettre en lumière la relation entre la thématique développée et le cas d'étude ainsi que ses spécificités. Ce chapitre sera divisé en deux parties : une partie théorique et une partie pratique décrivant le projet et l'intervention réalisée. Cette dernière doit être étroitement liée à la thématique et constituer une réponse directe à la problématique posée.



Chapitre 02 :

Requalification des grands ensembles :
D'une ville moderne vers une ville durable.

Introduction :

Au cours des cinquante dernières années, l'architecture a subi une évolution plus radicale que durant les siècles antérieurs. Cette évolution reflète les mutations et les interrogations de la société. Une esthétique qualifiée d'internationale s'est substituée aux types traditionnels de production architecturale (Michel Jean Bertrand,1980).

Cette transformation est particulièrement visible dans l'urbanisme moderne, qui repose sur des principes où « *la ville est considérée comme un objet fini, composé selon un ordre orthonormé et souvent sans attention au contexte existant* ». Cette approche, théorisée dans la Charte d'Athènes, a largement influencé la reconstruction et la production de logements d'après-guerre.

Les logements eux-mêmes ont été conçus comme des « *machines à habiter* » (Le Corbusier, 1923, p227). Ils sont rationnels, avec une densité qui libère le sol au profit de vastes espaces paysagers, envisageant ainsi une ville-parc. Cette vision a profondément et durablement transformé l'architecture et l'urbanisme contemporains.

1 Les grands ensembles :

Le terme « Grand Ensemble » désigne : « *des groupes d'immeubles locatifs de grandes dimensions, implantés dans des zones d'aménagement ou périmètres d'expansion urbaine spécialement délimités* ». (MERLIN P, CHOAY F, 1996, P320).

À Ce terme a été utilisé à partir des années 1950 pour désigner des ensembles de grandes dimensions d'immeubles locatifs, situés dans les zones d'aménagement ou périmètres d'expansion urbaine spécifiquement définis. Il y a toujours au moins trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée et plusieurs dizaines dans ces Immeubles. Il est possible de les former en blocs continus très allongés, en suivant le principe de l'urbanisme du chemin de grue »



Figure 1:Le quartier de la Rouvière (09^e arrondissement) à Marseille.

Source : Commons. Wikimedia.

(immeubles rideaux ou barres) ou de tours, mais sont souvent disposés en équerre, en quinconce, en étoile, etc..., de façon à ménager entre eux des prospects Suffisants.

Ils ont la capacité d'accueillir entre 1000 et plusieurs dizaines de milliers d'habitants. Les espaces intercalaires sont utilisés comme parkings, espaces verts ou terrains de sport. (MERLIN P, CHOAY F,1996).

1.1 Genèse des grands ensembles urbains : contexte d'apparition et concepts :

Au cours du 20e siècle, l'histoire urbaine et la création du cadre de vie ont connu un changement significatif, passant des modes traditionnels à des conceptions contemporaines. Cette transition a été marquée par des transformations majeures dans les méthodes, les mentalités et les conceptions de l'espace urbain. Ces évolutions ont encouragé une rupture avec les styles et modèles du passé, créant ainsi une architecture et des modèles urbains inédits dans l'histoire, comme les grands ensembles du paysage (Boucherit, 2003).

Dès les années 1929, la théorie des grands ensembles a été organisée et diffusée dans le contexte de l'architecture dite « moderne ». Les architectes des Congrès internationaux d'architecture moderne (CIAM) ont abordé la question du logement, aboutissant à la Charte d'Athènes, rédigée par Le Corbusier en 1941. Ce document présente la ville modèle en accord avec l'urbanisme progressiste, dont les caractéristiques diffèrent totalement de celles de la ville traditionnelle. Il définit les quatre "fonctions urbaines" : vivre, travailler, se déplacer et se divertir, perçues comme les éléments essentiels de l'urbanisme (Ibid. 2003).

Ces grands ensembles sont devenus des éléments clés de la politique d'aménagement du territoire et de la planification urbaine en France dès les années 1954-1955, dans le contexte de l'après-Deuxième Guerre mondiale. Les autorités publiques ont largement adopté ces modèles pour résoudre la crise du logement et fournir un logement à un grand nombre de personnes. (Ibid. 2003).

Ces modèles architecturaux, qui n'ont pas d'origine historique, sont le fruit du processus de « rationalisation », ce processus rompt avec les méthodes, les matériaux et les styles du passé, anéantissant ainsi l'épaisseur historique des villes. Pour des raisons de fonctionnalité, d'hygiène et d'ordre, les architectes progressistes ont établi leurs propres principes d'architecture et d'urbanisme.

- Désormais, la ville moderne repose sur trois matériaux de l'urbanisme : le soleil, la verdure et l'espace.
- Les clés de l'urbanisme sont les quatre fonctions : habiter, travailler, se recréer et circuler.

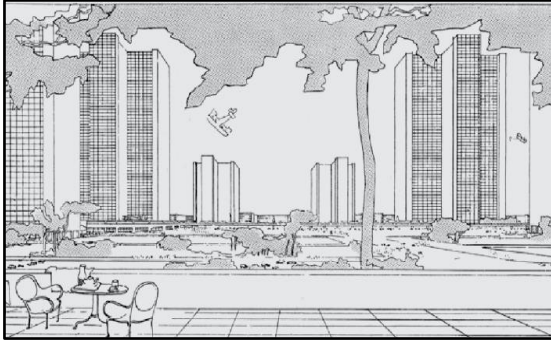


Figure 2: Le Corbusier les trois établissements humains.
Source : F.L.C adage.

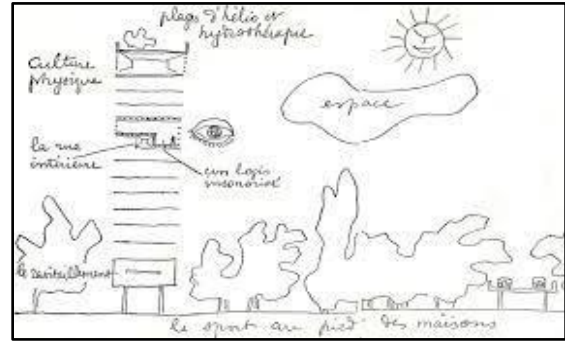


Figure 3: La cité contemporaine 1922, avec ses traits révolutionnaires et son architecture moderne.
Source : Le Corbusier.

Les ensembles urbains présentent une forme urbaine caractéristique mais diversifiée, avec au moins deux grandes familles, on trouve :

- Les grands ensembles de la première génération (60 ans) : se distinguent par l'idéal institutionnalisé de la ville-parc hérité de la Charte d'Athènes et par les plans avec des barres et/ou des tours dans l'abstraction graphique du plan masse.
- Les grands ensembles de la deuxième génération (70 ans) : aspirent à une densité urbaine plus élevée et se distinguent par des structures plus complexes, telles que la division en volume (ensembles sur dalle). (Boucherit, 2003).



Figure 5: les grands ensembles des années 70.
Source : Le Corbusier / Wikimedia.



Figure 4: Les grands ensembles des années 60.
Source : Le Corbusier / Wikimedia.

Cette catégorie d'habitat est désormais appelée « habitat social », « habitat collectif », ZUP, HLM, etc.., Il fait l'objet de nombreuses opérations de réaménagement, de réhabilitation, de requalification et parfois même de destruction, considérée comme une solution ultime à leurs problèmes.

1.2 Le remise en cause des grands ensembles :

Deux phases distinctes ont marqué l'évolution de l'espace des grands ensembles : la première représente la réussite et l'application à l'infinie de l'immeuble barre. La deuxième est associée à la remise en question et à diverses opérations de réhabilitation, de requalification, de restructuration ou même de déconstruction.

Par conséquent, la schématisation excessive de leurs plans, la reproduction à l'infini de l'élément standard et la négation des particularités locales et des particularismes régionaux ont engendré divers problèmes, à la fois sur le plan urbanistique, fonctionnel et social. Les autorités publiques à travers le monde se sont concentrées sur ces problèmes, cherchant les solutions les plus appropriées aux particularités d'un tel environnement de vie, dans le but principal de réintégrer le grand ensemble au sein de l'agglomération. (Boucherit, 2003).

Les difficultés rencontrées dans les grands groupes peuvent être résumées comme suit :

- Sur le plan urbanistique, monotonie et non -lieu :

Étant donné que les grands ensembles sont le résultat de la standardisation et de l'industrialisation du bâtiment, ils ont fourni des solutions quantitatives aux problèmes de l'aménagement, ignorant les concepts de qualité architecturale et urbanistique, et anéantissant les richesses et les diversités locales. Chaque endroit est unique et se distingue par sa richesse culturelle et historique. L'espace et le paysage urbain des grands ensembles sont désormais constitués par l'uniformisation, la monotonie, le manque d'harmonie et l'unité. Dans cette situation, « *le paysage urbain est négligé, l'esthétisme même contestable de la belle apparence dont témoignait l'époque précédente, sont sacrifiés autant aux soucis de l'hygiène qu'à ceux de rendement* ». (BONACORSI, Giuseppe, 1989. P,286).

Effectivement, la mise en œuvre des recommandations de la charte d'Athènes a entraîné la disparition de la notion de lieu, remplacée par l'espace standard et universel, par le « non-lieu » et les « nulle part » mal connus des populations. De cette manière, le processus de rationalisation a laissé une empreinte physique dans la ville et dans les grands ensembles :

- La disparition de l'espace public.

- La mise en place d'un espace sans qualité, dépourvu de références historiques et monotones.
- La prédominance d'une logique de secteurs.
- La perte de la notion de lieu.

Enfin, sur le plan spatial, l'espace du grand ensemble se distingue également par l'absence de densification. Malgré le fait que l'habitat collectif temporaire constitue généralement une part importante des surfaces bâties d'une ville. Les grands ensembles se distinguent par leur faible densité morphologique. Dans cette optique, il peut être bénéfique de bénéficier d'opérations de reconstruction et de renouvellement urbain.

On peut identifier quelques échecs de la configuration spatiale des grands ensembles :

- Absence d'hierarchisation des espaces du privé au public.
- La suppression des trottoirs et espaces extérieurs entre les bâtiments.
- L'installation des nouveaux équipements sur les poches vides.
- Problèmes de complémentarité spatiale entre les immeubles.



*Figure 7: Cité Saint-Jean, Bordeaux.
Source : F. Bunuel.*



*Figure 6: La cité Maison-Blanche Marseille.
Source : J.L-M.*

- Problème de densité et de compacité des barres par rapport au reste du tissu urbain.
- Aucune communication entre le bâtiment et la chaussée.



Figure 8: Cité la Rouvière Marseille.
Source : Le Corbusier / Wikimedia.



Figure 9: Quartier La Duchère, Lyon.
Source : Le Corbusier / Wikimedia.

- Sur le plan social, le grand ensemble un cadre inapproprié d'habitat :

L'éloignement, la monotonie, le caractère impersonnel, le gigantisme et la monumentalité du cadre de vie, ont été mal ressentis par les habitants des grands ensembles, qui ne pouvaient s'identifier à un tel cadre de vie. Cette population souffrait également d'un complexe d'isolement d'où la naissance d'une délinquance juvénile relativement élevée.

« Le confinement dans une cellule impersonnelle juxtaposées à d'autres homothétiques à l'infini fait naître, dans le « grand ensemble », un sentiment de malaise, voire de révolte que l'habitant analyse mal en le subissant » (BERTRAND, Michel Jean, 1980, P.93).

Dans ce sens, ce milieu urbanistique programmé, réduit le rôle de l'habitant, à celui de consommateur programmé, qui subit les revers d'un urbanisme de contraintes. Ce dernier se soucie peu de ses désirs et souhaits. (Ibid.2003).

Cette situation a provoqué une appropriation non contrôlée des différents espaces.

- Sur le plan fonctionnel, l'absence de densité et diversité d'usage :

Les grands ensembles sont souvent coupés de la ville, ne présentant aucune diversité fonctionnelle, ni animations. Destinés uniquement à l'habitat, leurs espaces ne bénéficiaient que de quelques équipements d'accompagnements. Ces derniers sont souvent issus de programmes administratifs et grilles d'équipements.

Enfin, dans certains cas, les grands ensembles souffrent également d'une sous-utilisation, voire une sous exploitation de leurs espaces, notamment les espaces urbains publics.

Mal définis, sans aucune fonction précise, ces derniers sont souvent désertés. Par leur logique de production, d'organisation et degré d'équipement, les grands ensembles n'ont pas pu intégrer la notion de quartier. Cette dernière renvoie essentiellement à, la diversité de services proposés, qui lui procure une certaine autonomie par rapport au centre de l'agglomération, à la notion de proximité dans l'usage, et à la diversité fonctionnelle et formelle. (Ibid.2003).

1.3 Le renouvellement urbain : une panacée stratégique pour la requalification des grands ensembles :

Commençons par la ville « *La ville est un système spatialisé complexe et ouvert, un ensemble d'éléments en interaction organisés en fonction d'un but* » (Rémy Allain ,2004, p14), La ville évolue en se transformant sur elle-même, et sa croissance se produit par des changements dans le tissu urbain qui entraînent des ruptures et des discontinuités dans la cohérence spatiale de la ville. Ce qui nous mène vers Le renouvellement urbain qui est une action de réparation sur la morphologie urbaine d'un quartier ou d'un îlot.

Le renouvellement urbain ne possède pas une définition fixe. C'est l'action qui nous mène à la reconstruction de la ville sur elle-même et tout en prenant en considération les divers dysfonctionnements des quartiers anciens, il est considéré comme une forme d'évolution de la ville qui s'adapte aux besoins changeants des villes et de leurs habitants. (Daniel Pinson, 2017).

Le concept de « renouvellement urbain » peut en effet être comparé à un processus de recyclage de la ville. Tout comme le recyclage vise à récupérer des matériaux pour leur donner une nouvelle vie et réduire ainsi les déchets, le renouvellement urbain cherche à revitaliser des quartiers ou des zones urbaines existantes plutôt que de créer de nouveaux développements à partir de zéro.



Figure 10: Processus de recyclage de la ville.
Source : Shutterstock.com.

Le renouvellement urbain fait référence à l'amélioration globale, aux rénovation fonctionnelles on prendre en compte pour planifier les constructions futures dans le cadre du renouvellement urbain, il est essentiel de comprendre le passé.

Les origines du concept de renouvellement urbain en France, remontent en 1977 « *Ce thème apparu en France comme un prolongement des politiques de développement social urbain, appelé à tort politiques de la ville, car elles ne concernent qu'un aspect particulier de l'urbanisme et ne s'appliquent que sur les territoires les plus dégradés* » (Gilles N, Paola P. 2004, P 83).

En Algérie, La thématique du renouvellement urbain est en réalité relativement récente ; la réflexion est nouvelle. « *Mais bien qu'il n'existe pas (ou pas encore) de politique de renouvellement urbain à proprement dire en Algérie* » (Kebir.B Et Zeghiche A, 2014, p3). Néanmoins, Les pouvoirs publics accordent un intérêt nouveau pour la prise en charge de la ville et de la qualité urbaine avec l'entretien du vieux bâti longtemps négligé. (EZZEROUG Haïfa, 2016).

Le renouvellement urbain est désormais au premier plan d'actualité politique urbaine et présente un axe fort commun à beaucoup de pays ; européens plus particulièrement qui connaissent une dévalorisation de certains de leurs espaces urbains, et ceci par le fait qu'il répond à plusieurs enjeux, parmi lesquels on citera :

- Plan urbanistique : Le renouvellement urbain privilégie la réhabilitation des quartiers existants plutôt que l'expansion vers la périphérie. Il s'agit d'une approche visant à réaménager les zones urbaines existantes pour les revaloriser.
- Plan social : L'objectif du renouvellement urbain est de lutter contre la croissance de la ségrégation dans les espaces urbains en favorisant une meilleure mixité sociale et en réduisant les disparités entre les quartiers.
- Plan environnemental : Le renouvellement urbain vise principalement à limiter l'étalement urbain en périphérie et à réduire les distances entre le domicile et le lieu de travail, ainsi qu'à dépolluer les sites contaminés.
- Plan économique : Le renouvellement urbain cherche à stimuler l'activité économique dans les zones où elle est en déclin, en encourageant l'investissement et la création d'emplois.

1.3.1 Les formes de renouvellement urbain :

L'urbanisme de renouvellement s'applique sur des zones déjà urbanisées qui changeront par la suite leur fonction, affectation et décomposition. La particularité de ces territoires, c'est que désormais leur cadre de vie ne répond plus aux exigences de leurs habitants donc il se trouve difficile de considérer le renouvellement urbain d'une façon uniforme, en raison de la diversité des contextes et des contenus qu'il recouvre :

- Rénovation bulldozer :

La rénovation urbaine est un terme générique désignant toute opération d'adaptation du bâti aux normes contemporaines, allant de la démolition systématique (rénovation bulldozer), en vue d'une construction nouvelle, d'un secteur urbain occupé par des logements, des activités ou de façon mixte à prise en compte des habitants et de l'habitat (rénovation douce). (JOURET P, 1981).

L'action de rénovation est une opération physique qui ne doit pas changer le caractère principal du quartier. Elle est relative à une intervention profonde sur le tissu urbain. Elle peut comporter la destruction d'immeubles vétustes et la construction sur le même site d'immeubles normaux de même nature

- Les friches :

Ce sont les sites urbains qui sont entrés durablement dans une spirale de déqualification et d'abandon. Ils constituent un enjeu de taille qui peut contribuer à renouveler la ville, et lancent aux pouvoirs publics des défis de maîtrise. (ROUSSEL F, 1999).

Leur perte de valeur est due à l'évolution des activités économiques. Souvent bien placées, ils ne comportent pas d'habitat ou très peu. Ce sont donc les entreprises et sociétés, les anciens sites militaires et les casernes, les friches industrielles, les anciens docks ou silos, les emprises portuaires, les gares de marchandises, les zones minières et sidérurgiques, ...etc.

- La requalification urbaine :

La qualification « C'est une opération de repérage des qualités et des capacités humaines, techniques, juridiques, institutionnelles nécessaires pour restituer ou pour faire renaître des aptitudes et des qualités disparues. » (ABA Sadki, 2010).

S'inscrivant dans une vision de renouvellement urbain, la requalification urbaine s'intéresse à l'amélioration des conditions de vie des populations urbaines les plus défavorisées, aux quartiers sous-intégrés et marginalisés et aux quartiers en déclin. Cette requalification sociale passe par une requalification physique et par des choix stratégiques permettant l'équilibre entre le social, l'environnemental et l'économique et donner une nouvelle qualification, aptitude, qualité ou valeur. (Laboratoire de l'EPAU, 2014).

1.3.2 Les objectifs du renouvellement urbain : une remise en valeur des espaces ?

La constitution d'une typologie des terrains urbains en dévalorisation nous a permis de constater la présence de symptômes communs de dégradation. Toutefois, la diversité des situations locales implique une variété de stratégies d'intervention. Malgré cette diversité, certains objectifs généraux caractérisent les interventions de renouvellement, en particulier dans les tissus urbains sont :

- **Intégration à la ville** : que ce soit par la recomposition du tissu existant ou la recréation d'un parcellaire, l'objectif est de se rapprocher de la taille moyenne des îlots et de la trame originelle des quartiers urbains. Il s'agit de créer des espaces similaires à ceux existants dans l'agglomération, favorisant ainsi une meilleure intégration.
- **Mixité des fonctions urbaines** : diversification, mixité et enrichissement sont les principes clés de cette démarche. Cela peut inclure des programmes importants (comme des centres commerciaux) et des actions plus diffuses (comme le développement de l'artisanat ou de certains commerces touristiques). L'objectif est de redéfinir les fonctions de la ville pour lui permettre d'occuper une position privilégiée et concurrentielle dans le réseau urbain. Il s'agit souvent de diversifier les fonctions avec une prévalence des opérations mixtes. Les projets de logements visent à augmenter la mixité de l'habitat. Même de petits changements d'usage, par exemple du logement vers le commerce, peuvent augmenter significativement la valeur urbanistique des ensembles concernés.
- **Modernisation du parc bâti** : qu'il s'agisse de démolition, de reconversion ou de réhabilitation, l'objectif est d'adapter le tissu urbain aux exigences futures et de prolonger la durée de vie des bâtiments. Toute opération de renouvellement urbain implique des interventions sur l'immobilier existant (Piron, 2002). Ces interventions peuvent être radicales, comme la démolition d'usines ou de logements devenus obsolètes pour des raisons techniques ou urbaines, ou minimales, comme dans les secteurs sauvegardés ou structurants, où les démolitions sont très sélectives et les activités spontanément implantées sont conservées.

1.3.3 Les conséquences de renouvellement urbain : vers une ville durable :

Le renouvellement urbain, en favorisant la requalification des espaces urbains déjà aménagés et des constructions existantes, peut être considéré comme un champ d'action participant de fait au développement durable puisqu'il constitue une forme de « recyclage urbain » des aménagements et des constructions existantes. Le renouvellement urbain permet de :

- Réutiliser des espaces désaffectés ou inutilisés : Le renouvellement urbain permet de redonner vie à des friches industrielles, des terrains portuaires ou des zones urbaines délaissées, réduisant ainsi la pression sur les espaces naturels et agricoles en limitant les extensions urbaines.
- Densifier les espaces urbains de manière raisonnée : En optimisant l'utilisation des espaces disponibles, le renouvellement urbain contribue à densifier les zones urbaines de manière efficace, réduisant ainsi la consommation de terres et favorisant une utilisation plus efficace des infrastructures existantes.
- Réutiliser des infrastructures existantes : Le renouvellement urbain tire parti des infrastructures existantes, telles que les anciennes voies ferrées, en les réaffectant à de nouveaux usages, tels que les pistes cyclables, les espaces verts ou les transports en commun, réduisant ainsi les coûts de construction et l'empreinte environnementale associée.
- Réutiliser des bâtiments industriels : En rénovant et en réaffectant des bâtiments industriels désaffectés à de nouveaux usages, tels que des espaces culturels, des logements ou des bureaux, le renouvellement urbain contribue à la préservation du patrimoine industriel tout en répondant aux besoins actuels de la ville.
- Moderniser des immeubles d'habitation : Plutôt que de détruire des immeubles d'habitation obsolètes, le renouvellement urbain consiste à les moderniser, en améliorant leurs performances thermiques, acoustiques et fonctionnelles, prolongeant ainsi leur durée de vie utile et réduisant la demande de nouvelles constructions.

1.4 La requalification urbaine : une réponse aux problèmes grands ensembles :

La requalification urbaine est une stratégie visant à revitaliser et à améliorer les quartiers ou les ensembles urbains qui rencontrent des problèmes socio-économiques et environnementaux significatifs, tels que les grands ensembles. Ces grands ensembles sont souvent caractérisés par une concentration de logements sociaux, une infrastructure vieillissante, un manque d'espaces verts et de services publics de qualité, ainsi qu'une ségrégation sociale.

Face à ces défis, la requalification urbaine implique généralement une série d'actions intégrées, telles que la rénovation des bâtiments existants, la création d'espaces publics attrayants, la mise en place d'équipements culturels et sociaux, ainsi que des programmes visant à encourager la mixité sociale et économique.

Cette approche vise à transformer ces quartiers en des lieux plus dynamiques, durables et inclusifs, où les habitants bénéficient d'une meilleure qualité de vie et d'opportunités accrues. En requalifiant les grands ensembles, on cherche à résoudre non seulement les problèmes immédiats, mais aussi à créer des environnements urbains plus équilibrés et plus résilients à long terme.

2 Analyse des exemples :

2.1.Exemple 01 : Projet LYON quartier de la DUCHERE :

- Situation :

Ce quartier est situé dans le 9^e arrondissement, sur une des collines de Lyon avec une vue panoramique sur l'agglomération, et bénéficie d'un environnement végétal de qualité, avec notamment deux espaces verts (parc du Vallon et les Balmes). De plus, il est facile d'accéder par la route grâce à l'A6 et par le réseau ferroviaire.



Figure 11: Plan de situation.

Source : Ville de Lyon, Direction du développement territoriale

- Contexte De Création :

Jusqu'aux années 50, le plateau de La Duchère a été occupé par des terres agricoles et boisées, jusqu'en 1958. Le maire de Lyon, Louis Pradel, prend la décision de construire un « grand ensemble » en réponse à une grave crise du logement. Les méthodes d'industrialisation facilitent la construction rapide. Environ 5 300 logements sont démolis en cinq ans. Les premiers résidents du quartier arrivent en 1962.

Des milliers de familles, venant de toutes parts, s'installent à La Duchère (en 1970, le quartier regroupe jusqu'à 20 000 habitants).



*Figure 12: Vue aériennes.
Source : Histoire de la Duchère et patrimoine.*

- Problématiques Et Enjeux :

Sur le plan social :

La Duchère rencontre, comme tous les grands ensembles d'habitat social, des problèmes depuis les années 80/90 :

- Une vocation résidentielle quasi exclusivement (5 300 logements) et concentre 80% de logements sociaux.
- Isolement, l'incompatibilité de son urbanisme avec les modes de vie contemporains.
- Dévalorisation immobilière.

Sur le plan Architectural et urbanistique :

L'un des principaux dysfonctionnements du quartier concerne son rapport au sol, caractérisé par une juxtaposition de plateformes, de parkings et de voiries. Construites très rapidement, les barres d'immeubles ont mal vieilli : composées de 330 à 340 logements, cet

urbanisme de barres (dont la célèbre « barre des mille ») n'a pas favorisé l'émergence d'une centralité. À l'échelle de l'ouest lyonnais, il a contribué à l'isolement du quartier par rapport aux communes limitrophes.

Face à ces dysfonctionnements urbains, sociaux et économiques, les acteurs publics ont lancé un projet ambitieux pour améliorer durablement les conditions de vie des habitants de la Duchère et renforcer la cohésion sociale. Ce grand projet de ville, déployé à la Duchère entre 2003 et 2012, s'articule autour de neuf enjeux prioritaires :

- Améliorer le cadre de vie au quotidien.
- Encourager une diversité de l'habitat.
- Améliorer et diversifier les fonctions urbaines.
- Adapter l'offre de services aux publics et favoriser la réussite éducative.
- Développer l'activité économique et l'accès à l'emploi.
- Dynamiser le quartier par la culture et la création artistique.
- Améliorer la tranquillité.



*Figure 13: Développement de quartier.
Source : Lyon la Duchère et la zone franche urbaine.*

- Les Actions :

Les actions ont été faites selon 3 idées fortes :



*Figure 14: Développement de quartier.
Source : Le projet Lyon la Duchère.*

- Réunir autour d'un centre de quartier :

L'enjeu est de créer une centralité de quartier. Cette affirmation de la centralité comme lieu de vie passe par la création d'un axe nord/sud : l'esplanade du Plateau. Cet espace continu de distribution et d'accessibilité aux commerces et services (la nouvelle bibliothèque, la halle d'athlétisme) redonne une unité spatiale à l'ensemble du quartier.

Il se développe à partir de l'avenue du Plateau déjà existante et de la nouvelle place centrale.



*Figure 15: Les axes structurants.
Source : Le projet Lyon La Duchère.*

- Améliorer les liens entre La Duchère et les communes avoisinantes :

Un nouveau boulevard est/ouest deviendra la colonne vertébrale de distribution et d'accessibilité de tout le quartier.

Il reliera La Duchère à l'aux centres commerciaux et aux pôles d'emplois C'est à partir des deux axes structurants que sont l'esplanade du Plateau et le boulevard est/ouest que se développent, se connectent et s'organisent les circulations sur le quartier, qu'elles soient piétonnes, cyclistes, automobiles ou en transports en commun.

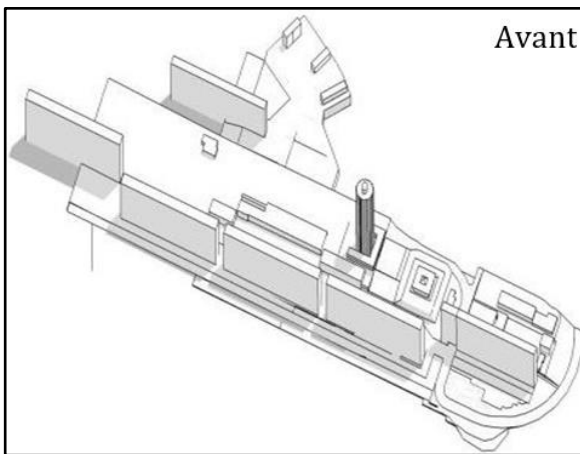


*Figure 16: Parcs de vallon et les balmes.
Source : Le projet Lyon La Duchère.*

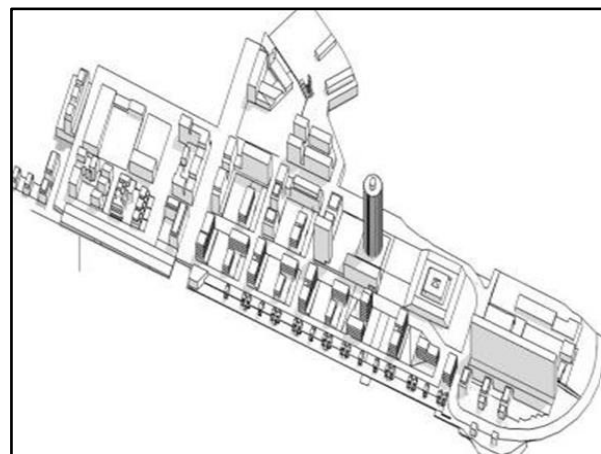
- Valoriser les qualités paysagères du site :

Les entités fortes du paysage (le Vallon et les Balmes) seront requalifiées et réaménagées pour assurer les liaisons entre l'Est et l'Ouest, le Nord et le Sud, La Duchère et son territoire, par des cheminements piétons et cyclistes, accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Aujourd'hui, le projet global du Lyon la Duchère semble « fonctionner » et se dérouler conformément aux attentes des différents partenaires. Ceci peut être lié au fait qu'il est très solidement porté par les collectivités locales, politiquement et financièrement.



*Figure 18: 3D avant transformation.
Source : GPV Lyon la Duchère.*



*Figure 17: 3D après transformation.
Source : GPV Lyon la Duchère.*

Conclusion :

À La Duchère, l'espace a été découpé en petites unités, la trame paysagère revalorisée, et de nouvelles formes de logements et de fonctions ont été introduites au sein de l'espace des grands ensembles. Ces actions ont transformé, amélioré et changé l'image du quartier, initialement caractérisé par la monotonie. La revalorisation de la trame paysagère a amélioré l'esthétique et la qualité de vie, intégrant plus de nature et d'espaces verts dans le paysage urbain. Ces interventions paysagères ont également contribué à la création de liens sociaux, jouant ainsi un rôle crucial dans l'amélioration de la vie des habitants.

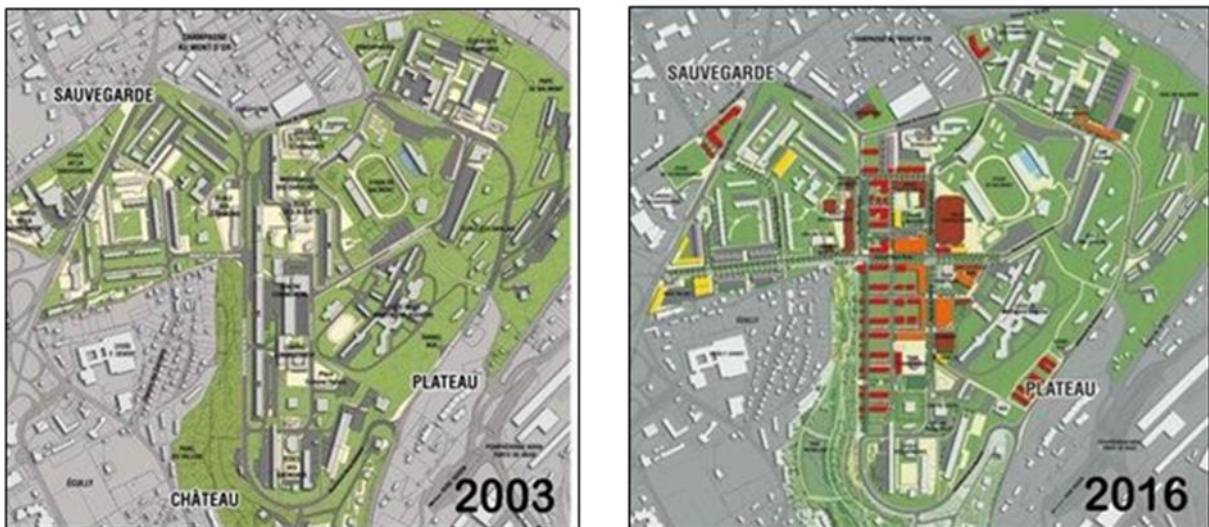


Figure 19: Quartier Duchère avant et après l'intervention.
Source : GPV Lyon la Duchère.

1.1 EXEMPLE 2 : LA CHESNAIE, SAINT NAZAIRE

- Situation :



Figure 20: Plan de situation de quartier.

Source : Google earth.



Figure 21: Plan de situation de projet.

Source : Google earth.

- Les Enjeux :

- Offrir des logements variés dans des espaces publics requalifiés et sécurisés.
- Assurer une plus grande mixité sociale.
- Améliorer la qualité de vie des habitants tout en renforçant l'attractivité du quartier et de la ville.

- Fiche technique :

- Site : 3rue des Ajoncs, Saint Nazaire/France
- Maître d'ouvrage : Silène Habitat
- Dates : concours 2006 / 40 logements livrés en 2014 et 40 logements livrés en 2016
- Architectes : Anne Lactone & Jean Philippe Vassal.

Situé dans le quartier ouest de la ville d'un périmètre de 155 hectares, ce quartier fait partie d'un ensemble de quartiers construits dans les années 1970. Ce quartier a subi de multiples interventions, il a en effet été classé en ZUS puis en ZRU et également en ZFU en 2004. La Chesnaie a déjà subi une réhabilitation en 1993.

Situé à l'ouest de la ville de Saint Nazaire, ce quartier souffre d'une densité trop faible (10% d'emprise au sol du bâti), d'un manque cruel d'activités et d'un lourd problème d'attractivité et de désertification malgré la présence de nombreux équipements



Figure 22: Photo de bâtiment.

Source : Location et vasal.

- Programme :

Transformation d'un immeuble R+10,40
logements transformés+ 40 logements neufs

Surface SHON : Surface : 10282m²
3725m²existant+1645m²extensions+ 4912m²
logements neufs (inclus jardins d'hiver)

- Micro Environnement :

Saint Nazaire a subi plusieurs transformations à l'échelle de bâti dans le côté formelle et fonctionnelle, qui se base principalement sur les actions suivantes :

- Extension des façades et de l'espace intérieur.
- Création de corridor.
- Adjonction des deux bâtiments.
- Création de parking.



Figure 23: Plan de masse.
Source : Housing transformation.

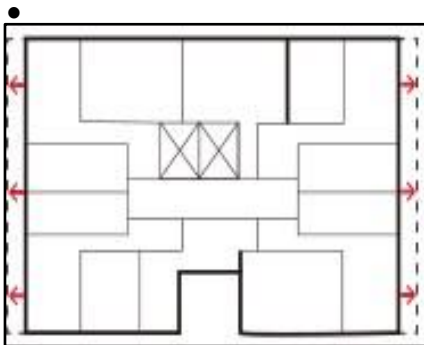


Figure 27: Intervention intérieure.
Source : Housing transformation.



Figure 24: Les extension de bâti.
Source : Housing transformation.

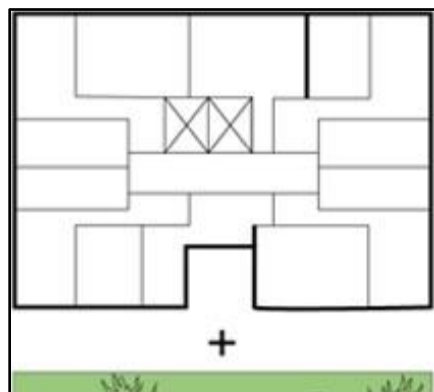


Figure 25: Intervention paysagère.
Source : Housing transformation.

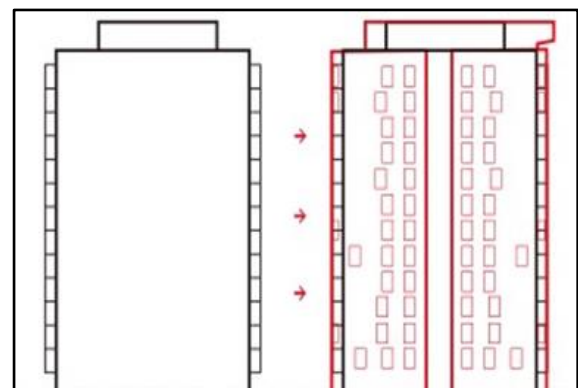


Figure 26: Intervention extérieure.
Source : Housing transformation.

- Transformation Des Logements - Existants A Saint-Nazaire (Micro Environnement):

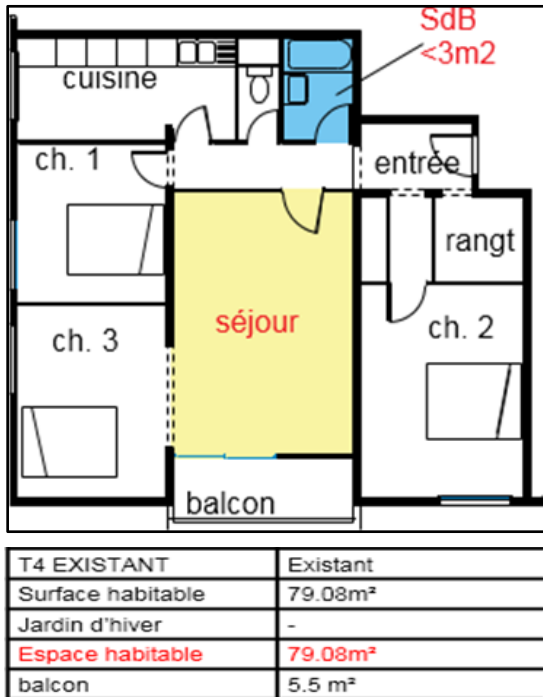


Figure 29: Transformation de logement.
Source : Habitat transfo-CHN.

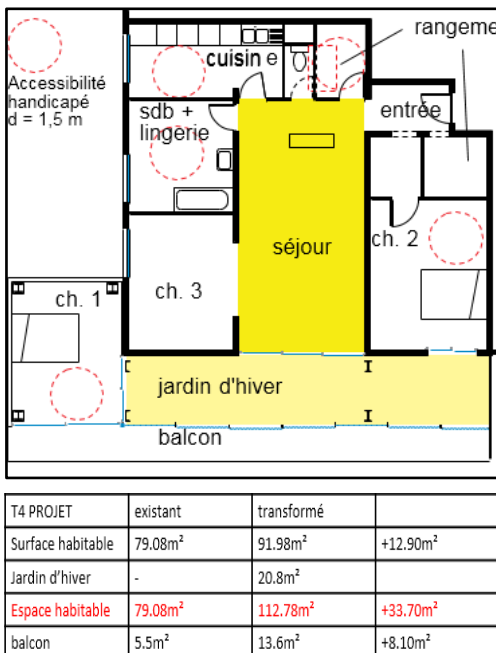


Figure 28: Transformation de logement.
Source : Habitat transfo-CHN.



Figure 30: Transformation de logement.
Source : Habitat transfo-CHN.

- 1-Déplacement de la salle de bain dans la chambre 1 (surface 9,4 m²) La salle de bain existante devient rangement.
- 2-Chambre 1 à recréer dans l'extension à dimensions handicapées (surface 12,9 m²).
- 3-Création d'un jardin d'hiver contigu (surface 20,8 m², largeur 2 m).
- 4-Balcon (surface 13.6 m². Largeur 1 m).

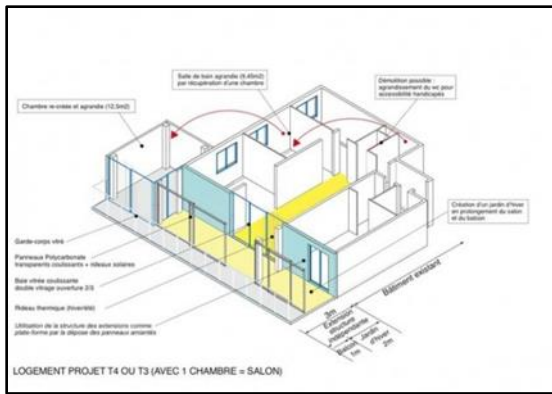


Figure 32: Transformation en 3D.
Source : transformation-extension de logement.

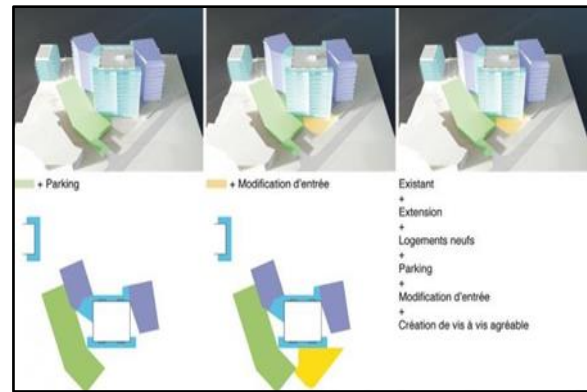


Figure 31: Transformation d'un immeuble de logement.
Source : Location & vassal.

• Le Résultat De Cette transformation :

- Espace de séjour agrandi.
- Salle de bain agrandie et éclairée naturellement.
- Surface de rangement doublé.
- Plus de lumière naturelle Profiter des vues.
- Espaces intermédiaires de plain-pied.
- Double peau habitable et énergétique - Confort thermique hiver / été.
- Réduction coût énergie/Charges diminuées.
- Accessibilité handicapés de tous les logements.

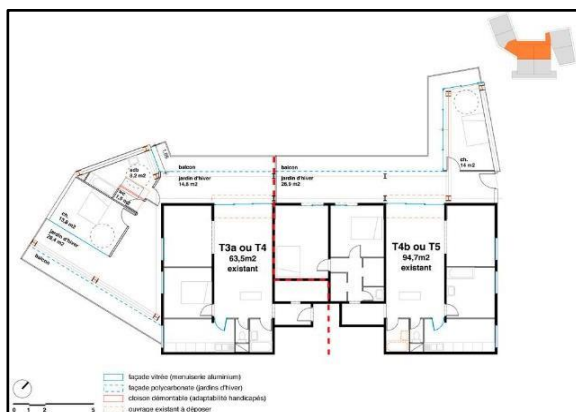


Figure 34: Plan de logement partie 1.
Source : Location & vassal.

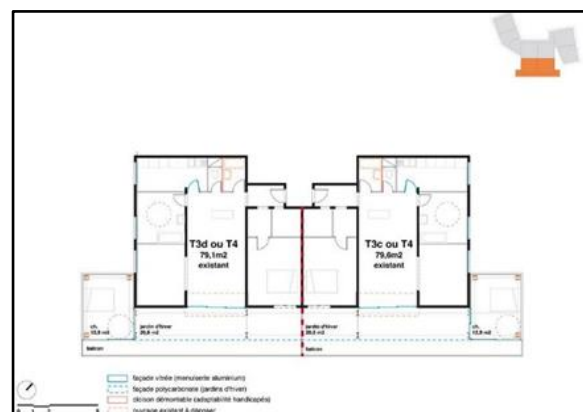


Figure 33: Plan de logement partie 2.
Source : Location & vassal.

- Façades et Volumétrie :



Figure 36: Volume avant transformation.
Source : Location & vassal.



Figure 35: Volume après transformation.
Source : Location & vassal.

Conclusion :

L'objectif est de redonner un nouvel aspect à un quartier qui était jusqu'alors isolé, en mettant en place un important réaménagement urbain planifié en réponse aux besoins des résidents. L'objectif est d'améliorer la qualité des logements et de favoriser le confort des usages grâce à des actions de renouvellement urbain, ce qui permettra d'augmenter la densité du quartier tant sur le plan formel que fonctionnel.

Ces améliorations ont également permis de répondre aux besoins évolutifs des familles, d'offrir des logements plus adaptés et mieux équipés. La requalification a favorisé la mixité sociale, en attirant de nouveaux résidents et en diversifiant les types de logements disponibles. Cette diversité a contribué à renforcer le tissu social du quartier, encourageant les interactions entre les populations créant un quartier plus harmonieux, inclusif et vivant.

Chapitre 03 :

**L'approche de la ville du troisième âge
comme un outil de la requalification des
grands ensembles :**

Cas d'étude CITE MONTPENSIER.

1 L'approche de la ville du troisième âge :

La ville a toujours été bâtie à l'aide de rues et d'îlots. Afin de construire dans des endroits très caractérisés par des constructions déjà existantes, il était nécessaire de repenser l'architecture, les conditions d'habitation, les aspirations (lumière, rue, surface, convivialité...) et les formes urbaines des quartiers pour favoriser la construction.

1.1 L'évolution urbaine de la ville du premier âge vers la ville du troisième âge :

Il distingue alors trois âges urbains, qui sont caractérisés chacun par un type d'îlot :

L'âge I correspond à la ville classique : les rues sont cloisonnées et des bâtiments mitoyens sont disposés le long de celles-ci. Au milieu du XIXe siècle, Haussmann entame les grandes transformations de Paris en révolutionnant l'architecture. Ces installations doivent favoriser l'aération de la ville et l'ajuster aux nouvelles circulations qui se multiplient. Toute la rue est percée de larges avenues, bordées d'arbres et de façades similaires. Le bâtiment Haussmannien se distingue par une façade longitudinale sur la rue et une cour intérieure cloisonnée.

Le mouvement moderne passe de l'âge I à l'âge II : après la Seconde Guerre mondiale. Il n'y a aucune logique dans la configuration des bâtiments. Plusieurs tours et barres sont établies, indépendantes, sans organisation particulière, sans lien avec le site ou la ville où elles sont situées. Le mouvement hygiéniste, qui se manifeste à l'époque où les préoccupations hygiéniques se généralisent, est de cet âge. Ce mouvement est, en effet, marqué par une réflexion sur l'hygiène collective dans la gestion de l'espace urbain, par exemple avec l'introduction d'une loi sanitaire (1902) ou l'amélioration de la circulation de l'air. et de la lumière.

Enfin, Portzamparc définit la période actuelle comme l'âge III de la ville : Finalement, Portzamparc décrit l'époque actuelle comme l'âge III de la ville : Selon lui, un rejet de l'âge II survient à la suite de son échec urbain, mais sans retour vers l'âge I. De cette façon, on reviendrait à une urbanisation plus classique, plus dense, mais en tenant compte des acquis de l'âge II : la lumière, les réseaux de circulation et les milieux. En outre, on observe une évolution du logement, avec une expression de plus en plus personnelle.

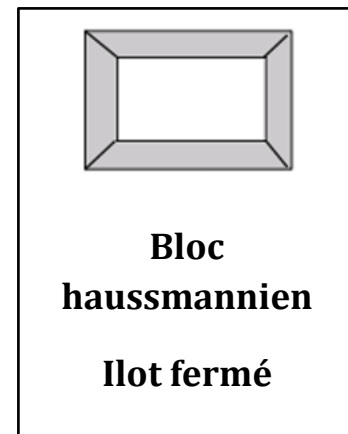


Figure 37: Type d'îlot fermé.
Source : Contemporart.voila.net.

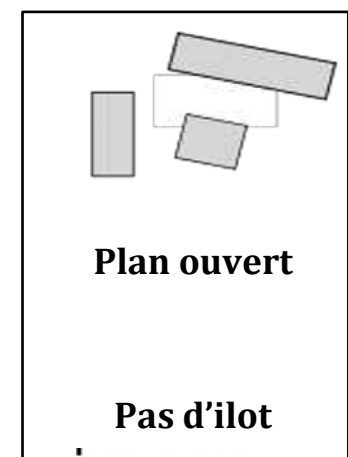


Figure 38: Type pas d'îlot.
Source : Contemporart.voila.net²

Christian de Portzamparc veut laisser place à l'asymétrie après les immeubles construits en séries, tous identiques. Devant des fonctions de la ville en constante évolution et l'hétérogénéité du tissu urbain, on cherche des formes non figées. À cette époque, Dans cet âge, les urbanistes recyclent, transforment et restituent les ensembles anciens dans le processus d'urbanisation. Les villes sont flexibles et cohérentes. Pour autant, on ne cherche pas une homogénéisation, il convient justement de cultiver certaines différences entre les quartiers. Dans cette ville de reconversion, un outil est développé par Christian de Portzamparc : l'îlot ouvert.

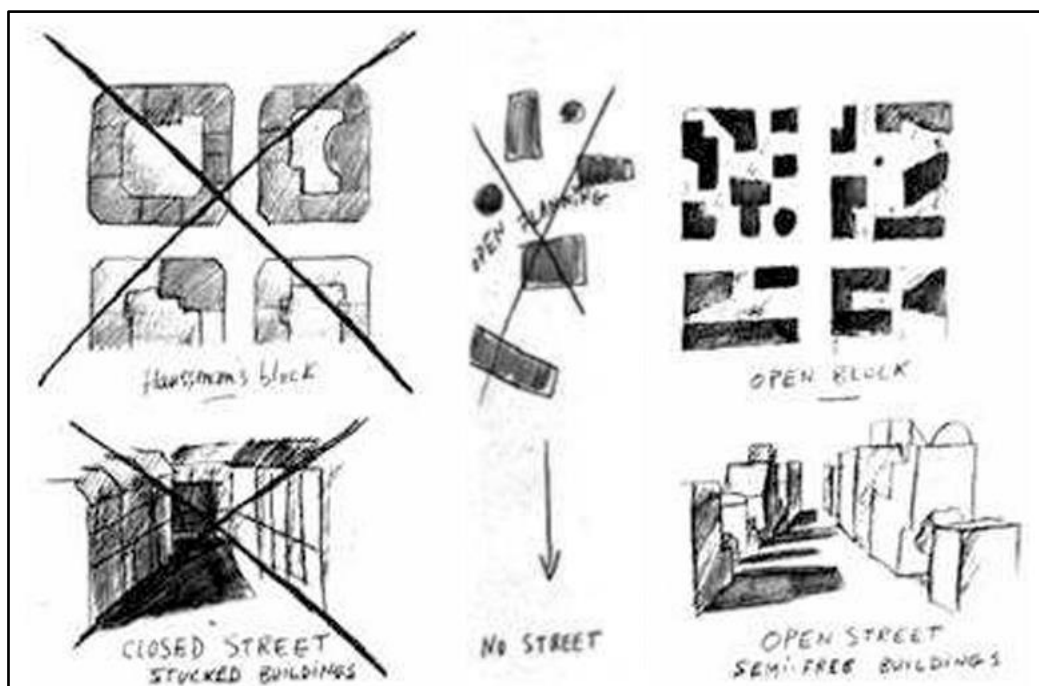


Figure 39: Les trois formes-croquis.
 Source : Contemporart.voila.net.

1.1 L'îlot ouvert selon CHRISTIAN PORTZAMPARC :

L'îlot ouvert est un assemblage de constructions distinctes et différentes, autour d'une rue classique. Les bâtiments ont des hauteurs restreintes, mais pas généralisées. Les façades, elles aussi, sont alignées, mais sans continuité d'une construction à une autre. On évite la mitoyenneté pour construire des bâtiments à expositions multiples et pour favoriser la création d'échappées visuelles dans l'îlot.

« L'îlot ouvert donne une expression forte de la ville comme espace public. Il assemble la pluralité des individus, les bâtiments hétérogènes et singuliers. Il est ouvert à l'aléatoire. L'îlot est ouvert parce que les immeubles ne sont pas mitoyens. Ils sont autonomes. Ils ont leur propre volume. Leurs propres matériaux. Pourtant la rue les assemble par des pans de façades alignées. Son espace est parfaitement sensible en dépit de la discontinuité des façades. Cette autonomie des immeubles implique que l'on n'aligne pas non plus les hauteurs : on joue sur des hauteurs différentes, ce qui permet de faire mieux entrer la lumière et donne une dynamique verticale à la rue. C'est l'interruption du bâti, de 30 à 50 % qui crée l'ouverture visuelle de l'îlot. Éclairant mieux les rues, on peut donc les tracer plus étroites. On offre des vues traversant les îlots en évitant les cours intérieures génératrices de claustrophobie. Chaque logement dispose de trois orientations et de nombreuses vues, proches et lointaines. Les espaces privés sont plantés. » (Christian Portzamparc, 2004, p25). Selon Portzamparc, un nouveau type de parcellaire appelé « parcellaire tridimensionnel » offre la possibilité de manipuler les volumes, les formes et de déterminer son orientation dans la direction choisie. Il aborde trois problématiques essentielles.: Densité moderne, possibilité de transformer ou d'accueillir l'imprévu, et repenser la forme universelle de la rue dans une vision moderne.

L'îlot ouvert répond aux principes suivants :

- Autonomie, singularité et abondant de mitoyenneté.
- Architecture : diversité architecturale avec des bâtiments ordinaires et d'autres plus.
- Alignement : les bâtiments sont alignés le long de la rue avec ménagement d'ouvertures entre eux portants.

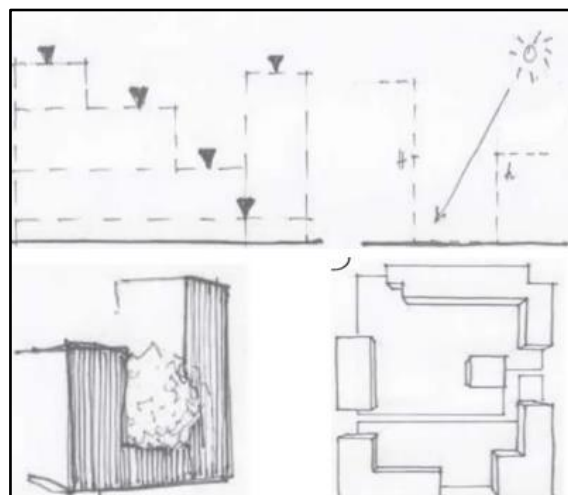


Figure 40: Principe d'îlot ouvert.
Source : l'îlot ouvert Christian Portzamparc P74.

- Gabarit : Les bâtiments ont des hauteurs différentes et ne suivent pas une ligne uniforme, cette variation de volume confère une dynamique verticale à la rue... Le plot le plus haut sera pris comme repère pour le quartier.
- Façades : sont différentes en termes d'architecture et de matériaux.
- Espaces verts : L'intérieur des îlots est occupé par des jardins privés jusqu'au bord des voies qui permettent une séparation entre espaces publics et privés, formant ainsi des espaces de détente.
- Orientation : chaque logement a trois orientations et de multiples vues proches et lointaines.
- Indépendance des bâtiments : permet d'offrir aux logements et aux bureaux des ouvertures visuelles et l'entrée du soleil, de la lumière et de l'air. Elle facilite leur transformation dans le temps.
- Mixité fonctionnelle : elle est omniprésente et concrétisée par l'injection de tours multifonctionnelles, d'équipement et de commerces au niveau des RDC des immeubles.
- Mixité sociale : Le programme varié et diversifié de logements (collectif, individuel, semi collectif) et de véritables espaces de rencontre l'encouragent.
- Densité : Elle garantit une plus grande compacité, ce qui revalorise le foncier et réduit la consommation d'énergie.

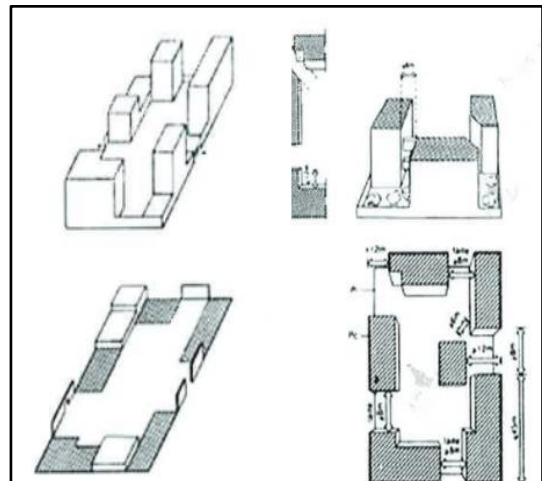


Figure 41: Principe d'îlot ouvert.
Source : l'îlot ouvert Christian Portzamparc P74.

On retrouve sur le schéma le résumé des principes de l'îlot ouvert :

- Un alignement des façades sur les rues.
- Des hauteurs de bâti aléatoire, mais définies par des lois sur les dimensions.
- Des retraits permettant des ouvertures directes sur le réseau viaire : « les fenêtres urbaines ».
- Des cours intérieurs ouvertes, même si closes par un grillage ou un portail.



Figure 42: Schéma îlot ouvert.

Source : architectural.com/atelier-Christian-de-Portzamparc

2 Analyse des exemples :

2.2.Exemple : Paris Rive Gauche : Le quartier MASSENA et la théorie de l'îlot ouvert :

- Fiche technique de projet :
 - Architecte : Christian De Portzamparc.
 - Situation : Paris 13 -ème arrondissements.
 - Date :2010.
 - Superficie construite : 339100 m².
 - Densité : Forte P/S=2,5.
 - Superficie de logements : 667500 m².
 - Superficie de bureaux : 116600 m².
 - Superficie d'universités : 105000 m².



Figure 43:Quartier Masséna.

Source : architectural.com/atelier-Christian-de-Portzamparc

- Situation du projet du quartier de Masséna Nord :

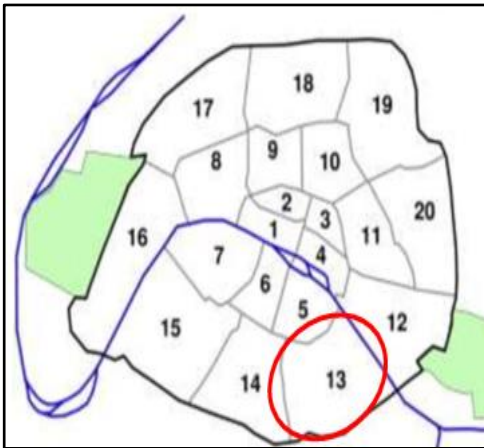


Figure 44:Le 13ème arrondissement de Paris.

Source : architectural.com/atelier-Christian-de-Portzamparc

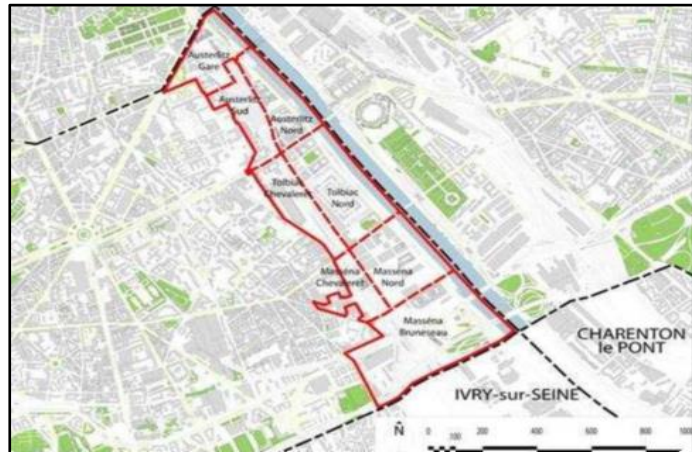


Figure 45:La ZAC Paris Rive Gauche dans le 13ème arrondissement.

Source : architectural.com/atelier-Christian-de-Portzamparc

La ZAC Paris Rive Gauche se situe à l'est de Paris. Elle couvre une partie du treizième arrondissement de Paris. La zone de la ZAC Paris Rive Gauche est comprise entre la Seine, les voies ferrées de la Gare de Paris-Austerlitz jusqu'au Boulevard Périphérique. La superficie de la ZAC couvre 130 hectares sur une longueur de 2,7km.

- L'idée du projet :

Christian de Portzamparc désirait un projet qui s'inscrivait dans le prolongement de l'existant. Le tissu du quartier est constitué par les rues qui forment une grille perpendiculaire à la Seine. Cette trame lui permet de créer des îlots. Cette structure crée une porosité dans la construction du bâtiment. La mise en place du bâtiment peut être réalisée selon différentes combinaisons. L'architecte coordinateur était conscient du scénario de ce quartier, il désirait un jardin central qui s'intègre le plus possible dans le quartier. Portzamparc a également pris la décision de diminuer la largeur de la voirie.

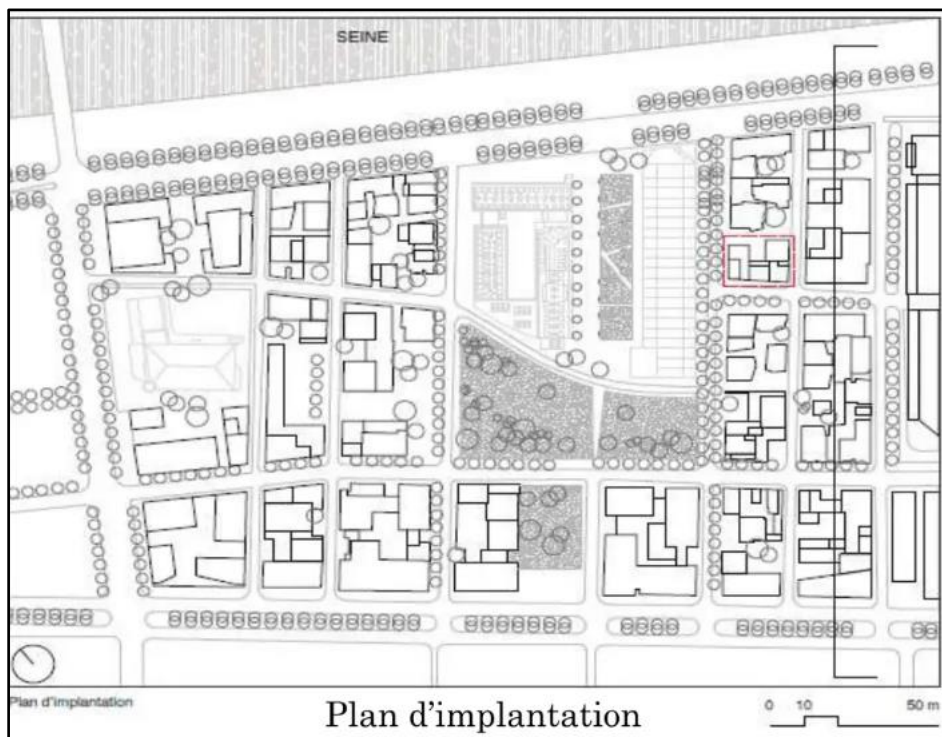


Figure 46: Plan d'implantation.

Source : architectural.com/atelier-Christian-de-Portzamparc



Figure 47: Coupe urbain.

Source : architectural.com/atelier-Christian-de-Portzamparc.

- Programme :

Diversité et mixité :

La répartition des fonctions telles que l'habitat, les bureaux et l'université, ainsi que le commerce, constitue l'un des principes de l'îlot ouvert, qui vise à isoler les rues.

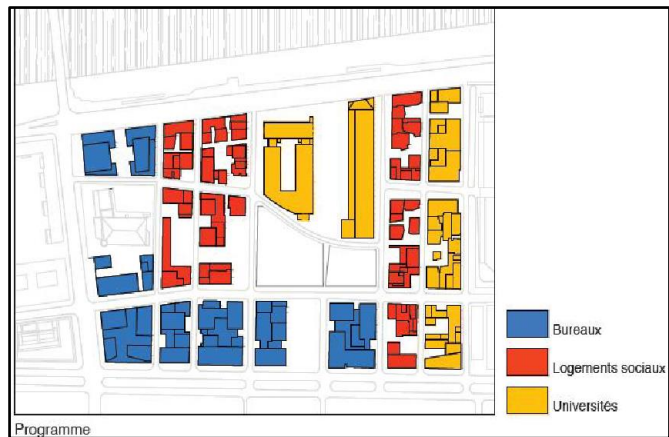


Figure 48: Programme de quartier Masséna.

Source : architectural.com/atelier-Christian-de-Portzamparc

- Végétation :

Chaque îlot est couvert d'une trame verte, offrant ainsi des jardins privés et une masse verte publique.



Figure 49: Les espaces vert quartier Masséna.

Source : architectural.com/atelier-Christian-de-Portzamparc

- Jeux d'hauteurs :

Il se manifeste par une répartition des différents gabarits qui fluctuent de RDC à R+8, ce qui favorise la dynamique du Skyline.

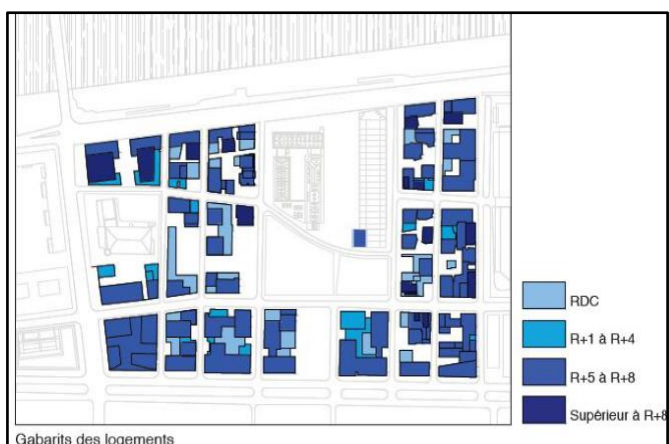


Figure 50: Les gabarit de bâti quartier Masséna.

Source : architectural.com/atelier-Christian-de-Portzamparc

Le quartier Masséna-nord est aujourd'hui presque entièrement réalisé. Cela nous permet de comprendre comment la théorie de l'îlot ouvert peut être mise en pratique. Tout d'abord, on observe l'indépendance et la spécificité du bâtiment. Chaque bâti est indépendant, c'est-à-dire qu'il possède ses quatre faces indépendantes. Au quartier Masséna-Nord, il n'y a pas de bâtiments mitoyens. En outre, chaque bâti présente une hauteur distincte. Enfin, de nombreux matériaux sont employés dans la construction des bâtis. En effet, il y a du métal, du béton brut, du verre, et ainsi de suite.



Figure 51: Quartier Masséna.

Source : architectural.com/atelier-Christian-de-Portzamparc

- L'alignement des bâtiments sur la voirie est également visible. C. de Portzamparc a diminué les dimensions des voies, afin de favoriser l'alignement des bâtiments sur la route afin de créer des espaces intérieurs.



Figure 52: Quartier Masséna.

Source : architectural.com/atelier-Christian-de-Portzamparc

- Chaque îlot possède également des jardins. Ces jardins servent à se détendre, à se déplacer. La circulation est l'un des aspects essentiels de la théorie de l'îlot ouvert.



Figure 53: Quartier Masséna.

Source : architectural.com/atelier-Christian-de-Portzamparc

- La lumière joue un rôle crucial dans l'îlot ouvert. Dans le quartier Masséna-Nord, les îlots présentent des ouvertures visuelles. C'est ainsi que l'œil traverse l'îlot par curiosité, pour voir ce qui se passe de l'autre côté. Il y a aussi la circulation de la lumière. En effet, étant donné que chaque bâtiment possède 4 faces libres et que les bâtiments sont différents en hauteur, la lumière naturelle éclaire au moins 3 façades des bâtiments pendant une journée.



Figure 54: Quartier Masséna.

Source : architectural.com/atelier-Christian-de-Portzamparc

3 Possibilités et limites de transposition du global au local ; exemple du quartier Montpensier à Blida :

Une fois que nous avons développé une compréhension des grands ensembles, de leurs problèmes et des solutions adaptées par le renouvellement urbain, ainsi que des outils et des approches appropriés pour ces ensembles, nous allons passer de l'échelle internationale à l'échelle nationale afin de discuter des grands ensembles dans le contexte algérien.

L'habitat de ce genre se distingue par une évolution de sa forme et de ses modes de construction, liés à une série de politiques correspondant aux différentes époques et aux contextes politico-économiques et sociaux qu'a connu le pays, depuis la période coloniale jusqu'à nos jours.

Le logement collectif en Algérie a commencé à être construit pendant la période coloniale, après la Seconde Guerre mondiale, avec la construction de logements locatifs de type « HLM » et de cités de « recasement » dans le cadre de la résorption des bidonvilles. En 1958, la réalisation du « plan de Constantine » constitua une étape cruciale. Ce plan, qui faisait partie d'une politique générale de développement de l'Algérie, accordait une place importante à l'habitat et au logement, qui devaient être réalisés selon des normes conventionnelles. Il visait la construction de 200 000 logements pour héberger 1 million de personnes.

Toutefois, la construction des grands ensembles a entraîné de profonds changements morphologiques dans les tissus urbains anciens. L'objectif de ces grandes opérations de reconstruction était de moderniser les villes algériennes en se basant sur un modèle conceptuel d'inspiration française, en mettant l'accent sur le type de logement social à mettre en valeur.

- Choix de cas d'étude :
 - La cité MONTPENSIER Blida, composée de 380 logements, réalisée de 1957 à 1959 par LOUIS MARLE, elle était initialement destinée à la population européenne.
 - La cité se compose d'une unité d'habitation de 19 immeubles, comprenant 12 blocs en forme de tour et 7 blocs en forme de barre, avec des hauteurs variantes entre R+4 et R+9.
 - Ces immeubles présentent un style d'habitat collectif avec des coursives.



*Figure 55: Vue aérienne de cité Montpensier.
Source : Flickr.com*

- Situation d'aire d'étude :

Notre zone d'étude est située au nord de Blida, dans le quartier de Ben Boulaid (anciennement Montpensier), faisant partie de la commune de Blida centre. Ce quartier fait partie d'un ensemble de quartiers construits dans les années 1800. Il a d'abord été un camp militaire en 1838, puis est devenu un village de colonisation très modeste en juillet 1843. Ce quartier a subi de multiples interventions jusqu'à aujourd'hui.



*Figure 56: Situation de Quartier Montpensier.
Source : Google earth traité par l'auteur 2024.*

La zone d'étude représente un site autour duquel prennent forme un ensemble de voies majeures elle délimité par :

- Au nord, par l'avenue 11 décembre 1960 qui mène vers Cheffa et Médéa.
- À l'est, par la RN1 qui conduit vers Centre de Blida.
- À l'ouest, par la cité universitaire Ben Boulaid.
- Au sud, par des quartiers résidentiels d'habitat individuel.

- L'intervention :

Dans le but de comprendre et de connaître notre cas, nous allons d'abord le décomposer en ses deux composants de base qui forment le tissu urbain (bâti et non bâti). Nous avons effectué un ensemble d'analyses qui nous permettent d'identifier les problèmes et les anomalies. Cela nous permet de structurer notre réflexion. Voici ce que nous avons :

- Réflexion : au niveau du quartier :
- Les problématiques au niveau de grands ensembles :
 - Absence de connectivité entre la zone et le reste du quartier.
 - La visibilité limitée entraîne un manque de sécurité.
 - Manque de diversité.
 - Sous-exploitation du sol.
 - Prédominance de vides, englobant :
 - Des espaces résiduels indéfinis et non aménagés.
 - Des espaces verts inexploités (absence de trame verte).

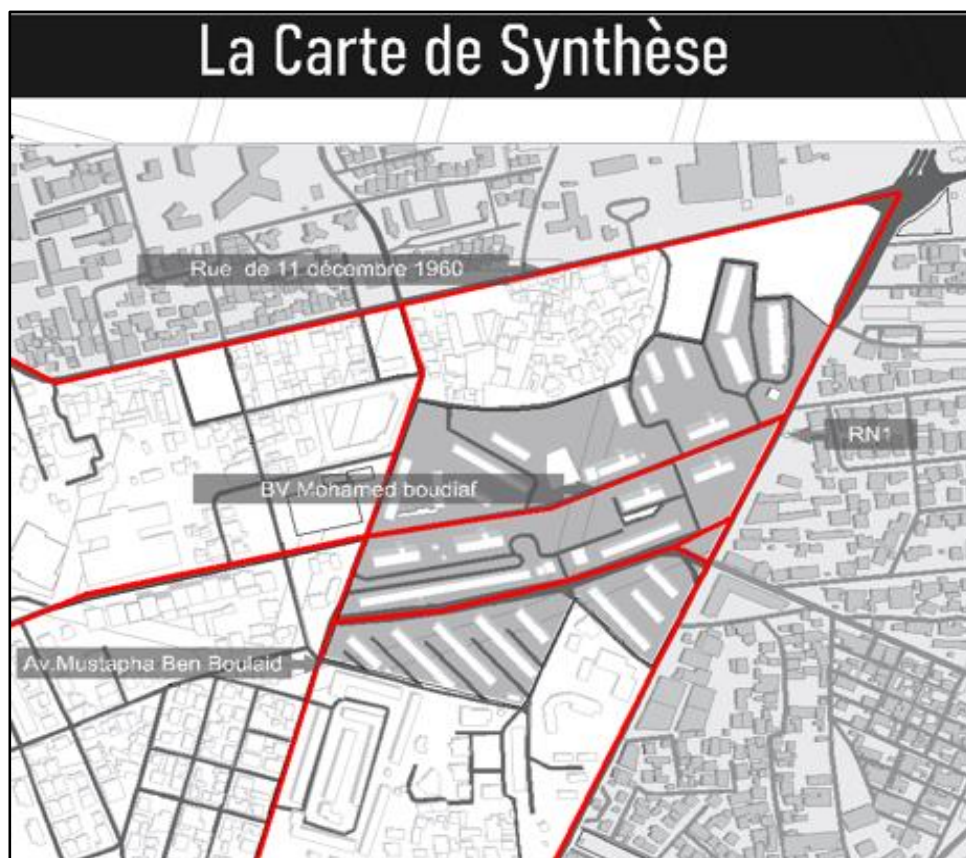


Figure 57: Carte de synthèse.
Source : L'auteur 2024.

- Synthèse de recommandation :

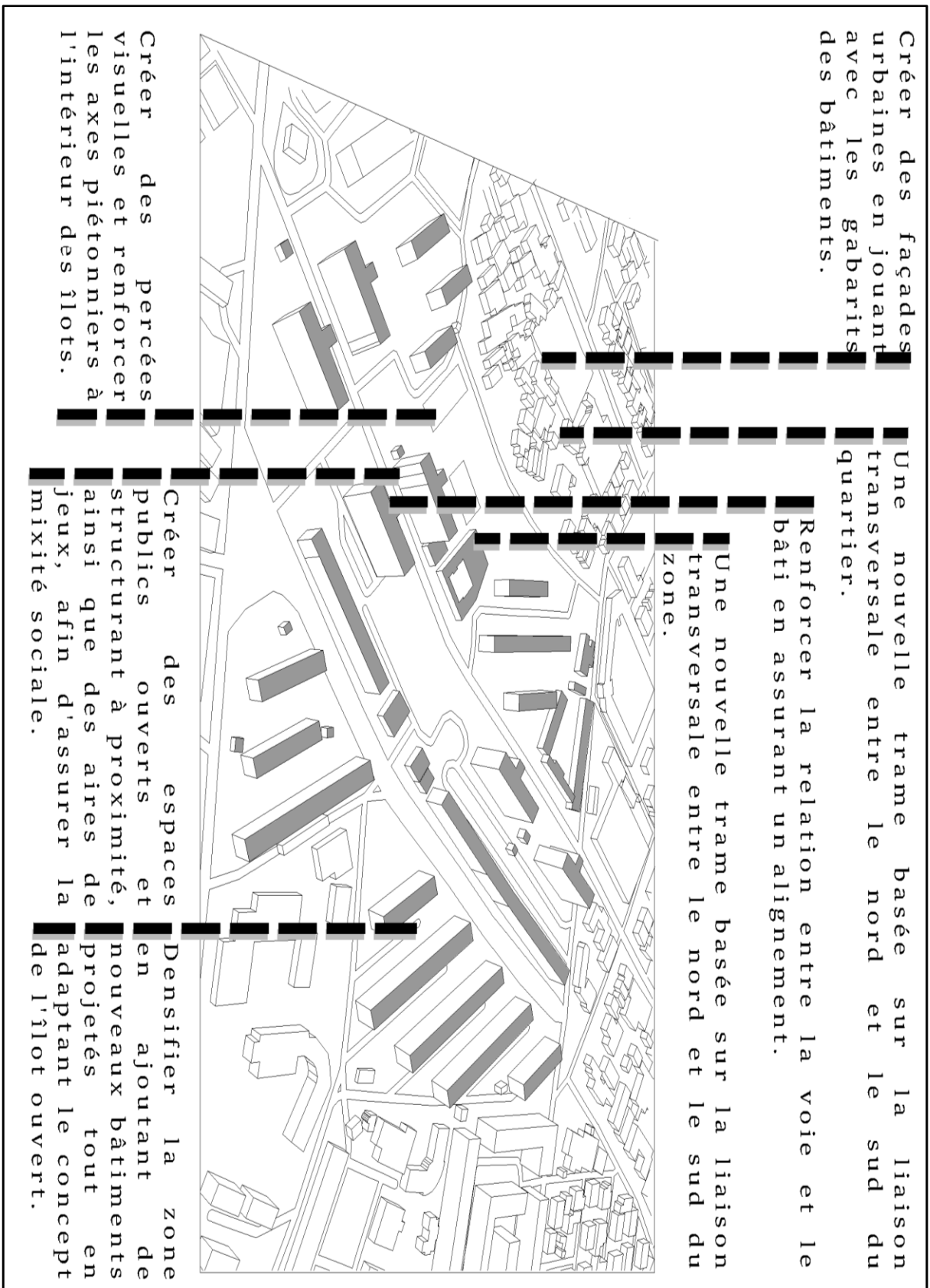


Figure 58: Synthèse de recommandation.
Source : L'auteur 2024.

- Intervention sur non bâti :

Restructuration du réseau de voirie :

Par la création et le prolongement des nouveaux axes transversaux (nord/sud) suivant l'axe central d'implantation, supprimer les impasses permet de :

- Connecter la cité avec le reste du quartier et avec elle-même.
- Créer une trame plus fluide et perméable.
- Permettre d'identifier le centre du quartier.

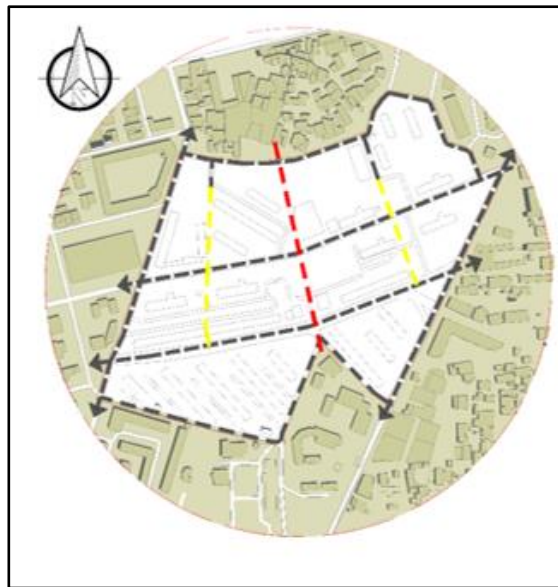


Figure 59: L'intervention sur système viaire.
Source : L'auteur 2024.

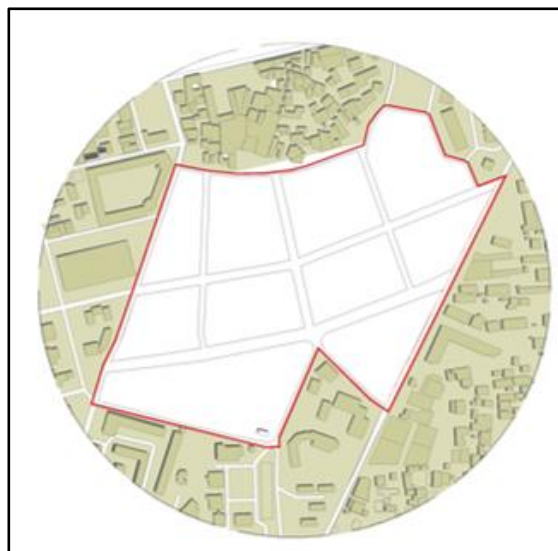


Figure 60: Etat final de l'intervention.
Source : L'auteur 2024.

Intervention sur le bâti :

- Le bâti, selon (RPA), est classé en bon état. Donc, les interventions se font selon les besoins.
- La transformation du bâti implique le remodelage, la délocalisation (dans le cas du poste de police) et la démolition.
- La création de percées visuelles correspond à l'aménagement de voies piétonnes.

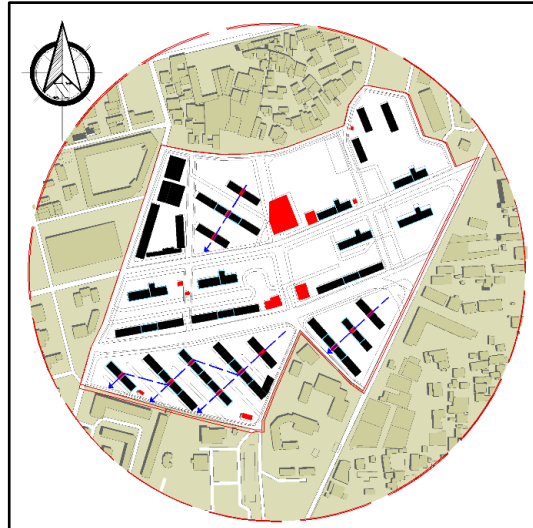


Figure 61: Transformation de bâti.
Source : L'auteur 2024

- Créé une relation entre le bâti et la voie par les podiums ou les nouveaux volumes pour :
 - Une meilleure occupation de la parcelle
 - Récupération du foncier et création d'alignements avec les voies.
 - Implantation de nouveaux équipements qui vont donner une diversité à la zone.

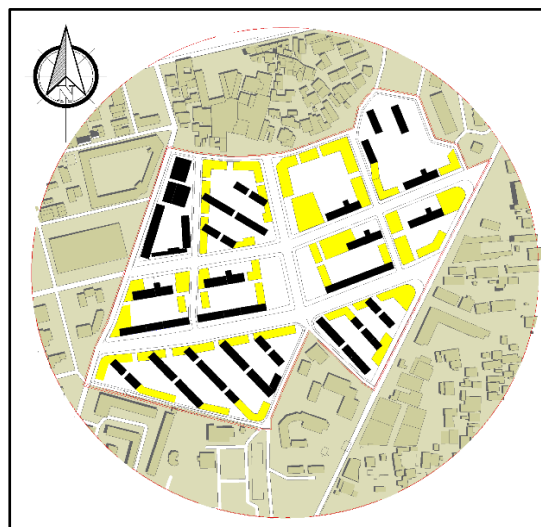
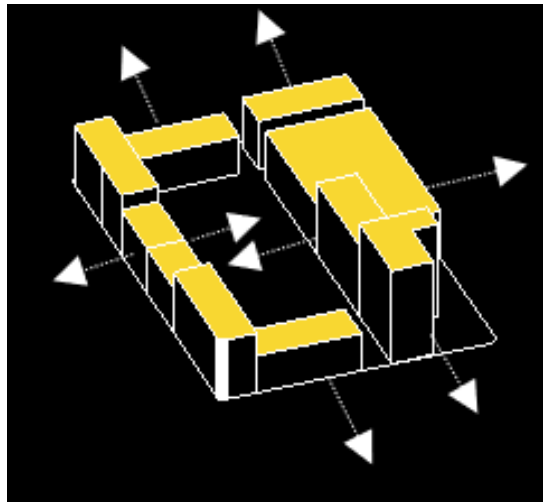


Figure 62: Etat final après l'intervention.
Source : L'auteur 2024.

- Le résultat de l'intervention sur notre cas :

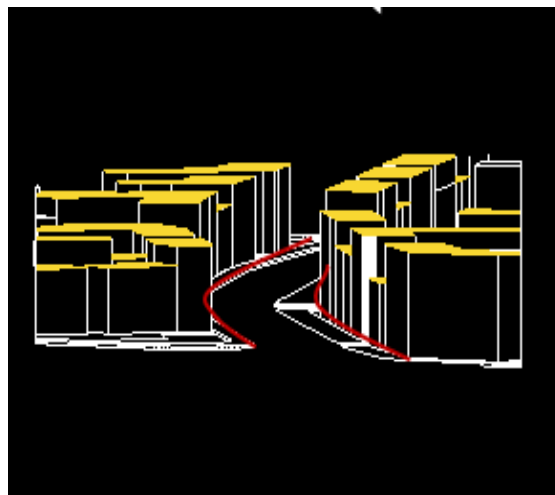
Les transformations apportées au tissu urbain du quartier, tant sur le système non bâti (restructuration du réseau viaire) que sur le système bâti (remodelage, délocalisation et démolition), permettent de faire évoluer notre cas d'étude d'un module de ville du deuxième âge vers un module de ville du troisième âge, en suivant les principes de l'îlot ouvert, donc on a :

- L'autonomie et la singularité des bâtiments se manifestent par leur indépendance, chaque construction possédant quatre façades dégagées et offrant ainsi des orientations multiples ainsi que des vues variées.



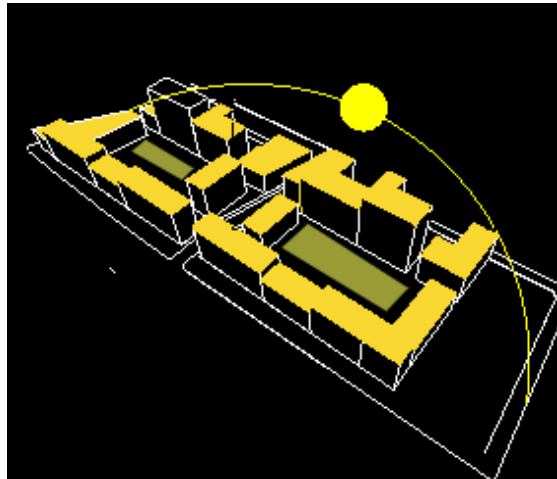
*Figure 63: Schéma de principes de l'îlot ouvert quartier Montpensier.
Source : L'auteur 2024.*

- L'alignement des bâtiments sur la voirie.



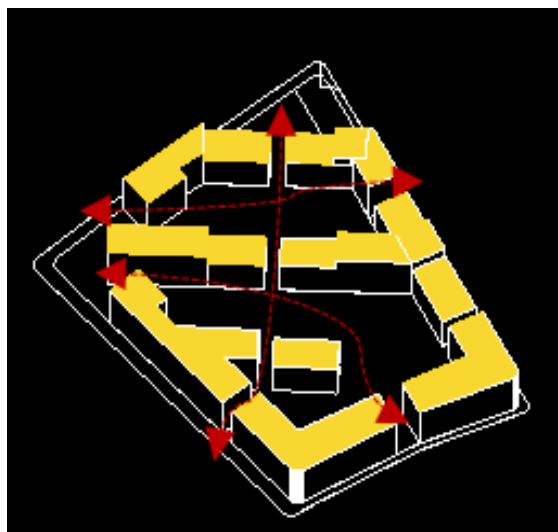
*Figure 64: Schéma de principe de l'îlot ouvert quartier Montpensier.
Source : L'auteur 2024.*

- Chaque bâtiment a une hauteur distincte, créant un jeu de volumes variés qui ne suivent pas une ligne uniforme, conférant une dynamique verticale à la rue et l'ensoleillement, certains intentionnellement laissés plus haut pour être représentatifs du quartier.
- Des jardins privés occupent l'intérieur des îlots jusqu'au bord des voies permettant une séparation entre espaces publics et privés, constituant des aires de détente. et des passages.



*Figure 65: Schéma de principe de l'îlot ouvert quartier Montpensier.
Source : L'auteur 2024.*

- Des ouvertures visuelles à travers les îlots attirent le regard, De plus, cela favorise la circulation de la lumière, ajoutant à la dynamique et à la convivialité de l'espace urbain.

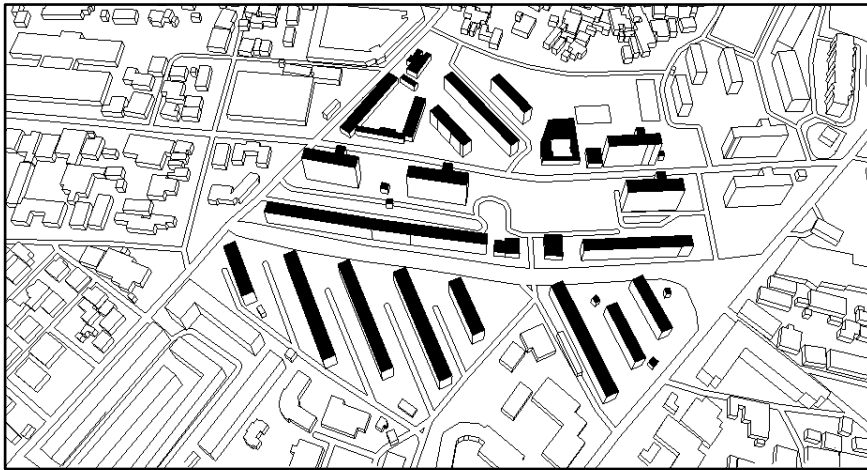


*Figure 66: Schéma de principes de l'îlot ouvert sur le quartier Montpensier.
Source : L'auteur 2024.*

Conclusion :

L'application du concept de l'îlot ouvert nous permet de transformer des ensembles de tours et de barres, qui représentent un modèle d'habitat de la ville du deuxième âge, fondé sur l'hygiénisme, l'optimisation de l'espace et l'ensoleillement, et implantés de façon autonome par rapport à la voirie dans de vastes espaces, en un îlot ouvert regroupant des bâtiments autonomes et non identiques.

Le concept d'îlot ouvert est donc à la base de l'urbanisme moderne, théorisé et appliqué à travers le monde. Il est réussi grâce à l'alliance entre l'efficacité de la ville, en particulier grâce à la mixité fonctionnelle, et la qualité de vie de ses habitants, en termes de luminosité et d'espace.



*Figure 67: Quartier Montpensier avant l'intervention.
Source : L'auteur 2024*



*Figure 68: Quartier Montpensier après l'intervention.
Source : L'auteur 2024*

Conclusion :

Conclusion générale :

Les grands ensembles ont émergé dans de nombreux pays après la guerre pour répondre à la crise du logement. Aujourd'hui, ces ensembles, emblématiques de l'urbanisme de masse, présentent divers problèmes sociaux, économiques, architecturaux et urbanistiques.

En partant de l'échelle macro du quartier, nous avons analysé la situation de ces ensembles afin de comprendre leur morphologie et d'en tirer des conclusions sur leur état actuel. Ces conclusions mettent en évidence des anomalies qui ont guidé notre réflexion.

Nous avons abordé les problèmes identifiés à travers un projet urbanistique suivant une approche de la ville de troisième âge, et à une échelle plus spécifique, un projet architectural pour résoudre des problématiques précises. Cette démarche nous a permis de concevoir un projet respectueux de l'environnement tout en répondant aux défis posés.

L'adoption de cette approche permet de requalifier ces ensembles, transformant le quartier d'un quartier moderne en un quartier durable. Cela impacte positivement et diversifie la vie sociale et le paysage urbain, confirmant ainsi notre hypothèse initiale.

L'adaptation du concept de l'îlot ouvert de Christian de Portzamparc représente une solution pertinente et adaptable aux besoins actuels. Cependant, tout comme les grands ensembles des années 50 ont répondu aux besoins de leur époque avant d'être remis en question en raison de l'évolution des besoins, il est possible que l'îlot ouvert connaisse un destin similaire.

Les solutions urbanistiques doivent constamment évoluer pour s'adapter aux changements démographiques, sociaux, et environnementaux. Il est donc possible que dans le futur, les solutions actuelles soient réévaluées et qu'une nouvelle approche, correspondant à ce que nous pourrions appeler un "quatrième âge" de l'urbanisme, soit nécessaire.

Sources

bibliographiques :

Les référence bibliographie :

Ouvrages et monographies :

- Lefebvre, H. (1974). La production de l'espace. Paris : Éditions Anthropos.
- Bertrand, M. J. (1980). Les Architectures de la modernité. Paris : Éditions du Seuil.
- Merlin, P., & Choay, F. (1996). Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Paris : Presses universitaires de France.
- Choay, F. (1992). L'allégorie du patrimoine. Paris : Seuil.
- Le Corbusier. (1923). Vers une architecture. Paris : G. Crès et Cie.
- Pinson, D. (2017). Renouvellement urbain : Comprendre et agir. Paris : Éditions du Moniteur.
- Allain, R. (2004). Morphologie urbaine : Géographe, aménagement et architecture de la ville. Paris : Armand Colin.
- Jouret, P. (1981). La rénovation urbaine : actes du colloque international de Saint-Etienne. Paris : L'Harmattan.
- Roussel, F. (1999). Les friches urbaines : des lieux en attente de nouveaux projets. Paris : Éditions de l'Imprimerie nationale.
- Piron, P. (2002). Renouvellement urbain : les enjeux de la reconstruction. Paris : Éditions Lavoisier.
- Portzamparc, C. (2004). La ville, entre architecture et paysage. Paris : Éditions du Moniteur.
- ELEB-HARLE, Nicole, & BERTHIER, Stéphane. (2007). Construire la ville sur la ville : l'affaire d'une génération. Paris : Éditions Parenthèses.

Articles et diverses publications :

- L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT. (Janvier 2010). Qualité urbaine des quartiers HLM en renouvellement. Revue de l'Union Sociale pour l'Habitat, Numéro inconnu, p. 124.
- PINSON, Daniel. (Janvier 2001). Le renouvellement urbain des grands ensembles : pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l'habitant. ResearchGate, p. 10.
- Emelianoff, Cyria. (2004). Reconstruire la légitimité des grands ensembles ? Une réflexion à partir de l'exemple de Leipzig. Les Annales de la recherche urbaine, 97, Numéro1, 27-33.
- Lucan, Jacques. (1993). Projets Urbains pour les grands ensembles. Architecture, Le Moniteur, Numéro 41, Mai, p. 18.

Bases de données :

- Portzamparc, Christian de. (2011). Atelier Christian de Portzamparc. [Data file]. Available at: <https://www.architectural.com/atelier-Christian-de-Portzamparc> (1/04/2024). Algiers.
- Grand Lyon. (2014). Étude d'impact sur l'aménagement du territoire de Lyon 9ème arrondissement. [Data file]. Available at : https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/urbanisme/pluh/ms2_lyon9_etude-impact.pdf (17/04/2024). Algiers.

Thèses et mémoires :

- BOUCHERIT, Sihem. (Année inconnue). L'utilisation du projet urbain dans la requalification des grands ensembles. Mémoire de magister en urbanisme, Université de Mentouri, Algérie, p. 35-48. Available at: <https://bu.umc.edu.dz/theses/architecture/BOU4241.pdf>

Liste des abréviations:

- CIAM : Congrès Internationaux d'Architecture Moderne.
- ZUP : Zone à Urbaniser par Priorité.
- HLM : Habitation à Loyer Modéré.
- RN : route nationale.
- RDC : rez-de-chaussée.

Liste des figures:

Figure 1: Le quartier de la Rouvière (09 ^e arrondissement) à Marseille.....	10
Figure 2: Le Corbusier les trois établissements humains.....	12
Figure 3: La cité contemporaine 1922, avec ses traits révolutionnaires et son architecture moderne.....	12
Figure 4: les grands ensembles des années 70.....	12
Figure 5: Les grands ensembles des années 60.....	12
Figure 6: La cité Maison-Blanche Marseille.....	14
Figure 7: Cité Saint-Jean, Bordeaux.....	14
Figure 8: Cité la Rouvière Marseille.....	15
Figure 9: Quartier La Duchère, Lyon.....	15
Figure 10: Processus de recyclage de la ville.....	16
Figure 11: Plan de situation.....	21
Figure 12: Vue aériennes.....	22
Figure 13: Développement de quartier.....	23
Figure 14: Développement de quartier.....	24
Figure 15: Les axes structurants.....	24
Figure 16: Parcs de vallon et les balmes.....	25
Figure 17: 3D avant transformation.....	25
Figure 18:3D après transformation.....	25
Figure 19: Plan de situation de quartier.....	27
Figure 20: Plan de situation de projet.....	27
Figure 21: Photo de bâtiment.....	27
Figure 22: Plan de masse.....	28
Figure 23: Les extension de bâti.....	28
Figure 24: Intervention intérieur.....	28
Figure 25: Intervention paysagère.....	28
Figure 26: Intervention extérieur.....	28
Figure 27: Transformation de logement.....	29
Figure 28: Transformation de logement.....	29
Figure 29: Transformation de logement.....	29
Figure 30: Transformation d'un immeuble de logement.....	30
Figure 31: Transformation en 3D.....	30

Figure 32: Plan de logement partie 2.	30
Figure 33: Plan de logement partie 1.	30
Figure 34: Volume après transformation.	31
Figure 35: Volume avant transformation.	31
Figure 36: Transformation de bâtiment.	Erreur ! Signet non défini.
Figure 37: Type d'ilot fermé.....	33
Figure 38: Type pas d'ilot.....	33
Figure 39: Type d'ilot ouvert.....	Erreur ! Signet non défini.
Figure 40: Les trois formes-croquis.	34
Figure 41: Principe d'ilot ouvert.	35
Figure 42: Principe d'ilot ouvert.....	36
Figure 43: Schéma ilot ouvert.	37
Figure 44: Quartier Masséna.	38
Figure 45: Le 13 ^{ème} arrondissement de Paris.	38
Figure 46: La ZAC Paris Rive Gauche dans le 13 ^{ème} arrondissement.	38
Figure 47: Plan d'implantation.	39
Figure 48: Coupe urbain.....	39
Figure 49: Programme de quartier Masséna.	40
Figure 50: Les espaces vert quartier Masséna.....	40
Figure 51: Les gabarit de bâti quartier Masséna.	40
Figure 52: Quartier Masséna.	41
Figure 53: Quartier Masséna.	41
Figure 54:Quartier Masséna.	42
Figure 55: Quartier Masséna.	42
Figure 56: Vue aérienne de cité Montpensier.	44
Figure 57: Situation de Quartier Montpensier.....	45
Figure 58: Carte de synthèse.	46
Figure 59: Synthèse de recommandation.	47
Figure 60: L'intervention sur système viaire.	48
Figure 61: Etat final de l'intervention.....	48
Figure 62: Transformation de bâti.....	49
Figure 63: Etat final après l'intervention.....	49
Figure 64: Schéma de principes l'ilot ouvert quartier Montpensier.	50
Figure 65: Schéma de principe de l'ilot ouvert quartier Montpensier.....	50

Figure 66: Schéma de principe de l'ilot ouvert quartier Montpensier.	51
Figure 67: Schéma de principes de l'ilot ouvert quartier Montpensier.....	51
Figure 68: Quartier Montpensier avant l'intervention.	52
Figure 69: Quartier Montpensier après l'intervention.	52

LES ANNEXES :



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE SAAD DAHLAB BLIDA -01-
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
Département d'Architecture

Mémoire de Master en Architecture.

Thème de l'atelier : Architecture Urbaine / Laboratoire OVAMUS

**L'impact de la requalification des grands ensembles
sur la vie sociale et le paysage urbain de la ville, cas
de la cité Montpensier-Blida**

**P.F.E : Requalification des grands ensembles par l'approche de la
ville de troisième âge (cas de MONTPENSIER).**

Présenté par :

BERADI Fedoua (191931000965).

Groupe : 01

Encadré(e)(s) par :

Dr. AOUISSI Khalil Bachir (MCA).

Mme. BENDJABALLAH Sara.

Membres du jury :

Président : Dr. BELMEZITI Ali (MCA)

Examineur : Mr. TABTI Mohamed (MAB)

Année universitaire : 2023/2024

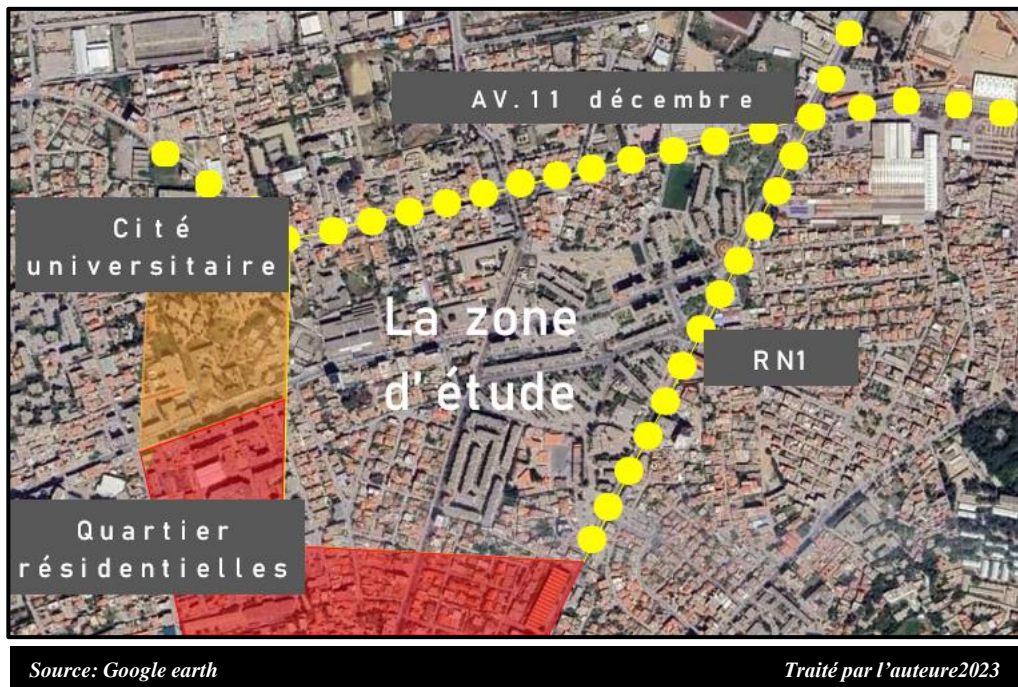
Présentation de la zone d'étude

délimitation de zone d'étude :

Notre zone d'étude est située au nord de Blida, dans le quartier de Ben Boulaid (anciennement Montpensier), faisant partie de la commune de Blida centre. Ce quartier fait partie d'un ensemble de quartiers construits dans les années 1800. Il a d'abord été un camp militaire en 1838, puis est devenu un village de colonisation très modeste en juillet 1843. Ce quartier a subi de multiples interventions jusqu'à aujourd'hui.

La zone d'étude représente un site autour duquel prennent forme un ensemble de voies majeures elle délimité par :

- **Au nord**, par l'avenue 11 décembre 1960 qui mène vers **Cheffa** et **Médéa**.
- **À l'est**, par la RN1 qui conduit vers **Centre de Blida**.
- **À l'ouest**, par la cité universitaire **Ben Boulaid**.
- **Au sud**, par des quartiers résidentiels d'habitat individuel.



Présentation D'aire D'intervention :

-La cité **MONTPENSIER Blida**, composée de 380 logements, réalisée de 1957 à 1959 par **LOUIS MARLE**, elle était initialement destinée à la population européenne.

-La cité se compose d'une unité d'habitation de 19 immeubles, comprenant 12 blocs en forme de tour et 7 blocs en forme de barre, avec des hauteurs variants entre R+4 et R+9.

-Ces immeubles présentent un style d'habitat collectif avec des coursives..



Figure: Vue aérienne de cité Montpensier

Source: Flickr.com

Implantation de « La cité Montpensier » :



Source: Google earth

Traité par l'auteure2023

Synthèse du constat:

L'implantation des bâtiments dans la cité HLM de Montpensier suit une logique spécifique basée sur les objectifs du projet et les contraintes du site.

Logiques d'implantation en bandes : Les barres et les tours sont alignées en bandes parallèles, créant ainsi une disposition linéaire.

Logiques d'implantation axiale et symétrique : Parallèlement, la disposition des bâtiments suit une symétrie axiale par rapport à un axe central (Oued), permettant de créer une composition équilibrée et formelle.

Cette double logique d'implantation contribue à une organisation harmonieuse et fonctionnelle de l'espace urbain.

Carte du Connectivité:

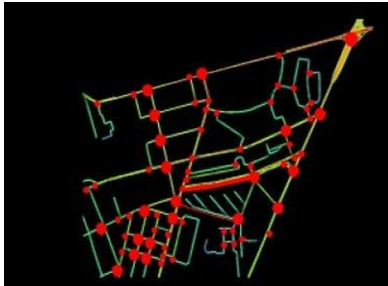
En ce qui concerne la carte de connectivité, sa lecture nous renseigne sur la valeur la plus élevée, qui est la voie du 11 décembre 1960, suivie par la voie RN1 formant une intersection. Cependant, le reste présente une faible valeur de connectivité, notamment au niveau des grands ensembles, (une partie ségréguée du reste du système).

Carte du Intégration:

La lecture de la carte d'intégration de l'ensemble de la zone nous renseigne que les axes les plus intégrés sont en réalité des axes principaux donc on trouve:

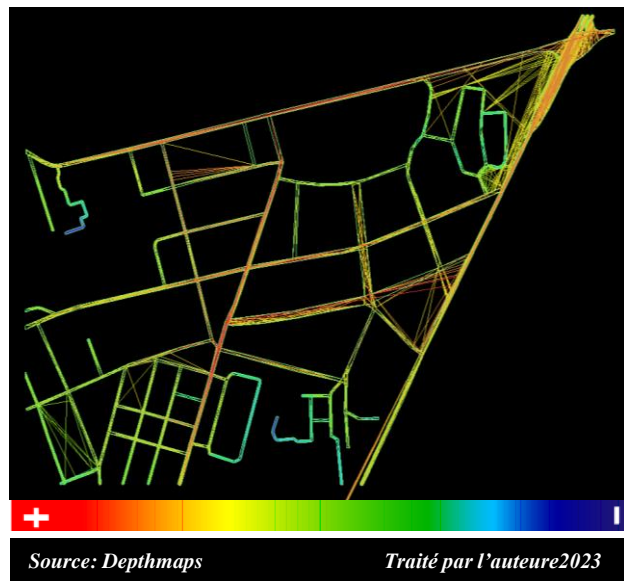
- Le plus grands valeur se trouve au l'avenue **Mostapha Ben Boulaid** qui représente un intersection de tous les voies principales dans la zone, suivi par les autres voies principales.
- Suivi par les rues connectés être les voies principales.
- Les majorités des voies qui située a l'intérieure des zones résidentielle ont une très basse intégration spécialement qui située aux niveaux des zones d'habitat collectif

• On justifier les résultat par:
L'intégration d'une ligne axiale augmente proportionnellement à son niveau de connexion avec d'autres lignes axiales, et inversement, elle diminue en l'absence de telles connexions



Source: Depthmaps

Traité par l'auteur2023

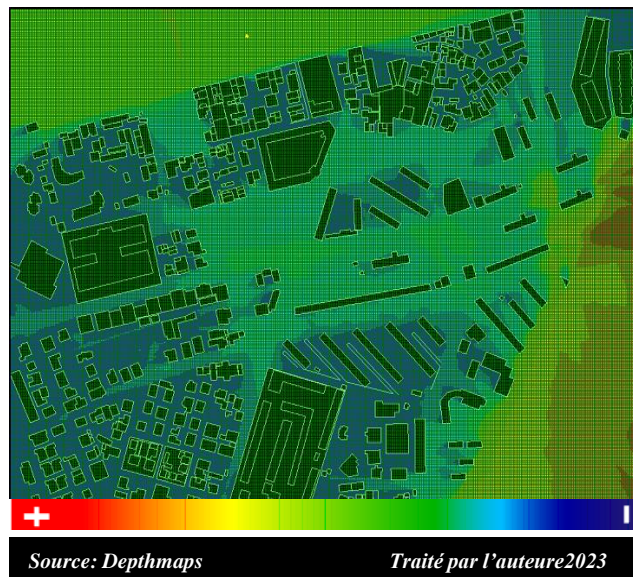


Source: Depthmaps

Traité par l'auteur2023

Carte du visibilité:

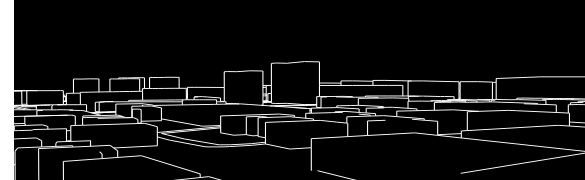
La visibilité dans l'ensemble de la zone est restreinte en raison de la prédominance du bâti dans une partie, associée à une distribution ramifiée des barres dans l'autre, formant ainsi une barrière visuelle.



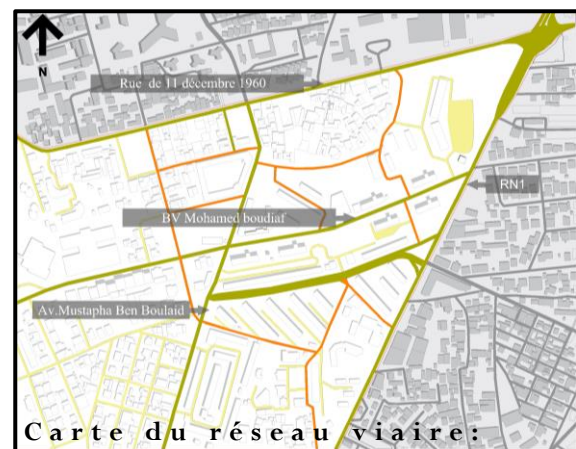
Source: Depthmaps

Traité par l'auteur2023

la ville peut être perçue de deux manière différentes ; la ville des rues et des vides, ou la ville des objets (Cullen, 1994), le tissu urbain est la résultante de superposition ou de l'imbrication du non-bâti, le bâti, et le découpage foncière (Panerai et al., 2001), Dans le but de comprendre et connaître notre cas on va dans un premier temps le décomposer en ces deux composants de base qui forme le tissu urbaine:

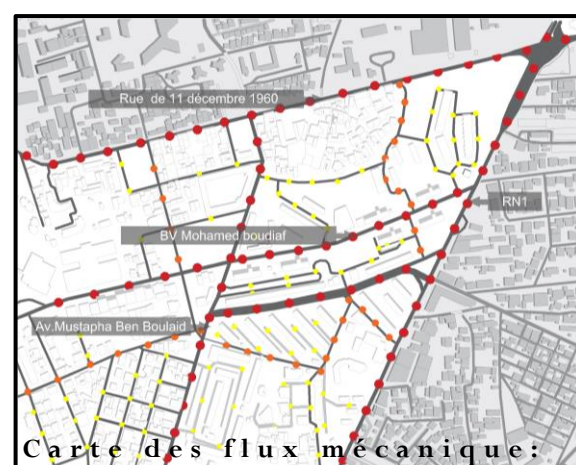


SYSTÈME NON BATI : - - - - -



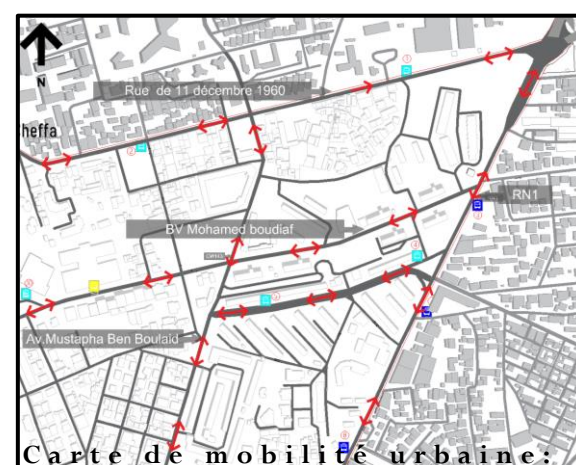
Source: Google earth Traité par l'auteur2023

LEGENDE:
 ■ voie principale ■ voie Secondaire ■ voie tertiaire



Source: Google earth Traité par l'auteur023

LEGENDE:
 ● Flux fort ● Flux moyen ● Flux faible



Source: Google earth Traité par l'auteur023

LEGENDE:
 ↔ Les direction ■ Arrêt fonctionnel ■ Arrêt abandonné

constat

La zone est traversée par des voies variées et bien structurales, développées par les quartiers de Montpensier. Les traces sont d'un quadrillé et en labyrinthe, distingués par dimension, sens et type donc on trouve: des voies principales ,secondaires et tertiaires.

Dans notre zone d'étude, les nœuds, représentant les intersections routières, sont principalement divisés en deux types 3 et 4 directions avec des segments allant de 20 à 300 mètres, avec une relation harmonieuse entre ces éléments affectant le fonctionnement du réseau.

constat

Notre étude des flux mécaniques englobe la circulation routière, incluant également les flux liés aux transports en commun. Nous observons trois types de flux dans la zone, à savoir :

Flux fort : Observé dans les voies principales en raison de :

- Elles servent d'axes majeurs qui relient différentes parties de la ville.
- Présence d'activités commerciales à proximité.

Flux moyen : Rencontré dans les voies secondaires en raison de :

- En raison de la faible activité économique et de la moindre capacité de ces voies.

Flux faible : Présent à l'intérieur des quartiers.

Selon l'analyse des flux piétonniers dans notre zone, trois types de flux sont identifiés : résidentiels, commerciaux, et institutionnels.

L'analyse des flux piétonniers dans notre zone révèle trois types principaux : résidentiel, commercial et institutionnel.

Un fort flux : est observé le long de la RN1, en raison de la présence de commerces et d'arrêts de bus.

Un flux moyen: est constaté sur les rues principales et secondaires, attribué au manque de commerces à proximité, à l'absence d'alignement des immeubles HLM avec le boulevard Mohamed Boudiaf, et à la présence d'équipements clôturés.

un flux faible: est relevé sur les rues tertiaires, en raison de l'absence d'activités attractives.

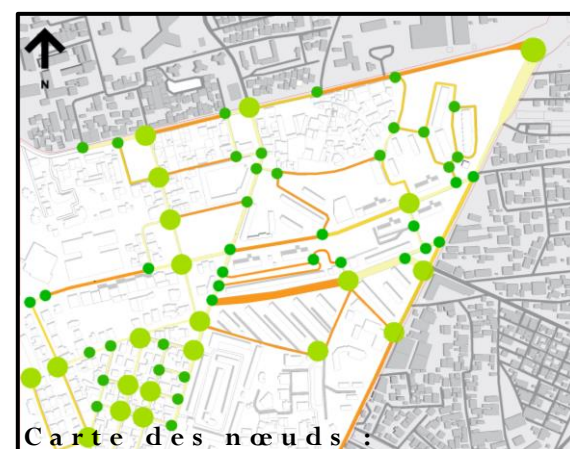
constat

Nous constatons que la zone d'étude présente un réseau de mobilité insuffisant et inadapté aux besoins de la population, ce qui impacte les déplacements et la connectivité avec différentes parties de la ville. Plus précisément :

- Répartition des arrêts de bus fonctionnelle uniquement le long de la RN1, tandis que ceux que l'on trouve à différentes parties de la zone sont abandonnés.
- Le RN1 est desservi par des lignes de transport vers deux directions
- Il est remarquable qu'il n'existe pas de lignes de transport le long de l'avenue Mustapha ben boulaïd, malgré la forte concentration d'équipements dans cette voie.

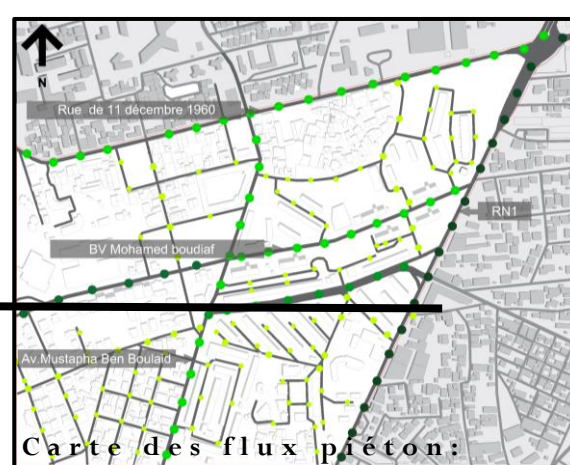
constat

Nous constatons que la zone d'étude a un manque d'espaces définis et dimensionnés avec une perte de hiérarchie entre les espaces publics, semi-publics et privés, la plupart des espaces étant disqualifiés pour les bénéfices de stationnement, avec le manque des aires des jeux.



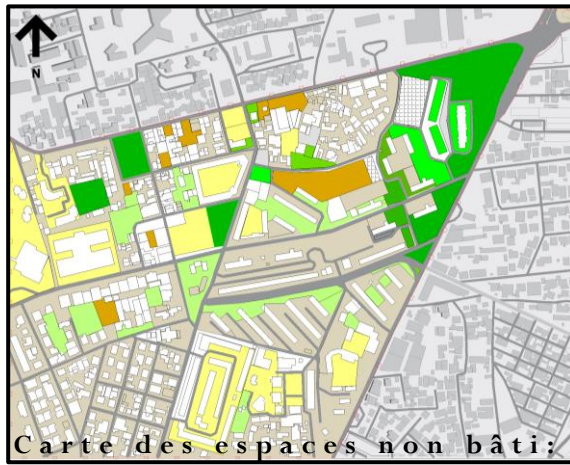
Source: Google earth Traité par l'auteur2023

LEGENDE:
 ● 4 direction ● 3 direction
 ■ 200—300m ■ 100—200m ■ 20—100m



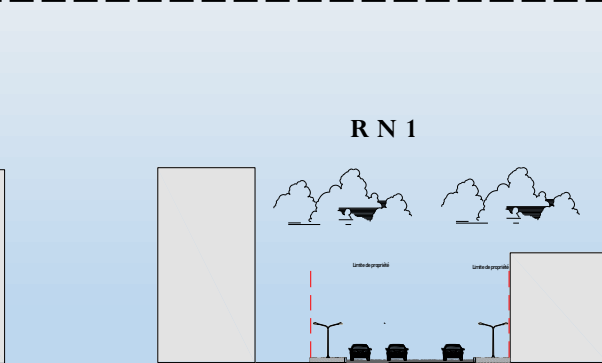
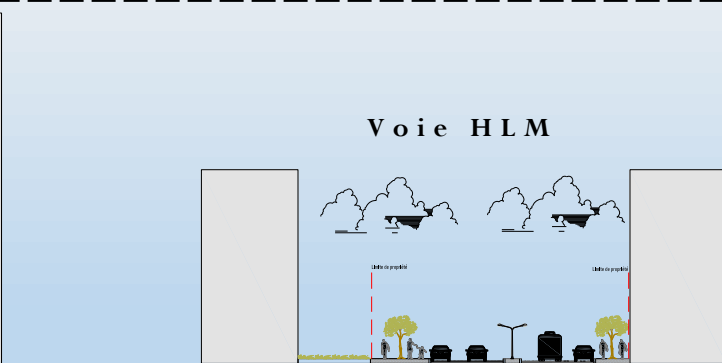
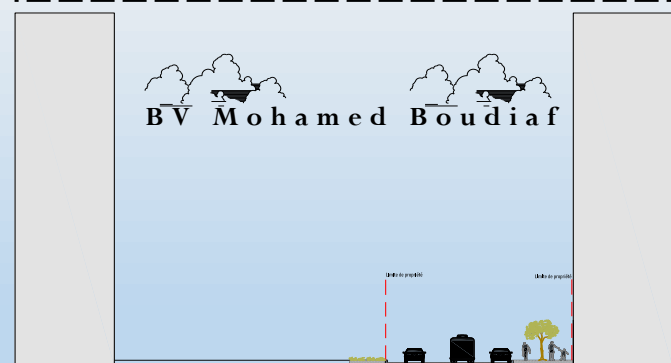
Source: Google earth Traité par l'auteur2023

LEGENDE:
 ● Flux fort ● Flux moyen ● Flux faible

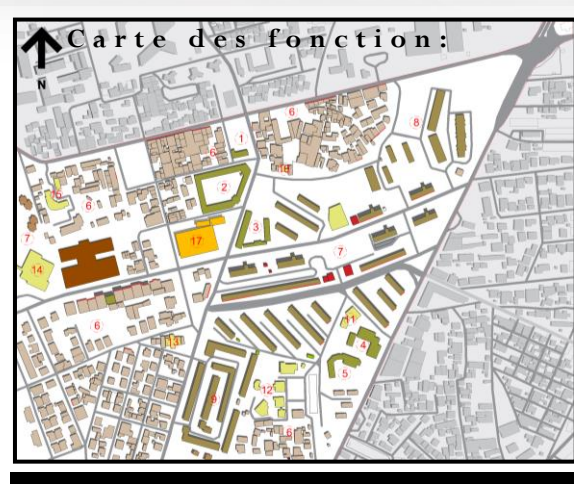


Source: Google earth Traité par l'auteur023

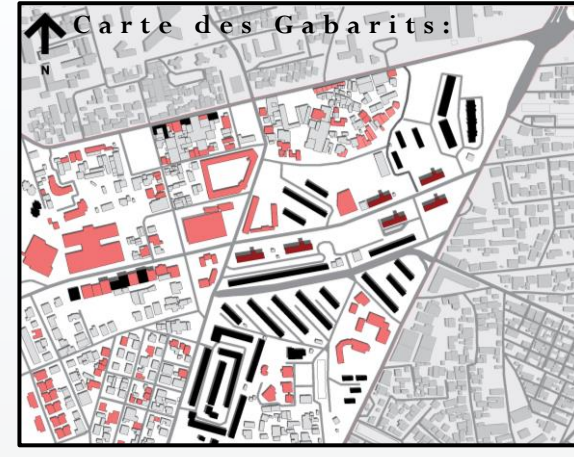
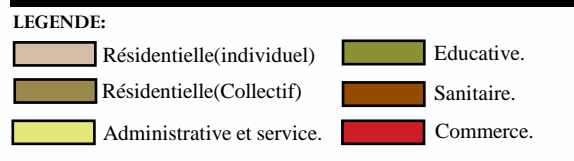
LEGENDE:
 ■ Espace vert ■ Espace vert ■ Stationnement
 ■ Espace privé ■ Espace non structuré



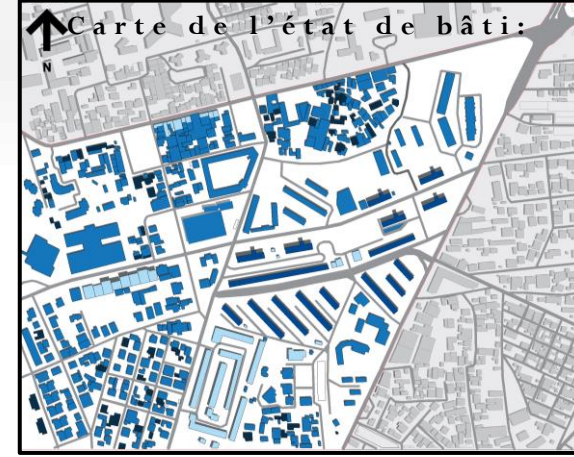
L' état de fait



Source: Google earth Traité par l'auteur2023



Source: Google earth Traité par l'auteur2023



Source: Google earth Traité par l'auteur023



constat

La zone d'étude est caractérisée par la mixité fonctionnelle due à ces équipements qui forment le tissu urbain.

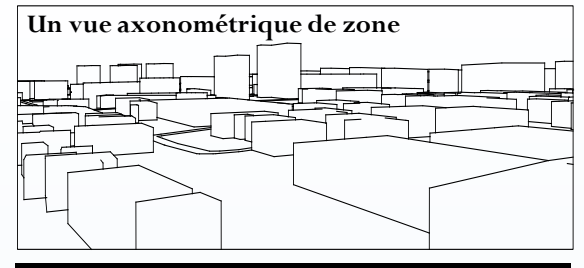
- Ces équipements, selon leurs caractéristiques, peuvent être classés en catégories telles que l'activité résidentielle, administrative, industrielle, religieuse, éducative, commerciale, de service et sanitaire.
- La prédominance de la fonction résidentielle (logements individuels en termes de nombre et logements collectifs en termes de superficie).
- L'existence d'équipement à l'échelle de la ville(hôpital de Ben Boulaid).
- Un déséquilibre dans la répartition des équipements dans la zone.
- Une forte présence d'équipements éducatifs.
- La présence de commerces uniquement disposés de manière linéaire.

- 1-Ecole primaire.
- 2-Lycée Omar Ibn Khatab.
- 3-Ecole primaire Ahmed Rendja
- 4-Ecole primaire Ben Boulaid.
- 5-Ecole Lycée Ben Boulaid.
- 6-Résidence universitaire Ben Boulaid.
- 7-La cité HLM Montpensier.
- 8-Les logements sociale.
- 9-La cité militaire.
- 10-La miriez.
- 11-Bureau de poste.
- 12-D.la protection civile.
- 10-La m.
- 11-Bureau de poste.
- 12-D.la protection civile.
- 13-Chambre d'agriculture.
- 15-Douanes Blida.
- 13-Chambre d'agriculture.
- 15-Douanes Blida.

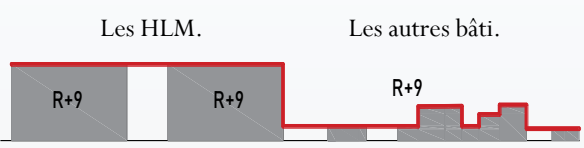
constat

Dans notre zone d'étude, on observe que:

- les gabarits dominants varient du RDC à R+3,avec quelques bâtiments s'élevant de r+4 à r+9(notamment au niveau des barres et grands ensemble(les HLM)).
- la mixité du tissu urbain entre les bâti individuelles(gabarit bas) et collectives(gabarit haut),divise la zone en deux entités distinctes et crée une discontinuité dans la Skyline, résultant de un lacunes de hauteur entre les bâtiments.
- Cette discontinuité rompt l'harmonie visuelle de la Skyline, créant une impression de fragmentation plutôt que d'une composition cohérente dans la zone.



Source: Sketch Traité par l'auteur2023



constat

L'état du bâti dans notre zone d'étude est étroitement lié de manière analogique au processus historique et aux revêtements extérieurs. Ainsi, on distingue :

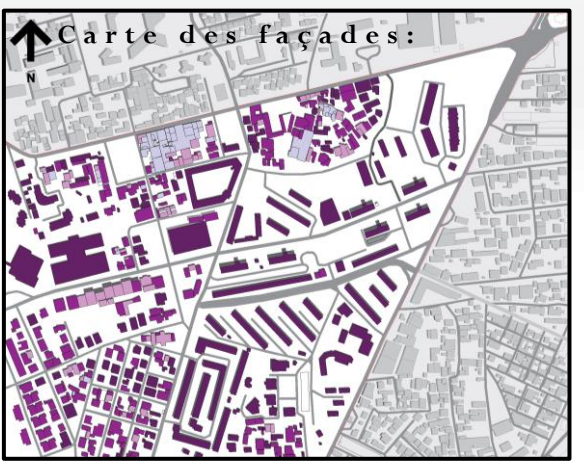
- **Les bâtiments en moyen état**, principalement représentés par les constructions datant de l'époque coloniale.
- **Les bâtiments en excellent et bon état**, souvent caractérisés par des constructions récentes de l'époque actuelle et post-coloniale.

la zone d'étude a subi des transformations variées, comprenant la restauration de bâtiments existants et la construction de nouvelles structures, à l'exception des HLM. Cette réalité souligne l'importance d'intervenir afin d'améliorer l'aménagement urbain de la zone et de les intégrer de manière cohérente dans leur environnement.

constat

Notre zone d'étude est caractérisée par quatre types de façades en fonction du nombre. Chaque bâtiment peut présenter au moins une façade visible depuis l'espace public, mais cette configuration varie en raison de divers facteurs tels que le type de bâtiment, la conception et la réglementation. Donc on trouve:

- Dans les zones plus denses, le nombre de façades visibles varie généralement de 1 à 3, en raison d'une disposition regroupée ou mitoyenne(zones d'habitat individuel).
- Dans les zones moins denses(Les zones d'habitat collectif (Les HLM et social)), on trouve des bâtiments isolés, permettant ainsi l'existence de 3 à 4 façades visibles.



Source: Google earth Traité par l'auteur023



Lecture urbaine et diagnostic

Délimitation & découpage du quadrillage

Une fois que nous aurons identifié l'état de fait du quartier, nous allons procéder à l'évaluation de notre cas d'étude en utilisant une méthode hybride qui combinera des indicateurs de durabilité avec des aspects urbains. Le résultat serait des recommandations pour mener à une intervention justifiée.



Source: Google earth

Traité par l'auteur 2023

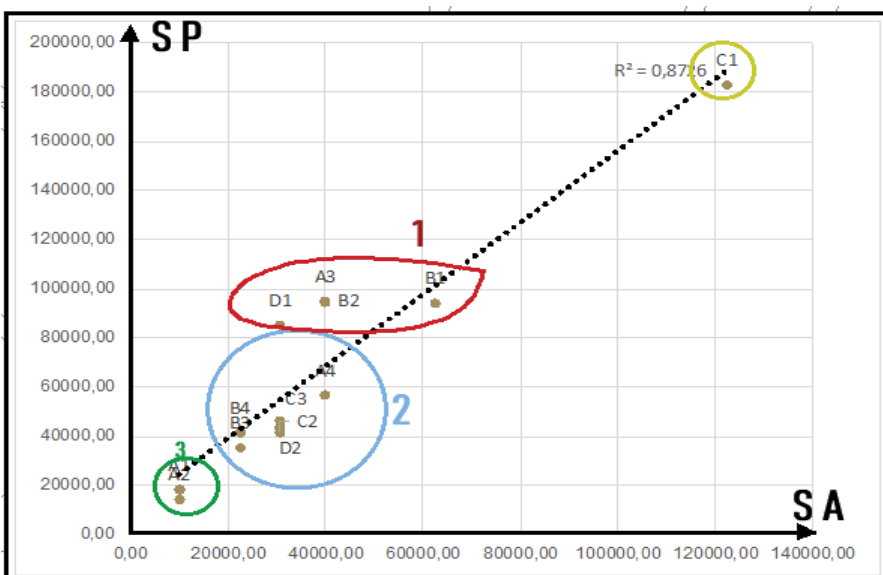
- La trame de notre quartier est clairement définie, et le découpage suit cette trame.
- Pour objectif principal de détecter les problèmes et les anomalies dans les zones découpées.
- Le cadrage de la zone d'étude a été établi sur un périmètre de 700 m * 900 m à l'échelle du quartier.
- en prenant au centre notre air d'intervention futur le périmètre d'étude contient 13 zones ou les fonctions les formes les volumes et les surfaces diffères.



Source: Google earth
Traité par l'auteur 2023

$$SP = F(SA)$$

Indice de porosité



Histogramme01:SP=F(SA)

Traité par l'auteur 2023

Ce graphique aborde principalement la diversité de la surface des zones en comparaison avec la surface projetée (la porosité). Voici les résultats qu'il a révélés : À première vue, on observe clairement un point exceptionnel et trois regroupements distincts qui se démarquent :

• Les zones en dessous de la courbe de tendance :

Regroupement 1 : Il représente les zones (A3, B1, B2, D1) caractérisées par :

- Une présence modérée de cadre bâti par rapport à la surface de la zone.
- Une forte présence d'équipements et d'habitats individuels, avec des typologies variées.
- La majorité des bâtiments sont de type isolé, ce qui induit une forte visibilité des façades et des espaces résiduels.

• Les zones proches de la courbe de tendance :

Point C1 : Cette zone d'habitat individuel est caractérisée par :

- Un nombre important de bâtiments et une grande surface projetée.
- La majorité des bâtiments sont de type isolé ou mitoyen, entraînant une forte présence de façades visibles et une dominance des espaces vides (espaces résiduels).

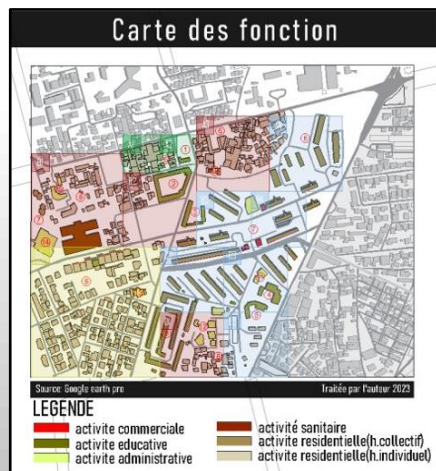
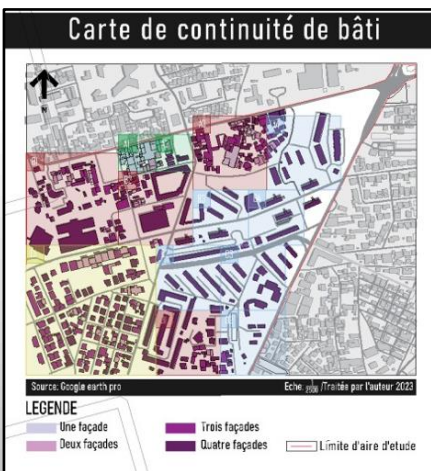
Regroupement 2 : Il représente les zones (A4, B3, B4, C2, C3, D2) caractérisées par :

- Un tissu composé de bâtiments à usage d'habitation, comprenant des barres et des grands ensembles, avec une faible présence d'habitat individuel et leurs équipements.
- Des types de bâtiments isolés, entraînant une forte présence de façades visibles et une dominance des espaces vides (espaces résiduels).

• Les zones au-dessus de la courbe de tendance :

Regroupement 3 : Il représente les zones (A1, A2), deux zones d'habitat individuel caractérisées par :

- Un nombre réduit de bâtiments.
- Une faible surface projetée.
- Des bâtiments groupés ou mitoyens, entraînant une faible présence de façades visibles, ce qui conduit à une surface de zone limitée.



Constat:

- Dominance de vide.
- La zone présente une bonne porosité

$$V = F(N)$$

La distribution des masses dans le tissu

Ce graphique se concentre principalement sur l'indice de répartition des masses dans le tissu urbain, révélant trois regroupements avec des valeurs approximatives qui indiquent des zones partageant des caractéristiques similaires. Voici les détails :

• **Au-dessus de la courbe de tendance :**

Regroupement 1 Les zones (A4, B3, B4, C2, C3) se caractérisent par :

- Un volume important par rapport à la surface de la zone (entre R+4 et R+9).
- Un nombre limité de bâtiments.

Ce qui reflète une typologie spécifique moins dense (les grands ensembles), sont des zones qui ne sont pas pleinement exploitées et qui nécessitent une requalification.

Regroupement 2 : Les zones (B1, B2, A3, D1) représentent un tissu urbain mixte avec :

- ce qui explique la diversité du nombre de bâtiments associée au volume. Cependant, on constate que le nombre de bâtiments et leur volume par rapport à leur surface projetée n'est pas suffisant (zones moins dense). Par conséquent, ce sont des zones que l'on pourrait exploiter.

Point C1 : Cette zone se distingue par :

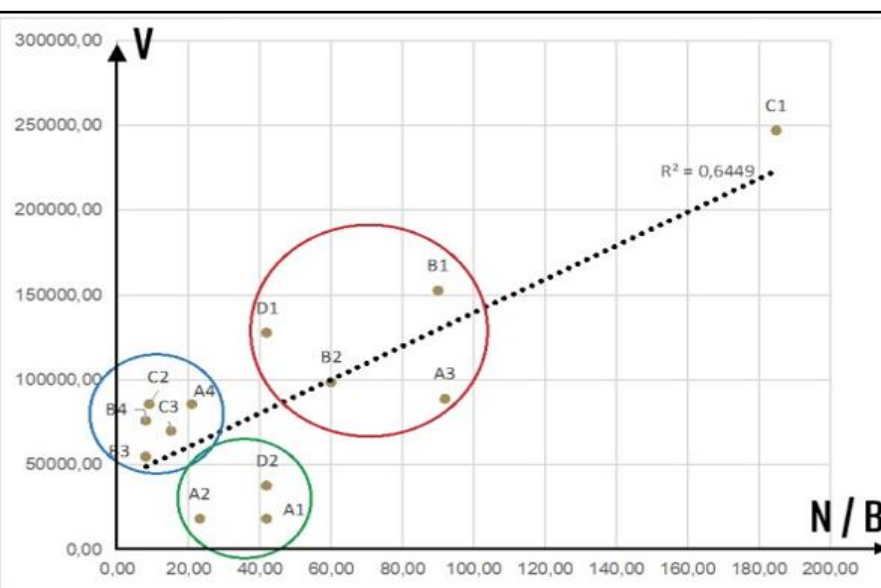
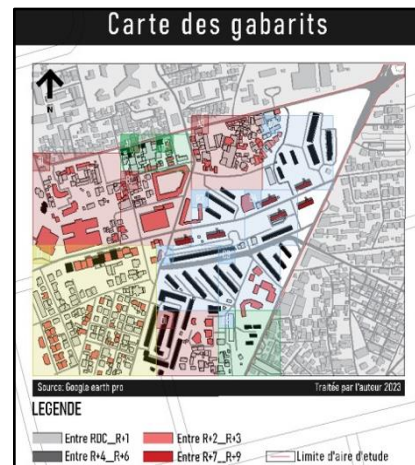
une zone résidentielle avec un nombre élevé de bâtiments et dominance des gabarits bas et un volume important en raison de l'ampleur de sa surface.

• **Sous la courbe de tendance :**

Regroupement 3 : Les zones (A2, A1, D2) se démarquent par :

La présence d'un grand nombre de bâtiments de gabarit réduite (typiques des zones d'habitat individuel).

Ce sont des zones non élevée mais dense par rapport à leur surface projetée



Histogramme 02: $V=F(N)$

Traité par l'auteur 2023

Constat:

Manque de cohérence entre le gabarit et le fonction.

$$V / S P = S a / S P$$

Indice de diversité

ce graphique aborde principalement l'indice de la diversité de zone en comparaison le densification avec le porosité et voici les résultats qu'il a révélés:

-a première vue sur le graphe, on observe clairement 3 regroupement distincts qui se démarquent:

Regroupement 1: Les zones (A4, B1, B3, C1, C2) forment un regroupement concentré, comprenant :

- Des zones composées de fonctions d'habitat (barres des grands ensembles, avec une faible présence d'habitat individuel), accompagnées de leurs équipements (commerces, services éducatifs).
- Un nombre réduit de constructions avec des gabarits importants (R+4/R+9) et un grand nombre de façades visibles.

La zone B1: est une zone mixte avec une prédominance d'habitat individuel et quelques équipements.

- Elle se caractérise par un nombre modéré de constructions, des gabarits variés, et une visibilité importante des façades.

La zone C1: est une zone d'habitat individuel caractérisée par une grande surface, un nombre élevé de constructions avec des façades visibles (bâti isolé ou mitoyen) et une prédominance de gabarits bas (RDC/R+3).

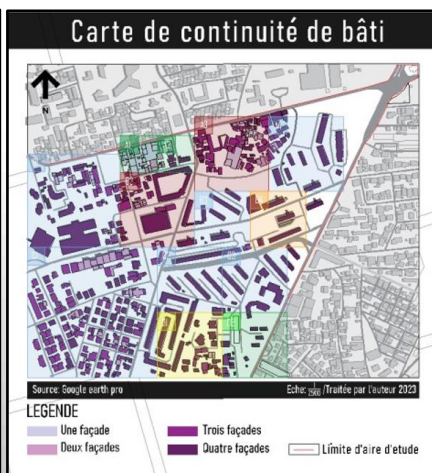
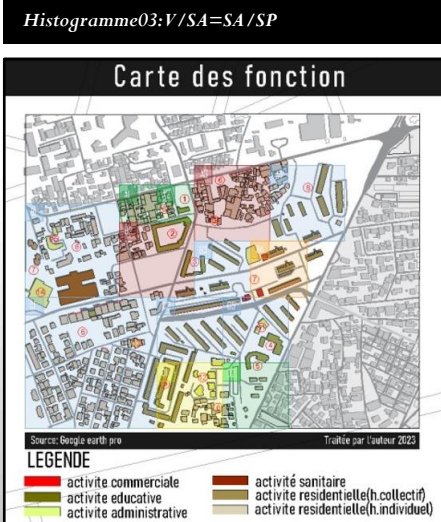
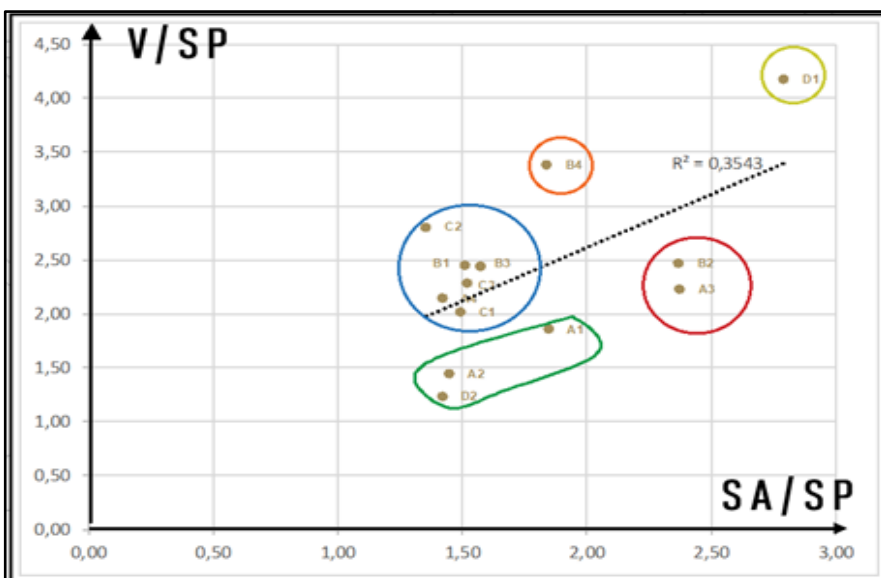
Regroupement 2: Représentent les zones (A1, A2, D2) qui sont des zones d'habitat individuel caractérisées par :

- Un nombre réduit de bâtiments et un petit nombre de façades (bâti regroupé) avec un gabarit bas (RDC-R+3).

Regroupement 3: représente (A3, B2), sont des zones avec un tissu mixte ou on a une présence des équipements et d'habitat individuel avec des gabarits bas et dominance du non bâti.

B4: Représente un zone de grands ensemble avec nombre de bâti bas et gabarit important (R+9) avec des façades visibles, et dominance du non bâti.

D1: Une zone de tissu mixte combinant habitat individuel, grands ensembles et équipements, avec un nombre varié de bâtiments et de façades visibles, et des gabarits allant du RDC à R+6.

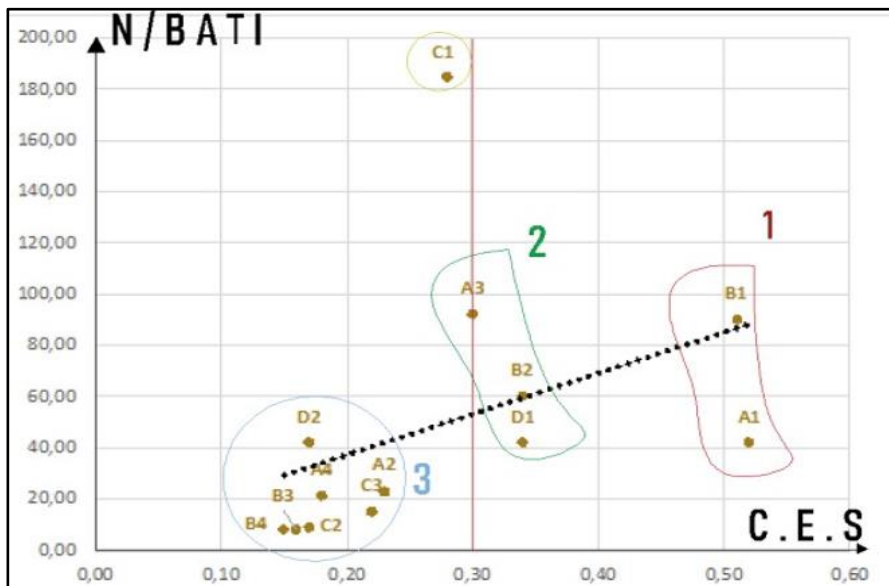


Constat:

- Manque de diversité typologique.

$$N = F(CES)$$

Indice d'exploitation de sol



Histogramme04:N=F(CES)

Traité par l'auteur2023

Ce graphique se concentre principalement sur l'indice d'exploitation des bâtiments dans le sol, et les résultats sont les suivants :

D'après le diagramme, il est notable que la majorité des zones a un faible C.E.S.

Le Regroupement 1 (>50%) : représente les zones **A1 et B1**, caractérisées par un nombre important de bâtiments, indiquant ainsi :

Pour la zone A1 : une forte consommation du sol par l'habitat individuel, avec un tissu compact.
Pour la zone B1 : une dominance de l'habitat individuel et la présence des équipements avec des surfaces importantes,
 Donc une occupation de parcelle équilibrée.

Le Regroupement 2 (>30%) englobe les zones **A3, B2, et B1**, se distinguant par :
 - Un nombre significatif de bâtiments, tout en présentant une prédominance du non-bâti.
 - Un tissu mixte avec une dominance de l'habitat individuel et la présence des équipements avec des grandes surfaces libres aménagées selon leur fonction.

Le Regroupement 3 (<30%) concerne les zones **A4, C2, C3, B3, B4, et D2**, favorisant :

- Une occupation de parcelle non équilibrée, indiquant une mauvaise exploitation du sol.
- Ces zones se caractérisent par une faible présence de bâtiments (dominance du non-bâti).
- Des bâtiments de type isolé, (les barres des grands ensembles et quelque équipements), favorisant la formation de vides urbains et résiduel,
- Un non-alignement par rapport aux grands ensembles.

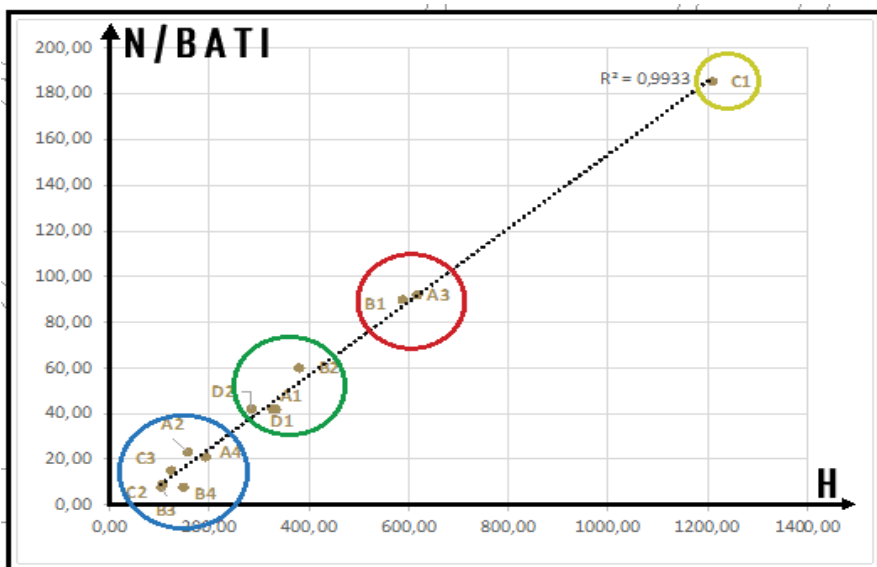
le point C1 : on constate :
 - un grand nombre de bâtiments individuels de types isolés et mitoyens, favorisant la création de vides urbains et résiduel.

Constat

- Mal exploitation de sol.
- Manque de communication entre bâti et non bâti.



Hauteur / Nombre de bâti



Histogramme05:N/H

Traité par l'auteur2023

Ce graphique examine principalement la hauteur des zones par rapport au nombre de bâtiments, et on distingue trois regroupements selon cette hauteur.

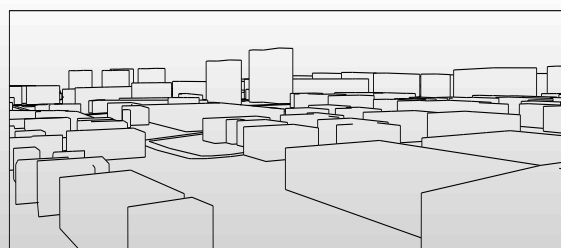
- Dans cet histogramme, les points sont clairement alignés le long de la courbe de tendance ou à proximité, indiquant une homogénéité entre le nombre de bâtiments et la hauteur dans chaque regroupement de zones.

Regroupement 1 : Les points (**A4, B3, B4, C2, C3**) représentent les grands ensembles caractérisés par des hauteurs importantes (R+4/R+9) et une faible présence de bâtiments.

Regroupement 2 : Composé des zones (**A1, B2, D1, D2**), il s'agit de zones avec un tissu mixte où l'on trouve quelques équipements (éducatifs, sanitaires, services, etc.) avec une prédominance de l'habitat individuel caractérisées par un nombre modéré de bâtiments et des hauteurs relativement faibles.

Regroupement 3 : Représenté par les zones (**A3, B1**), ce regroupement se caractérise par un tissu mixte où l'on trouve une forte présence de bâtiments individuels et d'équipements. Les hauteurs sont variées, allant de RDC à R+4, avec un nombre important de bâtiments.

C1 : Une zone d'habitat individuel avec un nombre élevé de bâtiments et des hauteurs relativement faibles.



Source: Sketch

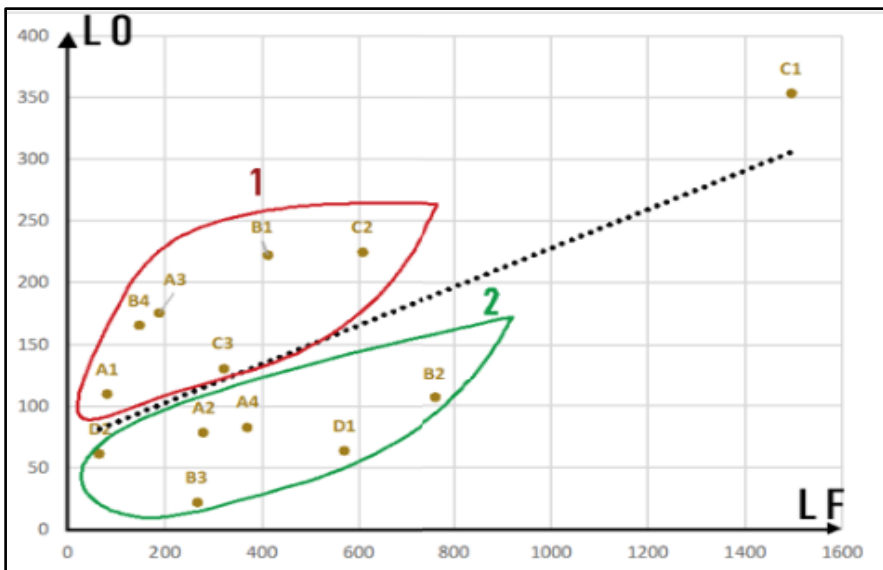
Traité par l'auteur2023

Constat:

- Mauvaise distribution des hauteurs (manque d'harmonie).
- Skyline lisible avec des discontinuités..

$$L o = F (L f)$$

Indice d'animation de la voirie



Histogramme06:Lo=LF(CES)

Traité par l'auteur2023

Ce diagramme examine principalement l'indice d'animation de la voirie et la communication entre les bâtiments et la rue, dévoilant les résultats suivants :

La zone d'étude est une combinaison des deux types de zones, à la fois extraverties et introverties. Ainsi, on observe :

- Les longueurs ouvertes (la chaussée extravertie) sont fortement restreintes.
- Dans toutes les zones, les longueurs fermées (la chaussée introvertie) sont plus élevées que les longueurs ouvertes. Par conséquent, on distingue :

les zones situées au-dessus de la courbe de tendance.

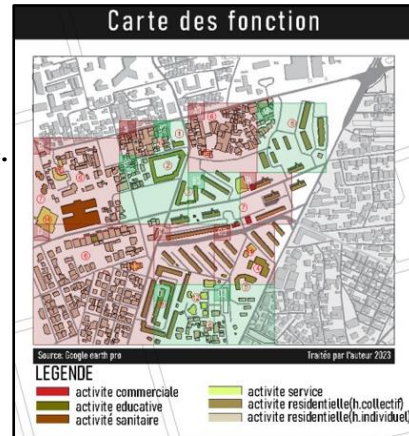
•Regroupement 1 : Ces zones sont plus extraverties dans la zone d'étude, caractérisées par :

- Une forte présence de bâtiments.
- Un certain alignement avec les voies.
- La présence de commerces de type linéaire.

les zones situées au-dessous de la courbe de tendance.

•Regroupement 2 : Ces zones sont plus introverties dans la zone d'étude, caractérisées par :

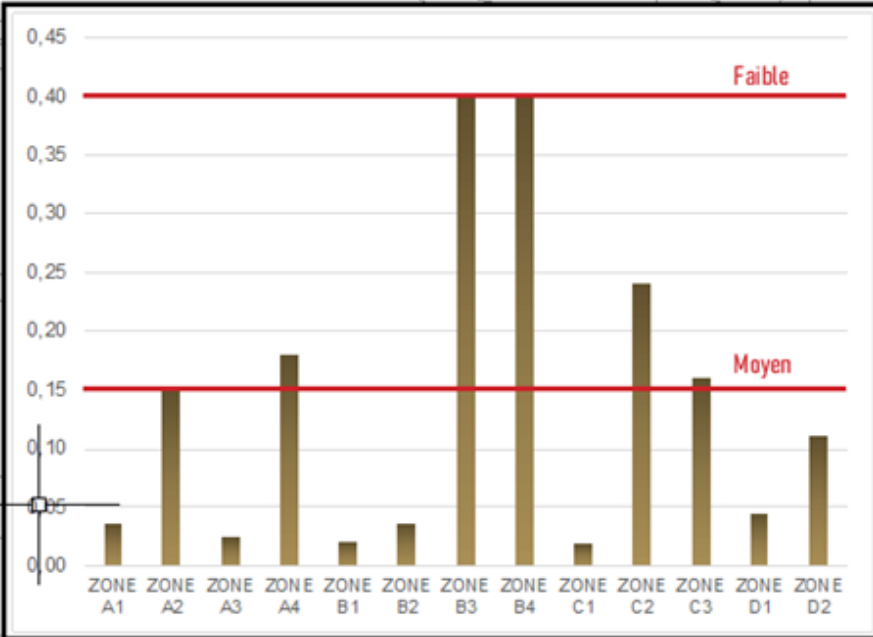
- Un nombre réduit de bâtiments.
- La présence d'équipements clôturés.
- Un manque d'alignement au niveau des grands ensembles.



Constat:

- Manque d'animation entre le bâti et la rue.

C / Surface zone



Histogramme07:C/S

Traité par l'auteur2023

Ce graphique aborde principalement l'occupation volumétrique de zone ,et voici les résultats qu'il a révélés:

On observe un déséquilibre dans la compacité entre les différentes zones, induisant une hétérogénéité et des variations de perméabilité dans le tissu urbain.

Zones de faible compacité <15%représente les zones(A4,B3,B4,C2,C3) Caractérisées par de grands ensembles, ces zones présentent :

- Nombre de bâti réduit.
- Un manque d'alignement avec les voies.
- Une forte présence d'espaces non bâtis.
- Une typologie de bâti ramifiée (structure simple).
- Dominance de non bâti.

Zones de moyenne compacité >15%:représente les zones (A1,A3,B1,B2,C1,D1,D2) qui caractériser par:

- Comportant une forte densité d'équipements.
- Prédominance d'habitat individuel.
- Un certain alignement avec les voies.



Constat:

- Manque de cohérence entre les différents zone.
- fort présence de perméabilité au tissu.

LES RECOMMANDATIONS : -----

- a plupart des problèmes sont situés au niveau des grands ensembles. La majorité de la zone d'étude est constituée d'habitats individuels et d'équipements, ce qui rend délicate toute intervention directe dans leur tissu et leur cadre bâti. Par conséquent, notre intervention dans la zone d'étude se fera de manière globale, en ciblant les espaces non bâtis (voiries et espaces publics) ainsi que le cadre bâti dans les grands ensembles.
- Problèmes identifiés :
- Au niveau du système viaire :
- Manque d'espace de stationnement.
- Absence d'infrastructures pour la circulation douce (pistes cyclables, parcours piétons et chemins verts).
- Alignement non respecté, causant un manque d'animation.
- Manque de connexions et de liaisons entre les différentes parties de la zone et de la ville.
- Au niveau du paysage :
- Espaces publics non fréquentés en raison du manque de sécurité et d'aménagements appropriés.

Au niveau des grands ensembles:

Au niveau du système viaire:

- un faible de connexion entre les voies à l'intérieur de zone et le quartier.
- Faible accessibilité au zone.

Au niveau du système bâti et paysage:

- Dominance de vide.
- Manque de diversité.
- Un discontinuité au niveau de Skyline
- Manque espaces aménagés et des aires de jeux.
- Déficit en espaces publics aménagés.
- Les espaces verts ne sont pas aménagés.
- Fort présence des espaces résiduels.

Recommandations :

Au niveau du système viaire :

• Requalification des voies : Élargir les voies existantes et créer des trottoirs plus larges selon les besoins afin de :

- Ajouter des voies supplémentaires pour faciliter la circulation douce.
- S'aligner avec le bâti existant.

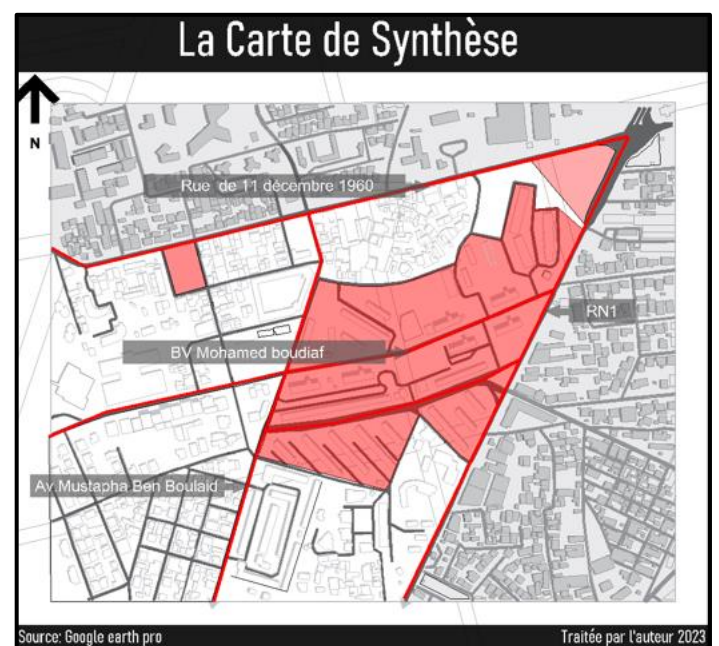
• Amélioration des infrastructures de transport :

- Réactiver les arrêts de bus laissés à l'abandon.
- Relocaliser les arrêts de bus pour établir de nouvelles lignes de transport selon les besoins.

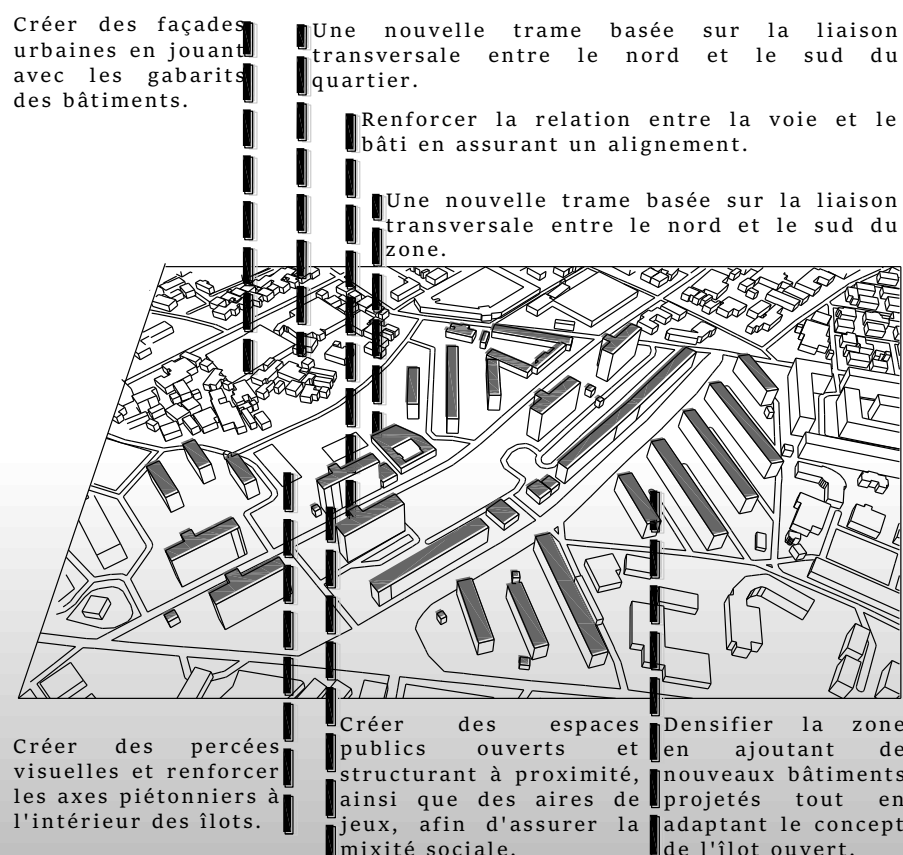
Au niveau du paysage :

• Revitaliser et transformer les espaces publics peu fréquentés en des lieux dynamiques, sûrs et attractifs pour la communauté en :

- Intégrant un aménagement paysager favorisant l'utilisation de l'espace tout en préservant des zones dégagées pour une meilleure visibilité.
- Installant du mobilier urbain polyvalent et esthétique.



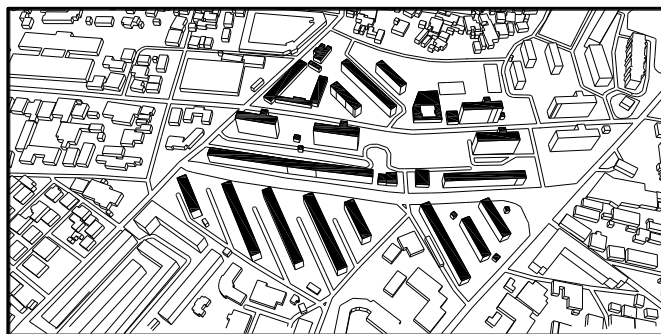
Synthèse de recommandation:



L'intervention urbain :

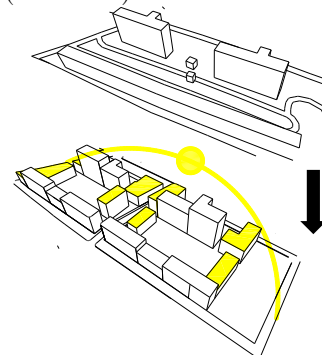
- L'état de fait
- Enquête social
- Syntaxe spatial
- Lecture morphologique

01
Les Problèmes
 Au niveau du quartier.
 (échelle macro fonctionnelle)



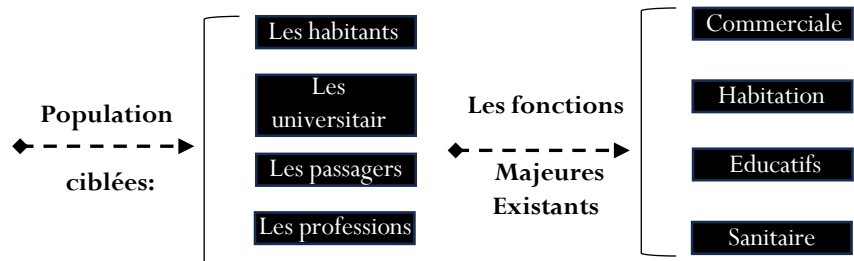
02
Réflexion

Transformation de la ville 2^{ème} âge (Pas d'ilot) vers la ville de 3^{ème} âge (Ilot ouvert).



Programme

Pour commencer cette partie, il est essentiel de mettre en évidence tous les besoins du quartier, donc nous entamons la programmation qualitative et quantitative qui basé sur: - Satisfaire les besoins des habitants.
 - Crée un diversité programmatique.
 - Intégrer et connecter la cité avec le reste du quartier.



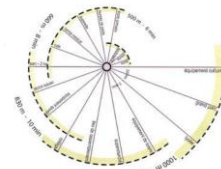
• **Calculs de nombre Alors, on a commencé par l'étude démographique et l'existantes:**

de populations du quartier de **Montpensier:**
 - Nombre de logements est de : 1342 Logements.
 - Nombre d'habitants est de : 1342 x 6 habitants (6 le TOL). Alors : 9056 habitants.

• **Donc selon la grille d'équipement:**
 • **Et Selon (concept de proximité) roue de Madec on a choisi d'intégrer les équipement suivent:**

- (200m-3min):
- Un jardin(900m²).
 - Une crèche(300m²).
 - Une boulangerie(20m²).
- (660m-8min):
- Maison de jeunes(4000m²).
 - Salle de sport spécialisée(2000m²).
- (800m-10min):
- Salle polyvalente(750m²).
 - Centre commerciale(1000m²).

concept de proximité:



Grille d'équipements:

Équipement	Surface minimale (m ²)	Ratio m ² /habitant	Ratio m ² /logement	Équité Induit
Centre de santé	800	0.066	0.500	36
Salle de sport spécialisée	3000	0.166	1.250	19
Salle polyvalente	750	0.062	0.468	65
Maison de jeunes 400	4000	0.333	2.500	15
Commerces spécialisés	1200	0.100	0.750	60
Commerces complémentaires	1200	0.100	0.750	70
Marché ou centre commercial	1000	0.083	0.625	28
Central téléphonique	1500	0.125	0.987	18
Siverté urbaine	100	0.030	0.225	14

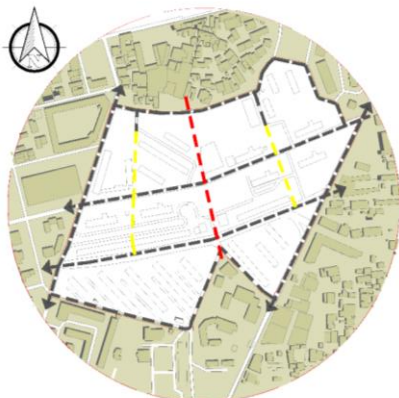
Genèse de plan d'aménagements :

Intervention sur le non bâti:



État initial :

Un trame de réseau de voirie non hiérarchisé et non connecté entre ses éléments.



Restructuration du réseau de voirie :

Par la création et le prolongement des nouveaux axes transversaux (nord/sud) suivant l'axe central d'implantation, supprimer les impasses permet de :

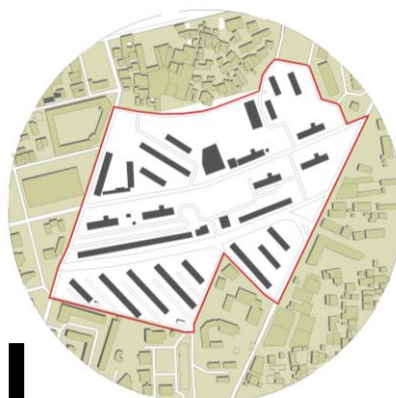
- Connecter la cité avec le reste du quartier et avec elle-même.
- Créer une trame plus fluide et perméable.
- Permettre d'identifier le centre du quartier.



État final :

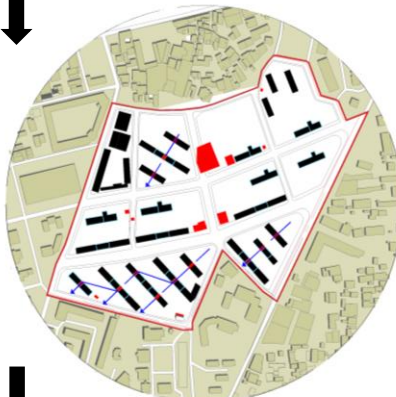
Une trame de réseau de voirie plus lisible, régulière et interconnectée facilite la définition des îlots.

Intervention sur le bâti:



État initial :

Tissu avec des bâti ramifiée et dominance du vide.



- Le bâti, selon (RPA), est classé en bon état. Donc, les interventions se font selon les besoins.
- La transformation du bâti implique le remodelage, la délocalisation (dans le cas du poste de police) et la démolition.
- La création de percées visuelles correspond à l'aménagement de voies piétonnes.

Crée une relation entre le bâti et la voie par les podiums ou les nouveaux volumes pour :

- Une meilleure occupation de la parcelle
- Récupération du foncier et création d'alignements avec les voies.
- Implantation de nouveaux équipements qui vont donner une diversité à la zone.

État final :

Tissu dense avec des espaces définis.

Master plan :

Les espaces vert et public :

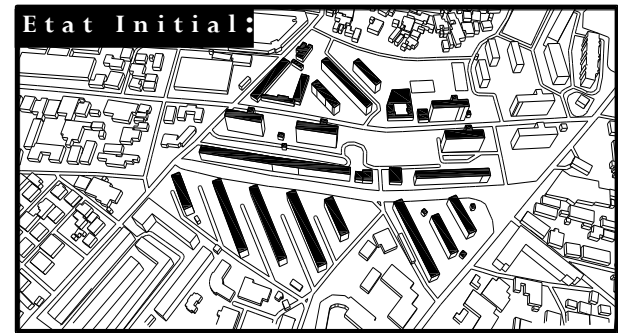


L'intervention sur système viaire et système bâti nous permet de créer :

- Un espace partagé au cœur du quartier forme un vrai lieu de socialisation.
- Des jardins privatifs à l'intérieur des îlots jusqu'au bord des voies permettant une séparation entre espaces publics et privés, constituant des aires de détente. Et des passages.

Synthèse comparative :

1



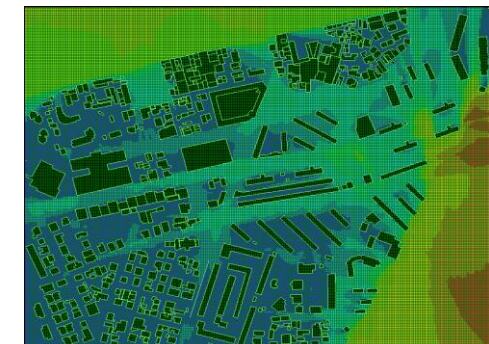
	Surface bâti	Surface Non bâti	CES	CBS	Nombre logement	
Initial	15508.25m ²	96555.45m ²	13%	9%	380	Logements démolies:46
Final	30681.70m ²	81382.92m ²	27%	27%	632	Logements conservées:335

Syntaxe spatiale :

2

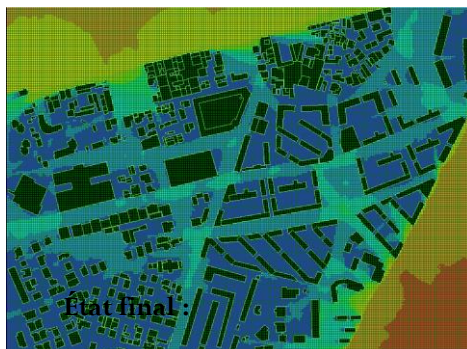
Carte de visibilité :

État Initial :



Le résultat est remarquable l'espace public au centre de la zone est le plus visible. Les espaces sont définis, et l'on remarque qu'il existe une hiérarchisation entre l'espace public et semi-public.

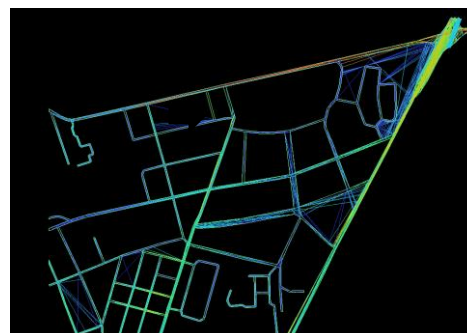
État final:



Carte de connectivité :



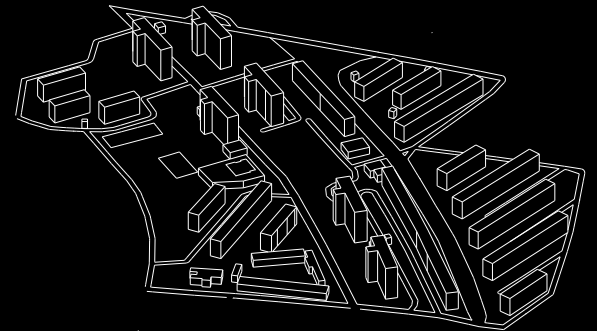
Il est observé que la structure globale de la nouvelle trame et les voies projetés et la manière dont les rues sont interconnectées ont abouti à un résultat notable.



Le résultat de l'intervention sur notre cas :

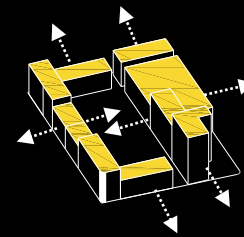
État initial :

ensembles de tours et de barres représentent un modèle d'habitat du la ville de deuxième âge, conçu de manière uniforme et homogène selon des standards de vie fondés sur l'hygiénisme, l'optimisation de l'espace et l'ensoleillement. Ces ensembles étaient implantés de façon autonome par rapport à la voirie dans de vastes espaces.

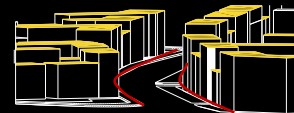


L'intervention :

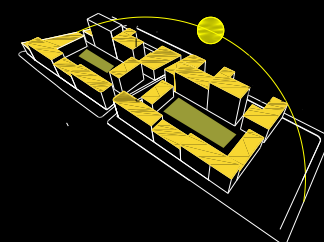
Les transformations apportées au tissu urbain du quartier, tant sur le système non bâti (restructuration du réseau viaire) que sur le système bâti (remodelage, délocalisation et démolition), permettent de faire évoluer notre cas d'étude d'un module de ville du deuxième âge vers un module de ville du troisième âge, en suivant les principes de l'îlot ouvert, donc on trouve :



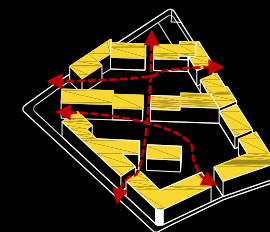
- L'autonomie et la singularité des bâtiments se manifestent par leur indépendance, chaque construction possédant quatre façades dégagées et offrant ainsi des orientations multiples ainsi que des vues variées.



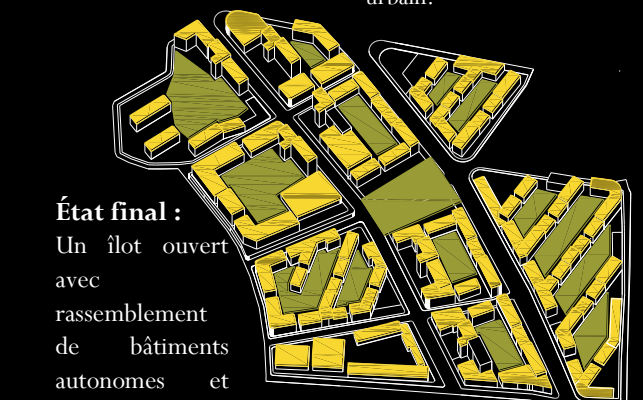
- l'alignement des bâtiments sur la voirie.



- Chaque bâtiment a une hauteur distincte, créant un jeu de volumes variés qui ne suivent pas une ligne uniforme, conférant une dynamique verticale à la rue et l'ensoleillement, certains intentionnellement laissés plus haut pour être représentatifs du quartier.



- des jardins privatifs occupent l'intérieur des îlots jusqu'au bord des voies permettant une séparation entre espaces publics et privés, constituant des aires de détente. et des passages



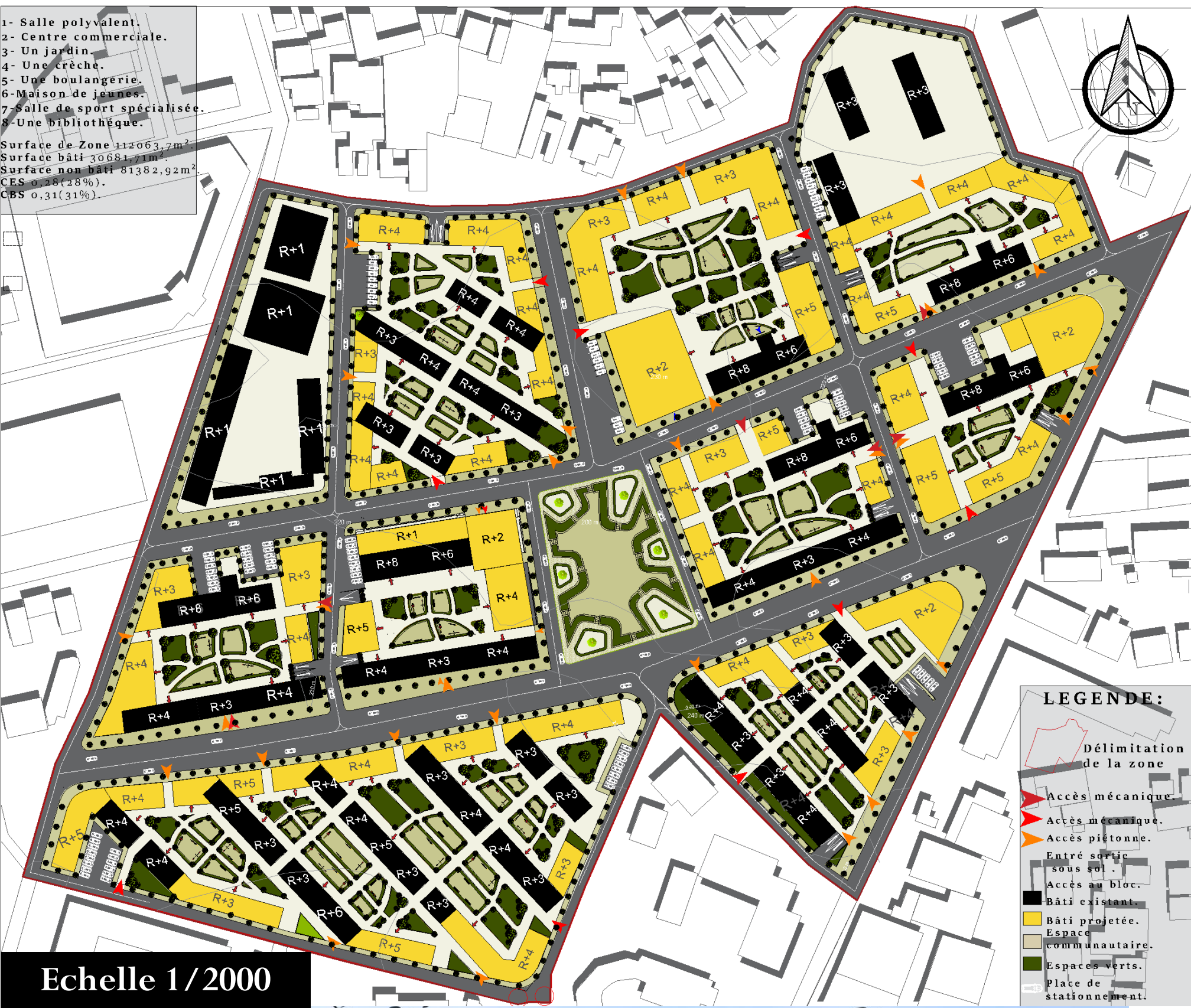
État final :

Un îlot ouvert avec rassemblement de bâtiments autonomes et non identiques

Master plan:

- 1- Salle polyvalent.
- 2- Centre commerciale.
- 3- Un jardin.
- 4- Une crèche.
- 5- Une boulangerie.
- 6- Maison de jeunes.
- 7- Salle de sport spécialisée.
- 8- Une bibliothèque.

Surface de Zone 112063,7m².
 Surface bâti 30681,71m².
 Surface non bâti 81382,92m².
 CES 0,28(28%).
 CBS 0,31(31%).

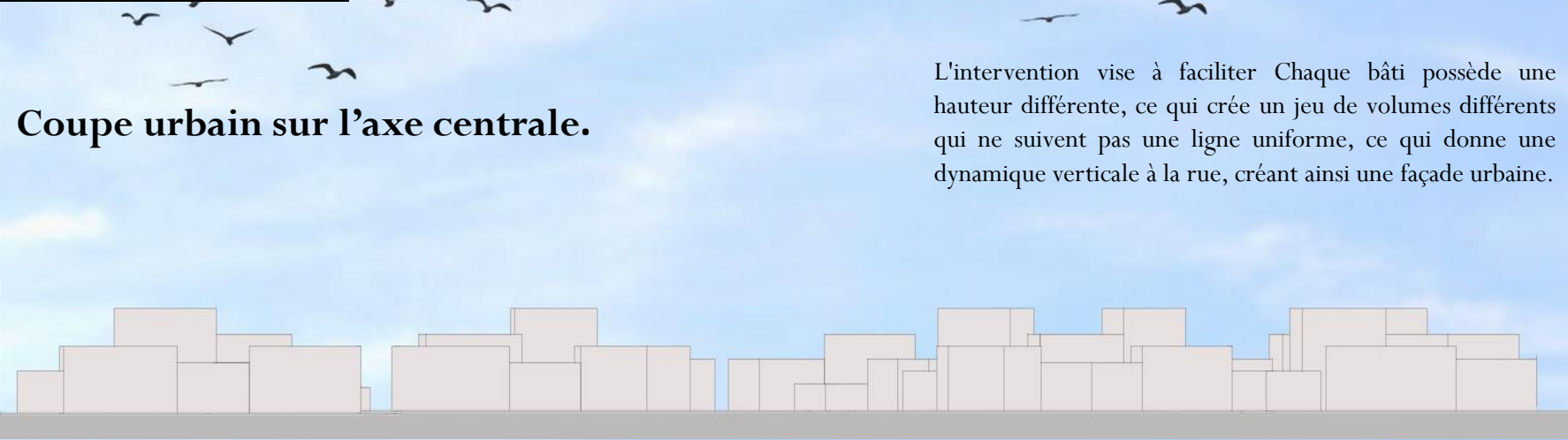


LEGENDE:

- Délimitation de la zone
- ▶ Accès mécanique.
- ▶ Accès piétonne.
- ▶ Entré sortie sous sol.
- Accès au bloc.
- Bâti existant.
- Bâti projetée.
- Espace communautaire.
- Espaces verts.
- Place de stationnement.

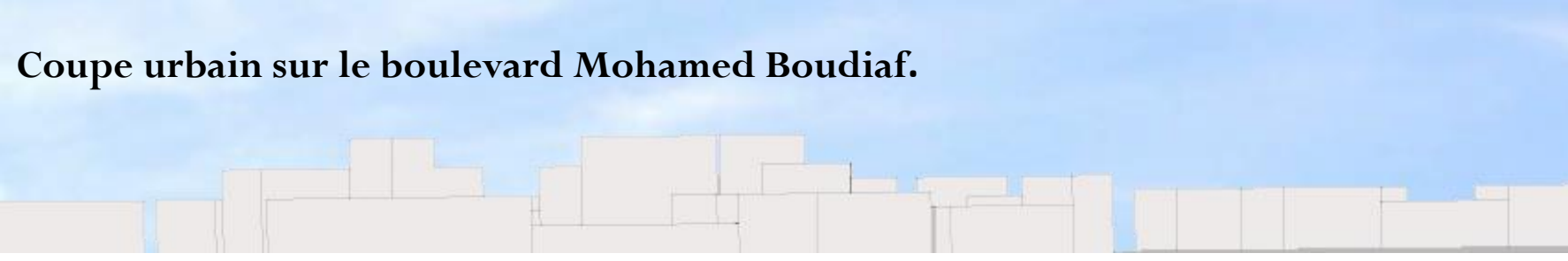
Echelle 1/2000

Coupe urbain sur l'axe centrale.

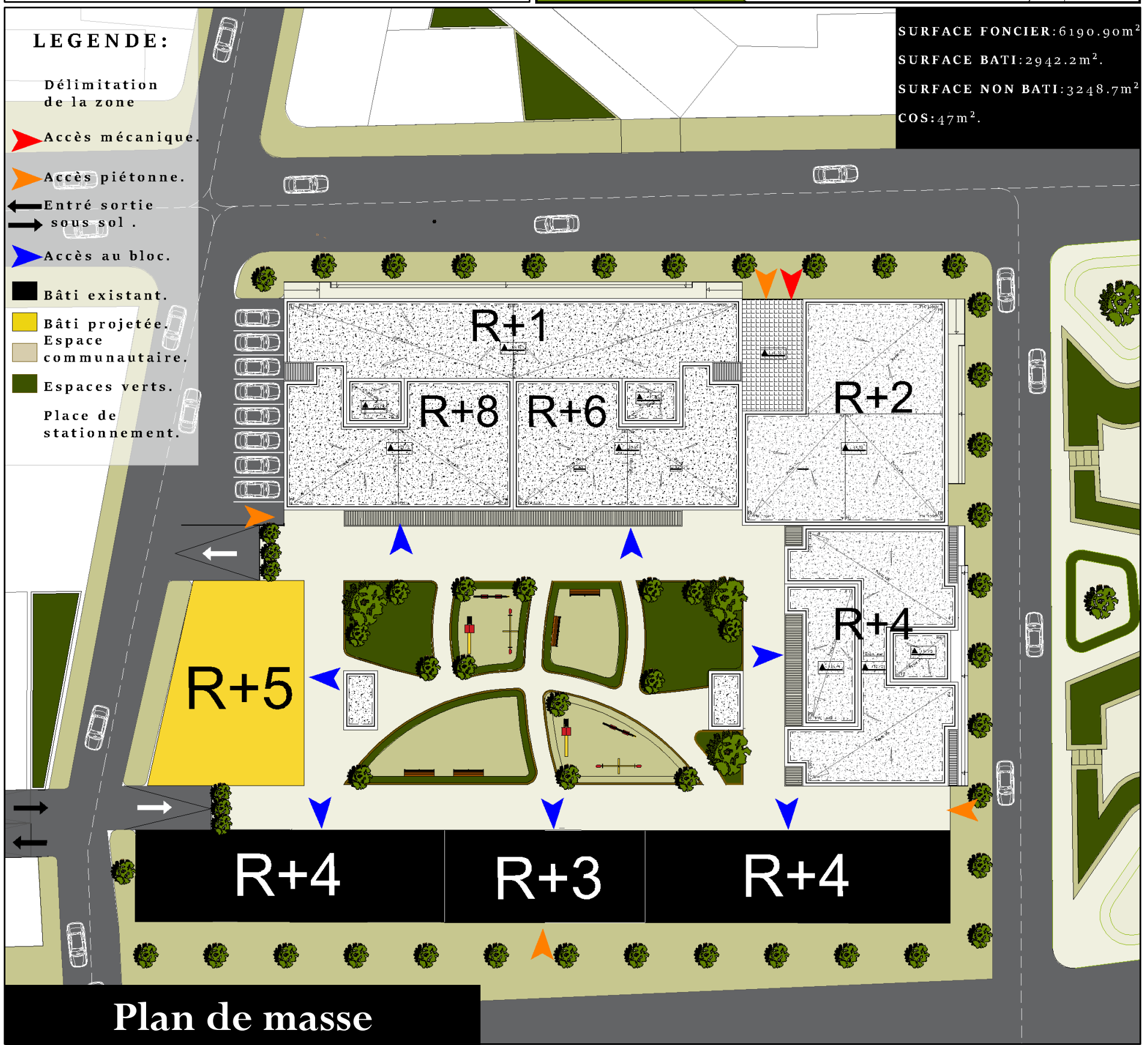
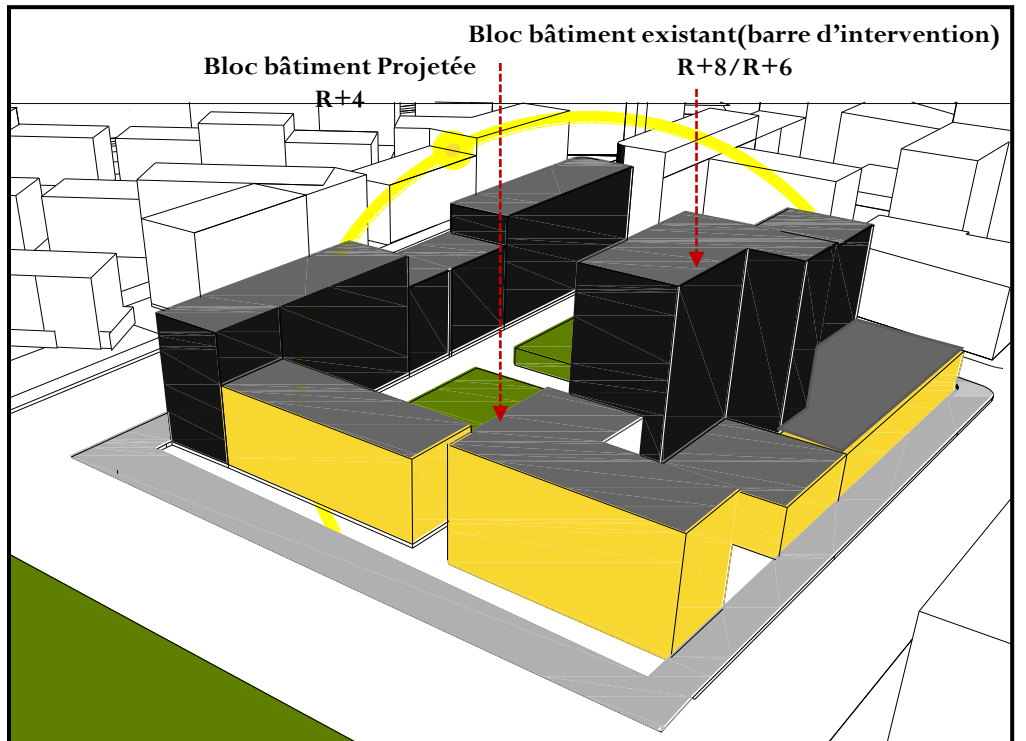
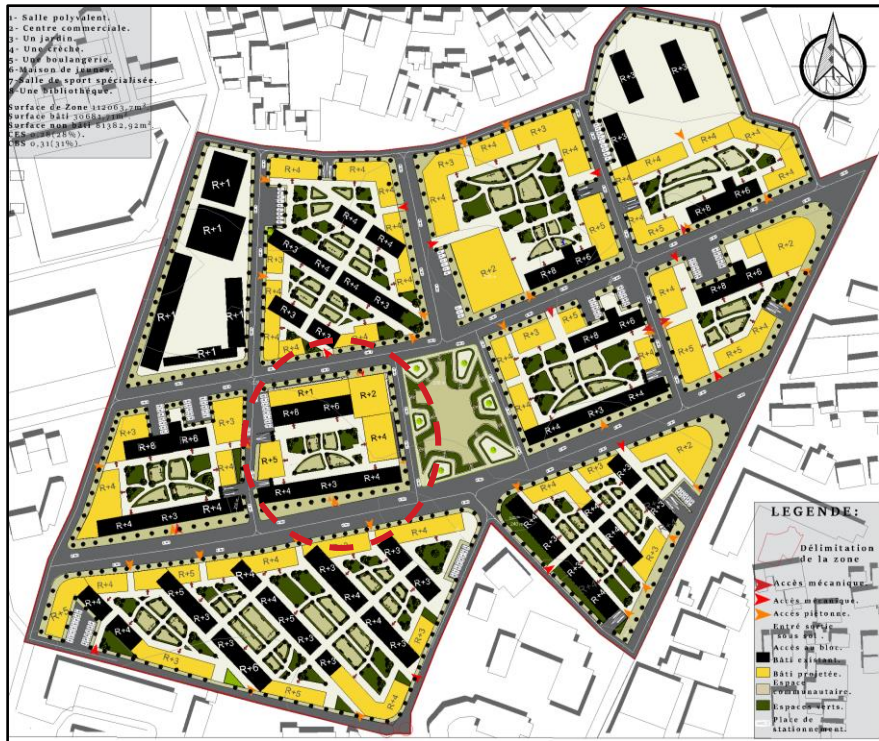


L'intervention vise à faciliter Chaque bâti possède une hauteur différente, ce qui crée un jeu de volumes différents qui ne suivent pas une ligne uniforme, ce qui donne une dynamique verticale à la rue, créant ainsi une façade urbaine.

Coupe urbain sur le boulevard Mohamed Boudiaf.



L'îlot d'intervention :

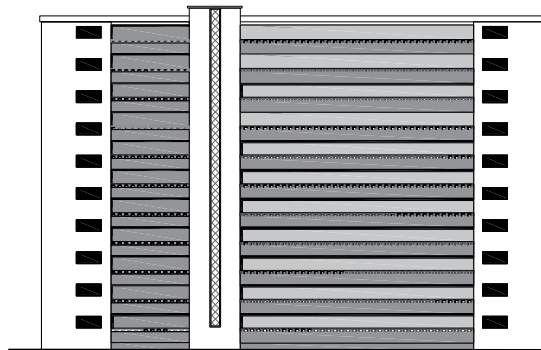


Plan de masse

L'intervention urbain :

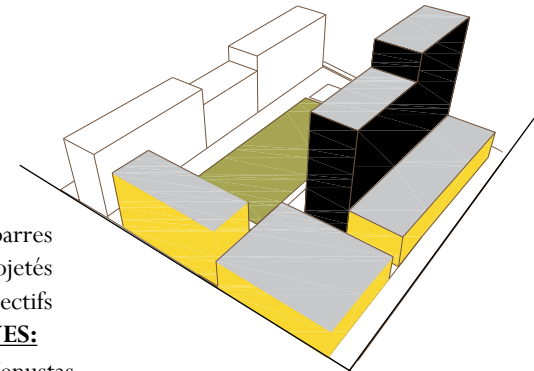
- L'état de fait
- Enquête social
- Syntaxe spatial
- Lecture morphologique
- +
- L'analyse critique

01
 Les Problèmes
 Au niveau du projet.
 (échelle micro fonctionnelle)

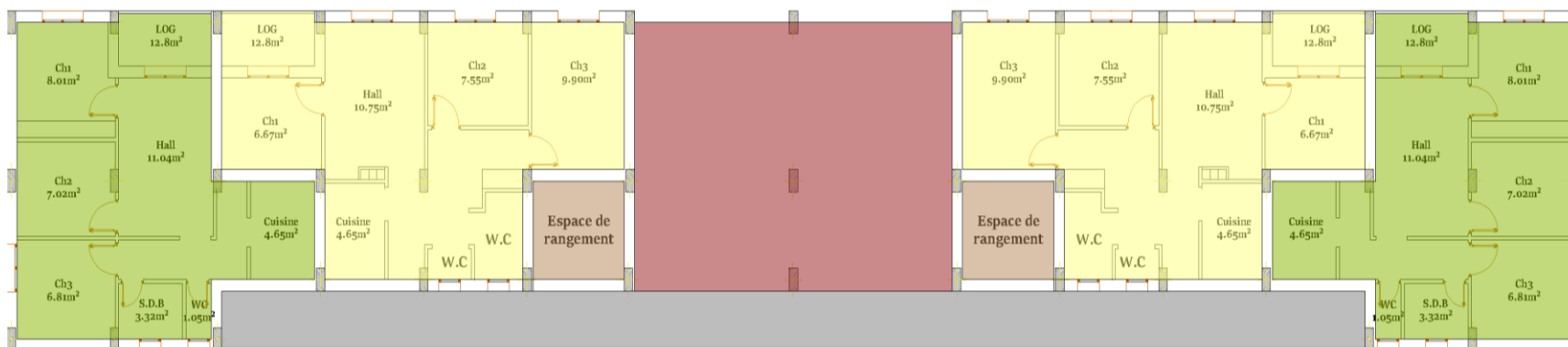


02
 Réflexion

intervention sur les barres existantes et les deux projetés
 Avec les principaux objectifs suivants **Selon VITRUVES:**
 1-Firmitas 2-Utilitas 3-Venustas
 Avec La Notion De Durabilité.

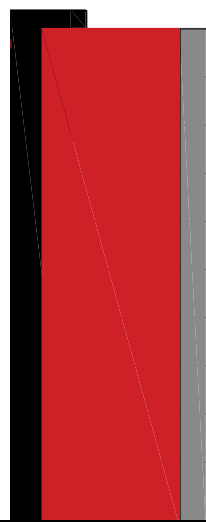


Présentation de la barre existants :

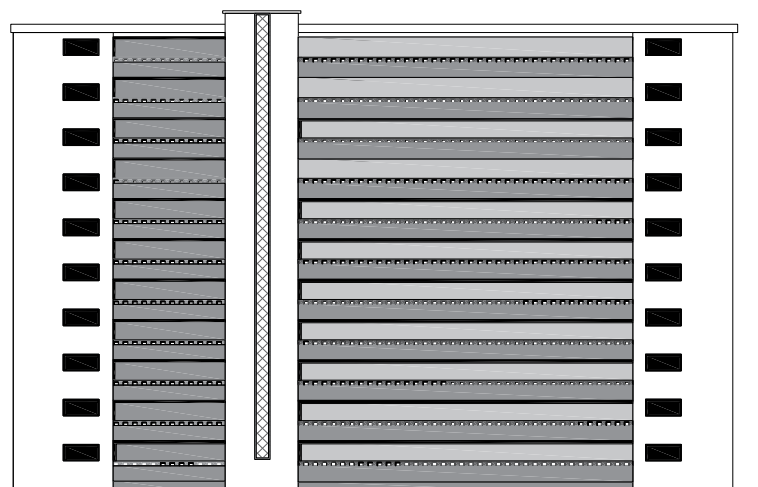


plan de barre existante

- Les escaliers en coursive de la cité Montpensier permettent une organisation verticale de chaque appartement, gérant ainsi la relation entre la longueur et la largeur de la façade et rompant l'horizontalité.
- Il y a 4 appartements dans la barre et deux modèles de plans qui sont en miroir par rapport à l'axe de la galerie, reliés par un même étage.
- Il semblerait que le module de base soit un rectangle de (6.5m x 4.5m) d'une superficie de 30 m2 pour l'unité de base, qui présente la structure du projet.
- Les cellules en forme de L sont composées de 3 pièces et T, avec une surface de 60m2.



- Les escalier.
- Coursive.
- Galerie.
- Logement Type T.
- Logement Type L.
- Espace de rangement.



Façade de barre existante

- La façade de la cite appartient Au style moderne, il s'inspire directement de la cité radieuse de Marseille, érigée par le Corbusier.
- La structure est construite en béton brut et la façade est construite en utilisant des éléments structuraux qui créent un quadrillage régulier où s'alternent loggias et baies. Seuls les escaliers et l'ascenseur rompent ce rythme grâce à leur position verticale.

AU NIVEAU DU PROJET:

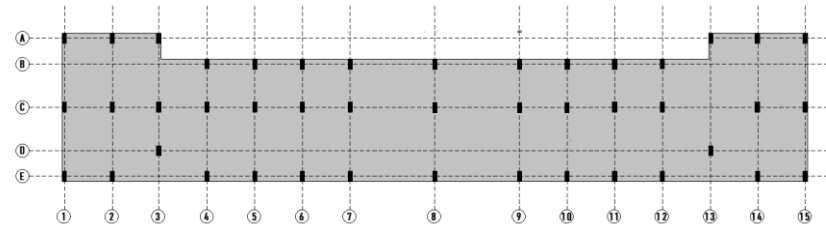
➤ LES PROBLÈMES ARCHITECTURALE:

- Fissures dans le revêtement extérieur du bâtiment.
 - Balcons dans un état très dégradé avec risque d'effondrement.
 - Problèmes d'évacuation et mauvais état des tuyauteries.
 - Présence de coursives :
 - Problème de façade urbaine.
 - Les surfaces des cellules sont sous-dimensionné.
- (absence de confort intérieur).

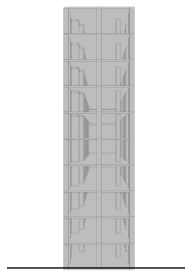
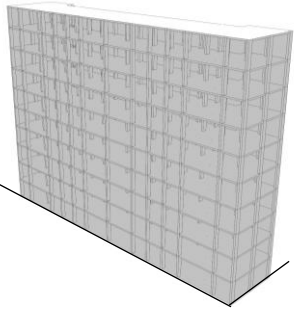
FIRMITAS :

1. La structure:

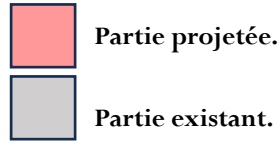
Etat initial:



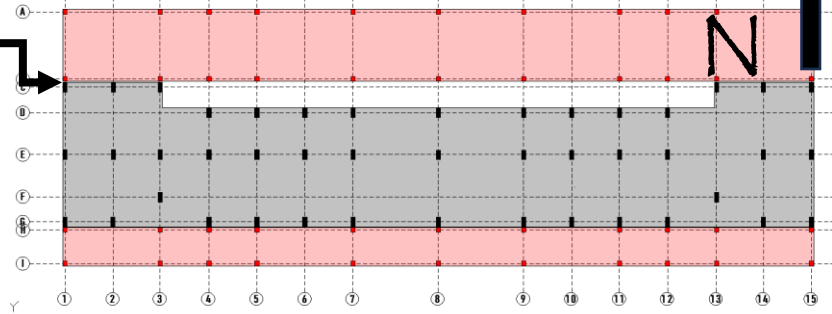
- Structure en béton armé avec petites portées petites travées.
- Très contraignante, si on veut apporter des modifications.



Joint de rupture entre la structure existante et les extensions.

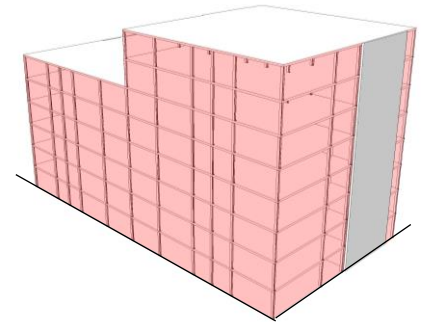
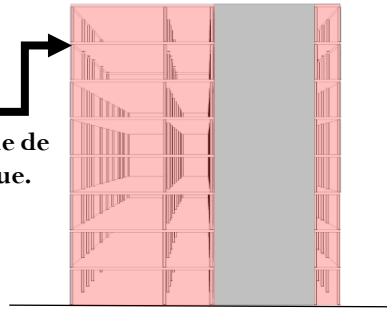


Etat final:



- Dans l'extension du bloc existant, une structure métallique a été utilisée afin de bien assembler et relier l'ancien avec le nouveau sans aucun souci technique, en utilisant un plancher collaborant.

Une nouvelle trame de structure métallique.

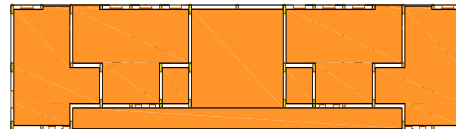
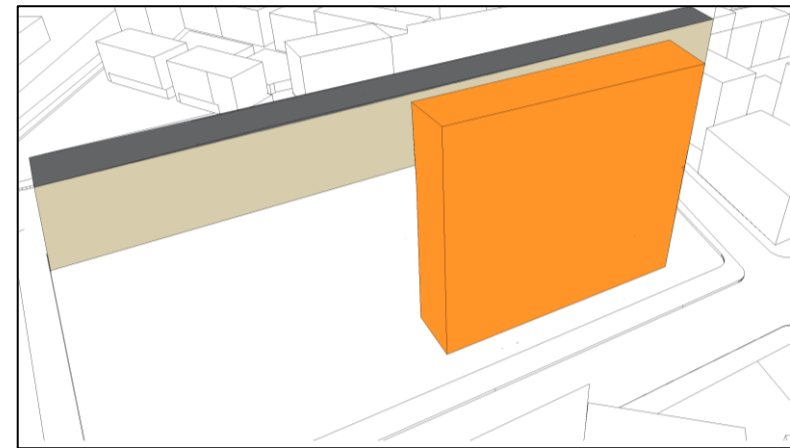


- Pour Les blocs projetés: Structure poteaux-poutres en béton armé avec un plancher en dalle pleine. (Section de poteaux : (50x50) m² - (45x45) m²,

UTULITAS :

2. Le programme:

Etat initial:

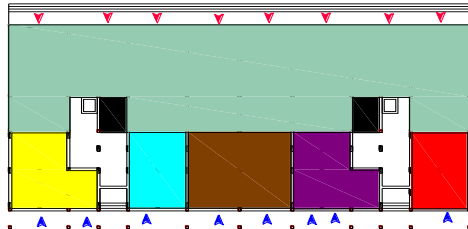
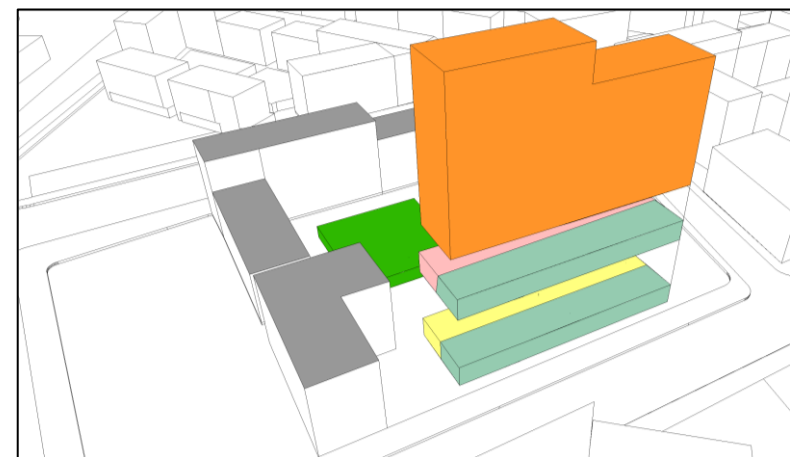


Les logements.

notre objectif est de Créer un mixité programmatique(diversité):

La barre de l'état initial: représente des barres résidentielles sans aucune autre activité en raison du manque de communication avec la rue.

Etat final:



L'état finale: L'alignement avec la rue et l'application du concept de l'îlot ouvert, en relation avec le cœur du quartier et le boulevard Mohamed Boudiaf (20 m), nous permettent d'intégrer de nouvelles activités, telles que:

- Des activités publiques à l'extérieur.
- Des activités communes pour les habitants à l'intérieur de l'îlot.
- La partie supérieure sera entièrement dédiée aux logements.



Les logements.

Studios.

Des espaces partagés.

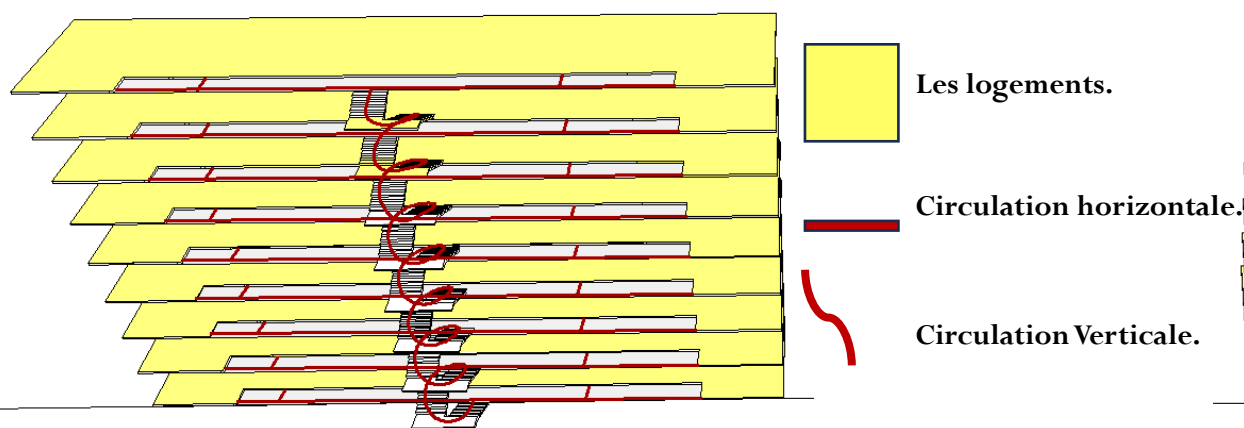
Bati existante.

Commerce.

4. Les logements:

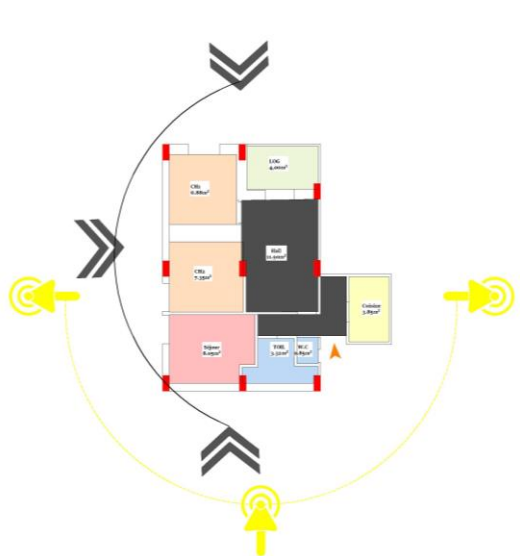
L'opération de réaménagement des barres à l'intérieur commence par la circulation:

Etat initial:

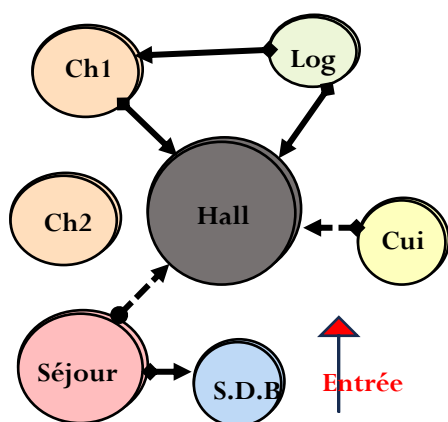


L'état initial: il s'agit d'une barre avec des escaliers dégagés reliés par une coursive qui assure une circulation horizontale. Ce type de circulation pose des problèmes d'intimité et de sécurité.

Etat initial:

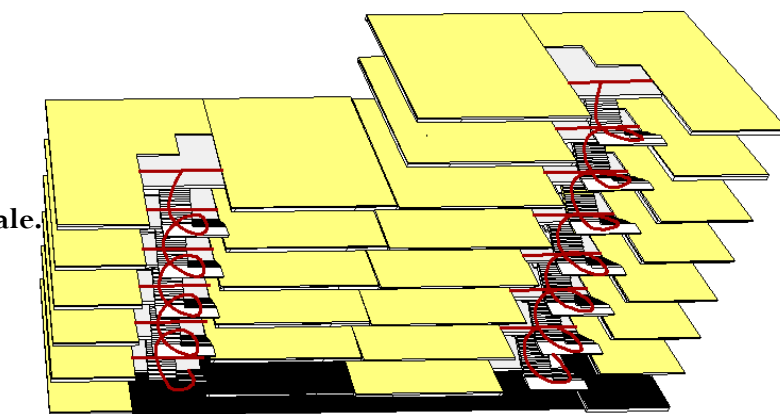


L'état initial: il s'agit des cellules sont sous-dimensionné. (absence de confort intérieur).



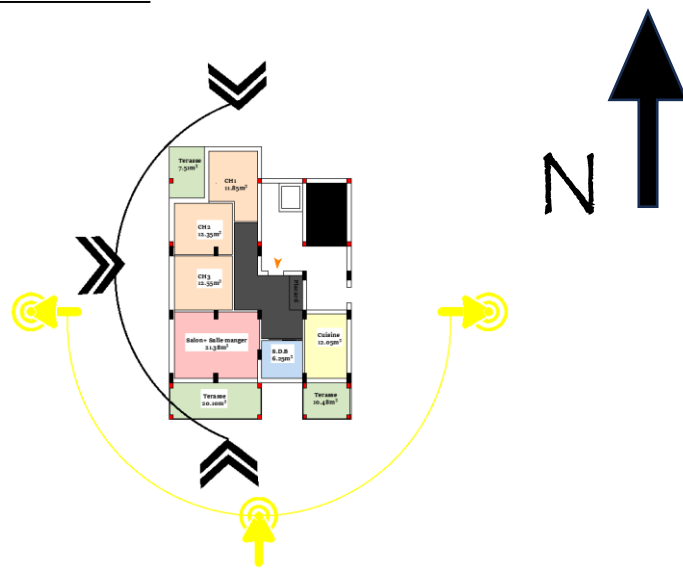
Organigramme spatiale

Etat final:

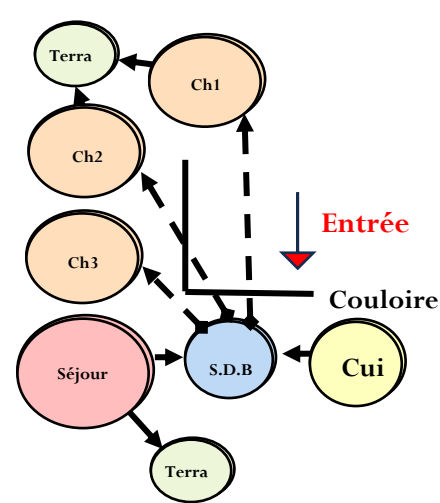


L'état final: le changement de type de circulation d'un système par coursive à un système central, ainsi que l'ajout d'une deuxième cage d'escalier, visent à améliorer la sécurité, le confort et la fonctionnalité de bâti. Cela entraîne également un changement dans la distribution des logements, passant d'une disposition linéaire à une disposition centrale sur le palier.

Etat final:



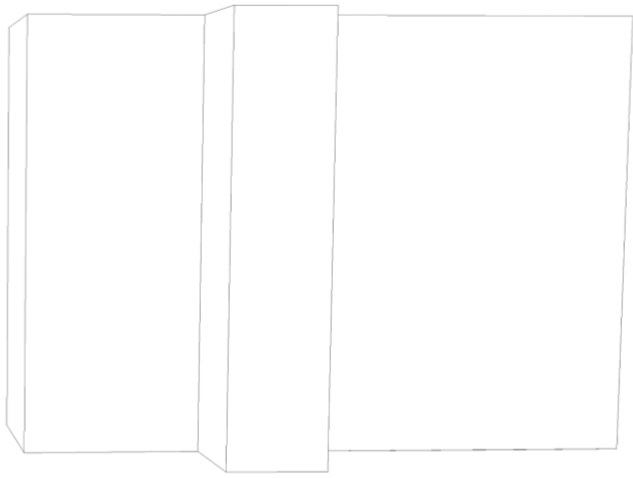
L'état final: la distribution des logements, après l'augmentation de la surface, a été réalisée selon les normes algériennes et internationales afin d'atteindre dix logements habitables conformément à ces normes.



Les espaces	Séjour	Cuisine	Chambre01	Chambre02	Chambre03	W.C/S.D.B	Totale
Avant	8.05m ²	3.85m ²	6.88m ²	7.35m ²	/	4.25m ²	60.38m ² .
Après	21.35m ²	12.05m ²	11.85m ²	12.35m ²	12.55m ²	6.25m ²	90m ²

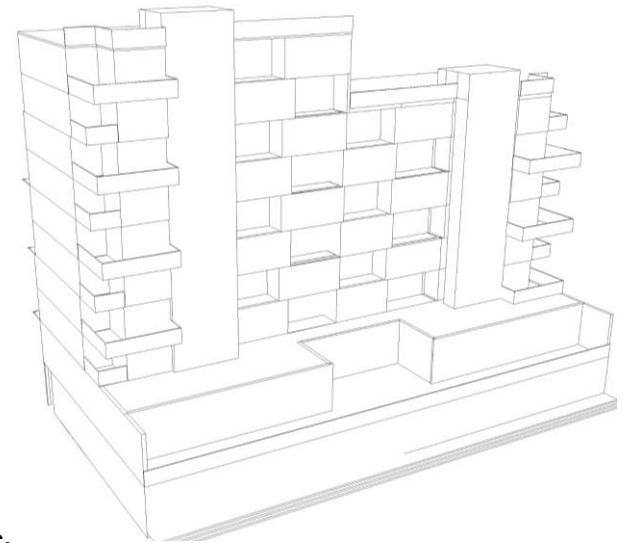
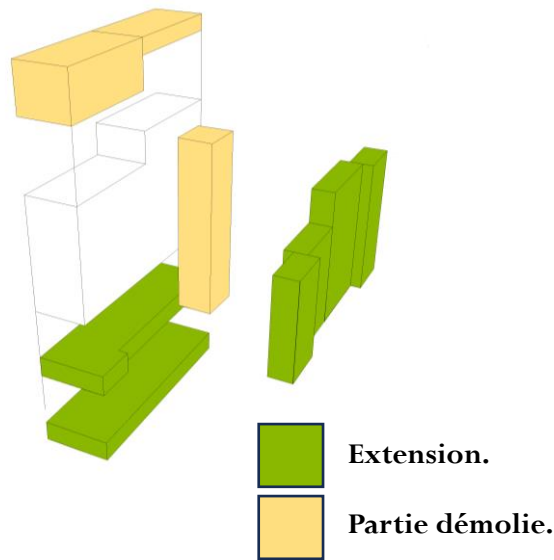
5. La forme:

Etat initial:



L'état initial: La volumétrie initiale de la barre représente la forme simple et courante des grands ensembles, caractérisée par une monotonie visuelle.

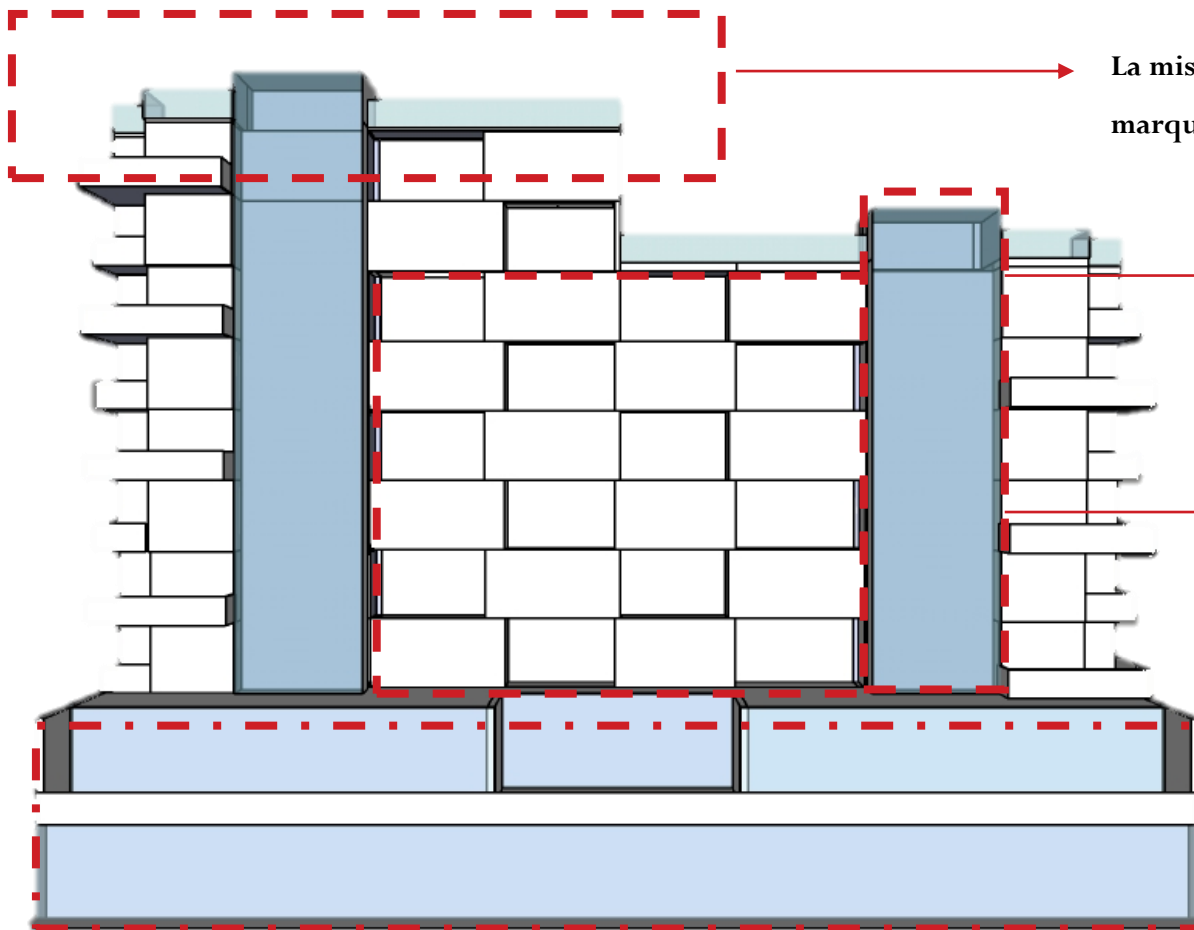
Etat final:



L'état final: la nouvelle forme présente un contraste entre le plein et le vide, suivant un système modulaire proportionnel en relation avec le fonctionnement intérieur. On observe une répétition des décrochements avec un même rythme.

- Les éléments de circulation sont marqués par des structures qui sortent du volume.

5. Les façades:



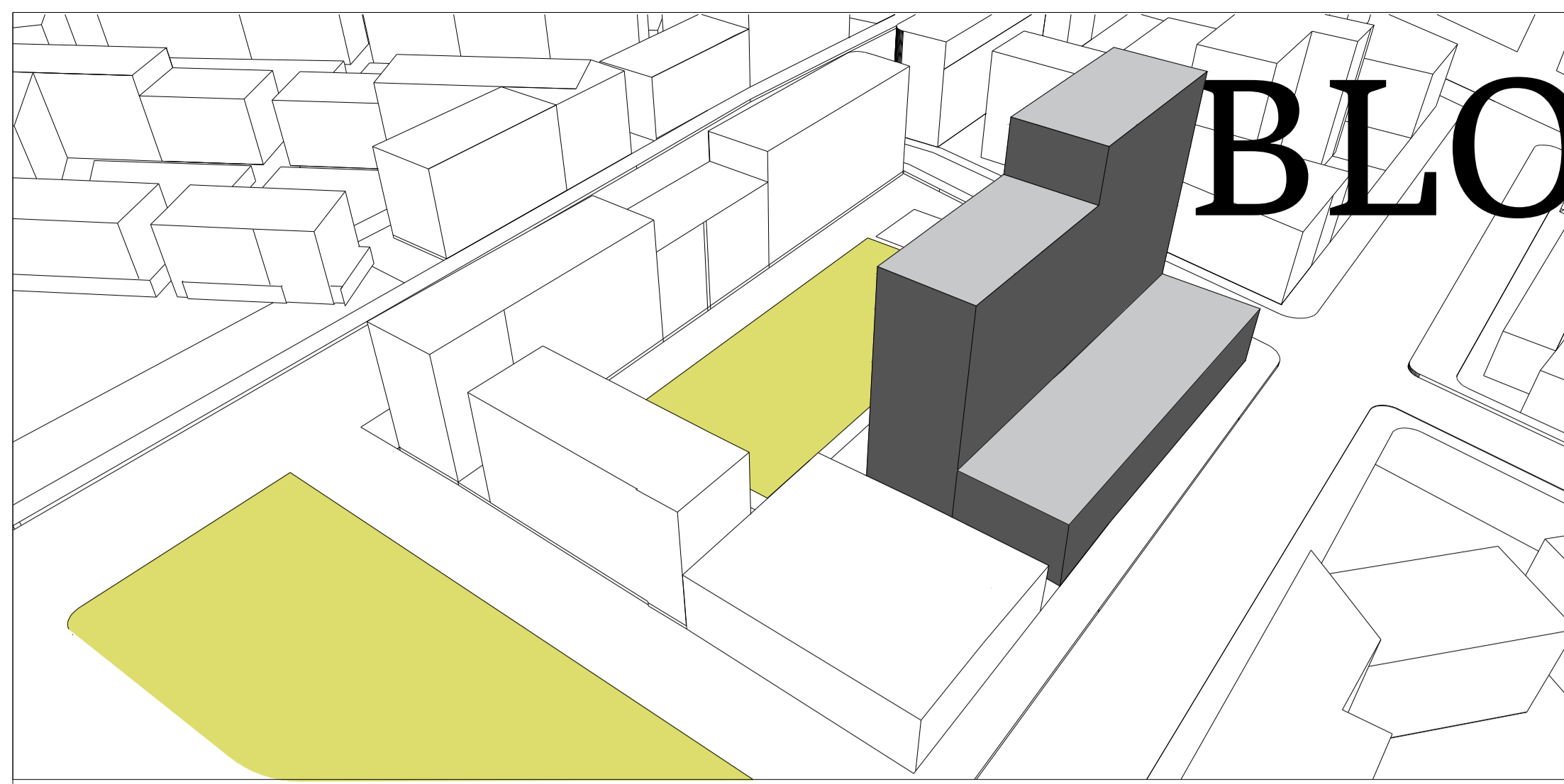
La mise en place des garde-corps marque la terminaison du projet..

Des escalier vitrée comme un élément d'Appelle.

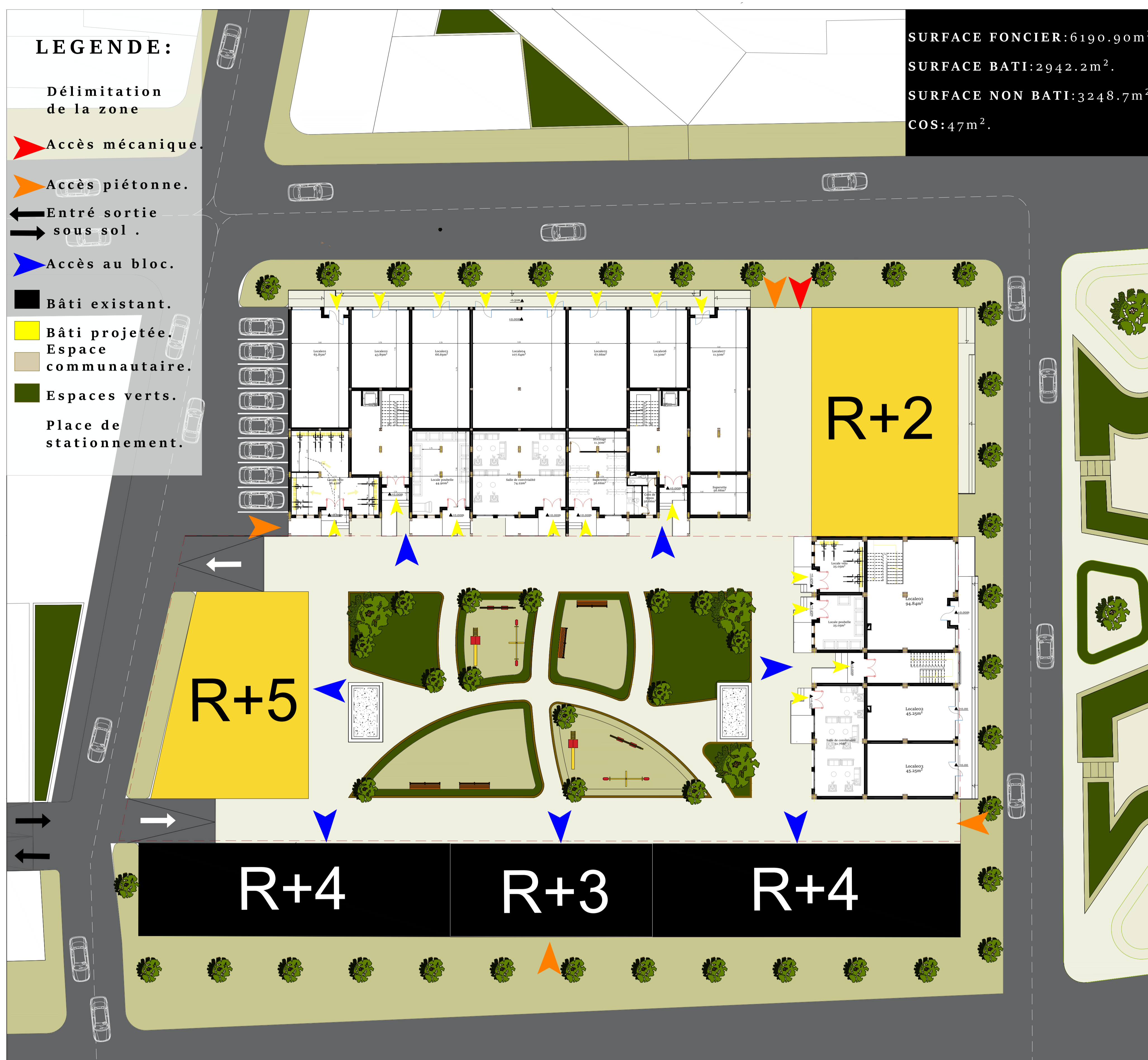
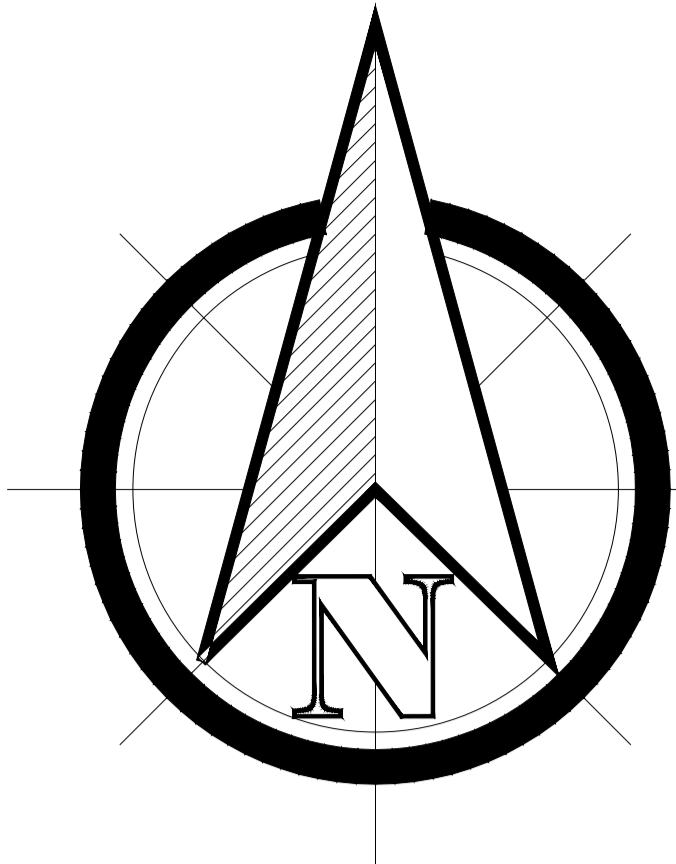
Répétition de décrochements avec le même rythme (système modulaire).

Marquer le commerce dans le RDC par un recul dans la façade et par la transparence.



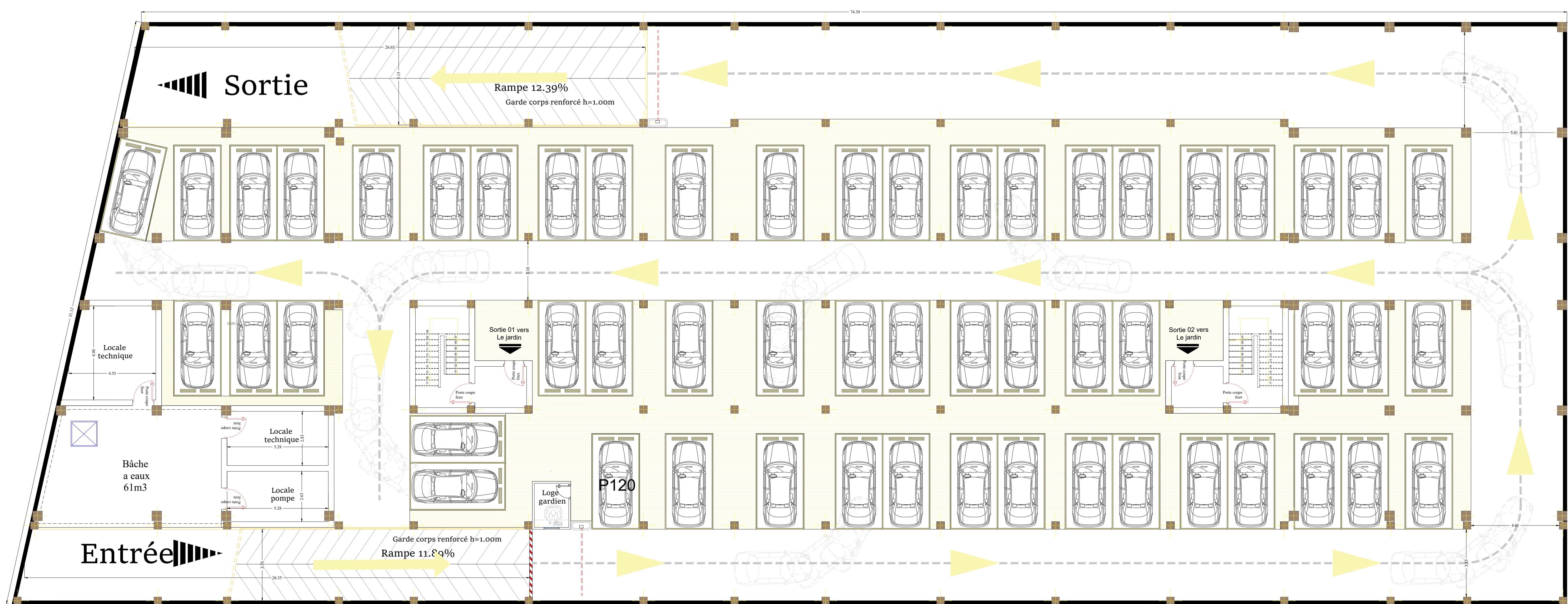


BLOC BATIMENTS EXSISTANTS



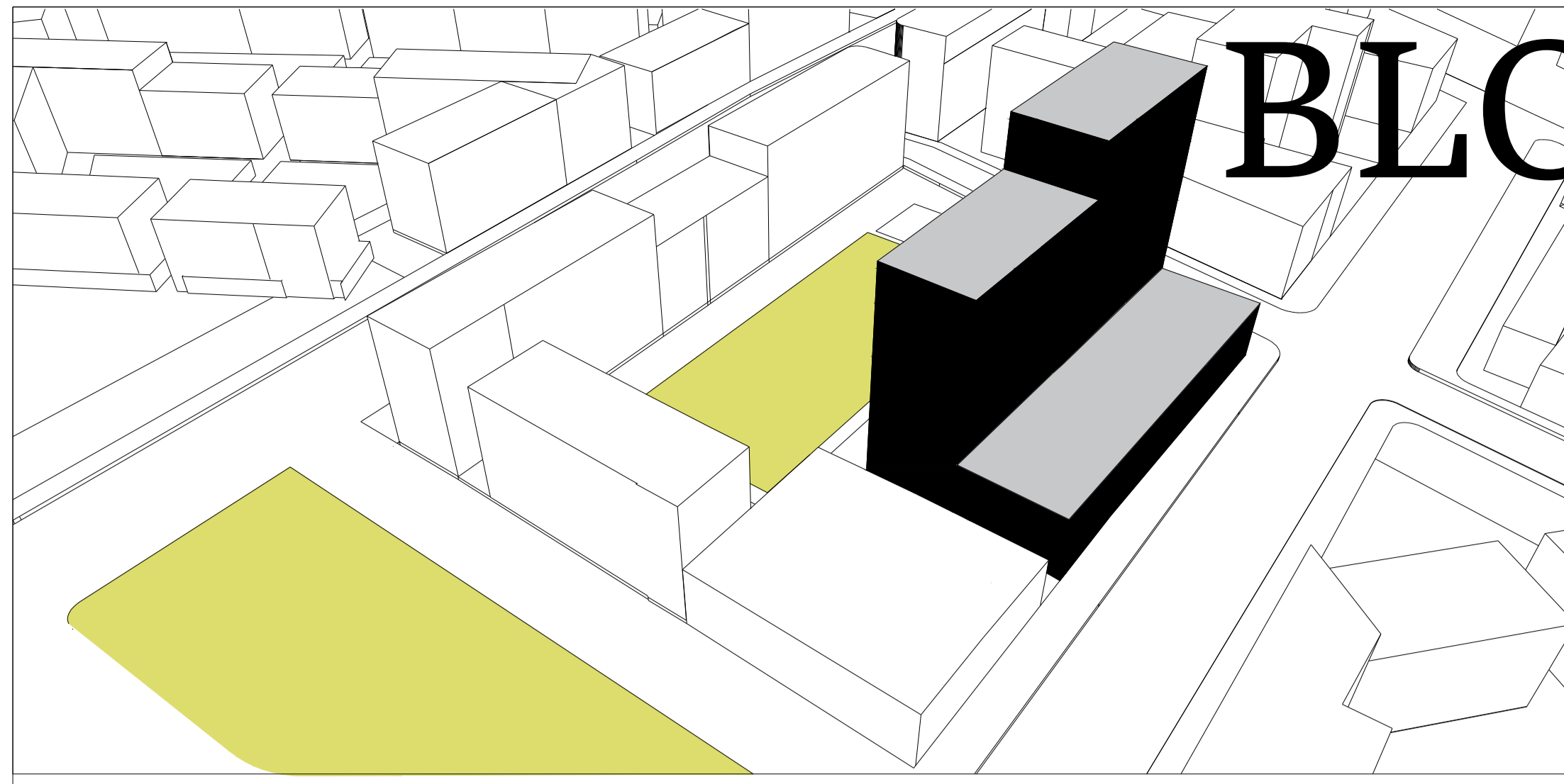
P L A N D ' A S S E M B L A A G E

E c h : 1/200

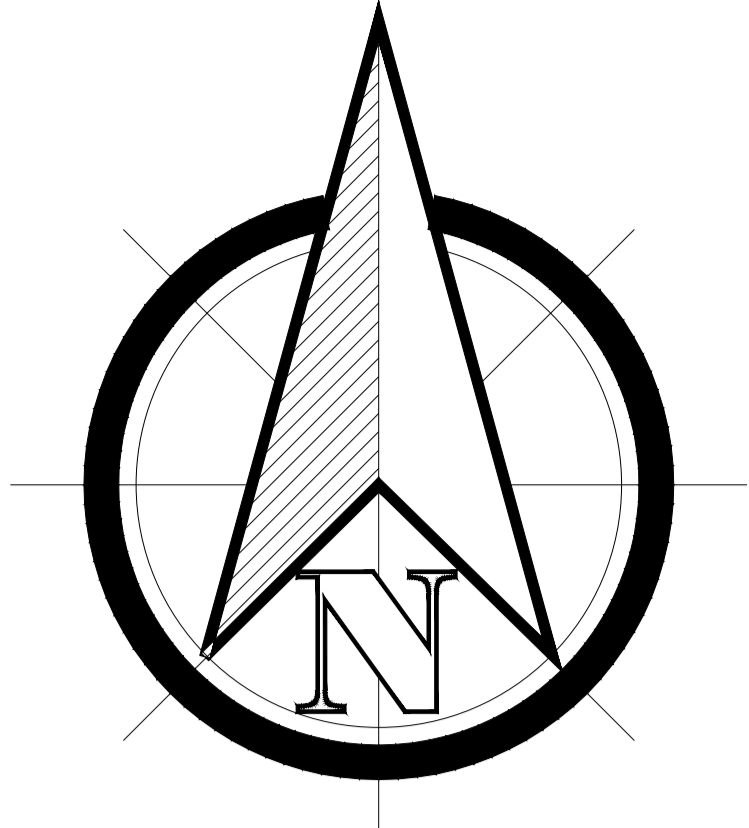


P L A N S O U S S O L

E c h : 1/100

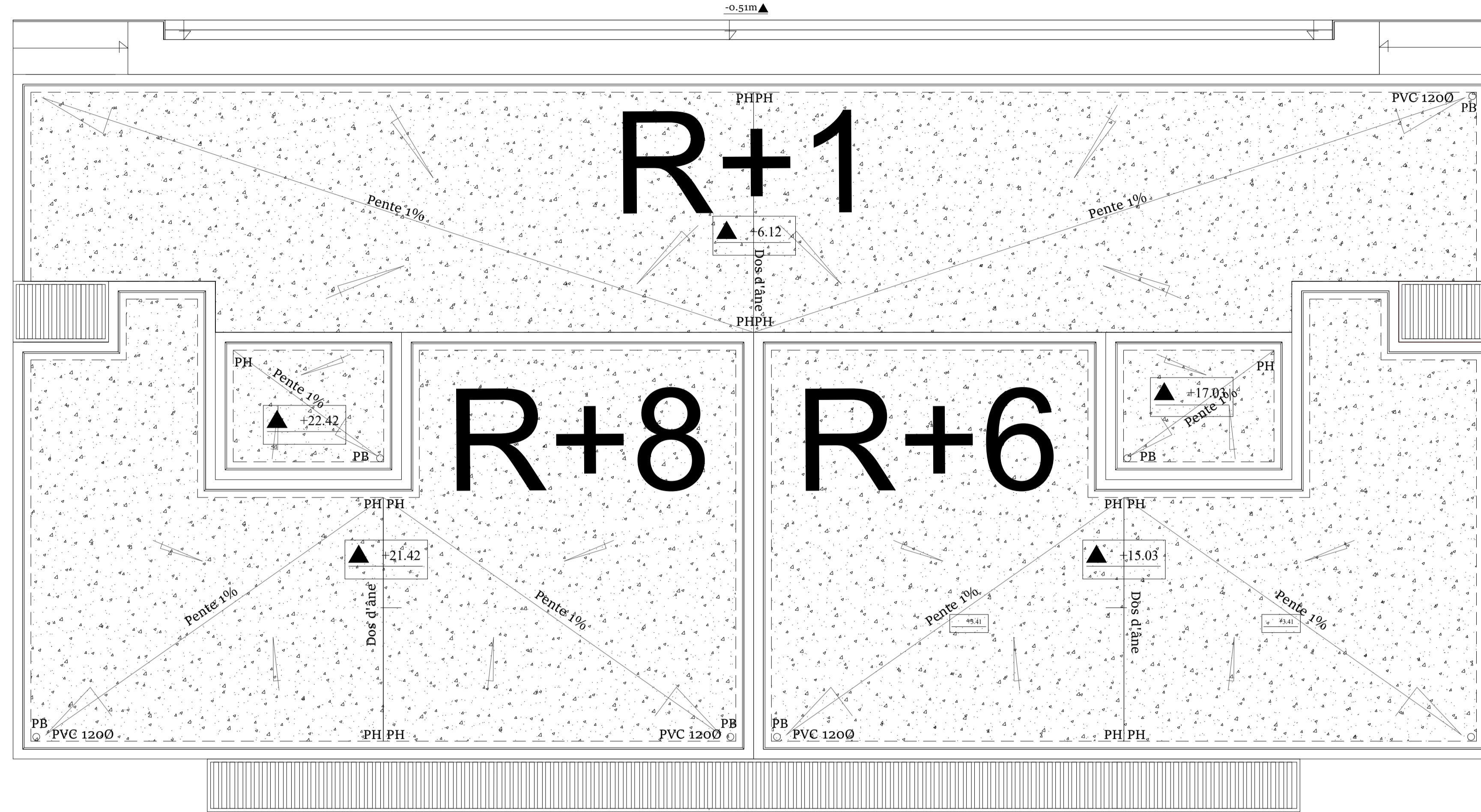


BLOC BATIMENTS EXSISTANTS



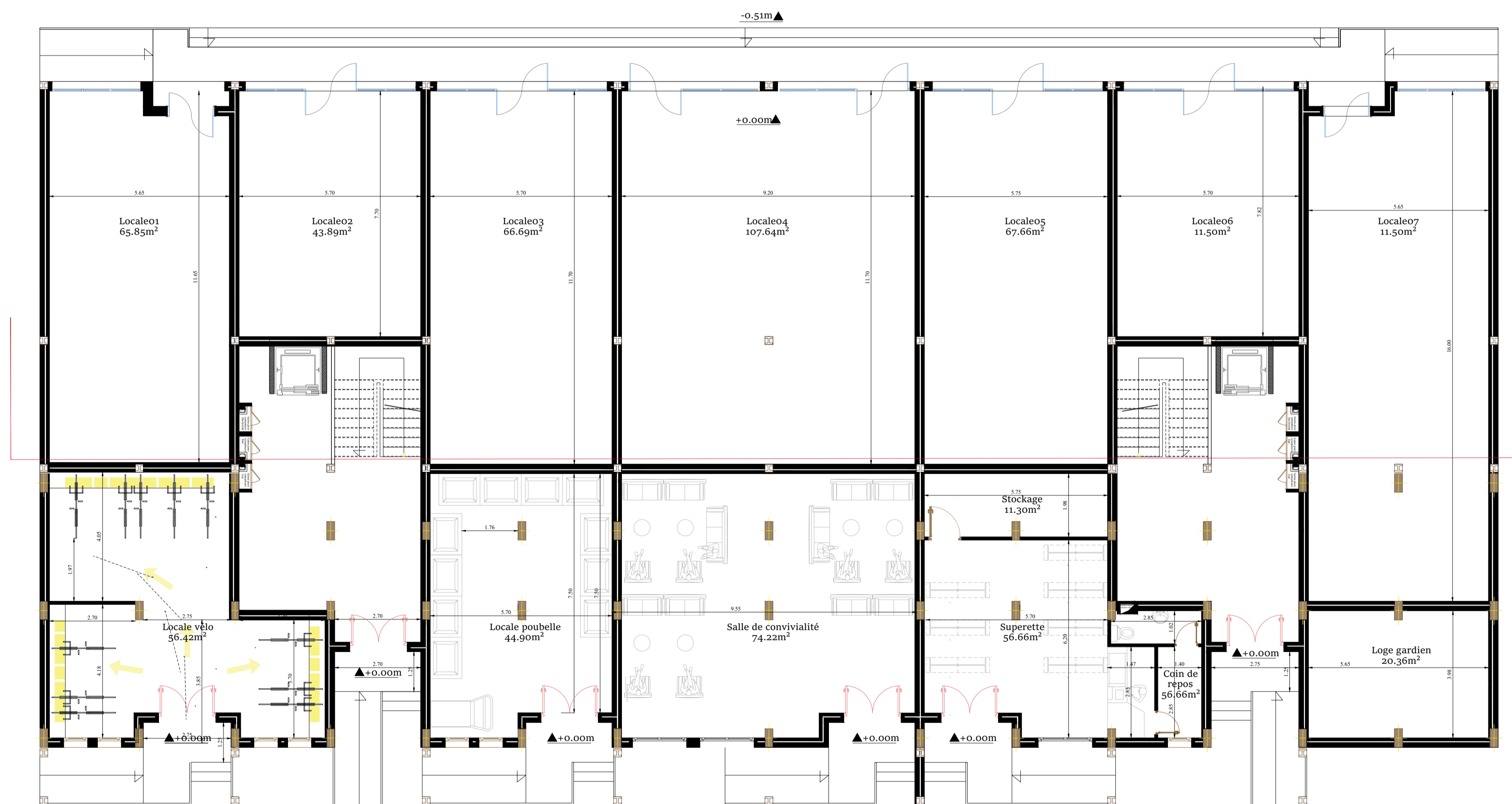
01

P L A N D E T E R R A S S E E c h : 1/100



02

P L A N D E R E Z D E C H A S S E E E c h : 1/100



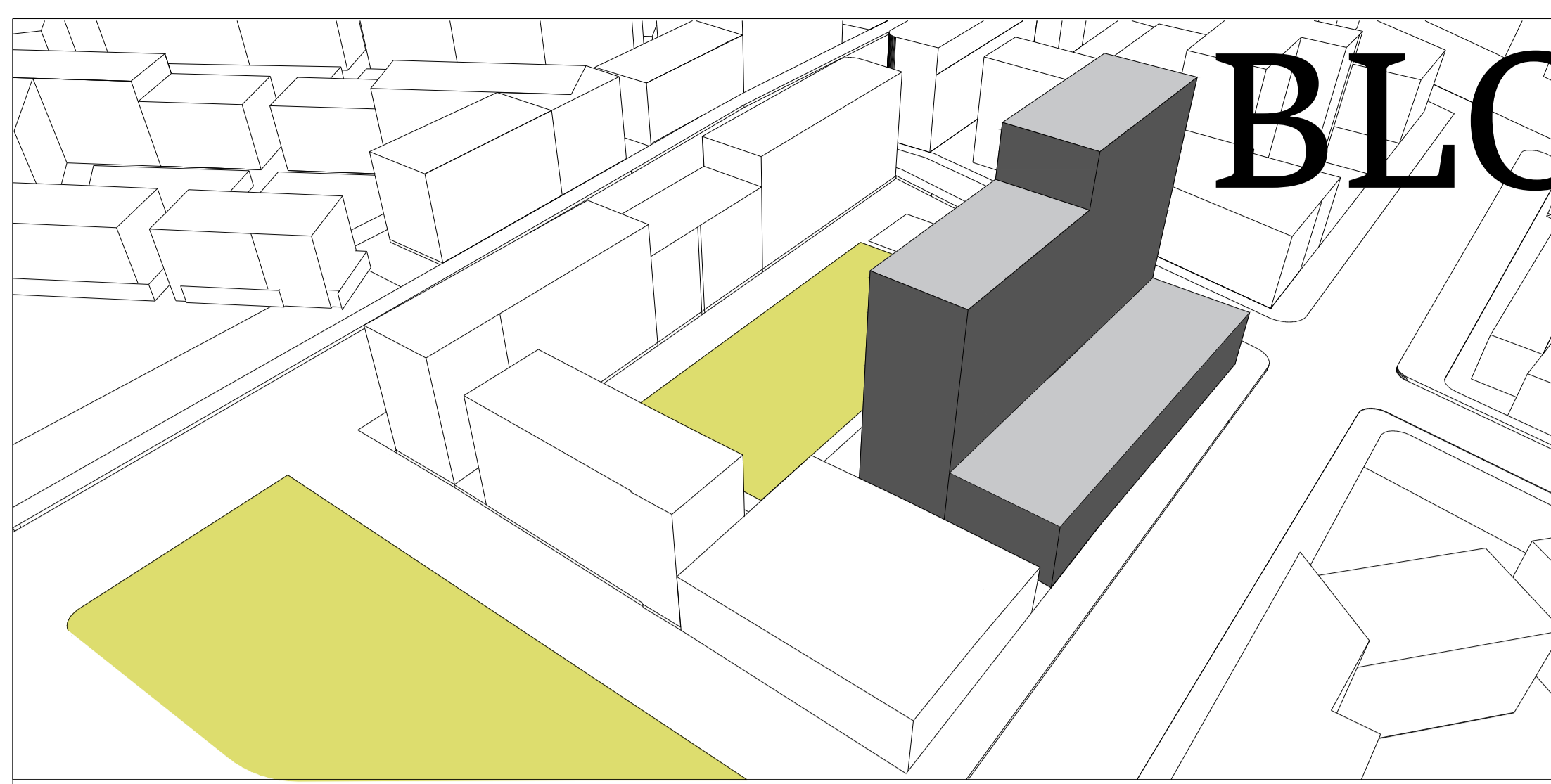
Locale 01.....	65.85m ² .
Locale 02.....	43.89m ² .
Locale 03.....	66.69m ² .
Locale 04.....	107.64m ² .
Locale 05.....	67.66m ² .
Locale 06.....	43.89m ² .
Locale 07.....	88.30m ² .
Local vélo.....	56.42m ² .
Local poubelle.....	44.90m ² .
Salle de convivialité.....	74.22m ² .
Superette.....	56.66m ² .
Stockage.....	11.30m ² .
Coin de repos.....	03.92m ² .
Loge gardien.....	22.42m ² .

03

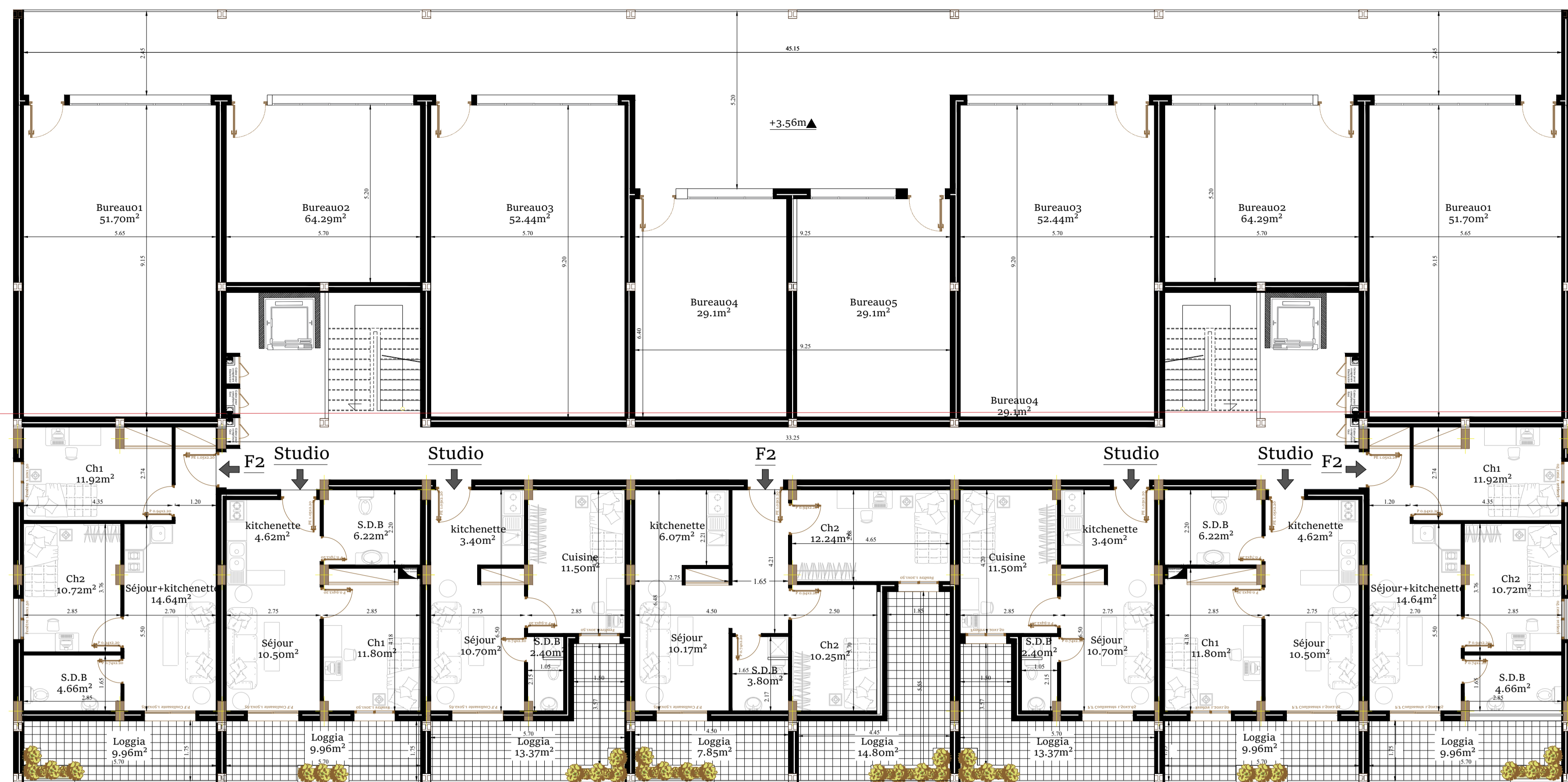
C O U P E



BLOC BATIMENTS EXSISTANTS



LES PLANS



1ERE ETAGE : Echelle : 100

F2 (01/03) 58.64m ²	F2 (02) 78.92m ²	Studio(01)(03)..... 48.95m ²	Studio(02)(04)..... 48.95m ²
Surface habitable..... 47.29m ²	Surface habitable..... 52.26m ²	Surface habitable..... 37.00m ²	Surface habitable..... 32.90m ²
Séjour+Kitchenette 14.64m ²	Séjour+Kitchenette 10.50m ²	Séjour..... 10.70m ²	Séjour..... 10.70m ²
Chambre(01) 11.92m ²	Chambre(01) 11.92m ²	Kitchenette 04.62m ²	Kitchenette 03.40m ²
Chambre(02) 10.72m ²	Chambre(02) 10.72m ²	Chambre(01) 11.80m ²	Chambre(01) 11.90m ²
S.D.B 4.66m ²	S.D.B 4.66m ²	S.D.B 4.66m ²	S.D.B 2.40m ²
Surface Inhabitable..... 9.96m ²	Surface Inhabitable..... 9.96m ²	Surface Inhabitable..... 9.96m ²	Surface Inhabitable..... 9.96m ²
Loggia 9.96m ²	Loggia 9.96m ²	Loggia 9.96m ²	Loggia 13.37m ²



2 / 4 / 6 / 8 ETAGE : Echelle : 100

F4 128.37m ²	Surface Inhabitable..... 21.30m ²	F5 139.22m ²	Surface Inhabitable..... 27.38m ²
Surface habitable..... 47.29m ²	Loggia(01) 4.58m ²	Surface habitable..... 111.84.29m ²	Loggia(01) 12.75m ²
Séjour..... 20.38m ²	Loggia(02) 8.34m ²	Séjour..... 17.70.38m ²	Loggia(02) 10.17m ²
Cuisine..... 11.50m ²	Terrasse 8.37m ²	Cuisine..... 13.60m ²	Séchoire 4.46m ²
Chambre(01) 12.35m ²		Chambre(01) 12.80m ²	
Chambre(02) 12.80m ²		Chambre(02) 11.77m ²	
Chambre(03) 11.70m ²		Chambre(03) 11.70m ²	
Chambre(04) 10.72m ²		Chambre(04) 11.62m ²	
S.D.B 6.17m ²		S.D.B 6.17m ²	

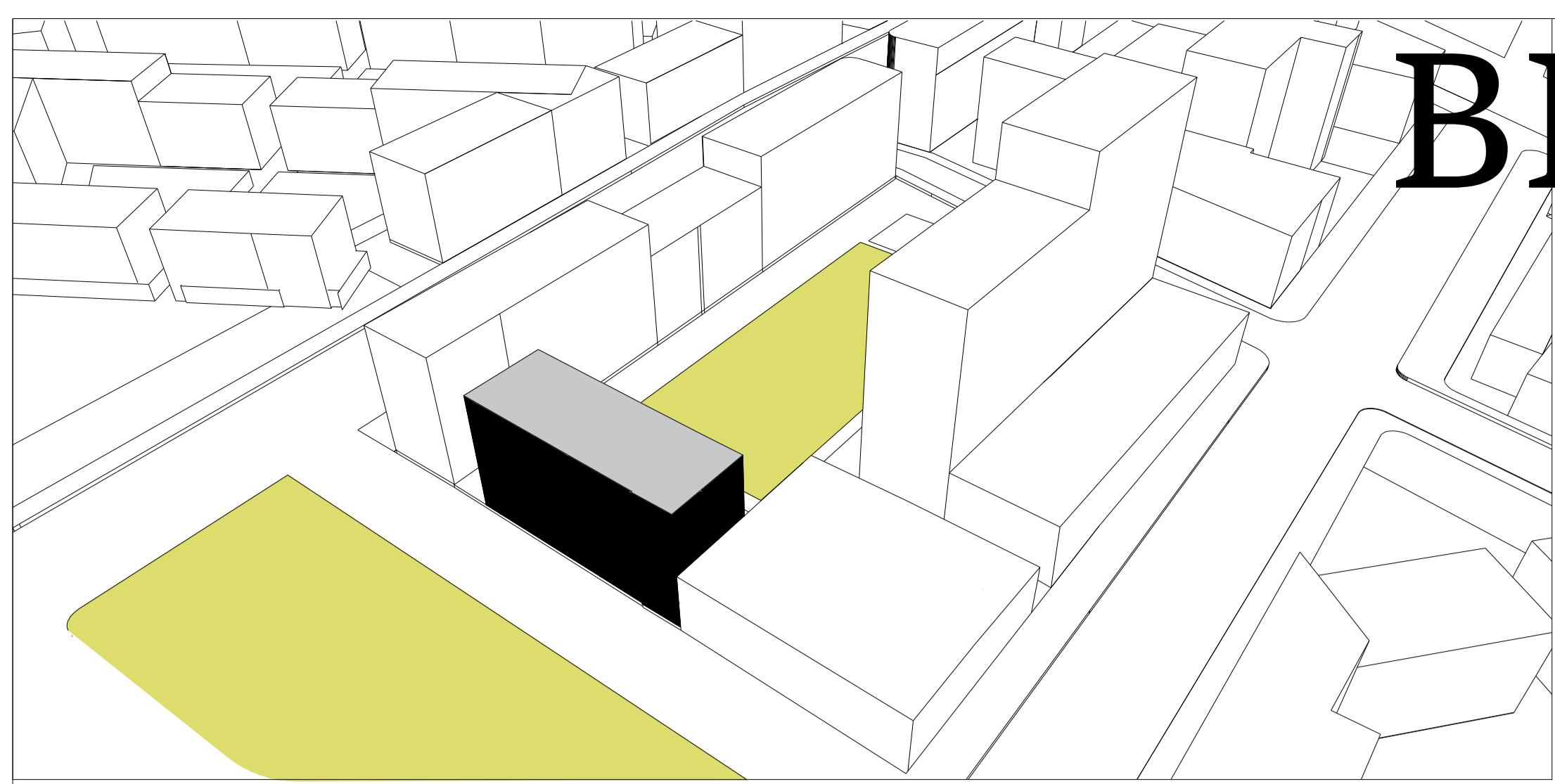


3 / 5 / 7 ETAGE : Echelle : 100

FACADE PRINCIPALE

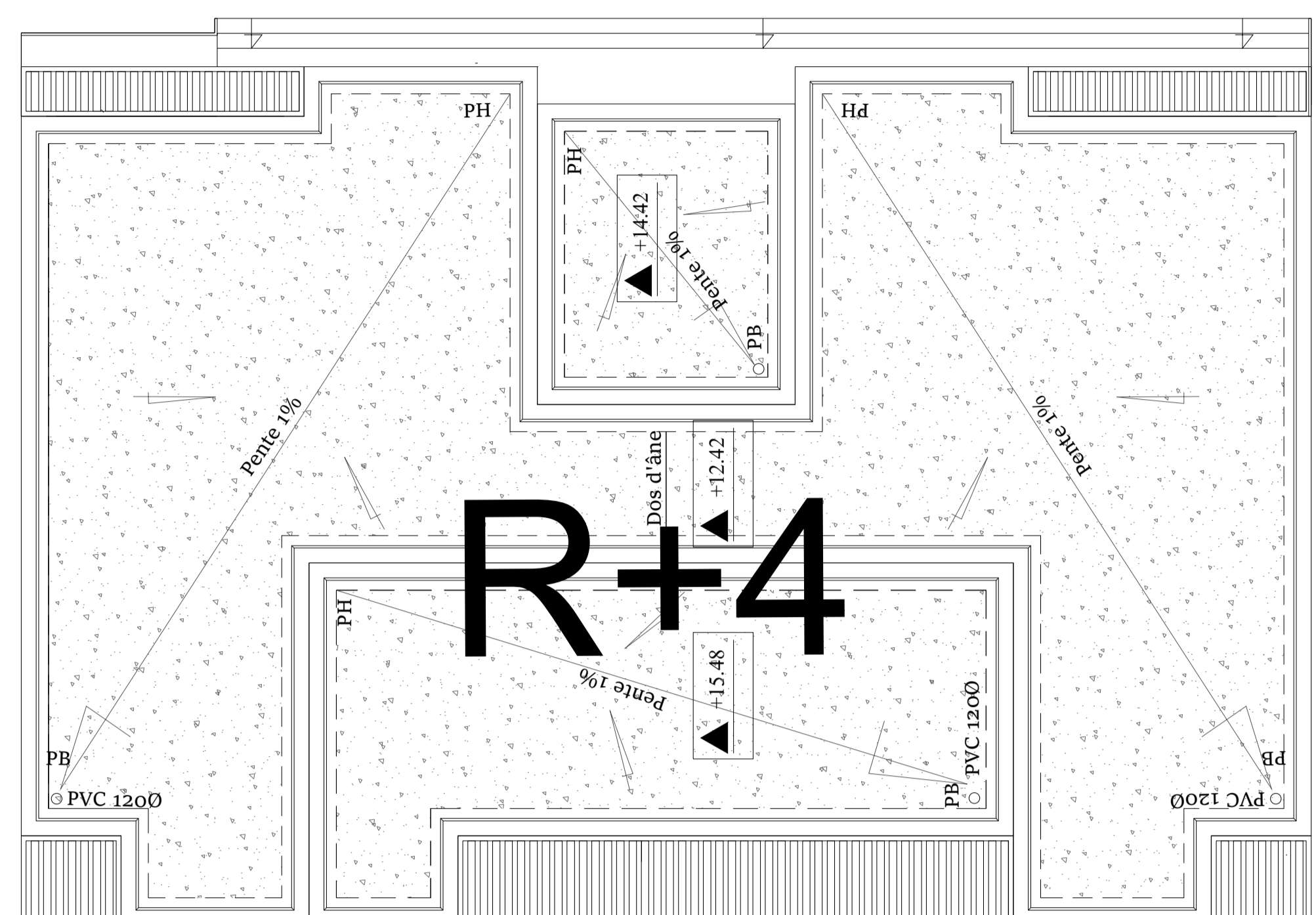


BLOC BATIMENTS PROJETE

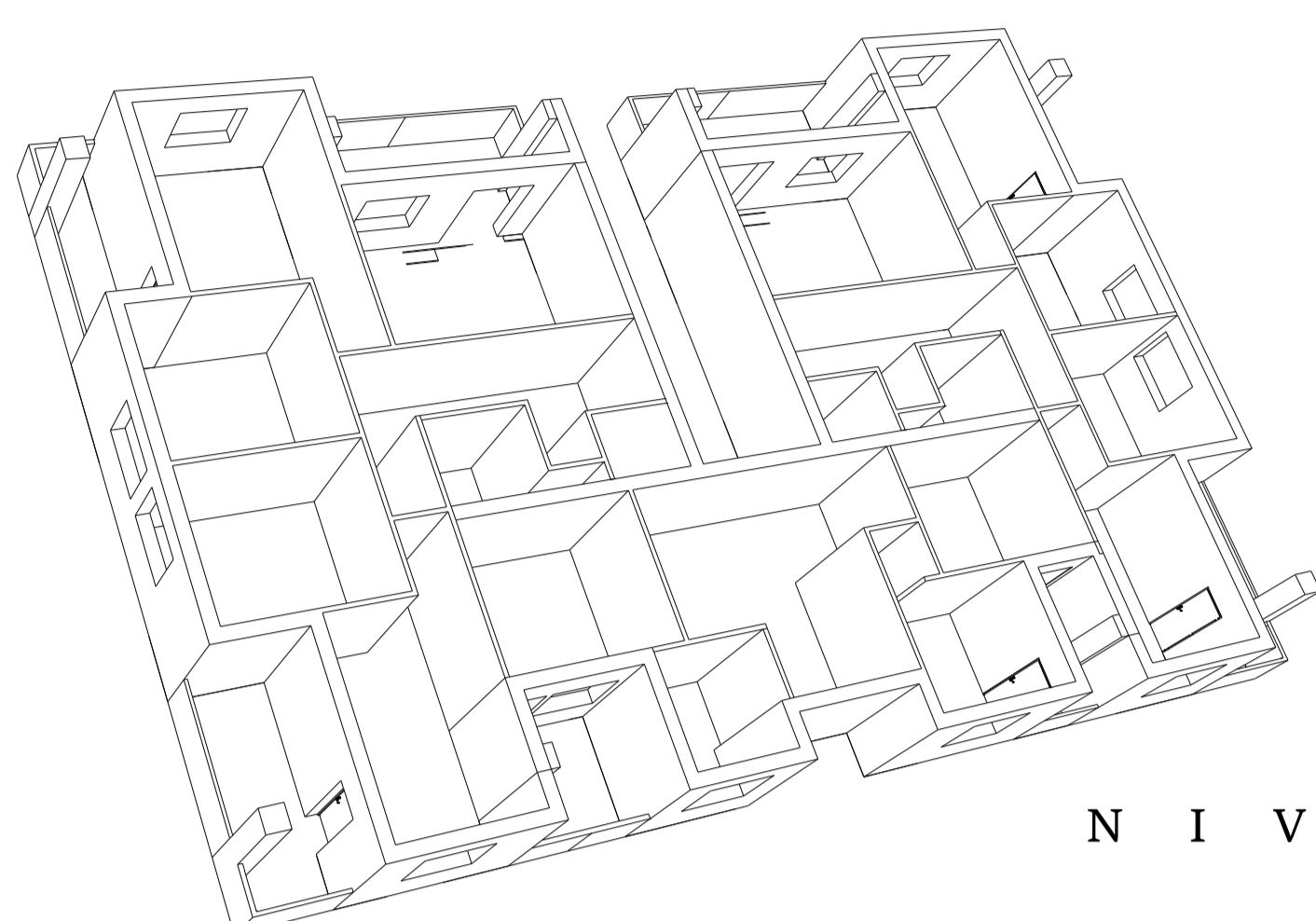


01

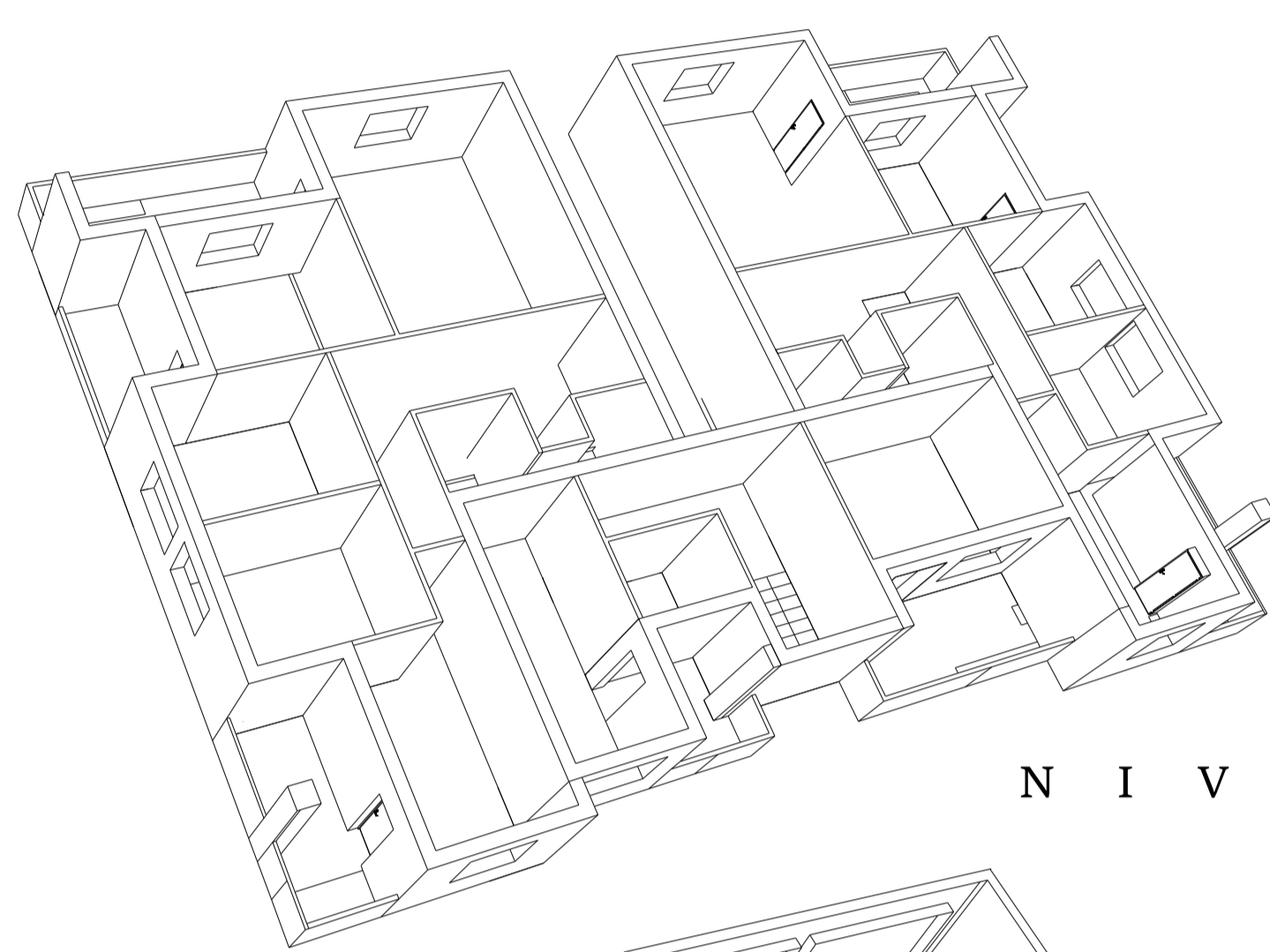
L E S P L A N S



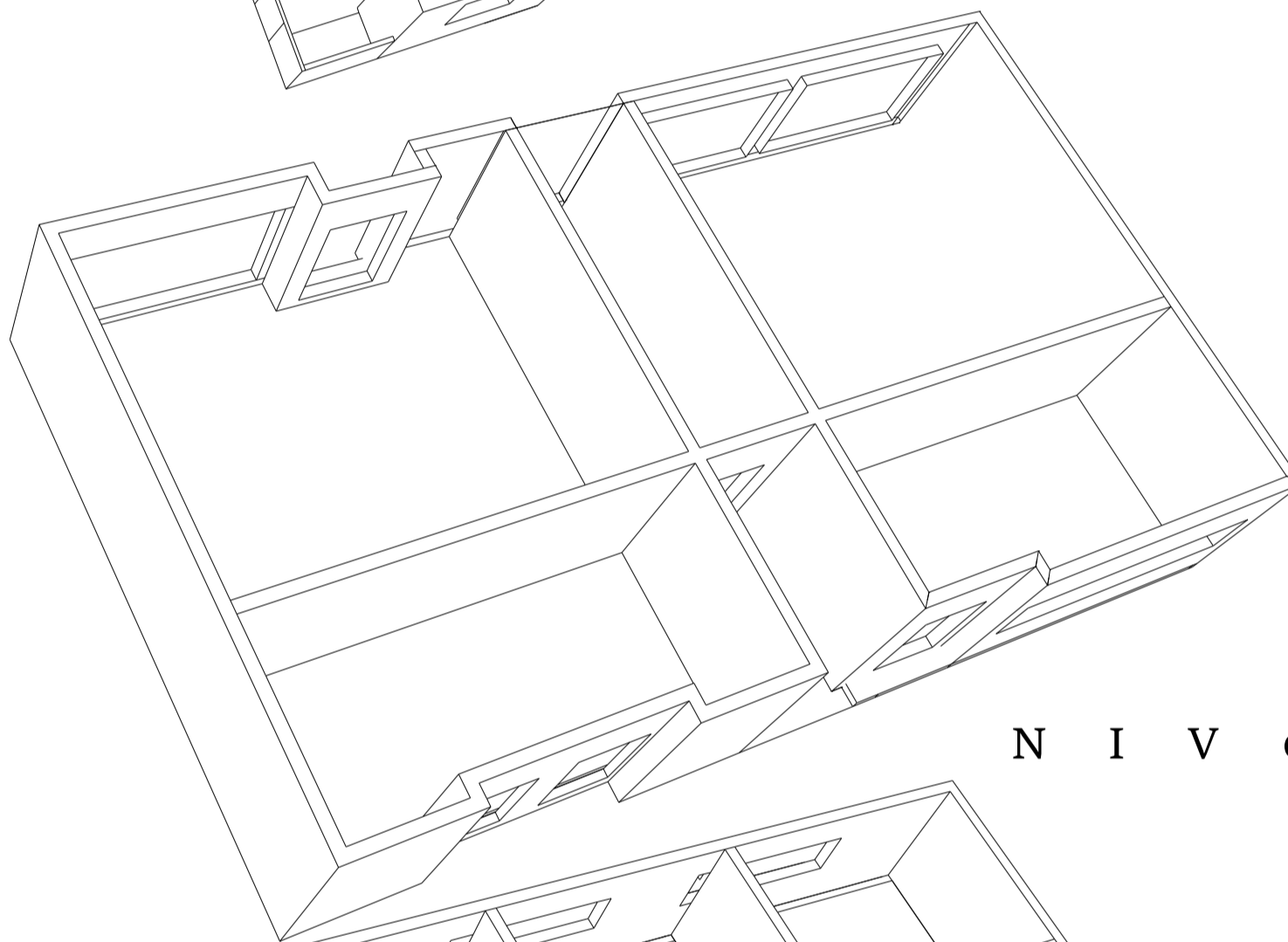
P L A N D E T E R R A S S E



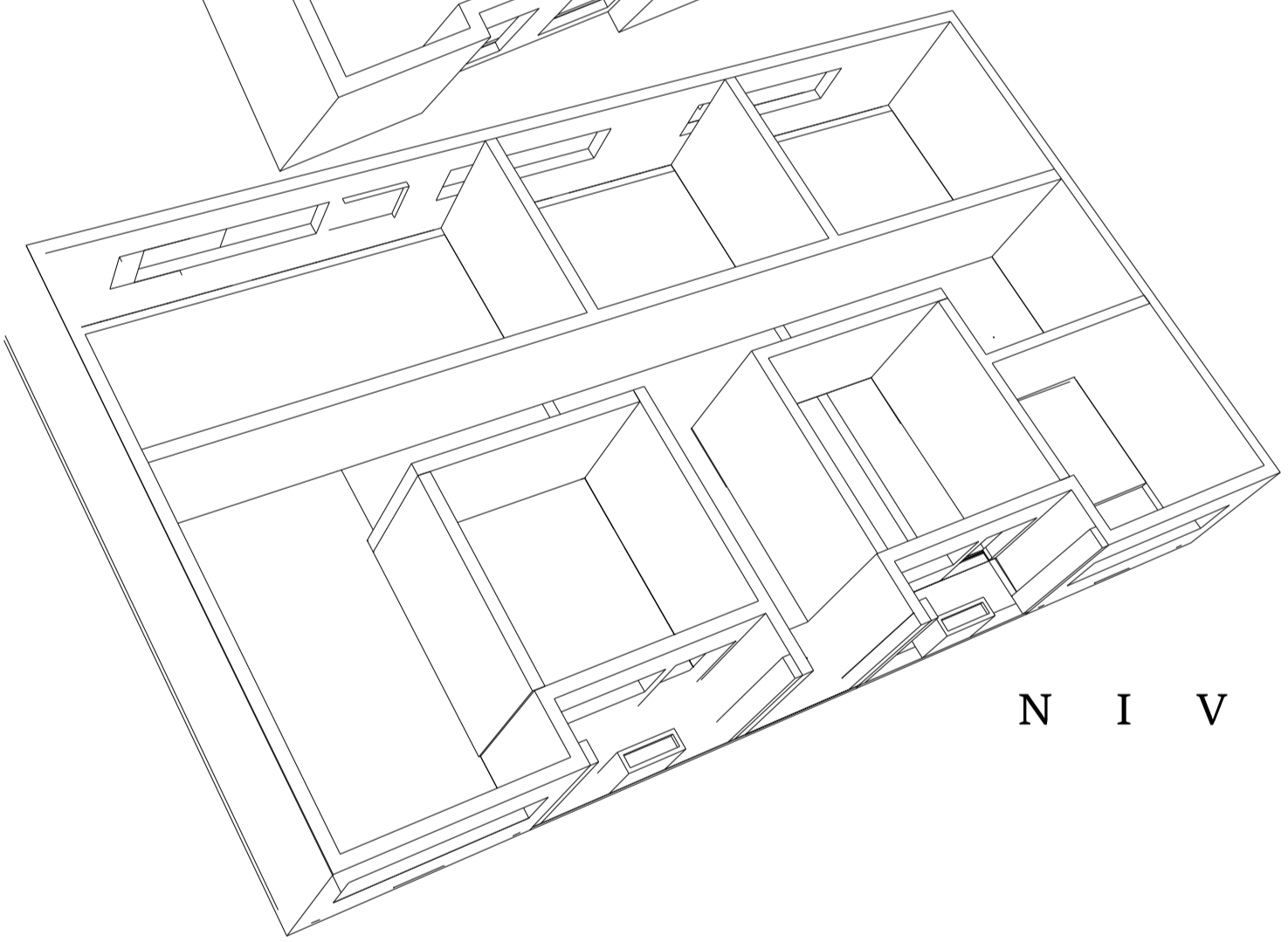
N I V O 4



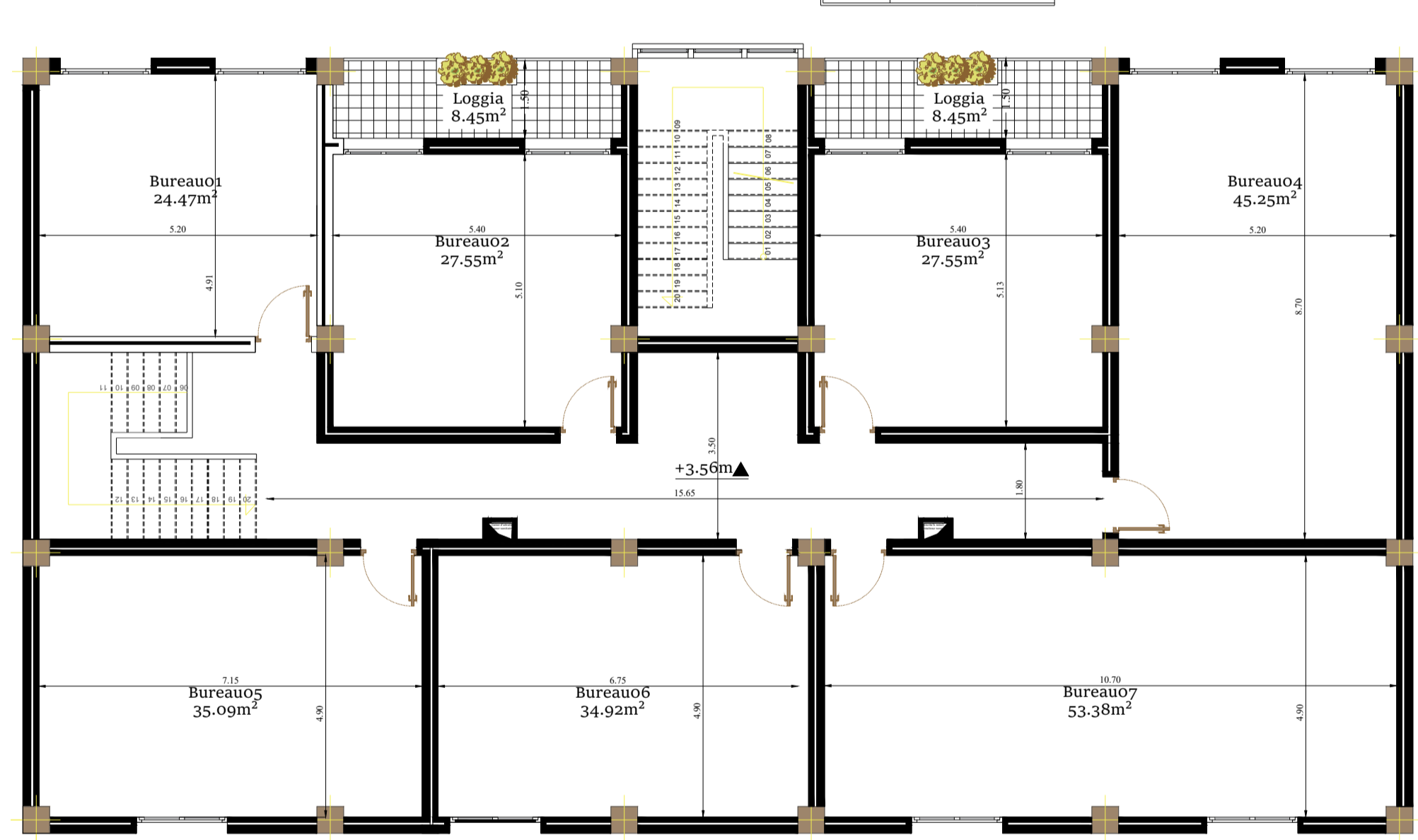
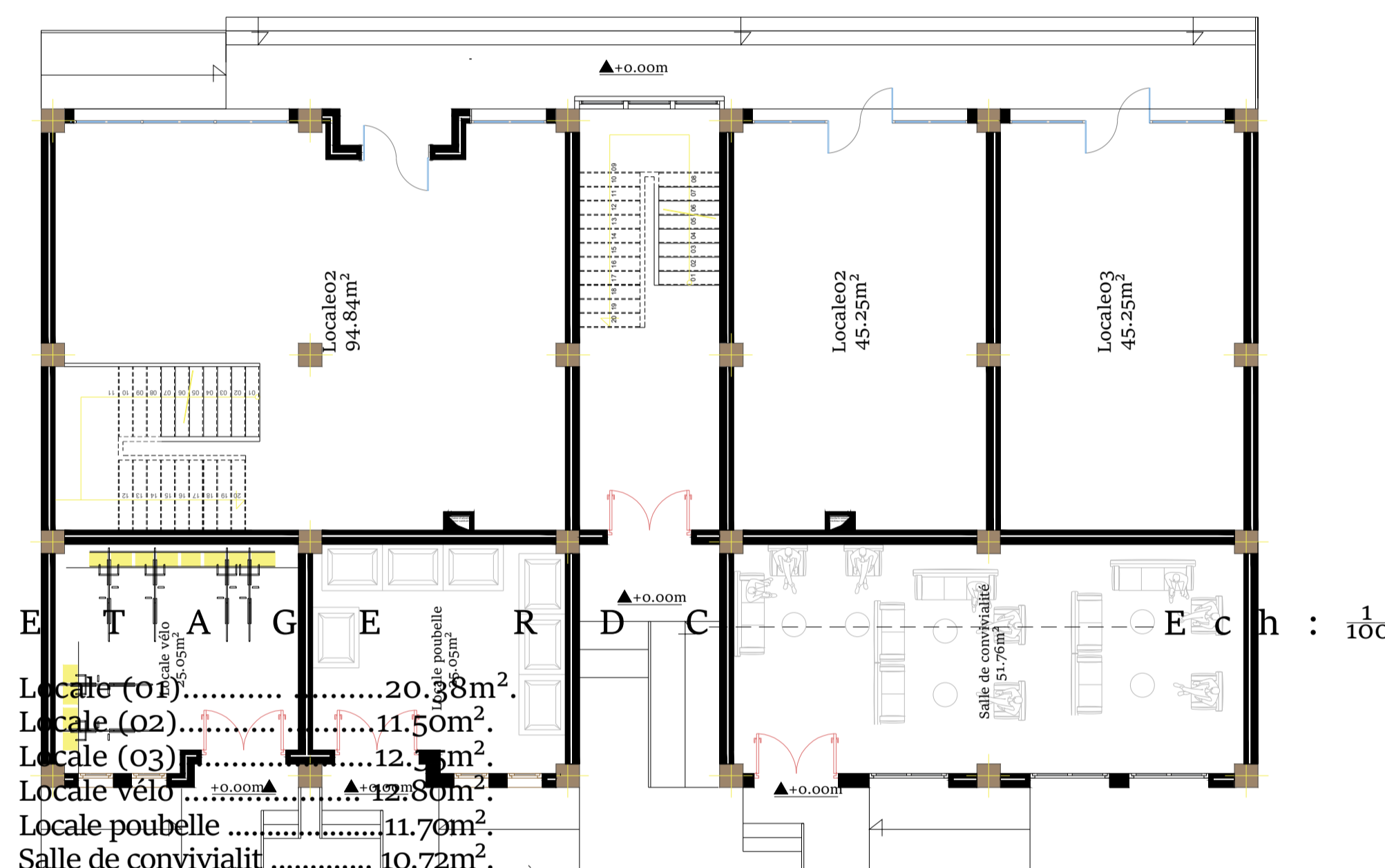
N I V O 3



N I V O 2



N I V O 1



1 E R E E T A G E

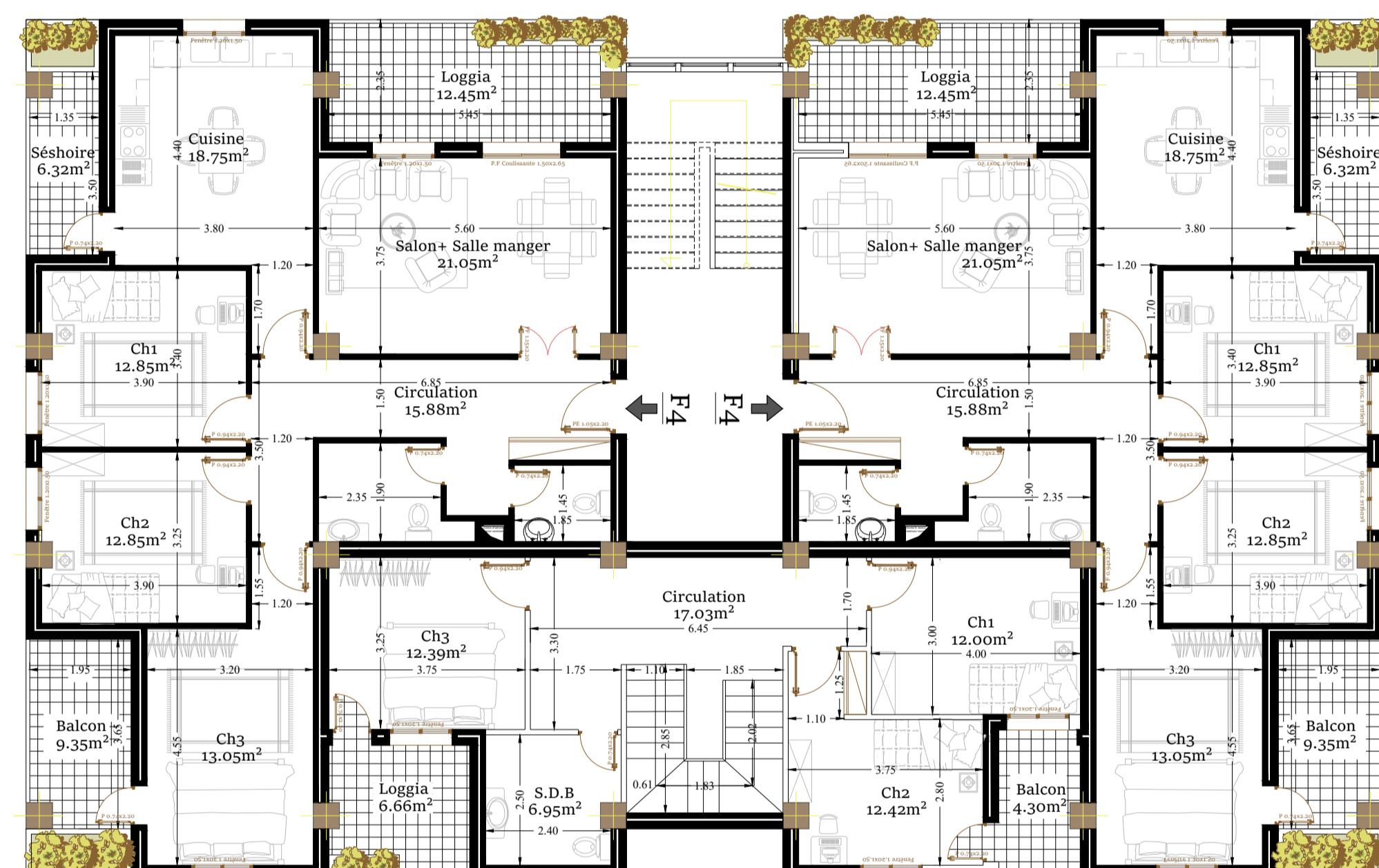
- Bureau(01).....20.38m².
- Bureau(02).....11.50m².
- Bureau(03).....12.35m².
- Bureau(04).....12.80m².
- Bureau(05).....11.70m².
- Bureau(06).....10.72m².
- Bureau(07).....6.17m².



2 / 4 E T A G E : Ech : 100

- F4 137.88m².
- Surface habitable..... 114.44m².
- Séjour.....30.7m².
- Cuisine.....14.65m².
- Chambre(01).....12.05m².
- Chambre(02).....12.05m².
- Chambre(03).....12.65m².
- S.D.B(01).....2.68m².
- S.D.B(02).....4.47m².
- F4 duplex..... 81.24m².
- Surface habitable..... 69.44m².
- Chambre(01).....12.00m².
- Chambre(02).....12.42m².
- Chambre(03).....12.39m².
- S.D.B..... 6.95m².
- Surface Inhabitable.....10.62m².
- Loggia6.6m².
- Balcon4.30m².

- Surface Inhabitable.....23.44m².
- Loggia(01)12.27m².
- Loggia(02)6.45m².
- Séchoire4.50m².



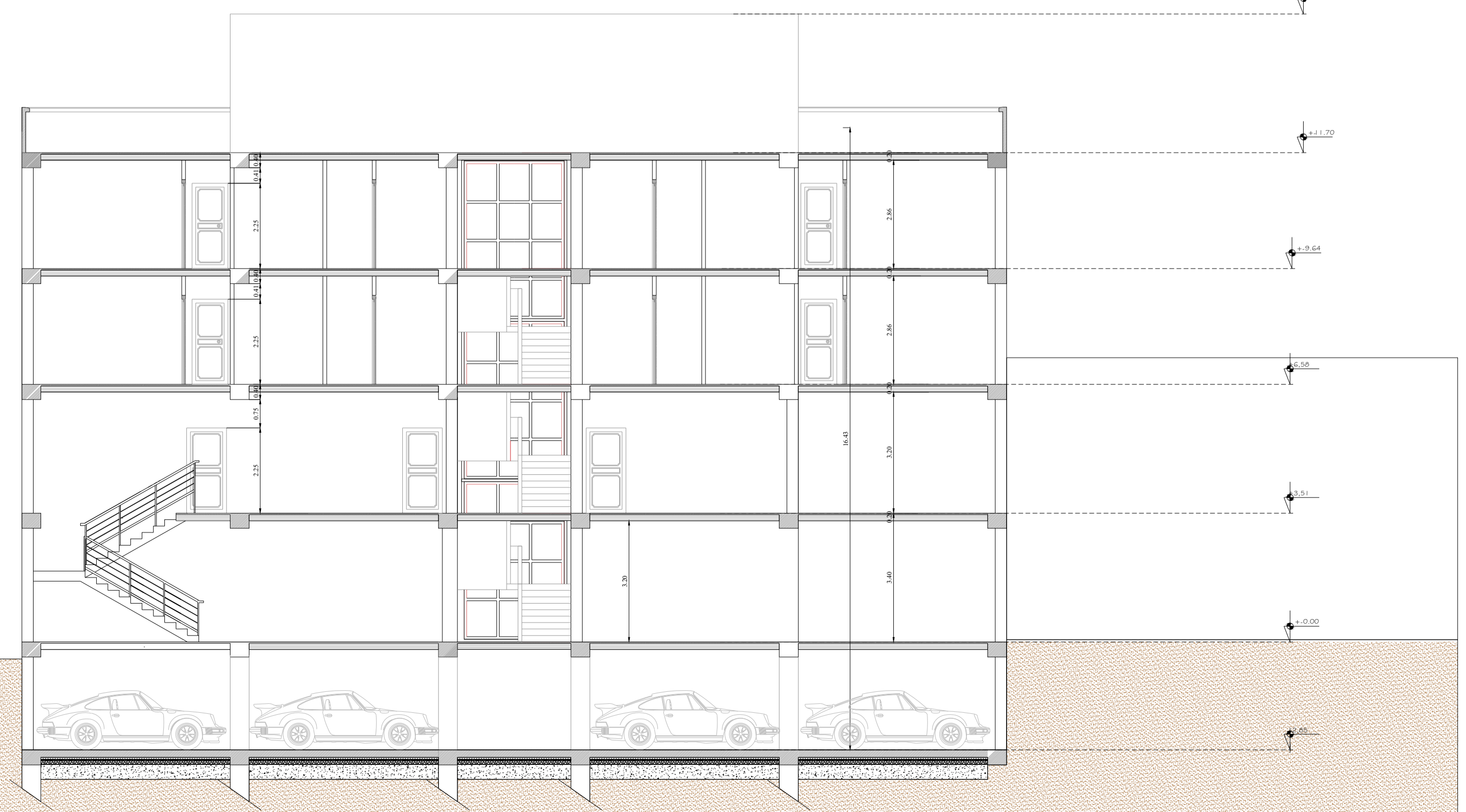
3 / 5 E T A G E : Ech : 100

- F4 131.52m².
- Surface habitable..... 108.08m².
- Séjour.....21.05m².
- Cuisine.....18.75m².
- Chambre(01)12.85m².
- Chambre(02)12.85m².
- Chambre(03)12.65m².
- S.D.B(01).....2.68m².
- S.D.B(02)4.47m².
- Surface Inhabitable.....23.44m².
- Loggia(01)12.27m².
- Loggia(02)6.45m².
- Séchoire4.50m².

- F4 duplex..... 81.24m².
- Surface habitable..... 69.44m².
- Chambre(01).....12.00m².
- Chambre(02).....12.42m².
- Chambre(03).....12.39m².
- S.D.B..... 6.95m².
- Surface Inhabitable.....10.62m².
- Loggia6.6m².
- Balcon4.30m².

02

C O U P E / F A C A D E



P R O J E T A R C H I T E C T U R A L E



