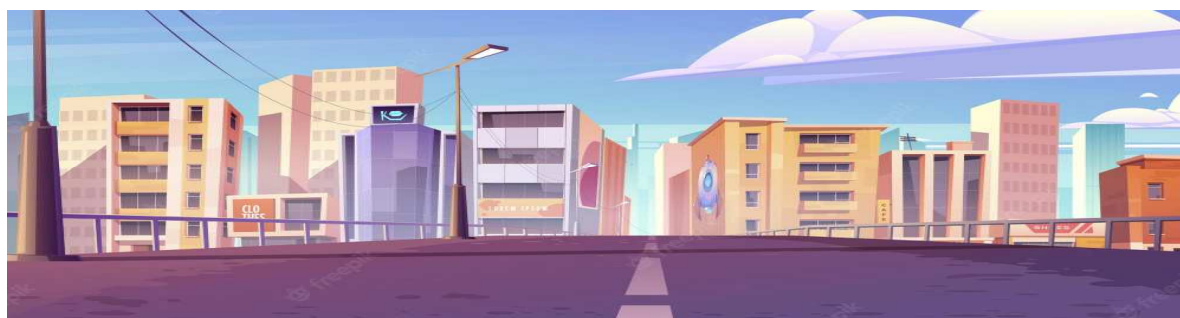


République algérienne démocratique et populaire  
Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique  
Université Abderrahmane Mira – Bejaia



Faculté de Technologie  
Département d'Architecture



Thème :

Logement contemporain pour la requalification d'un  
morceau de ville :

***Projet de requalification de la friche urbaine de l'ancienne gare  
routière de Bejaia Par un groupement résidentiel***

Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de Master II en Architecture

« Spécialité Architecture »

Préparé par :

**MALEK AIDA**

Mme. Alili Sonia	MAA	Département architecture de Bejaia	Président de jury
Mr. Kezzar Md Akli	MCB	Département architecture de Bejaia	Rapporteur
Mr. Messaoudi Sofiane	MAA	Département architecture de Bejaia	Examineur
Dr. Djermoune Hocine	MCA	Archéologue, Enseignant-chercheur. Adjoint Chef département chargé de la Post-Graduation et de la recherche scientifique (PGRS)	Invité

Année Universitaire 2020 - 2022

## Table de matières

Liste des figures	
Liste des tableau	
Liste des annexes	
Chapitre introductif.....	1
1.1 Introduction .....	1
1.2 Problématique .....	3
1.3 Les objectifs .....	4
1.4 Méthodologie de recherche .....	4
1.5 Structure du mémoire .....	6
Chapitre 1 : Cadre théorique et connaissance du thème : .....	7
Introduction .....	7
1. cadre théorique : .....	7
1.1. Définition du concept « Habitat » .....	7
1.2. Habiter .....	9
1.3. Habiter et loger.....	10
1.4. Habitation « chez soi » .....	11
1.5. Définition du concept « Logement » .....	12
1.6 Logement contemporain.....	13
1.7. Morceau de ville .....	13
2. Connaissance du thème .....	14
2.1. le cadre de la conception et production du logement contemporain :.....	14
2.1.1. la qualité intérieure du logement.....	14
2.1.2. donner au collectif les qualités de l'individuel .....	15
2.1.3. Accessibilité et réglementation PMR .....	16
2.1.4. sécurité et isolation .....	16

2.2. stratégie d'un logement diversifié .....	17
2.2.1. les éléments intervenant à la mixité dans le logement contemporain.....	17
2.2.2. maintenir la mixité dans le logement.....	19
2.3. le renouvellement urbain.....	20
2.3.1. les objectifs de renouvellement.....	20
2.3.2. les différentes opérations de renouvellement.....	20
2.4. la requalification urbaine .....	21
2.4.1. les échelles de requalification .....	21
2.4.2. les objectifs de requalification .....	22
2.5. les friches urbaines .....	22
2.5.1. les différents types de friches urbaines.....	23
Conclusion .....	23
Chapitre 2 : Analyse des exemples .....	25
Introduction .....	25
1. Critère de choix des exemples.....	25
2. Clés de lecture .....	26
3. Exemple 01 : Quartier gare de Rungis à Paris.....	27
3.1. exemple : Opération de requalification du quartier gare de Rungis.....	27
3.1.1. Choix du projet .....	27
3.1.2. présentation du projet .....	27
3.2.2.intervention (lecture du projet) .....	29
3.2. exemple : projet architecturale.....	32
3.2.1. présentation du projet .....	32
3.2.2. lecture du projet .....	34

4. exemple 02 : Quartier Masséna nord à Paris.....	37
4.1. exemple : Opération de requalification du quartier Masséna nord selon la thématique de l'îlot ouvert de Christian de Portzamparc.....	37
4.1.1. choix du projet.....	37
4.1.2. Présentation du projet .....	37
4.1.3. lecture du projet .....	39
4.2. exemple : projet architecturale .....	43
4.2.1. présentation du projet.....	43
4.2.2. lecture du proejt. ....	44
Conclusion .....	48
Chapitre 3 : analyse du site d'intervention, élaboration des scénarios et préprogramme.	
Introduction .....	49
1. Analyse du site d'intervention.....	49
1.1. choix du site .....	50
1.2. analyse du contexte urbaine du site d'intervention .....	51
1.2.1. situation.....	51
1.2.2. présentation du site dans les instruments du d'urbanisme.....	51
1.2.3. délimitation.....	51
1.2.4. accessibilité et système viaire.....	52
1.2.5. Analyse des données naturelle du site.....	55
1.2.5.1. topographie .....	55
1.2.5.2. climatologie.....	56
.1.2.5.3 hydrographie.....	59
1.3. analyse du site d'intervention selon la méthode des cinq architectes.....	61

1.3.1. Présentation de la méthode .....	61
1.3.2. choix de la méthode.....	61
1.3.3. objectifs de l'analyse.....	61
1.3.4. analyse de site :.....	62
1.3.4.1. la perméabilité.....	62
1.3.4.2. la variété.....	63
1.3.4.3. la lisibilité.....	64
1.3.4.4. la polyvalence.....	69
1.3.4.5. la justesse visuelle.....	70
1.3.4.6. la richesse.....	71
1.3.4.7. la personnalisation .....	71
1.4. Enquête : .....	73
1.4.1. questionnaire et interprétation des résultats.....	73
1.4.1.1. les types de questions.....	73
1.4.1.2. Traitement et analyse de données.....	74
1.4.1.3. les objectifs du questionnaire.....	74
1.4.1.4. échantillonnage et représentativité de l'échantillon.....	74
1.4.1.5. interprétation des résultat.....	74
1.4.2. Interview : .....	90
2. scénario :.....	92
2.1 scénario 01.....	93
2.2. scénario 02.....	94
2.3. tableau comparatif des scénario :.....	97

3. préprogramme .....	99
Conclusion générale.....	100
Annexe .....	101
Bibliographie.....	107

### Liste des Figure :

Figure 01: Bloc d'immeuble.....	17
Figure 02: Grand immeuble composite.....	17
Figure 03: Immeuble grand écran.....	17
Figure 04: La tour Défense 2000.....	18
Figure 05: Immeuble les Erables .....	18
Figure 06: Une friche industrielle en Alsace .....	22
Figure 07: Une friche ferroviaire, dans le quartier de La Chapelle, à Paris.....	23
Figure 08: friche du porte de saint-Nazaire.....	23
Figure 09: la friche militaire de Leyment.....	23
Figure 10 : friche bloc des bureau en Belgique.....	24
Figure 11: Shéma de compositions des exemples à analyser.....	25
Figure 12: Vue aérienne du quartier gare de Rungis.....	27
Figure 13: plan de situation de la gare de Rungis.....	27
Figure 14: Plan de masse de quartier gare de Rungis.....	29
Figure 15 : Coupe technique de Zac de Rungis.....	29
Figure 16 : Plan schématique des axe des circulations du quartier de Rungis.....	30
Figure 17 : vue 3D sur le projet O3.....	33

Figure 18 : : Plan de masse projet Polyèdres. Anne Demian.....	33
Figure 19 : illustration sur la forme du bâtiment.....	34
Figure 20 : illustration sur les ouverture large.....	34
Figure 21 : : illustration du commerce au rez-de-chaussée .....	35
Figure 22 : Plan d'étage .....	35
Figure 23: illustrarations des commerces aux RDC.....	36
Figure 24: schémas de principe de gestion des eaux pluviales à usage.....	36
Figure 25 : quartier Masséna nord vu de ciel.....	37
Figure 26: plan de situation quartier Masséna nord.....	38
Figure 27: plan d'implantation du quartier Masséna .....	39
Figure 28: Coupe d'implantation du quartier Masséna nord.....	39
Figure 29 : Bati et non bati.....	40
Figure 30 : Jardin public et jardin privé.....	40
Figure 31 : Gabarit des logements .....	40
Figure 32 : programme .....	41
Figure 33 : Illustrations de la circulation visuelle et lumineuse.....	41
Figure 34 : Illustrations de l'alignement du bâti avec la voirie.....	41
Figure 35 : vue en 3D du projet .....	42
Figure 36 : plan de situation.....	43
Figure 37 : répartition espace public et privé.....	43
Figure 38 : coupe schématique.....	44
Fugure 39 : axonométrie .....	44
Figure 40 : Diversité de fonction et type de logement dans le projet .....	45

Figure 41 : Diversité de fonction et type de logement.....	45
Figure 42 : terrasse vert accessible.....	45
Figure 43 : carte de situation du projet.....	49
Figure 44 : Carte des POS tirée du PDAU intercommunal de.....	50
Figure 45 : carte de delimitation de site.....	50
Figure 46 : Carte de structure viaire et accessibilité.....	51
Figure 47 : Carte schématique de l'etat des lieux.....	52
Figure 48 : habitat individuel R+2.....	53
Figure 49 : habitat collectif R+7 .....	53
Figure 50 : coupe longitudinale de l'air d'étude.....	54
Figure 51 : coupe transversale de l'air d'étude.....	54
Figure 52 : Histogramme des précipitations moyennes mensuelles.....	55
Figure 53 : Tableau des moyenne anuelle et mensuelle des températures.....	56
Figure 54 : Carte de l'ensoleiment et des vents dominants dans le site.....	57
Figure 55 : Localisation géographique des oueds de la zone d'étude.....	58
Figure 56 : photos de la perméabilité visuelle au site .....	60
Figure 57 : Carte perméabilité de l'air d'étude.....	61
Figure 58 : la typologie des équipements dans le site.....	62
Figure 59 : les éléments de la structure urbaine.....	63
Figure 60 : Carte délimitation de l'air d'étude.....	63
Figure 61 : Carte du réseau viaire délimitant le site.....	64
Figure 62 : voie principale.....	64
Figure 63 : voie secondaire.....	64



Figure 64 : Carte des carrefours et nœuds du site.....	65
Figure 65 : schéma des points de repère du site.....	66
Figure 66 : Quartier Lekhmiss .....	67
Figure 67 : Quartier Lqods.....	67
Figure 68 : immeuble a plusieurs fonctions .....	68
Figure 69 : habitat avec commerce au RDC .....	68
Figure 70 : porte d'entrée d'un immeuble résidentiel.....	69
Figure 71 : le fer utile décorative et de sécurité.....	69
Figure 72 : traitement différents des balcon.....	70
Figure 73 : Traitement de façade différent.....	70
Figure 74 : Graphe de répartition de la population interrogée par âge et sexe.....	73
Figure 75 : Graphe de répartition de la population interrogé par leurs usage du site.....	74
Figure 76 : Graphe de l'avis sur le cadre de vie dans ce quartier.....	75
Figure 77 : Graphe sur des nuisances polluantes du site.....	76
Figure 78 : Graphe sur l'existence des espace de détente dans le site.....	77
Figure 79 : Graphe sur la qualité des espaces de détente existants.....	78
Figure 80 : Graphe sur la qualité du mobiliers urbains.....	79
Figure 81 : Graphe sur l'usage de la passerelle.....	80
Figure 82 : Graphe sur le volet sécuritaire dans le site.....	81
Figure 83 : Graphe sur la qualité des commerces existants.....	82
Figure 84 : Graphe sur la valeurs du LOCAL MOB par rapports au quartier .....	83
Figure 85 : Graphe sur la démolition du local MOB.....	84
Figure 86 : Graphe sur l'avis des habitants sur les équipements à projeter.....	85

Figure 87 : Graphe sur les opérations de requalification projetées pour le site EX SNTV.....	86
Figure 88 : Graphe sur l’avis des habitants sur la projection de logement dans le quartier...87	87
Figure 89 : Carte schématique de répartition du site par rapport à la proposition de l’URBA-SE .....	91
Figure 90 : Scénario 01.....	92
Figure 91 : scénario 01 illustré.....	92
Figure 92 : organigramme des espaces.....	93
Figure 93 : Scénario 02.....	93
Figure 94 : Scénario 02 illustré.....	94
Figure 95 : Organigramme des espaces projeté dans le scénario 2.....	95

### Liste des tableau :

Tableau 01 : les différents de friches urbaines.....	24
Tableau 02 : lecture du projet architecturale O3 de Anne Damian.....	36
Tableau 03 : lecture du projet architecturale 48 logements sociaux.....	46
Tableau 04: Synthèse AFOM de l’analyse contextuelle du site ancienne gare routière de Bejaia.....	58
Tableau 05: Synthèse AFOM de l’analyse selon la méthode des cinq architectes.....	70
Tableau 06 : tableau comparatifs des scénarios.....	96
Tableau 07 : tableau du préprogramme.....	98

## RÉSUMÉ

Les friches urbaines constituent un important potentiel de développement, leur récupération pour la construction de nouveaux projets urbains s'inscrit pleinement dans l'objectif de densification des villes par la création de nouveaux quartiers, qui offrent sans conteste un certain potentiel de durabilité en matière de développement urbain et constituent une opportunité appropriée pour lutter contre l'étalement urbain et ses effets nocifs.

La durabilité d'un quartier commence par une conception durable et saine de son habitat, étant une unité constitutive de la ville, l'habitat aujourd'hui joue un rôle important dans la fabrication de la ville.

Dans ce contexte, le site de l'ancienne gare routière souffre de plusieurs problèmes, due à la présence de friche urbaine, pour remédier à cette problématique, la présente recherche fixe comme objectifs d'explorer cette friche pour insérer de l'activité de toute sorte notamment l'activité résidentielle, qui permettra de redonner une vie à cette espace abandonnée.

### Abstracte :

The urban wastelands constitute an important development potential, their recovery for the construction of new urban projects is fully in line with the objective of densification of cities by creating new districts, which undoubtedly offer a certain potential of sustainability in urban development and constitute an appropriate opportunity to fight against urban sprawl and its harmful effects.

The sustainability of a neighborhood starts with a sustainable and sound design of its habitats, being a constituent unit of the city, the habitat today plays an important role in the making of the city.

In this context, the site of the old bus station suffers from several problems, due to the presence of urban wasteland, to remedy this problem, this research sets objectives to explore this wasteland to insert activity of all kinds including residential activity, which will give life to this abandoned space.

## ملخص

تشكل الأراضي الحضرية الشاغرة إمكانات تنموية مهمة للمجال الحضري ، ويتمشى استردادها لبناء مشاريع عمرانية جديدة تمامًا مع هدف تكثيف المدن من خلال إنشاء أحياء جديدة ، والتي توفر بلا شك إمكانية معينة للاستدامة. من حيث التنمية الحضرية وتشكل فرصة مناسبة لمكافحة التوسع العمراني وآثاره الضارة

تبدأ استدامة الحي بتصميم مستدام وصحي لسكانه ، كونه وحدة مكونة للمدينة ، يلعب السكن اليوم دورًا مهمًا في صنع المدينة

في هذا السياق ، يعاني موقع محطة الحافلات القديمة بمدينة بجاية من عدة مشاكل ، كونه يشكل أرض حضرية شاغرة ، لمعالجة تلك المشاكل ، يهدف هذا البحث أولاً إلى إستكشاف هذه الأرض الشاغرة و ثانياً إلى إدراج النشاطات المختلفة بما في ذلك النشاط السكني ، والذي سيساهم في إعادة الحياة والاعتبار إلى هذا الفضاء المهجور.

## **Dédicace**

*Je dédie ce mémoire*

*A **MON PERE** qui ma soutenu et  
encouragé durant ces années d'étude  
Qu'il trouve ici le témoignage de ma  
profonde reconnaissance.*

# Remerciements

*Je tiens d'abord à remercier comme il se doit ALLAH c'est grâce à lui que mon mémoire a été réalisé.*

*Je tiens à exprimer mes vifs remerciements à tout le personnel du département Architecture de l'université de Béjaïa et surtout la nouvelle équipe dirigeante.*

*Je ne saurais remercier l'équipe du Bureau d'étude « BART » Personnels, Architectes, Ingénieurs et Techniciens qui m'ont grand ouvert leurs portes, et n'ont pas hésité d'apporter leurs précieuses aides morales et techniques.*

*Un grand merci aussi à Mr.AIT SALAH Rabah pour son aide à retrouver ma personne estudiantine.*

*J'ai une pensée toute particulière pour ma famille qui m'a écouté, conseillé et soutenu tout au long de ma carrière, Je n'oublie mon Beau Frère qui a toujours les mots qu'il faut pour détendre.*

*Je remercie également les membres du jury d'avoir accepté d'examiner et d'évaluer mon travail.*

*Un grand merci à tous mes amis pour avoir su me rendre la vie plus agréable. Que tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à la réalisation de ce travail trouvent ici l'expression de mes profonds remerciements.*

*Je souhaite enfin vivement remercier mes parents qui m'ont toujours beaucoup soutenu et aidé.*

# **I. Chapitre introductif :**

## **1.1. Introduction :**

La ville constitue un produit d'une structure vivante, un produit social, un moyen au service d'une finalité propre à la société humaine. Au-delà de la définition purement statistique donnée par l'INSEE, « la ville peut être définie, d'un point de vue fonctionnel, comme une unité de vie dans laquelle se concentre la plupart des activités humaines : habitat, commerce, industrie, éducation, politique et culture, etc » (techno-science.net, s.d.). Il faut reconnaître que l'habitat comme élément constitutif de la ville est sans doute le besoin le plus sensible et le plus porteur pour l'homme, celui-ci depuis toujours a eu besoin de s'abriter, de se loger quelque part, mais il a aussi besoin de valorisation sociale, il s'agit de vivre ensemble, de travailler et de communiquer.

Actuellement, nos villes représentent une urbanisation anarchique, une croissance rapide et une augmentation sans précédent de la population urbaine. Selon l'ONU : 55 % de la population mondiale, soit 4,2 milliards d'habitants, vivent en ville. Cette tendance devrait se poursuivre : d'ici 2050, le nombre actuel de citadins devrait doubler, et pratiquement 7 personnes sur 10 vivront en milieu urbain.) (Schrader-King, 2020)

Néanmoins, les villes algériennes sont devenues majoritairement urbaines. Ce phénomène s'est accompagné d'importantes mutations démographique, spatiales et économiques liées à une intensification de l'activité humaine dans la ville et aussi à la demande incessante et urgente en logements urbains, mais par manque de terrain, les villes poussent leurs limites plus loin vers la périphérie pour la création de nouveaux quartiers, de nouvelles cités et allons même jusqu'à la création de nouvelles villes ce qui génèrent des formes urbaines étalées peu économes de territoire.

La mutations du tissu urbain ne touche pas seulement à la périphérie des villes mais aussi au centre ville notamment suite à la délocalisation et l'abandon de plusieurs installations économiques et industrielles. Ces mutations sont principalement moteur de l'apparition de vastes friches en milieu urbain. Non exploitées et souvent polluées, ces friches constituent une base foncière importante qui peut assurer la possibilité de continuité des espaces urbains en perpétuelle transformation.

Aujourd'hui, la réflexion sur la ville contemporaine se situe dans l'habitabilité et la durabilité de nos villes, d'une part « Construire la ville sur la ville » est l'une des tendances de l'urbanisme contemporain, dans le cadre du renouvellement urbain et de la délimitation de l'étalement urbain qui menace la ville. cela renvoie à la nécessité de reconquérir les friches urbaines, les recycler, les dépolluer et les réaffecter vers une nouvelle qualité ou fonctions par une requalification urbaine notamment cette opération contribue à introduire de nouvelles formes d'habitat durable dans un contexte d'une « ville compacte et dense ».

D'autre part, la réflexion sur l'habitat durable est un axe primordial constituant la viabilité des villes, l'homme n'habite pas seulement son logement mais aussi sa rue, son quartier et sa ville.

Face au fonctionnalisme et les standards apparus juste après la deuxième guerre mondiale, le logement avait perdu toute notion de confort, et devenu un simple abri, un lieu pour dormir, L'architecte japonais Riken Yamamoto, dit à ce sujet : « *la standardisation des logements conduit à une standardisation des familles qui y vivent.* » (Rollot, 2020). Face à cette situation, l'homme doit repenser son environnement habité d'une manière à refléter son comportement.

La production de logement doit prendre en compte les variables sociales notamment le mode de vie contemporains de chaque ménage, ce dernier doit pouvoir trouver un logement répondant à ces besoins et aux normes de confort, et lui permettant d'accéder à son emploi, aux services de proximité publics ou privés, notamment lui permettre de « vivre ensemble » on projette des espaces de rencontre de partage et de loisirs qui répondent aux besoins de tous les habitants et en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle..



## 1.2. Problématique:

Le site de l'ancienne gare routière de Béjaïa est victime d'une fragmentation urbaine, due d'une part à la double délocalisation des gares routières communales et intercommunales de la ville. D'autre part, la présence des voies ferrées a contribué à la déconnexion du site de la zone d'activité de l'arrière port. Cela a donné naissance à une friche urbaine et l'émergence d'activités commerciales désaffectées. À cet effet, ce site a été transformé en véritable poche noire qui entraîne un dysfonctionnement et une insécurité dans cette parcelle de ville.

Aujourd'hui, le réinvestissement de cette friche urbaine « ancienne gare routière de Bejaia » constitue une opportunité foncière incontestable. Pour cette raison, une réflexion doit être menée sur la reconquête et la réutilisation de ce site mal exploité, et non animé. Cette opération dite « requalification urbaine » va contribuer non seulement à la lutte contre l'étalement urbain, mais aussi va permettre de donner une nouvelle vocation à ce site en créant de nouveaux usages.

Au cœur de cette problématique de recherche, la question principale est comme suivante :

- **Une opération de requalification urbaine à travers une conception de logements contemporain du quartier « Ancienne gare routière de Bejaia » peut il assurer la récupération de cette friche comme espace urbain intégré ?**

En effet, la requalification de cette friche doit mener vers une conception d'un morceau de ville voire un quartier au caractère mixte avec une urbanité durable, dont le programme consiste à projeter un groupement résidentiel contemporain qui serait capable de traduire les modes de vie actuels des habitants du quartier.

On outre, une autre question secondaire apparaît :

- **Quelle seront les particularités du logement contemporain qui peuvent contribuer à la requalification du site ancienne gare routière de Bejaia en un morceau de ville?**

### **1.3. Les objectifs :**

Cette recherche a pour objectif de changer l'image désagréable du site « Ancienne gare routière de Bejaia » et de notre vision sur l'habitat notamment l'habitat collectif pour assurer une cohésion et mixité sociale:

- ✓ Travailler sur le principe « construire la ville sur la ville », pour mieux moderniser et aménager notre site en un quartier mixte.
- ✓ Renforcer la connexion du site en améliorant les liaisons et les ouvertures avec les quartiers environnants du site afin d'assurer une continuité urbaine
- ✓ Conception de logements collectifs qui assurent une mixité dans le quartier et reflètent les modes de vie contemporaine des habitants.

### **1.4. Méthodologie de mémoire :**

Pour aboutir à des réponses à notre problématique de recherche notre travail s'effectue selon une démarche méthodologique qui repose sur deux outils : théorique et empirique

En premier lieu, et pour mieux comprendre les définitions et une bonne familiarisation avec le thème, il est judicieux voire nécessaire d'effectuer une recherche bibliographique, englobant une consultation des « articles et des documents livresques, thèses, ... etc ». et autre tel que « les sites web » relatifs au sujet et permettant plus d'éclaircissement et une éventuelle évolution de la pertinence du sujet choisi.

En deuxième lieu, nous allons passer à la phase empirique du mémoire, d'abord, nous allons essayer d'effectuer une lecture des exemples et cela pour approfondir la compréhension des concepts de notre recherche, suivi d'une analyse critique et comparative, qui découle par suite vers une conclusion sur les différents points communs retenus.

En suite, c'est par un contact direct avec le terrain que cette étape porte sur l'élaboration et l'interprétation des données collectées sur terrain, pour réussir cette étape une sortie sur terrain était nécessaire, d'abord pour effectuer différentes prises de photos ainsi qu'avoir les premières observations pour faire un état des lieux globale, puis nous avons établis un questionnaire qui

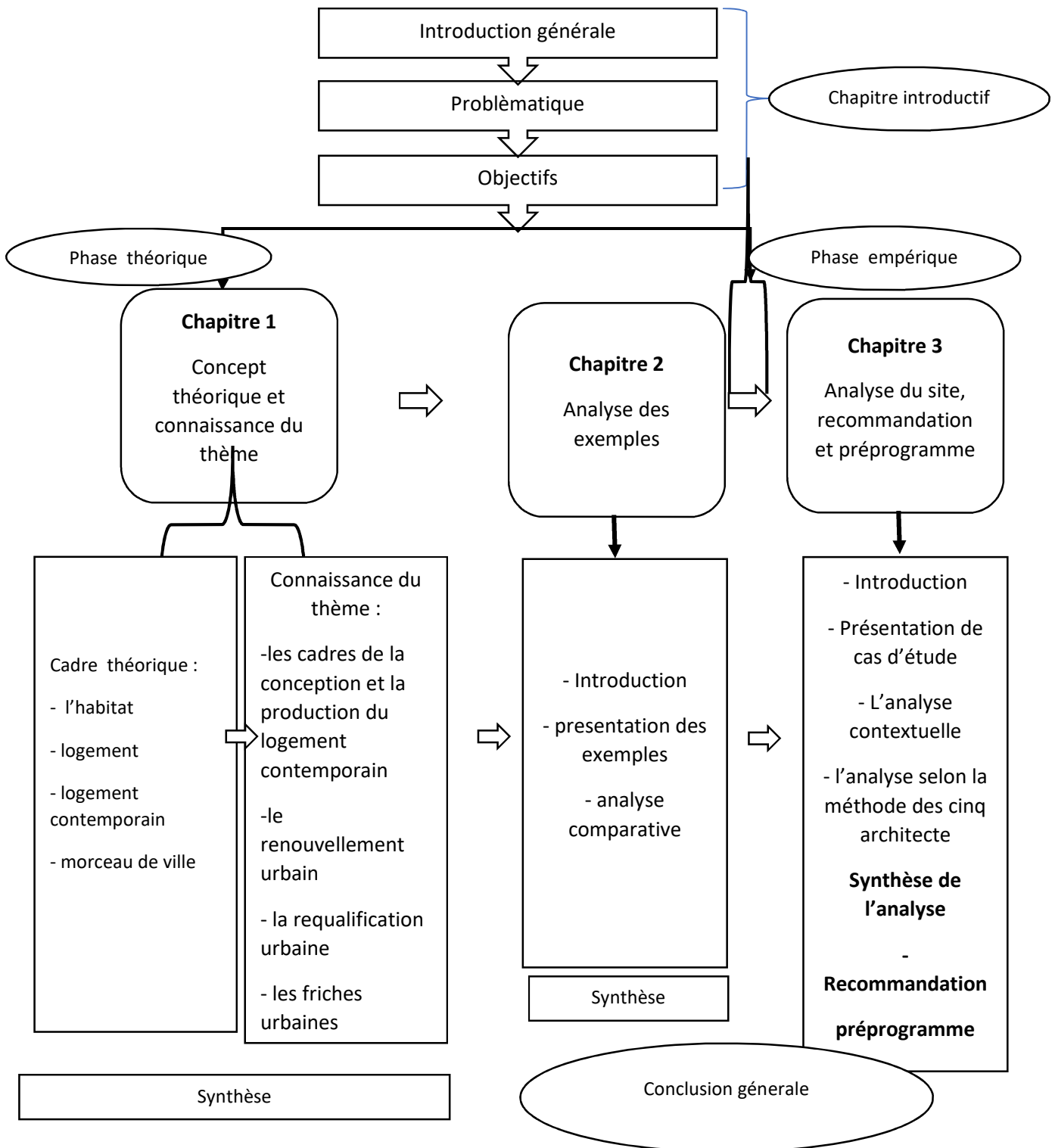
nous à aidé dans l'enquête, nous l'avons distribué aux habitants et usagers du quartier de l'Ex SNTV Bejaia appelé aussi « Local MOB ». une fois les réponses sont recueillies, on a passé à l'interprétation des données à l'aide d'un logiciel ( Excel)

Enfin pour mieux se renseigner sur l'actualité de notre sujet de recherche et son aspect pratique, un entretien direct est nécessaire auprès des individus, des institutions et des organismes, tel que « les BET, les entreprises , les directions...etc. » Une fois les informations du site recueillies, une analyse contextuelle nous inspire dans cette partie la méthode des cinq architectes, notamment ses quatre premiers attributs, la perméabilité, la variété, la lisibilité et la polyvalence.

Le mémoire aboutit enfin à des recommandations et une conclusion générale permettant de confirmer nos objectifs et répondre à notre problématique.

## 2. Structure de mémoire :

La structure de la présente recherche s'articule sur quatre chapitres d'où cheminement et la finalité de cette recherche peut être résumé dans le schéma ci-dessus :



# **Chapitre 1 : Cadre théorique et connaissance du thème :**

## **Introduction :**

l'élaboration d'un cadre théorique et la connaissance des différentes notions relatives au sujet de recherche est une étape essentielle du processus de recherche, elle fait suite à la formulation de la problématique et des objectifs exposés dans le chapitre précédent. l'objectif de ce chapitre est de constituer les éléments représentatifs sur lesquels repose notre thème de recherche. et qui permettront d'orienter les décisions concernant la nature des informations à recueillir ainsi que leur analyse et leur interprétation.

Ce chapitre est divisé en deux sections, la première partie vise à clarifier la notion de l'habitat est ces dérivés, le concept de logement contemporain et le concept de morceau de ville qui sont des notions clés de notre thème de recherche, puis dans la deuxième partie nous mettrons en évidence le cadre de la production du logement en Algérie et les interventions urbaines à appliquées sur les friches.

## **1. Cadre théorique :**

### **1.1. Définition du concept « Habitat » :**

Depuis sa naissance, le concept de l'habitat n'a pas toujours défini l'espace habité par l'homme. Le langage botanique a d'abord désigné l'habitat comme un territoire occupé par une plante à l'état naturel vers 1808, quatre-vingts ans plus tard, il devient un "milieu" géographique propice à la vie des espèces Animales ou Végétales, ce que nous appelons aujourd'hui "niche écologique". Au début du , cette signification s'est généralisée au milieu dans lequel l'homme évolue. (Adimi, Mémoire de Magistère, 2012, p. 38)

Étymologiquement, le mot "habitat" est dérivé du latin "habitus", qui signifie habitude et implique l'idée d'une certaine permanence d'un environnement qui nécessite du temps pour développer des habitudes. (Paquot, 2005, p. 49)

L'Encyclopédie universalis (1995) définit l'habitat d'un point de vu fonctionnel comme étant « *un ensemble socialement structuré qui comprend pas seulement le logement, le toit-abri et la demeure, mais aussi un ensemble d'équipements liés au logement, qui permet de répondre aux besoins physiologiques, spirituels et affectifs de l'homme et assurer son développement vital* ».

En architecture, l'habitat désigne le cadre de vie quotidien de l'homme. claire et michel duplay ont défini l'habitat d'un point de vue fonctionnel comme : « *l'ensemble formé par le*

*logement, ses prolongements extérieurs, les équipements et leurs prolongements extérieurs, les lieux de travail secondaires ou tertiaires »* , et d'un point de vue morphologique comme étant un ensemble de systèmes évolutifs qui conçoivent le lieu des différentes activités humaines. (Adimi, Mémoire de Magistère, 2012, p. 20).

Cependant, l'habitat n'est pas seulement un objet architectural conçu par l'homme pour se loger et se protéger de son environnement extérieur , mais un milieu de vie auquel ils s'identifient et dans lesquels il exprime et développe ses rapports avec son entourage, « *il est à la fois un objet d'usage, qui doit répondre au besoin d'un groupe familiale. Il est ainsi d'expression sociale comprenant une forte dimension symbolique.* » (Daniel & Gabriel, 2006)

En urbanisme, l'habitat est constitué de l'espace public qui structurent un espace bâti à usage privé ou public et son extérieur. "On considère qu'il est plus facile de vivre et de s'épanouir dans un espace concentré en services, produits, systèmes d'organisation et de décision". (Serge, 2009).

L'habitat urbain est donc un espace dans lequel l'homme vit de manière concentrée et optimise son mode de vie, au plus près des moyens de décision, de travail, de transport, de financement, de logement, de soins et d'alimentation.

Donc on constate que l'habitat est un concept plastique, qui signifie, une enveloppe, un abri qui protège l'homme de son environnement extérieur, comme elle est un lieu ou espaces qui enveloppe toutes les activités et pratiques de l'homme.

### **Habiter :**

Selon le dictionnaire de l'académie française (actuel) : « *Le verbe "habiter" est dérivé du mot latin "habitare" qui signifie " avoir souvent, posséder, fréquentatif de habere « avoir ».* Donc habiter un lieu signifie «*Avoir pour demeure, pour résidence, prendre pour séjour ; occuper de manière habituelle* ».

Habiter est donc le fait d'occuper habituellement un lieu. C'est aussi la manière de bien percevoir, de demeurer et de pratiquer un environnement.

### ➤ **Habiter en philosophie**

En philosophie, la réflexion heideggérienne sur la signification de l'habiter étant : « *un aspect essentiel de l'être* » *inclut toute relation entre l'homme et l'espace et cela par la notion*

"d'être" ». (Adimi, Mémoire de Magistère, 2012, p. 16). Martin Heidegger est l'un des premiers à avoir perçu la dimension complexe de la notion d'habiter, par sa réflexion existentielle, pour lui : « *être homme veut dire : être sur terre comme mortel.* » (Heidegger, Essais et conférences, 1958, p. 173).

Cette réflexion elle est fortement propagée dans ces travaux notamment dans son ouvrage « Bâtir habiter penser » où il a relié le concept "habiter", au concept "être" et "bâtir", d'où la relation est tiré à la base de la racine commune des termes allemands (Buen) qui signifie "habiter", (bin) qui signifie "être", et (buen) qui veut dire "bâtir", Il conclut: « *c'est seulement quand nous pouvons habiter que nous pouvons construire* » (Adimi, Mémoire de Magistère, 2012, p. 17).

Donc, la philosophie heideggérienne et un certain nombre de philosophes se sont penchés aussi sur cette réflexion comme Goetz qui affirme à ce titre: « habiter est une mode de spécialisation de l'espace » (Chachour & Chaouki Zine, 2019, p. 372)

#### ➤ **Habiter en géographie :**

Selon le dictionnaire critique de la géographie : « **habiter** » désigne le fait d'avoir son domicile en un lieu ». (Adimi, Mémoire de Magistère, 2012, p. 18). Habiter ne se résume pas seulement à résider, à avoir son propre domicile. mais consiste aussi à observer les manières dont les populations organisent et pratiquent leurs espaces de vie, à toutes les échelles. Donc en géographie, les termes "habiter" et "habitat" sont d'un usage commun.

Eric Dardel, dans son livre L'homme et la terre (1952), influencé par la vision existentielle de l'habiter chez Heidegger explique : « *Habiter indique des relations [...] dans lesquelles la Terre est éprouvée comme base . Non seulement un point d'appui spatial et un support matériel, mais la condition de toute position dans l'existence .* (Emmanuel & Ronan , 2013, p. 2)

De nos jour, le concept « habiter » implique la notion de "mobilité spatiale", que ce soit sur le contexte horizontal ou vertical, elle exprime le liens entres espace vécu et les pratiques des lieux, cela nécessite une circulation,« *L'usager parvient à se créer des lieux de replis, des itinéraires pour son usage ou son plaisir qui sont les marques qu'il a su [...] imposer à l'espace urbain* » (Certeau, 1974)

## ➤ **Habiter en architecture :**

En architecture, le concept de l'habiter est une condition humaine, un trait fondamental pour bâtir. De la hutte primitive à la maison intelligente, l'homme a toujours eu besoin de construire pour s'abriter et se protéger de son environnement. Paul Ricœur confirme à ce sujet : « *Avant tout projet architectural, l'homme a construit parce qu'il a habité. À cet égard, il est vain de se demander si habiter précède construire. [...] C'est donc du complexe habiter-construire qu'il faut partir [...] car c'est bien l'habiter que le projet architectural redessine [...].* » (Bousbaci, 2009, p. 4).

Dans ce cas, la principale propriété de l'habiter, telle qu'elle est comprise dans ces définitions, réside essentiellement dans sa signification première pour l'espace et les choses que l'homme produit, donc l'homme habite sa maison, son quartier et aussi sa ville.

### **1.2.Habiter et Loger :**

Entre habiter et se loger, il y a une différence d'appropriation. Non pas dans la possession du lieu mais dans le rapport établi avec le lieu. La notion d'habiter n'est pas seulement réduite au terme " loger " mais elle est plus globale, elle implique toute une dynamique de relation avec l'environnement extérieur, « *Habiter désigne les relations dans lesquelles la Terre est vécue comme une base. Non seulement comme support spatial et matériel, mais aussi comme condition de toute position dans l'existence.* » (Dugué & Glémarec, compte-rendu de l'intervention de Jean-François THEMINES, 2009, p. 2)

Habiter quelque part implique qu'un rapport s'est établi entre un être humain et un milieu donné, ce rapport consiste en un acte d'identification, c'est à dire à reconnaître son appartenance à un certain lieu, donc habiter serait ainsi une liaison à un cadre de vie, autrement dit on peut habiter sur terre, dans un pays, dans une ville, dans un quartier ou dans une maison. Tandis que se loger consiste à trouver un abri pour vivre de manière temporaire ou durable, elle se limite à un type d'habitation, on peut loger dans un immeuble, une maison, à l'hôtel, chez l'habitant.

Pour Eric Dardel, dans son livre "homme de la terre" (1952) : « *se loger est une fonction et habiter est un mode de connaissance, d'action, d'affectivité associé à un « chez soi »* (Dugué & Glémarec, Compte-rendu de la conférence de Jean François Thémines, 2009, p. 2). cette relation se traduit par un acte d'identification, de reconnaissance de son appartenance à un lieu précis,



par contre loger consiste à trouver un abri pour vivre de manière temporaire ou durable, il se limite à un type d'habitation, on peut vivre dans un immeuble, une maison, dans un hôtel, etc.

### **1.3.Habitation « chez soi »:**

Dans la langue française, le concept habitation peut avoir deux sens, on dit habitation lieu ou local couvert et protégé destiné à l'habitation. Selon le Dictionnaire LAROUSSE : « **lieu ou l'on habite, où l'on vit** » ce qui veut dire, c'est un milieu artificiel, où l'on peut s'y loger, s'y abriter d'une manière temporaire ou pour une longue durée de vie.

Etymologiquement, le mot "habitation" provient du terme latin "habitation" qui exprime le « fait d'habiter», donc la « demeure». Le mot "habiter" provient "d'habiter" qui veut dire « avoir telle manière d'être » (Adimi, Mémoire de Magistère, 2012, p. 27)

L'habitation peut aussi désigner le fait d'habiter un endroit, d'y résider, demeurer, selon dictionnaire LAROUSSE :Action d'habiter, de séjourner d'une manière durable dans une maison, un immeuble où l'on demeure. Donc l'habitation désigne simplement demeure, maison résidence ou le logement.

Pour synthétiser, l'habitation peut avoir comme définition simple : lieu où l'on habite, qui offre la capacité pour satisfaire ses besoins quotidien.

### **1.4. Définition du concept « logement » :**

Le logement est un lieu destiné à l'habitation d'un ménage mais avec un sens plus fin, c'est un ensemble de pièces , un appartement ou une maison et plus largement tout lieu où l'homme peut s'abriter, et notamment pour se loger, manger, dormir et se détendre en privé.

Selon Dictionnaire LAROUSSE : « le terme "logement" vient du francique lauba qui signifie loge, il prend le sens de pièce, galerie largement ouverte sur l'extérieur par une colonnade, des arcades ou des baies libres, généralement située en étage ». (LAROUSSE)

Il est désigné par un toit séparé par des murs sans communication avec un autre local, ce qui lui donne le caractère d'un abri, avec un accès sur les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, ascenseurs,...

Le concept "logement" est alors plus précisément une extension du mot loge. Selon l'INSEE : « le logement est un local à usage d'habitation. séparé et fermé par des murs et cloisons des autres locaux avec un accès indépendant c'est-à-dire ayant une entrée avec accès direct sur l'extérieur.

Le logement est tout local destiné pour l'habitation, aussi demeure, foyer, habitation.

### **1.5. Logement contemporain :**

Le terme contemporain est définie comme : « qui appartient à l'époque présente, au temps présent. » (Larousse, 2019).

Par une définition architecturale, le logement contemporain désigne l'architecture des bâtiments qui se pratique maintenant, plus précisément, c'est la méthode innovante dans la conception de logement afin de se démarquer de ce qui se fait avant (le fonctionnalisme et le standardiste). « La maison contemporaine privilégie le bien vivre ensemble avec de l'ouverture, de la fluidité, des espaces partagés. Elle fait appel à l'emploi de la domotique utilisant l'énergie solaire pour vivre plus facilement sa maison au quotidien. » (Viving, s.d.)

Née Moine la définition du logement contemporain est liée respectivement à l'évolution des modes de vie, autrement dit le logement contemporain est une réponse aux nouvelles exigences qu'impose la société actuelle. « C'est la réinvention des typologies de logement adaptées aux modes de vie de notre société contemporaine, plus éclatée et plus mobile ». (La conception du logement : nouveaux modes de vie, nouvelles typologies, 2019) eur ou sur les parties communes de l'immeuble »

### **1.6. Morceau de Ville :**

En langue française un morceau de ville désigne : « *Portion d'une ville ou d'une cité. C'est une partie d'un territoire défini par une communauté humaine, une division administrative d'une ville* . (TV5 monde, s.d.), le professeur Said Mazouz dans son cours en ligne « concevoir un morceau de ville » a indiqué : « *un morceau de ville est un quartier mixte*. » (Mazouz, 2021).

Un morceau de ville est donc un quartier qui à la présence de différentes activités: activités résidentielles et socio-économiques (bureaux, commerces, institutions, services publics, parcs, etc.). Ces activités sont l'ingrédient essentiel à la création de milieux de vie complets. Cette diversité s'observe à l'échelle de la rue c'est ce que l'on appelle (mixité horizontale) ou à

l'intérieur d'un même bâtiment aussi appelée (mixité verticale). (Collectivités Viables.org, 2013)

## **2. Connaissance du thème :**

### **2.1 Les cadres de la conception et production du logement contemporain :**

Pour comprendre les réponses apportées aux besoins des habitants, le cadre de la production et de conception mérite d'être interrogé, commençant par l'évolution des modalités de conception et de représentation des plans, jusqu'à la diversité de logements. Nous allons dans cette partie essayer de résumer les différentes caractéristiques du logements contemporains tels qu'elles sont indiquées par Monique Eleb et Phillip Simoun dans « logement contemporain entre, confort, norme et desit » (2010).

#### **2.1.1 La qualité intérieur du logement :**

La qualité intérieure du logement joue un rôle important dans la satisfaction des habitants, car elle influence directement leur qualité de vie. Bien que la notion de " qualité " va de pair avec le mode de vie des occupants, elle va dépendre des dispositifs conceptuels et réglementaires appliqués lors de la conception. Certaines dispositions (lois et règlements...) sont exigées par les directions responsables de domaine du bâtiment pour la délibération d'un permis de construire. D'autres sont encore des notions de confort et de luxe pour la construction de logements qualifiés de confortables et sains.

#### **❖ Valorisation sur la distribution interieur du logement :**

La répartition entre les espaces intérieurs d'un logement doit mettre en évidence d'une part, les rapports intrafamiliaux des usagers, et l'évolution de leurs modes de vie. Dans les logements , surtout les petites surfaces, les architectes font appel à une disposition plus contemporaine dite « plan neutre ». Cette répartition se base à la fois sur les décroissements de la partie séjour/cuisine pour avoir plus d'espace surtout dans les petites surface et les espaces destinés aux handicapés. Notamment sur une bonne disposition des espaces jour/nuit, cela permettra de préserver l'intimité et le confort des usagers. Cependant, la chambre doit être mise au fond du logement en gardant une distance visuelle avec la porte d'entrée, et pour ne pas confondre avec l'espace dédié au regroupement de la famille( séjour/cuisine).

D'autre part, la distribution des différentes pièces de logement doit suivre une logique, qui permettra le bon fonctionnement et usages de ce dernier. Surtout avec la montée des loisirs créatifs chez soi, et les diverses activités qu'exerce l'homme aujourd'hui à partir de son domicile ( travail, sport, cinéma...), pour cela la réflexion sur une bonne stratégie de gain d'espace est une étape primordiale. Pour cela certains architectes n'hésitent plus maintenant à utiliser des aménagements comme dispositif spatial dans la construction et l'achat de son logement.

❖ **L'attentions aux orientations, aux vues et à l'éclairage et l'aération des pièces :**

Aujourd'hui le choix d'un bon logement se définit par la qualité de l'air et la lumière naturel, la recherche d'une bonne aération du logement et la qualité de l'éclairage naturel qui pénètre dans chaque une de ses pièces est particulièrement l'espace salon/cuisine exige une bonne maîtrise des vues tant par leurs positions dans le site que par leurs ouvertures pour valoriser l'espace de vie à l'intérieur du logement, surtout s'il est petit. aussi la multiplication des vues et des possibilités de regard vers l'extérieur, permet de composer l'environnement bâti actuel en évitant de n'avoir qu'une seule vue.

**Synthèse :**

En somme, la conception d'une habitation contemporaine est basée sur son aménagement intérieur et son interaction avec l'espace extérieur ; pour cela, son enveloppe doit être bien conçue afin d'assurer un espace de vie adéquat pour les habitants.

**2.1.2 Donner au collectif les qualités de l'individuel :**

Aujourd'hui, on préfère vivre dans un collectif que dans une maison, surtout en milieu urbain, pour diverses raisons, le prix du foncier et son influence directe sur le prix des logements, les multiples modalités permettant d'y accéder et le large choix de logements, mais aussi pour des raisons sécuritaires. En revanche, il requiert le même degré de confort et d'intimité que la maison individuelle en termes d'espace extérieur ou privé.

Cette problématique a conduit certains architectes à réfléchir à la place des balcons, loggia et terrasses, notamment des terrasses-jardins, comme un moyen incontournable de remédier à cette contrainte.

Pour ce faire, on trouve aujourd'hui des façades habillées de balcons avec de grandes fenêtres pour profiter d'un bout de ciel privé. Certaines habitations dotent d'un sas d'entrée ou d'un jardin

privé a la porte dans le but de créer un espace intermédiaire et cela pour maintenir un degré d'intimité pour l'utilisateur, pour une question de pratique et d'usage et de bien-être.

### **2.1.3 Accessibilité et Réglementation PMR :**

la règle de l'accessibilité est aujourd'hui un des repères basiques pour le logement conforme, dont l'évolution du logement est en grande partie liée à la circulation des personnes à mobilité réduite dites « réglementation PMR ». A l'intérieur de logement, l'accessibilité doit être totale, donc l'entrée doit être assez large pour qu'un fauteuil puisse se déplacer face à la porte au moins (1.2 par 2.2m), de même il doit pouvoir s'y déplacer en cuisine faire un demi-tour d'un cercle au moins de (1.5m), dans les WC il doit pouvoir rentrer sans difficulté et se déposer parallèlement à la cuvette...

À l'extérieur, et dans les espaces communs, doivent être accessibles et visibles pour tous les usagers. On a agencements d'un lieu de stationnement spécialisé pour les personnes à mobilité réduite, L'entrée principale doit être facilement identifiable doter d'une rampe si nécessaire, la cage d'escalier comme partie commune destinée à la circulation doit être spacieuse et bien éclairé,

#### **Synthèse :**

L'accessibilité au logement notamment la réglementation PMR est parmi les enjeux essentiels dans la production de logement, elle vient donc modifier l'aspect extérieur et la taille des logements.

### **2.1.4 Sécurité et isolation :**

La question de la sécurité a pris aujourd'hui une très grande place dans les normes de la conception de l'habitat, la sécurité des habitants et de leurs biens est la première qualité matérielle du logement, avant l'isolation et l'éclairage. Ces deux dernières variables sont aussi indispensables pour assurer une qualité de vie pour les habitants que ce soit par isolation phonique qui offre plus d'intimité chez-soi entre les membres de la même famille, cela veut dire : pour être bien ensemble il faut pouvoir être bien seul. D'autre part, la bonne isolation phonique

entre les appartements doit être maintenue, puisque si l'on entend ses voisins dans leurs activités est une atteinte à leurs vies privées.

## **2.2 Stratégies d'un logement diversifié :**

la diversité dans le bâtiment concerné plusieurs domaines, sociologique, programmatique et typologique, nous tenterons de définir les mécanismes spatiaux et les différents assemblages économiques et fonctionnels, afin de réunir des populations différentes dans un espace commun tout en respectant la mixité fonctionnelle et sociale lors de la réalisation de nouveaux logements.

### **2.2.1 Les éléments intervenant à la mixité dans le logement contemporain :**

La mixité dans l'habitat au sens large est un moyen pour faire face aux problèmes de ségrégation et de séparation dans la société. Il s'agit de en premier lieu de mieux répartir les logements sur le territoire de manière à diversifier le marché de l'immobilier notamment les catégories des acquéreurs pour créer un espace d'échange et de partage. Ensuite, le logement doit être inséré dans un espace qui assure des services et commodité essentiel pour le quotidien des habitants c'est ce qu'on appelle mixité par fonction.

#### **❖ Les types architecturaux :**

A- **Logement individuel « maison groupé »** : Un logement individuel est un logement situé dans une résidence unifamiliale. Une maison, qui peut comporter deux logements individuels s'ils ont été construits par le même propriétaire selon le code de la construction et de l'habitation

B- **Logement Semi-collectif « Habitat intermédiaire »** : est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le bâtiment collectif (appartements). Elle se distingue avant tout par un regroupement de logements superposés présentant des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement

C- **Logement collectif « l'Immeuble Résidentiel à Logement Multiples (IRLM) »** :

C'est un bâtiment composé d'une entrée commune et de plusieurs unités de logement distinctes qui sont également appelées appartements et sont occupées à des fins résidentielles. Les bâtiments résidentiels à logements multiples doivent disposer d'un accès principal par une porte extérieure, chaque appartement étant relié par une porte intérieure.

Il existe plusieurs type d'immeuble résidentiel :

- 3 **Bloc d'immeubles** : type de construction sous la forme d'un bâtiment individuel homogène et enragé ( **figure 1**)
- 4 **Grand immeuble composite** : il s'agit d'une extension d'un bâtiment écran, appelé aussi grand ensemble, c'est une forme de construction indépendante de très grandes surfaces ( **figure 2**)



**Figure1** : Bloc d'immeubles

Source : <https://fr.depositphotos.com/>

- 5 **Immeuble-écran** : bâtiment autonome, de grande dimension en hauteur et en largeur ( **figure 3**)
- 6 **Tour** : construction isolée implantée librement sur un terrain, souvent en zone urbaine.
- 7 **Immeuble barre** : bâtiment ouvert et étendu sous forme d'un groupement de logements souvent identiques où l'intérieur reflète la forme de l'extérieur.



**Figure 2** : grande immeuble composite

Source: <https://fr.depositphotos.com/>



**figure 3** : immeuble grande écran

source : <https://www.gesys-ing.com/>



**Figure 5 :** Immeuble "Les Erables" prise par Danière Laurence, : 05-05-2008



**Figure 4 :** La tour Défense 2000

**Source :** <https://fr.wikipedia.org/>

#### ❖ **Les types de logements :**

La superficie d'un logement devra répondre aux besoins de ses occupants et à leurs modes de vie. Au vu de sa composition, le logement possède plusieurs pièces qui varient d'un appartement à l'autre, on peut trouver une diversification des logements en fonction de leur nombre de pièces, dont on appelle type (T1, T2, T3...), ou fonction (F1, F2, F3...). Le chiffre après F/T (1, 2 ou 3), indique le nombre de pièces que contient le logement (dans la salle de bain et la cuisine).

On peut également trouver une diversité en fonction de sa répartition en niveau (Simplex : Un appartement sur un unique niveau.), (Duplex : Un appartement sur deux niveaux : un premier étage + un étage. Les deux niveaux sont reliés par un escalier intérieur) et Souplex : Un appartement sur deux niveaux : un rez-de-chaussée + un sous-sol. Le rez-de-chaussée comprend les pièces de vie et le sous-sol les pièces de nuit.). (Ooreka Argent, 2022)

#### 2.2.2 **Maintenir la mixité dans le logement :**

La mixité qu'elle soit typologique, sociologique ou programmatique a toujours été recommandée dans le milieu de l'architecture.

**La mixité par contiguïté :** La réflexion sur la question de la mixité a poussé les responsables à mettre en place une juxtaposition d'immeuble aux financements différents, qu'on retrouve le



plus souvent dans les ZAC , cet immeuble sont hiérarchisés de plus pauvre jusqu'aux membres de la classe moyenne

**La mixité par strates :** La mixité par niveau dans un même immeuble est rare par suite d'une difficulté de mélanger le différent type de financement de logement, aussi le malaise que causera cette mixité pour les habitants de différentes classes. En revanche l'idée d'immeuble-villa peut s'associer à cette mixité sociale, articulée verticalement chaque étage regroupe une classe de la société ou bien selon leurs opérations de possession

**La mixité typologique :** Pour répondre aux nouvelles attentes des habitants, les architectes se penchent sur la mixité des types de logements au sein d'un même bâtiment ou d'un groupe limité de bâtiments. Ce phénomène est historiquement ancré dans plusieurs projets coréens des années 1920 et 1930, peu publiés, et qui présentent déjà les débuts de ce type de mixité, qui est devenue aujourd'hui une donnée de base à la conception de plusieurs projets de logements, elle est devenue aussi un thème urbain avec la superposition de la mixité typologique et programmatique,

#### **Mixité sociale et fonctionnelle :**

La mixité sociale permet de rassembler et de mélanger des groupes ou des classes sociales différentes dans un lieu commun. Cela permet une interaction entre les différentes classes d'habitants des plus démunis de la société jusqu'à la classe moyenne, il est également possible d'associer la mixité générationnelle. qui permet d'assurer le maintien et le développement de l'habitat par des mutualisations innovantes entre les différentes générations de la société. afin de faciliter cette intégration la proximité des équipements collectifs est une étape importante, cela nous amène à la mixité fonctionnelle qui est le regroupement d'équipements, de services et de commerces, qui contribue à la création ou au renforcement de centralités sous différentes forme ;la mixité fonctionnelle : contribue à la vie urbaine et favorise une perception plus juste et positive du logement collectif.

### **2.3 Le renouvellement urbain :**

Le concept de renouvellement urbain est largement inscrit, aujourd'hui, dans les politiques publiques en termes d'objectifs, de dispositifs législatifs et opérationnels, s'il suscite un grand nombre de colloques, séminaires et publications, sa définition ne demeure pas moins difficile à cerner. C'est une intervention urbaine qui a pour but de réintégrer les territoires de la ville considérés comme manquant de

développement et d'attractivité, dans le cadre du fonctionnement normal du tissu urbain. Elle a comme principe, que la ville peut se renouveler à partir d'elle-même, en partant de ses propres ressources, en pratiquant un urbanisme qui ferait participer tous les acteurs du domaine et en sensibilisant et mobilisant ses habitants.

### **2.3.1 Les objectifs de renouvellement urbain :**

#### **a) Les objectifs à court termes :**

- Réinsertion des quartiers socialement défavorisés dans la ville.
- Favoriser la mixité sociale.
- Favoriser la mixité typologique et fonctionnel du tissu urbain
- La modernisation du cadre bâti
- La reconquête des friches urbaines
- La densification ou dé-densification des quartier

#### **b) Les objectifs à longs termes :**

- La rationalisation de la consommation des espaces
- La cohésion sociale et économique.
- La protection de l'environnement.

### **2.3.2 Les différents opération de renouvellement urbain :**

Le renouvellement urbain englobe plusieurs opérations projeté sur le tissu urbain existant :

- ✓ La rénovation est une notion politique française qui se rapporte à l'ANRU 37. Cette dernière vise à reconstruire la ville sur la ville par le financement d'actions de rénovation et de réhabilitation de bâtiments dégradés à l'échelle d'un quartier
- ✓ La restauration touche le patrimoine classé ou de valeur. Intervention visant à conserver et à réparer les dommages causés par le temps. Sauvegarder l'aspect d'origine.
- ✓ La régénération : Le concept de régénération urbaine retient différentes significations selon le niveau de développement du pays auquel appartient une ville. Dans les pays les plus développés il s'agit surtout de favoriser un "retour à la ville", de revitaliser son Centre, de relancer ses activités dans un contexte de sévère concurrence Internationale et d'agir très largement sur le plan qualitatif d'une "croissance Intelligente".
- ✓ La réhabilitation : la réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort dans un bâtiment qui n'est plus apte à remplir ses fonctions dans de bonnes conditions.

- ✓ La requalification : c'est un processus d'intervention sur l'espace mais aussi sur le bâti pour qu'ils reprennent leurs dynamiques et retrouvent leurs aptitudes à jouer pleinement leurs fonctions, ce processus peut faire appel aux autres opérations déjà citées tel que la restauration, la reconstruction,..

## **2.4 La requalification urbaine :**

Il consiste à modifier les qualités physiques d'un environnement afin de lui attribuer une nouvelle vocation. Tout simplement, c'est l'action de donner une nouvelle qualité à un espace en dysfonctionnement.

La requalification peut porter sur un bâtiment, une voirie, un quartier et ses habitants et au sein du noyau d'habitat concerné. la requalification d'un quartier paupérisé ou d'une ville dégradée, leur permettant de récupérer leur capacité à remplir pleinement leur rôle en tant qu'espaces urbains dynamiques.

### **2.4.1 l' échelle de requalification :**

- 1- échelle du bâtiment ou du site : elle concerne :
  - état du batie
  - friche et pollution du sol et sous-sol
  - fragmentation du parcellaire
- 2- échelle du quartier ou de la commune : son cadre physique consiste en :
  - l'accessibilité
  - qualité du cadre de vie
  - Leurs espaces publics
- 3- échelle régional ou supra régionale : elle concerne :
  - fiscalité
  - spéculation foncière

### **2.4.2 Les objectifs de la requalification :**

- La perfection de l'image de certains quartiers et favoriser leur intégration à la ville.
- Satisfaire les occupants par l'amélioration de leurs conditions de vie en terme : transports urbains, gestions des déchets, implantations de nouveaux services publics et mobilier urbain.
- Amélioration de la sécurité

- Renforcer la proximité des services dans les quartiers
- La améliorations de la qualité des logements
- Dynamisation de la vie social

## 2.5 Les friches urbaines :

Les friches urbaines sont des terrains qui ont perdu leur fonction, leur vocation, qu'elle soit initiale ou non, c'est poche . Laissées temporairement à l'abandon, ces surfaces peuvent être l'occasion de repenser l'utilisation des sols, tant en milieu rural qu'en milieu urbain. La situation n'est pas forcément irréversible : la friche peut être réaffectée à une activité comparable ou à une autre activité Il s'agit donc souvent d'une situation transitoire entre un usage et un autre.

### 2.5.1 Les différents types de friches urbaines :

#### **Friche industrielle :**

Une friche industrielle est un terrain laissé à l'abandon à la suite de l'arrêt de l'activité industrielle qui s'y exerçait



**figure 6 :** En Alsace, une friche industrielle à l'abandon

<https://www.usinenouvelle.com/>

**Friche ferroviaire :** La friche portuaire est un espace bâti qui a participé, ou participe encore de façon très marginale à une activité. La disparition de cette activité laisse cet espace dans un état tel que tout nouvel usage n'est possible qu'après un réaménagement ou une remise en état.



**figure 7 :** Une friche ferroviaire, dans le quartier de La Chapelle, à Paris  
**source :** <https://france3-regions.francetvinfo.fr/>

**Friche portuaire :** est un espace bâti qui a participé, ou participe encore de façon très marginale à une activité. La disparition de cette activité laisse cet espace dans un état tel que tout nouvel usage n'est possible qu'après un réaménagement ou une remise en état




**figure 8:** friche du porte de saint-Nazaire  
**source :** <https://www.meretmarine.com/>

**Friche militaire :** Définis par des terrains, ou alors des terrains ponctués par la présence de bâtiments à l'état de ruine. des casernes, hôpitaux, bases aériennes, terrains d'entraînement ou de bases de fortification édifiées en période de guerre



**figure 9:** la friche militaire de Leyment  
**source :** <https://france3-regions.francetvinfo.fr/>

<p><b>Friche administrative :</b></p> <p>De manière analogue aux secteurs industriels, certains équipements et infrastructures sont également soumis à des processus d'évolution technologique, qui peuvent conduire à l'abandon de certains secteurs et à l'apparition de friches urbaines</p>	 <p><b>Figure 10 :</b> friche bloc des bureau en Belgique</p> <p><b>Source :</b></p>
---	--

**Tableau 01 :** les différents de friches urbaines

**Source :** Autour

**Conclusion :**

Comme il est constaté à travers ce chapitre entre définition du concept et connaissance concernant les opérations urbaines et le logements contemporain. Les villes d'aujourd'hui ne cesse de s'évoluer, en exploitant les périphéries des villes et construisant dans des conditions des logements qui ne réponde pas aux besoins du citoyen

Comprendre le sens de l'habiter nous permet de cerner les moyens pour projeter un projet ou le bien habiter est le principal critère.

Pour bien habiter son milieu urbain des opérations de requinquage de friche on fait l'objet de récupérer les espaces délaissé pour insérer des morceaux de ville qui assureront une bonne dynamique de l'espace de vie des habitants ou des équipements important servants à proximité assurant ainsi une bonne viabilité de leurs espaces.

## Chapitre 2 : Analyse des exemples

### Introduction :

Dans ce chapitre, on essaiera d'analyser deux exemples internationaux de requalification de friches urbaines : Gare de Rungis, à Paris. et Quartier Masséna nord à Paris. Ces exemples seront divisés en deux sections, la première section portera un éclaircissement sur l'opération de requalification urbaine des projets cités ci-dessus, ainsi qu'un ensemble de principes qui constitueront par la suite des éléments à prendre en considération dans notre cas d'étude. Dans la deuxième section on procédera à l'analyse des projets de logements contemporains effectués en prenant en considération les différents critères de développement durable et de mixité appliqués. On terminera par un tableau de comparaison qui synthétise les résultats de l'analyse des deux exemples.

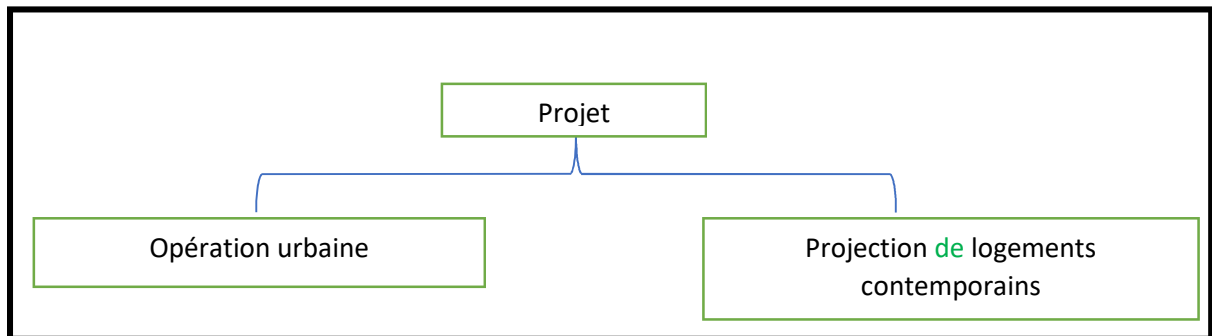


Figure 11: Schéma de compositions des exemples à analyser [Auteur]

### 1. Critères de choix :

Les exemples choisis ont plusieurs critères communs, d'abord c'est des friches urbaines qui se situent à Paris, les deux ont un impact négatif sur son entourage, rupture urbaine, site pollué et poche noire en plein milieu d'un centre urbain. Donc des opérations de renouvellement urbain ont eu lieu pour la récupération de ces friches et leurs mutations en quartiers durables, participant ainsi au dynamisme de la ville.

### 2. Clés de lecture :

La lecture des exemples sera effectuée à l'échelle urbaine et à l'échelle architecturale suivant ainsi la méthode d'analyse suivante :

### **3. Exemple 01 : Quartier gare de Rungis :**

#### **3.1. Exemple : Opération de requalification du quartier gare de Rungis ( une renaissance pour la petite ceinture)**

##### **Introduction :**

Dans le cadre de la redynamisation de la ZAC de Rungis, La municipalité veut transformer la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Rungis, une friche urbaine le long de la petite ceinture et du chantier du tramway des Maréchaux, en un morceau de ville exemplaire pour l'environnement et la mixité sociale. Pour le réaménagement de cette partie désaffectée de la ville, ils ont opté pour une opération de requalification et densification par logement. Dans cette lecture on va aborder les principes de l'opération urbaine et les objectifs tracés dans ce projet.pour pouvoir les réinsérer dans notre cas d'études.

##### **3.1.1. Choix du projet :**

A la suite de la réflexion liée à ce projet, qui est la requalification d'une friche ferroviaire enclavée entre les quartiers du 13ème arrondissement, occupée par une ancienne gare de marchandise située en bordure des voies ferrées et transformée plus tard par la création d'un quartier si contemporain dynamique et durable dans un arrondissement pourtant marqué par l'urbanisation des années 30 à 80.



### 3.1.2. Présentation du projet :

#### a) Fiche technique du projet :

**Situation :** paris 13<sup>ème</sup>

**Début de réalisation :** 2004

**Date de livraison :** février 2015

**Architecte :** Bruno Fortier avec Winy Maas, Anne Démians

**Entreprise de réalisation :** la SEMAPA (Société d'étude, de maîtrise d'ouvrage et d'aménagement parisienne)

**Superficie totale :** 3.8 ha

**Superficie de logements :** 6700 m<sup>2</sup>

**Superficie de bureaux :** 19300 m<sup>2</sup>

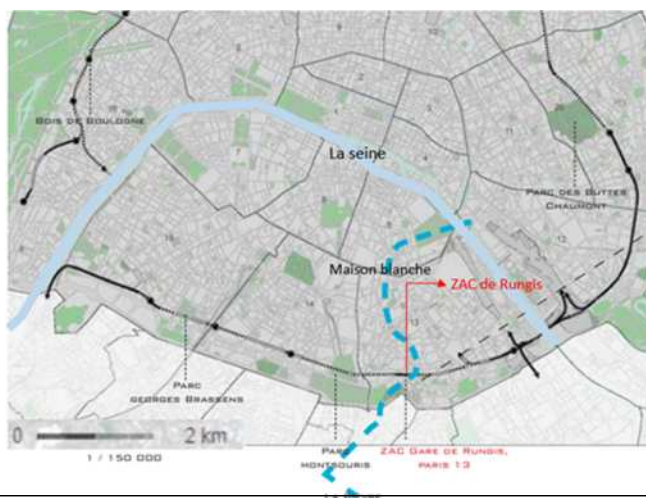
**Superficie du jardin :** 5000 m<sup>2</sup>

**Figure 12 :** Vue aérienne du quartier gare de Rungis



**Source :** [www.parisgarederungis.fr](http://www.parisgarederungis.fr)

**Figure 13 :** plan de situation de la gare de Rungis



**Source :** [http://www.ecole-paysage.fr/media/ensp\\_fr/UPL8858789496853134728\\_04\\_ZAC\\_Rungis\\_Andr\\_Aizier\\_Jath\\_re.pdf](http://www.ecole-paysage.fr/media/ensp_fr/UPL8858789496853134728_04_ZAC_Rungis_Andr_Aizier_Jath_re.pdf)

#### b) Situation du projet :

Le quartier de la Gare Rungis est situé à l'extrémité du sud XIII<sup>e</sup> arrondissement, dans le quartier Maison Blanche. Le projet constitue la réalisation d'un quartier compact accroché sur la pente naturelle reconstituée, qui propose un équilibre entre surface à urbaniser et celles réservées aux espaces verts et publics, qui portera sur environ 4 ha.

A la place de l'ancienne gare de marchandises entourée de déchets et d'herbes folles, fleuriront des bureaux, des logements, une crèche, une maison de retraite, un jardin, des commerces, dans un souci constant d'écologie

c) **Le programme :**

le programme du projet consiste en :

Le désenclavement du secteur afin d'assurer une continuité de la ville dans le sens Nord-Sud

La réalisation d'une promenade Est-Ouest

La création d'un jardin public de 5000 m<sup>2</sup>

La réalisation d'un programme de constructions mixte :

- 95 logements collectifs
- 183 logements pour étudiants et chercheurs sociaux
- Une crèche (66 berceaux)
- Une halte-garderie (20 places)
- Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (100 lits)
- Un programme de bureaux (19 000 m<sup>2</sup>)
- Commerce (900 m<sup>2</sup>)
- Un centre social (460 m<sup>2</sup>)

d) **Objectifs de l'opération :**

l'objectif de ce projet est :

- 1- Insertion dans le territoire
- 2- Privilégier de transport commun et la mobilité douce
- 3- Mixité fonctionnelle et sociale
- 4- Gestion de l'énergie
- 5- Gestion de l'eau sur le site
- 6- Gestion des déchets
- 7- Confort santé ambiance
- 8- Matériaux de construction recyclable

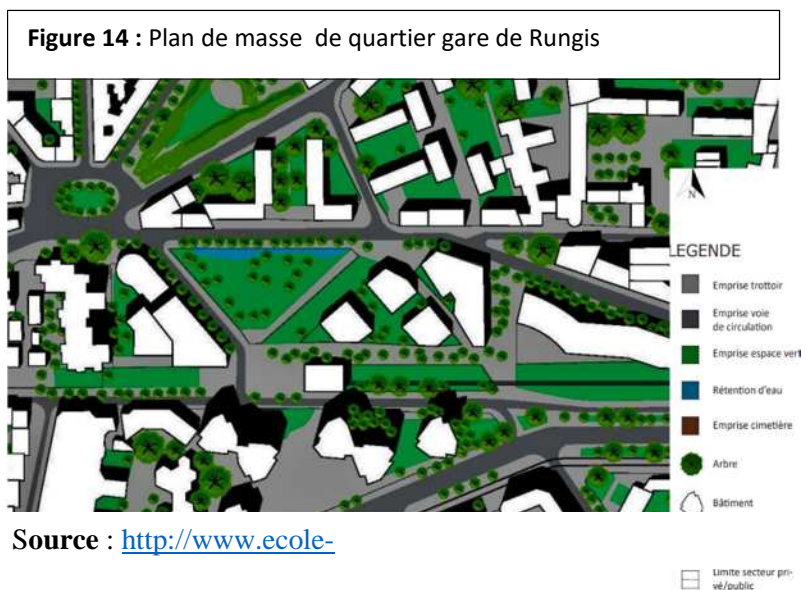
- 9- Chantier à faible nuisance
- 10- Concertation et participation des habitants
- 11- Gestion durable de l'aménagement
- 12- Activités économiques et socio-culturelles

**g) Intervention ( lecture du projet ) :**

**❖ L'aspect morphologique :**

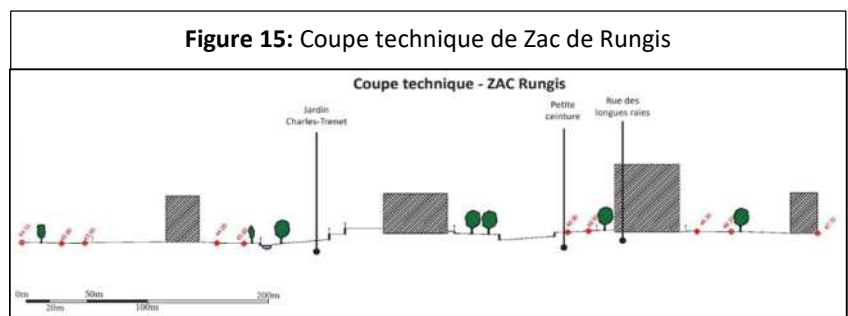
**- Intégration au site :**

La densité du bâti est très hétérogène avec en majorité des logements. Les voies de circulation viennent délimiter le bâti sous forme d'îlots. La végétation appuie les formes des voies de circulation par les alignements. Il existe également un nombre conséquent de jardins privés et de toitures végétalisées.



Une coupe Nord-Sud de la rue des Longues Raies jusqu'à la rue Brillat-Savarin comprenant la petite ceinture, le jardin avec le bassin de rétention et la rue avec ces immeubles adjacents.

Arpenter les lieux, cette coupe nous a permis d'avoir une meilleure perception du projet et son interaction avec la pente naturelle du site.



- **Accessibilité et mobilité :**

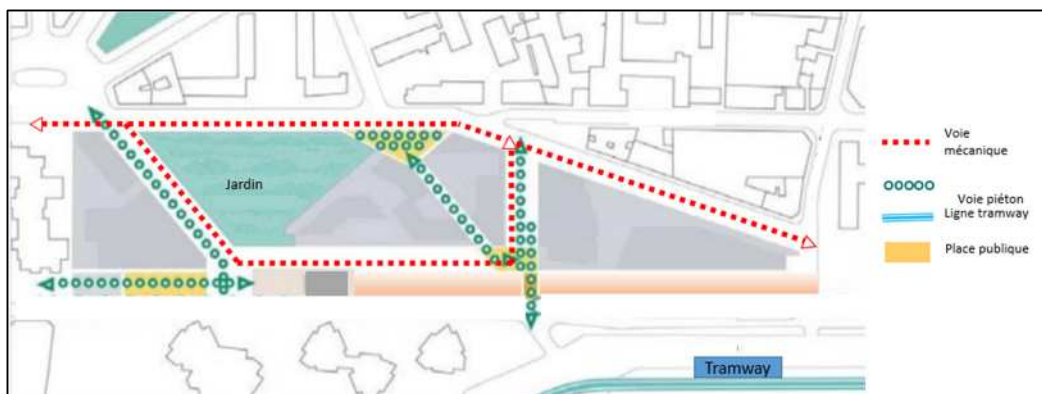
Des liaisons transversales principalement piétonnes seront aménagées dans la continuités de cheminement existants en périphérie et en articulation avec la topographie du site.

● **Voie piétonne :**

Un aménagement de traversée piétonne des voies de la petite ceinture, accessible aux cycles et aux personnes à mobilité réduite, permettra de relier le boulevard Kellermann et la station de tramway " Poterne de Peupliers", à la rue Brillat-Savarin, à travers le nouveau quartier , facilitant l'accès au transport en commun depuis les bureaux.

● **Voie mécanique:**

Dans l'objectif de réduire l'usage des véhicules motorisés, des dispositifs en matière de vitesse et de stationnement seront mis en place. A cet effet, le projet d'aménagement des espaces publics prévoit d'identifier ce quartier comme quartier durable. Le nombre de places de stationnement affectées au programme de bureaux est limité à 50 places plus 7 autopartage pour encourager les modes de déplacement alternatifs.



**Figure16 :** Plan schématique des axe des circulations principales du quartier de Rungis

Source : <https://issuu.com/laurentbourcellier/docs/maquette08031402bd>

❖ **L'aspect fonctionnel et social :**

Le quartier consiste en un morceau de ville, abritant plusieurs fonctions économiques, éducatives, administratives et sociales, on trouve :

- L'habitat
- Bureaux

- Equipements publics
- Crèche
- Hébergement pour les personnes âgées
- Espaces publics
- Commerces

- **La mixité sociale :**

L'ensemble des logements construits dans la ZAC de Rungis sont destinés à plusieurs générations et catégories de la société, un hébergement pour personnes âgées est projeté dans la partie ouest, au centre du quartier on trouve des logements familiaux en accession (pas de logement sociaux) dont le projet est nommé O3 ainsi qu'un ensemble de logement pour les étudiants et chercheurs du côté nord- est.

Les logements donnent sur un jardin et un espace de jeux pour enfants ainsi que des places publiques aménagées dans le but de renforcer les échanges socio-culturels des habitants du quartier.

- ❖ **L'aspect environmental :**

- **Gestion de l'eau sur le site :**

La récupération des eaux pluviales s'est imposée pour deux raisons : la volonté de réduire la consommation d'eau des immeubles et limiter l'afflux des eaux de pluie vers les égouts.

Mettre en œuvre un système de récupération des eaux de pluie généralisé. La récupération des eaux de pluie consiste notamment à récupérer les eaux de toiture en cas de pluviométrie très importante, les eaux excédentaires des bâtiments sont dirigées via une canalisation installée dans le réseau d'égout vers le jardin public et son bassin naturel, dont le marnage variera de 50 à 80 cm en fonction des saisons et de la pluviométrie. Régulateur des eaux de pluies, le bassin servira à l'arrosage du jardin. De plus, en cas de pluies exceptionnelles, 3% des eaux s'infiltreront en terre par un puits. Ce programme de récupération permettra une économie de l'eau consommée pouvant atteindre jusqu'à 30%.

- **Gestion des déchets :**

- Mise en place d'un tri sélectif, trois poubelles –verres, plastiques, autres déchets- dans chacun des équipements, de façon conventionnelle.
- Préparation d'une charte de bon usage.

- Un système de collecte par aspiration a été étudié, puis abandonné en raison des volumes trop faibles et du coût trop élevé....

- **Gestion de l'énergie et ambiance :**

l'ensemble des bâtiments de la ZAC devra répondre aux objectifs BBC, soient :

- Performance visée : 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, valeur moyenne sur la totalité des constructions, y compris l'étanchéité à l'air. Panneau solaire sur toit.
- raccordement au réseau urbain pour le chauffage
- Tous les éclairages par lampes à basse consommation avec détection de présence
- Façades affaiblissement acoustique de 38 dB....

### **Synthèse :**

La Ville de Paris a initié à l'opération de récupération de la friche urbaine de la gare de Rungis afin de la transformer en espaces de vie quotidien durable et dynamique. Davantage de végétalisation, d'espace pour les piétons, une circulation plus apaisée, c'est ensemble que nous identifierons d'utiles et prioritaires pour faire d'un quartier un véritable espace de vie agréable, plus accessible et plus respirable

## 3.2. Exemple : Projet architecturale : Projet O3 de ANNE Demian (Polyèdres):

### 3.2.1. présentation du projet :

#### a) Fiche technique du projet

Programme : 95 logements en accession  
Localisation : Paris  
Architecte : ANNE DEMIANS  
Maître d'ouvrage : Vinci Immobilier  
Mission : BET Structure et Façades  
Etudes : 2010-2011  
Livraison : 2014  
Surface : 6 700 m<sup>2</sup>

Figure 17 : vue 3D sur le projet O3



Source : <http://www.vpgreen.fr/projets/immeubles->

#### b) genèse du projet :

Ce projet voit le jour au sein de la ZAC Gare de Rungis. Il porte plusieurs dénominations, Polyèdres en rapport avec la forme des bâtiments. Et projet O3 en relations avec la démarche environnementale suivie, d'où O3 exprime une nouvelle respiration résidentielle au sein de la ville, inspirée de la composition de l'ozone (O3=O2+rayonnement solaire). Ce nom illustre aussi la conception architecturale de l'ensemble composé de 3 bâtiments,

Figure18 : Plan de masse projet Polyèdres. Anne Demian



Source : <http://www.vpgreen.fr/projets/immeubles-o3-zac-gare->

Il s'agit d'un ensemble de 95 logements, commerces et parking (66 places), répartis dans trois bâtiments en forme de polyèdres dénommés respectivement Gaïa, Hélios et Séléne.

### 3.2.2. Lecture du projet :

<b>La genèse de la forme</b>	
<p>Le projet s'appuie sur la forme du Diamant, qui chimiquement la forme pure est solide du Carbon. Élu lauréat du concours « bas carbone » initié par EDF en 2010, l'architecte Anne Demian a préféré prendre comme exemple pour son projet la forme positive du charbon, au contraire au dioxyde de carbone qui contribue à l'effet de serre dans l'atmosphère. Les bâtiments sont peu épais faisant douze mètres de large,</p>	 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Figure 19 : illustration sur la forme du bâtiment Source : <a href="http://www.vpgreen.fr/projets/immeubles-o3-zac-gare-de-rungis-paris">http://www.vpgreen.fr/projets/immeubles-o3-zac-gare-de-rungis-paris</a></p> </div>
<b>L'orientation</b>	
<p>l'orientation, des fenêtres large avec des ouvrants utiles pour favoriser l'aération et le rafraîchissement naturel de l'appartement et cela par de grandes ouvertures au Sud, des petites au Nord, et la possibilité de faire des courants d'air et réactualiser le bon vieux principe des courants d'air</p>	 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Figure 20: illustration sur les ouvertures larges Source : <a href="http://www.vpgreen.fr/projets/immeubles-o3-zac-gare-de-rungis-paris">http://www.vpgreen.fr/projets/immeubles-o3-zac-gare-de-rungis-paris</a></p> </div>
<b>La mixité social :</b>	
<p>Le projet O3 est un projet étant un projet de logements familiaux en accession, il englobe une mixité générationnelle au sein de ces bâtiments, avec son ouverture sur les espaces extérieurs cela permet de renforcer les liaisons entre les voisins.</p>	



### La mixité fonctionnel :

Le projet est doté de commerces diversifiés au niveau du rez-de-chaussée qui donne sur la voie carrossable , tandis à l'intérieur du quartier sur les façades donnant sur le jardin et l'accès piétons le rez-de-chaussée est occupée par des logements



Figure21 : illustration du commerce au rez-de-chaussée  
Source : <http://www.vpgreen.fr/projets/immeubles-o3-zac-gare-de-rungis-paris>

### La mixité typologique de logement :

La diversité de logements varie entre studio et T4, permet d'accueillir une plusieurs catégorie de ménager, cette diversification permet une mixité social au sein d'un même bâtiment


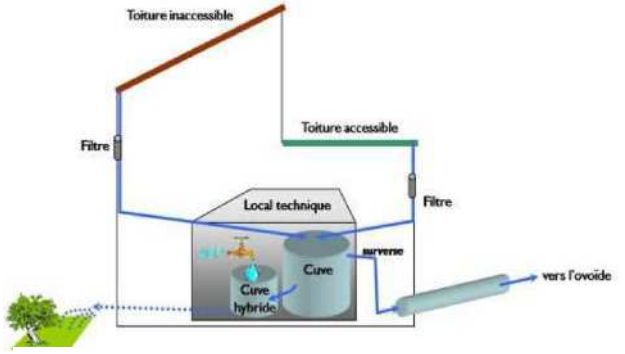


Figure 22 : Plan d'étage  
Source : <https://issuu.com/>

### La démarche environnementale :

#### Systèmes constructifs :

- Construction en béton préfabriqué, y compris les refends lourds
- Cloisonnement plaques de plâtre sur ossature en acier et isolant, dans un souci de flexibilité du bâtiment
- Isolation par l'extérieur sur structure en béton préfabriqué (voiles 18 cm), laine de roche de 15 cm et membrane respirante.
- Menuiseries en aluminium à rupture de pont thermique

<p><b>Confort d'été et confort visuel :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vêture en acier inoxydable (issu à 60 % au moins de matière recyclée), Perforée à 40 %. Celle-ci est mise en œuvre devant une fenêtre sur deux, pour assurer la protection solaire et la maîtrise des apports solaires.</li> <li>- Tous les logements en premier jour grâce à une cour intérieure, éclairage naturel des circulations communes et possibilité de sur ventilation nocturne grâce à ce dispositif architectural</li> </ul>	 <p>Figure 23: illustrations des commerces aux RDC Source : <a href="http://www.vpgreen.fr/projets/immeubles-o3-zac-gare-de-rungis-paris">http://www.vpgreen.fr/projets/immeubles-o3-zac-gare-de-rungis-paris</a></p>
<p><b>Gestion des eaux de pluie :</b></p> <p>Les eaux pluviales des toitures non accessibles des différents bâtiments seront récupérées dans des cuves au pied des bâtiments et seront utilisées pour deux usages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'alimentation en eau des sanitaires</li> <li>- l'arrosage des jardins privés</li> </ul>	 <p>Figure 24: schémas de principe de gestion des eaux pluviales à usage Source ; <a href="http://www.enviroboite.net/spip/IMG/pdf/1005_Z">http://www.enviroboite.net/spip/IMG/pdf/1005_Z</a></p>

**Tableau 02 :** lecture du projet architecturale O3 de Anne Damian

Source : Autour

**Synthèse :**

D'après cette lecture, on constate que construire le logements de demain touche à plusieurs aspects dans la vie humaine, non seulement l'écologie mais aussi l'aspect social et fonctionnel.

## 4. Exemple 02 : Quartier Masséna nord à Paris

### 4.1. Opération de requalification du quartier Masséna nord selon la thématique de l'îlot ouvert de Christian de Portzamparc.

#### Introduction :

Concevoir un quartier lisible, évolutif et ouvert sur ville , en assemblant de multiples logements, bureaux, universités.

#### 4.1.1. choix du projet :

#### 4.1.2. présentation du projet :

Le quartier déploie un urbanisme nouveau fondé sur l'îlot ouvert de Christian Portzamparc, avec la participation de trente-deux équipes d'architectes, ce qui donne un ensemble d'architectures différentes. Sur une forme quadrangulaire de quelque 450 m de long sur 300 m de large, le quartier Masséna nord s'étend sur 12 ha.

#### a) Fiche technique du projet :

**Situation :** Paris 13<sup>ème</sup>

**Date de réalisation :** 2010

**Urbaniste :** Christian de Portzamparc.

**Superficie construite :** 337 100 m<sup>2</sup>

**Superficie de logement :** 67 200 m<sup>2</sup>

**Superficie de bureaux :** 116 600 m<sup>2</sup>

**Superficie de commerce :**  
36 900 m<sup>2</sup>

**Superficie d'universités :** 110 000 m<sup>2</sup>

**Surface :** 11.2 ha

**Densité :** forte P/S= 2.5

**Usage :** logements, universités et bureaux.

**Figure 25 :** quartier Masséna nord vu de ciel



Source :

<https://www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/q>

## b) Situation du projet :

Le projet est situé au 13ème arrondissement de Paris et fait partie de la ZAC Paris rive gauche délimitée par la Seine ( quai Panhard) par le nord-est, l'avenue de France sud-ouest, la rue de Tolbiac au nord-ouest et la rue Alice Domon et Duquet au sud-est. Voir les figures ..



Source :

<https://www.christiandeporzamparc.com/fr/pro>

## c) Principe de Portzamparc « l'îlot ouvert » :

Le rejet de la mitoyenneté était le principe major de Portzamparc, ce qui a abouti à l'autonomie de chaque bâtiment au niveau de leur volume et leur hauteur avec une échappée visuelle à l'intérieur des îlots sur des jardins et des cours privatives toute en suivant une hiérarchisation entre espaces publics, semi-publics, et privés. Ensuite le respect de l'alignement ce qui rend l'espace parfaitement lisible à partir de la rue. 32

## d) Le programme :

Le programme du quartier prévoit la construction de 67 500 m<sup>2</sup> de logements, 116 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 28 500 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée d'immeuble, 105 000 m<sup>2</sup> pour l'université Paris 7 – Denis Diderot, 5 300 m<sup>2</sup> d'équipements de quartier tels qu'une école, des salles pour les associations. De plus, 11 600 m<sup>2</sup> d'ateliers d'artistes ont été aménagés dans les anciens frigos de Paris. Et enfin, un réseau de jardins publics et des esplanades a été projeté pour créer des lieux de circulations et d'ouvertures.

## e) Objectifs du projet :

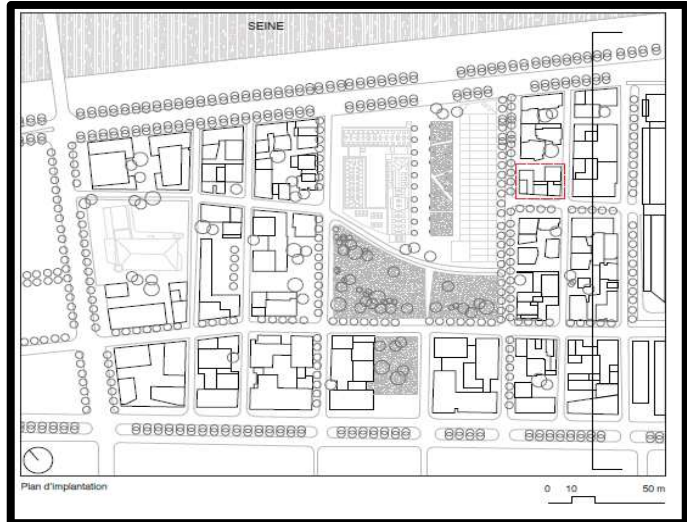
- ✓ Continuité de l'espace public en dessinant les rues grâce à la mitoyenneté des immeubles
- ✓ Le respect de gabarit et d'alignement défini au préalable.
- ✓ Découpage parcellaire pour lutter contre la banalisation des rues
- ✓ Intégration des rez-de-chaussée dans l'animation des rues
- ✓ Le rejet de la mitoyenneté

- ✓ Mixité fonctionnelle et sociale
- ✓ Espace vert au centre du quartier

#### 4.1.3. Intervention ( lecture du projet) :

##### ❖ Implantation du projet :

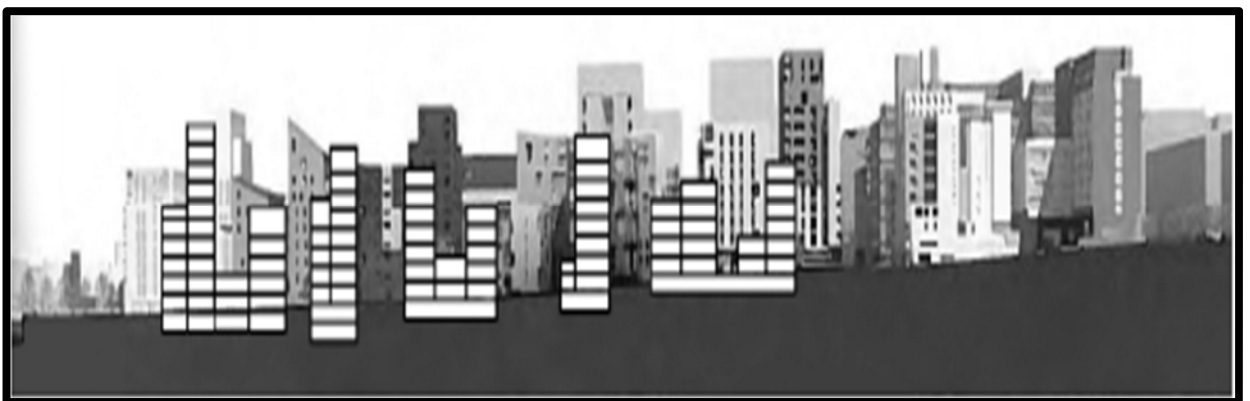
le quartier est implanté d'une selon le principe de l'îlot ouvert laissant. L'implantation a été les deux axes de circulation principaux. L'orientation des bâtis suit l'alignement existant en séparant les bâtiments ce qui permet une bonne visibilité dans le site.



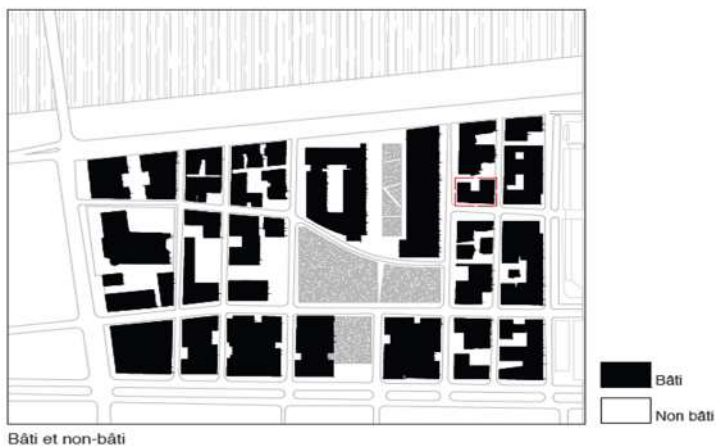
**Figure 27 :** plan d'implantation du quartier Masséna  
**Source :** Juliette Bellégo ,Marion Cazin, Jean-Baptiste Fournier. UTC (2020)

##### ❖ La stratégie urbanistique :

**Figure 28:** coup d'implantation du quartier Masséna nord  
**Source :** Juliette Bellégo ,Marion Cazin, Jean-Baptiste Fournier. UTC (2020)



Le bâtis se concentre à la périphérie des îlots laissant placés à des cours centrales qui peuvent être aménagés en aire de jeux ou jardin central.



Bâti et non-bâti

**Figure 29:** Bati et non-bati

**Source :** Juliette Bellégo ,Marion Cazin, Jean-Baptiste Fournier. UTC (2020)

l'émergence des espaces vert dans le quartier permet de créer un équilibre dans les masse bâtis et les espaces libre,

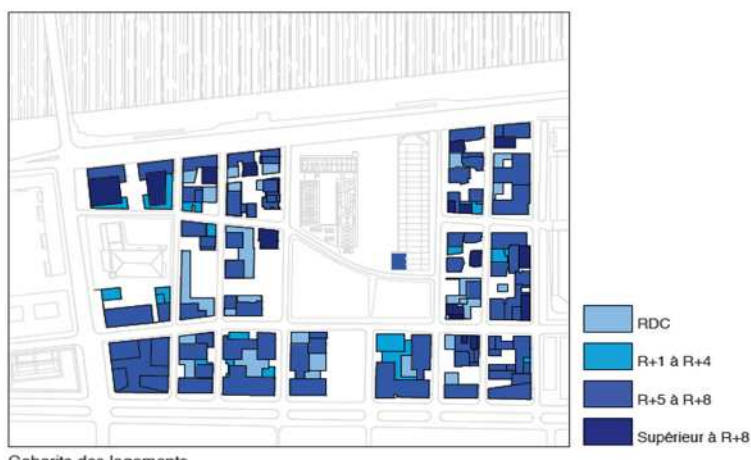


Jardins publics et jardins privés

**Figure 30:** Jardin public et jardin privé

**Source :** Juliette Bellégo ,Marion Cazin, Jean-Baptiste Fournier. UTC (2020)

La variation du gabarit , permet de créer un recherche visuelle à l'échelle du quartier tout en permettant une bonne lecture de la façade.

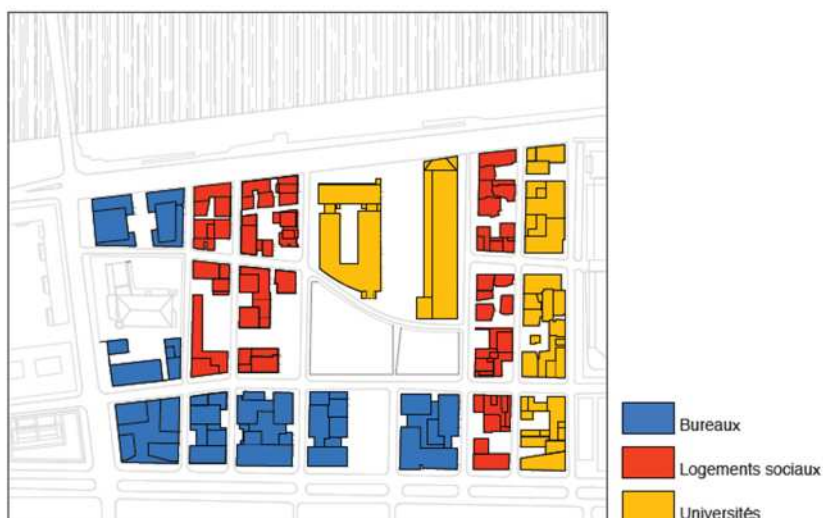


Gabarits des logements

**Figure 31 :** Gabarit des logement

**Source :** Juliette Bellégo ,Marion Cazin, Jean-Baptiste Fournier.

La variation des activités dans le site, à l'extrémité s'implante les bureaux et les équipements stratégiques, à l'intérieur du quartier, une mixité résidentiels et commerciaux de logements et commerces longe tout au long les bordures des parcelles.



**Figure 32 : Programme**

**Source :** Juliette Bellégo ,Marion Cazin, Jean-Baptiste Fournier. UTC (2020)

Les plans nous montrent que le principe intègre la mixité des programmes souhaités, c'est-à-dire des logements, des universités, des bureaux et des commerces. Le plan est caractérisé par des rues ouvertes. Les immeubles ne sont plus collés les uns aux autres, ce qui permet de laisser la lumière. Chaque immeuble peut prendre le jour sur quatre façades. Ces séparations permettent également une longue distance de vue et, dans un même temps, de ménager l'intimité.



**Figure 33:** Illustrations de la circulation visuelle et lumineuse

**Source :** Juliette Bellégo ,Marion Cazin, Jean-Baptiste Fournier. UTC (2020)



**Figure 34:** Illustrations de l'alignement du bâti avec la voirie

**Source :** Juliette Bellégo ,Marion Cazin, Jean-Baptiste Fournier. UTC (2020)

## Synthèse :

Au terme de ce projet, nous pouvons donc affirmer que le concept d'Îlot ouvert occupe une place centrale dans l'urbanisme contemporain. Théorisé et reproduit dans le monde entier, il doit notamment sa réussite à la combinaison entre « efficacité de la ville » (réussite de la mixité fonctionnelle notamment) et qualité de vie pour ses habitants (luminosité, espace).

Cependant, comme tous les concepts d'urbanisme qui l'ont précédé, l'Îlot ouvert reste forcément une solution limitée dans le temps car elle n'est que le reflet de la société actuelle. Aux louanges succéderont alors les critiques (voir Le Corbusier et ses grands ensembles) qui sont le terreau des théories de demain.

## 4.2. exemple architecturale : projet 48 logements sociaux de Beckmann et N'Thépé

### Introduction :

Développant son autonomie, son identité et sa différence, ce projet de 48 logements sociaux s'intègre dans un ensemble plus vaste, celui du nouveau quartier Masséna, dans le XIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris, et participe donc avec rigueur et élégance aux ambitions urbaines ici programmées.

### 4.2.1. Présentation du projet :

#### a) Fiche technique du projet :

Programme : 48 logements sociaux
Localisation : Paris 13 <sup>ème</sup> arrondissement
Architecte : Beckman et N'Thépé
Maître d'ouvrage : SEMIDEP (PARIS)
Date de réalisation : 2007
Nombre de logements : 47 (40 appartements, 5 duplex, 2 studio)
Superficie construite : 4 850 m <sup>2</sup>
Gabarit : R+ 11



Figure 35 : vue en 3d du projet  
Source : <https://br.pinterest.com/>



Le projet se situe dans le nord est du quartier Masséna-nord, il est intégré sous le programme de logement social pour diversifier le parc de logement projeté dans le quartier et renforcer ainsi la mixité sociale.

Constitué d'un bloc massif à la base qui se divise en deux blocs à partir d'une esplanade aménagée en jardin.



**Figure 36** : Plan de situation  
**Source** : Juliette Bellégo ,Marion Cazin, Jean-Baptiste Fournier. UTC (2020)

#### 4.2.2. Lecture du projet :

<b>La genèse du projet :</b>	
<p><b>Espace public et privé :</b></p> <p>Le projet étant un habitat intégré cela a demandé de penser à la séparation des espaces ouverts au public des espaces destinés au résidents donc l’architecte a pensé de créer une cours intérieurs comme espace de transition entre les deux parties, autrement appelé espace intermédiaire</p>	<p><b>Figure37</b> : Répartition espace public et privé  <b>Source</b> : Mémoire Master 2020, ALLOUN RABAH, HOUATIS AHMED</p>

### L'autonomie du bâtiment :

La création des dénivelés dans un même bâtiment a permis non seulement de diversifier les façades en créant un jeu de volume, ce qui permet d'avoir un bâtiment moins épais et plus souple mais aussi cette méthode de conception a permis de dégager des vues pour toutes les appartements

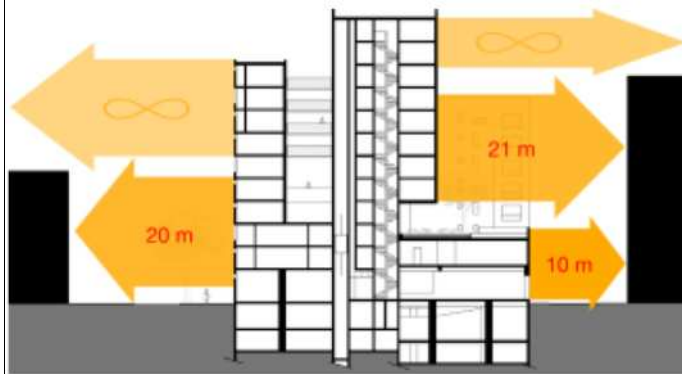


Figure 38 : coupe schématique

Source : Mémoire Master 2020, ALLOUN RABAH, HOUATIS AHMED

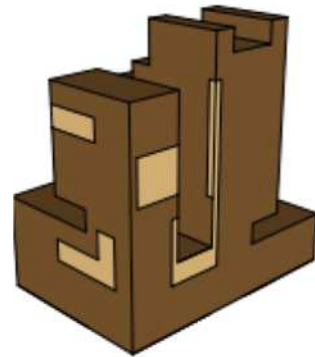


Figure 39 : axonometrie

Source : Mémoire Master 2020, ALLOUN RABAH, HOUATIS AHMED

### La mixité typologique du logement:

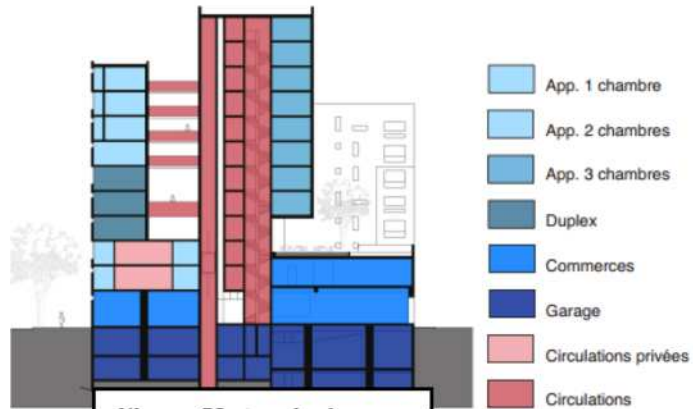
Une diversité de logement ouvre ainsi le choix à l'installation de différents groupes de ménages. Cela permet de renforcer la mixité intergénérationnelle mais aussi sociale.



**Figure 40** : Diversité de fonction et type de logement dans le projet  
**Source** : Mémoire Master 2020, ALLOUN RABAH, HOUATIS AHMED

**La mixité fonctionnelle :**

Une diversité de fonction verticale est la clé d'une mixité fonctionnelle dans le quartier de Masséna-nord, notamment ce projet de logement social. On trouve un parking sous sol, du commerce au rez- de-chaussée et à l'étage donnant sur la rue principale, une circulation au milieu séparant par une cour intérieure séparant ainsi les espaces publics des espaces privés préservant ainsi l'intimité des habitants.



**Figure 41** : Diversité de fonction et type de logement dans le projet  
**Source** : Mémoire Master 2020, ALLOUN RABAH, HOUATIS AHMED

### **Jardin terrasse :**

Le jeu de volume et la création des dénivelées sur la façade a permet de projeter des terrasses vertes accessibles ce qui permet de ramener la nature au sein du bâtiment et de casser l'aspect robuste et massif du béton et intégrer une touche de durabilité dans le projet.



**Figure 42** terrasse verte accessible

Source : <https://aldrickbeckmann.fr/>

**Tableau 03 :** lecture du projet architecturale 48 logements sociaux

Source : Autour

### **Synthèse :**

Le projet de dégager une architecture qui dévoile un aspect de privacité en respectant les limites espace privé et public, la différences des typologie assure une bonne mixité des ménager, cette exemple permet de cerner le principe de l'habitat collectif intégrer.

## **Conclusion :**

La récupération des friches est considérée comme une intervention urbaine qui s'applique pour toute transformation opérationnelle introduite sur des surfaces abandonnées dans un environnement urbain. Cette recherche thématique approfondie sur les friches urbaines et les principes du projet urbain nous a permis d'enrichir nos connaissances.

L'analyse des deux exemples n'a pas été faite de manière arbitraire mais à partir d'un choix judicieux et selon des critères bien déterminés. Ces critères couvrent tous les éléments nécessaires à une meilleure maîtrise de notre recherche. Dans le chapitre suivant, nous commencerons l'analyse du site pour identifier notre thème de manière contextuelle.

## **Chapitre 3 : Analyse du site d'intervention et élaboration des scénario et pré programme:**

### **Introduction :**

La réussite du projet est en fonction de la pertinence d'implantation dans le tissu urbain qui permettra de construire avec le site, en exploitant ses atouts et minimisant ses contraintes vis-à-vis le projet à projeter. Pour cela il est indispensable d'effectuer en amont un diagnostic de ce site.

Ce chapitre sera réparti sur trois sections, en premier lieu un diagnostic urbain du aura lieu, suivi d'une analyse stratégique selon la méthode SWOT , ensuite une analyse selon l'approche de Bently et Al, pour obtenir une vision d'ensemble à l'échelle humaine de la situation actuelle du site.

Pour finir, notre analyse sera clôturée avec une enquête sur le terrain à travers un questionnaire et un interview, qui permettra de retrouver des renseignements fiables sur la relation entre les habitants et les usagers de l'aire d'intervention et les mutations socio-économique et transformation du site. Enfin, les traitements et interprétation des résultats sont expliquées à ce niveau.

En deuxième lieu, des scénarios seront montés comme proposition synthétique, dont l'objectif est de placer artificiellement les recommandation résultant de notre analyse de site, devant des situation susceptible d'être conçu comme projet qui répond aux objectifs déjà tracés, un scénario sera choisi pour clôturer notre chapitre avec un programme.

### **1. Analyse du site ( Ancienne Gare Routière de Bejaia) :**

#### **1.1. Choix de l'air d'intervention :**

Le choix du cas d'études « ancienne Gare Routière de Bejaia » a été motivé pour les raisons suivantes :

- Friche urbaine située au centre ville de Bejaia, en tant que rupture urbaine entre la zone de l'arrière port et le quartier de la plaine, à cause de la voie ferrée.
- le site présente les signes d'une enclave d'activités commerciales irrégulières et d'espaces abandonnés et envahis par la végétation.

- le site se positionne aussi sur l'un des principaux axes de la ville, qui manque d'animation.
- l'emplacement dans une zone destinée à une étude de restructuration et réaffectation lancer par l'APC de Béjaïa dans l'optique de donner un cachet urbain à la zone extra portuaire et la reconnecter au reste de la ville.( (URBA.Sétif, 2017)

## **1.2. Analyse du contexte urbain :**

### **1.2.1. Situation :**

Notre cas d'étude « Ancienne Gare Routière de Béjaïa » est située au cœur de la ville de Bejaia, dans la partie de la plaine à côté de la gare ferroviaire, à 400m du port de la ville. Il donne directement sur le Boulevard Soummam qui relie l'entrée de la ville de Bejaia en venant du boulevard Soummam, qui relie la RN 12 et RN 9 jusqu'au centre-ville. Voir (**figure 49** ).

**Figure 43:** carte de situation du projet



Source : Google earth, traité à l'auteur

## 1.2.2. Présentation du site dans les instruments d'urbanisme :

Selon les références du PDAU intercommunal de Bejaia, notre site est inscrit dans le **POS B10**, de la zone extra-portuaire. Destiné pour une vocation mixte (habitat, commerce, activité).

Le **POS B10** se compose de plusieurs îlots, notre périmètre d'étude se situe dans l'**îlot 17** dont la superficie est de 94 732.47 m<sup>2</sup>.

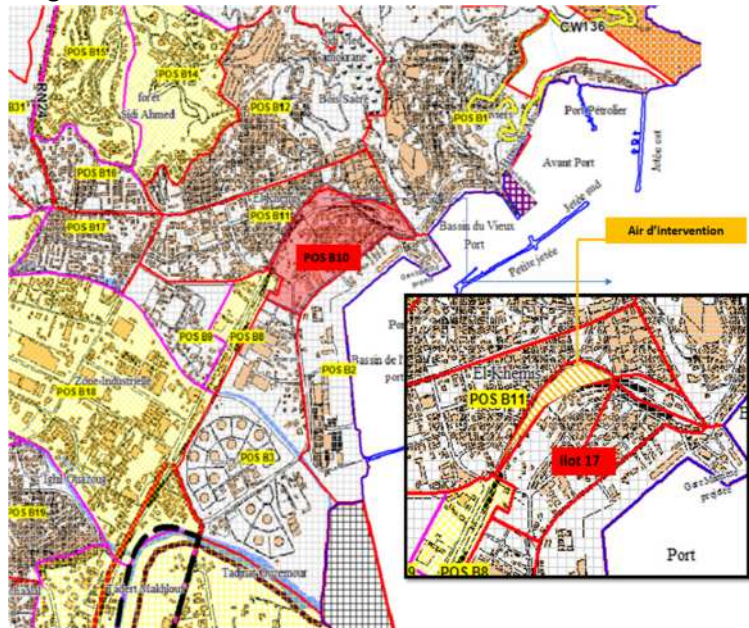
Notre site d'intervention « ancienne gare routière de Bejaia » occupe une parcelle de 4175.70 m<sup>2</sup>. avec un C.E.S (0.50 - 0.6) et un COS (4.50 - 5.40).

## 1.2.3. Délimitation :

Le périmètre d'étude est délimité par :

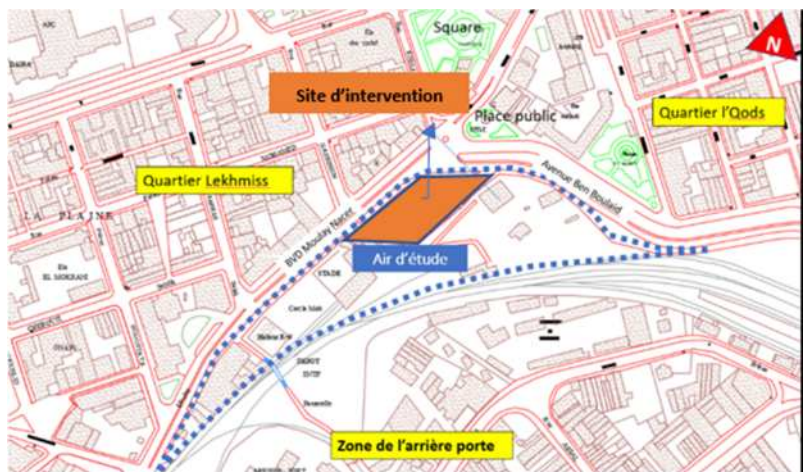
- Au nord, par square Pasteur et place public
- Au sud, par la zone de l'arrière port séparer par la voie ferré
- À l'est, l'avenue Ben Boulaïd et la gare ferroviaire
- À l'ouest, boulevard Moulay Nacer qui relie le site au quartier lekhmiss.

Figure 44: Carte des POS tirée du PDAU intercommunal de



Source : BET AXXAM, traité par l'auteur

Figure 45 : carte de delimitation de site



Source : BET wilaya , traité par auteur



#### 1.2.4. Accessibilité et système viaire:

Notre site dispose d'une accessibilité par plusieurs infrastructures. On trouve :

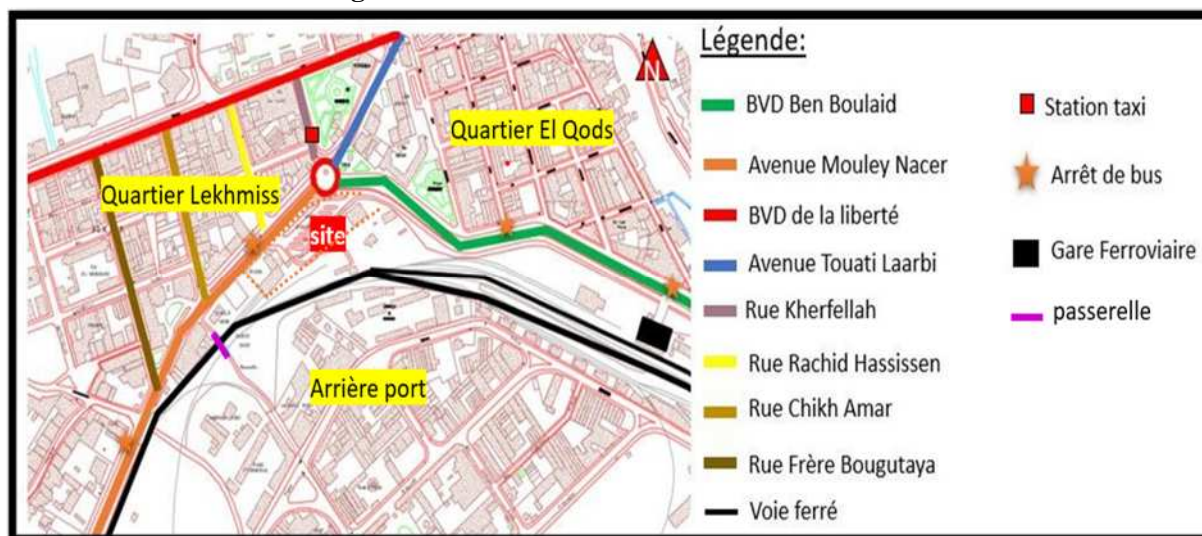
- **Réseau routier :**

- Voie primaire : c'est le boulevard Moulay Nacer en venant du sud ( Boulevard Soummam) et l'avenue Ben Boulaid en venant de l'est, qui assure l'accès direct au site.
- Voie secondaire : se sont des voix situant dans le quartier avoisinant (Lekhmiss) qui articule entre boulevard de La liberté et le boulevard Moulay Nacer

- **Equipments :**

- Transport urbain : le site est doté de plusieurs arrêts de bus ( arrêt Local Mob, arrêt ALQods, arrêt square) qui marque plusieurs lignes de transport reliant notre site a tous les quartiers de la ville.
- Chemin de fer : reliant le site aux autres commune de la ville de Béjaïa
- Passerelle : accès piéton permettant de relier notre site à la zone arrière portuaire.

**Figure 46 :** Carte de structure viaire et accessibilité

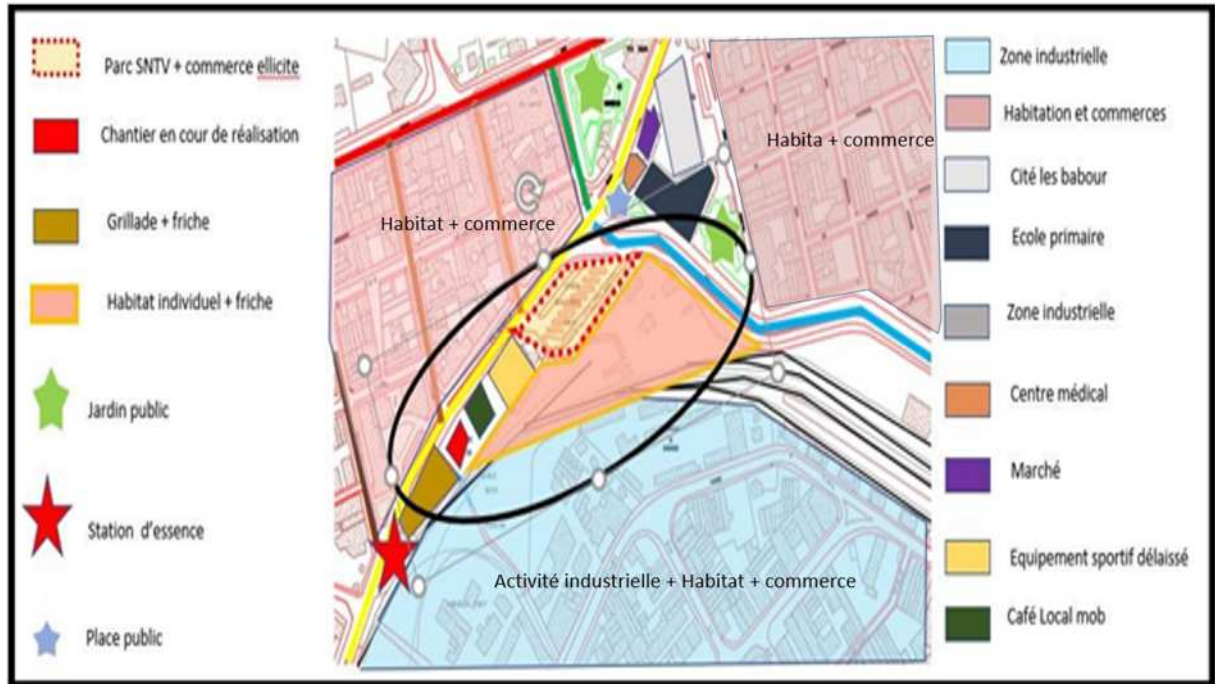


Source : BET wilaya, traité par l'auteur

### 1.2.5. Etats des lieux du site :

Effectuer un état de lieu de la zone où se trouve votre site ancienne gare routière de Bejaia ( **figure 53** ), nous a permis de déterminer les différents équipements, activités et bâtiments existant dans notre aire d'étude, notamment dans notre site d'intervention.

**Figure 47:** Carte schématique de l'état des lieux



Source : BET wilaya, traité par l'auteur

- **Équipements et commerces :**

On constate globalement que le site est insérer dans un milieu riche d'activité commerciale et industrielle, d'un côté les quartiers Lekhmiss et Al Qods, qui sont deux quartiers à vocation commerciale, ils consistent en majorité d'habitat individuel souvent unifamiliale occupée par des commerces au rez-de-chaussée. De l'autre côté la zone arrière portuaire qui est une zone à vocation industrielle, avec quelque commerce non régularisé.

On remarque aussi la projection de certains équipements de différents domain,( école primaire, banque, centre médicale, gare ferroviaire, terrain volley-ball « LA BRAVOURE », marché,

station de service, parking), mais malgré cette variation, l'état de ces équipements ne permet pas d'offrir des services de bonne qualité, pour des raisons de norme, sécurité, hygiène ou carréments dégradation de la structure.

- **Habitat :**

- Le site est à dominante résidentielle, l'habitat longe tout au long du boulevard Moulay Nacer, avec une variation du style et du gabarit, on arrive à distinguer l'habitat ancien du plus récent par rapport au style de la façade et notamment son gabarit.

Les bâtiments les plus anciens sans de type individuelle souvent ne dépasse pas R+2 , voir la (figure), tandis que les nouvelle constructions prennent de plus en plus de hauteur dans le cadre de l'habitat collectif .( figure..)

**Figure 48 :** Habitat individuel R+2



Source : Auteur , 2022

**Figure 49 :** habitat collectif R+7



Source : Auteur , 2022

### **Synthèse :**

Le quartier est caractérisé par la présence de l'habitat individuel avec un gabarit moyenne de R+2 qui a donné au site un aspect de quartier villageois qui ne reflète pas la situation stratégique de ce quartier,

La qualité des équipements existants ne permet pas une dynamisation du site, ce qui a diminué le flux piétons qui se trouve généralement dans l'autre côté du quartier lekhmiss, donnant à cet espace un aspect de voies de circulation pour les passagers.

## 1.2.5. Analyse des données naturelles du site :

### 1.2.5.1. Topographie :

**Figure 50** : coupe longitudinale de l'air d'étude



source : Google earth, traité par auteur, 2022

**Figure 51**: coupe transversale de l'air d'étude

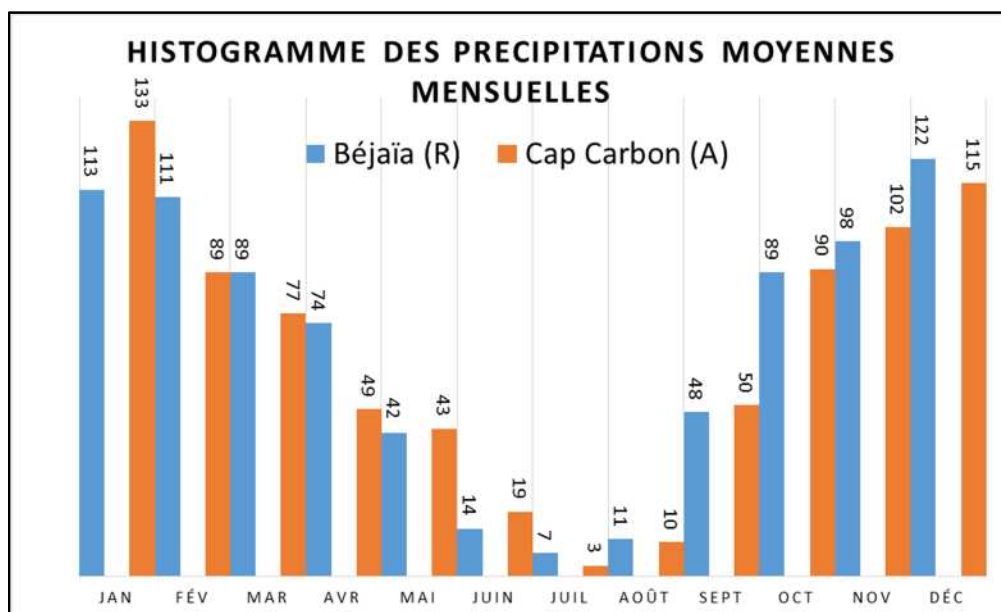


source : Google earth, traité par auteur, 2022

Le site situé dans la partie plaine de la ville de Bejaia, au pied du mont Gouraya, il présente une morphologie relativement plate avec une légère pointe de 0.1 % à 0.2% voir ( **figure 55**) avec une légère pente vers le côté sur du terrain de 3.3 % jusqu'à 4.3%, voir ( **figure 56**).

## 1.2.5.2. Climatologie :

### a) La pluviométrie :



**Figure 52 :** Histogramme des précipitations moyennes mensuelles  
Source : Rapport d'étude BET URBAS (2017)

Pour les données récentes, les précipitations moyennes annuelles atteignent les 761 mm à Béjaïa. Les précipitations moyennes annuelles des données de SELTZER (1964) sont de 780 mm au Cap Carbon. Décembre est le mois le plus pluvieux (maximum principal) pour la station de Béjaïa. Pour Cap Carbon, le maximum est le mois de janvier. Par contre, juillet est le mois le moins pluvieux. (URBA.Sétif, 2017)

**Figure 53 :** Tableau des moyenne anuelle et mensuelle des températures

Station		Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Dec
Bejaia	M	16.7	17	19.2	20.9	23.1	26.6	29.7	30.3	28.6	25.5	21.5	17.6
	M	7.4	7.9	9	10.7	13.9	18.5	20.3	21.4	19.3	15.8	11.6	8.6
	T/2	12	12.4	14.1	15.8	18.5	22.5	25	25.7	23.9	20.6	16.5	13.1
Cap	M	14.1	14.7	16.9	19.4	22.5	25.8	28.4	29.7	28.2	23.2	18.4	15.3
Carbon	M	9.1	9.4	10.5	12.2	14.9	18.1	21.2	21.9	20.5	17.1	13.4	10.2
	T/2	11.6	12.1	13.7	15.8	18.7	21.9	24.8	25.8	24.4	20.1	15.9	12.8

**M : moyenne mensuelle des températures maximales ; m : moyenne mensuelle des températures minimale et  $T/2=M+m/2$  : moyenne annuelle des températures.**

Source : Rapport d'étude de la zone estra-portuaire, Bejaia CITATION URB17 \I 1036 (URBA.Setif, 2017)

### c) L'humidité relative :

L'humidité présente dans l'atmosphère varie peu dans la région de Bejaïa et de Jijel. Les valeurs moyennes fluctuent autour de 75 % et attestent de l'influence du milieu marin. (URBA.Sétif, 2017)

### d) Les vents :

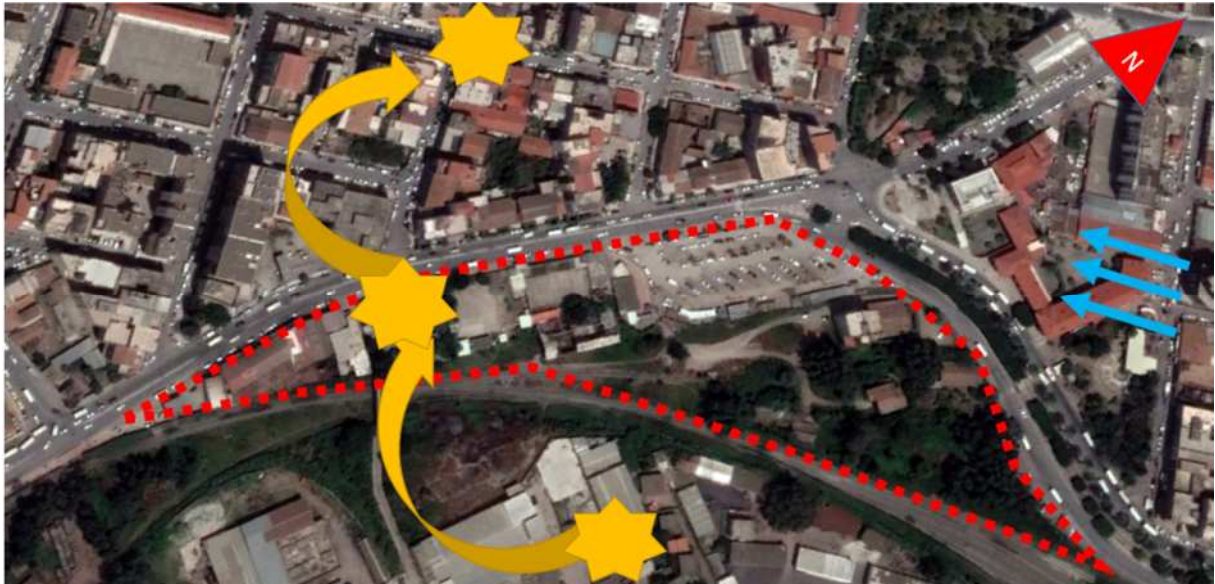
La région de Béjaïa reçoit dans la majorité du temps des vents modérés qui soufflent du Nord-est vers le Sud-ouest.

Il est à noter que des vents assez forts soufflent durant certaines journées entre janvier et avril. Le sirocco, vent chaud et sec, se manifeste en moyenne pendant 20 à 27 jours par an, notamment au cours des mois de juillet et d'août et quelquefois même durant le printemps entre avril et juin. (URBA.Sétif, 2017)

### e) L'ensoleillement :

L'aire d'intervention est bien ensoleillée grâce aux manques d'obstacles qui peuvent empêcher l'approbation des rayons solaires tout autour de la zone. Le site est traversé par des vents dominants venant du côté nord-est en été, et du côté Nord et Nord-Ouest en l'hiver

**Figure54:** Carte de l'enselement et des vents dominants dans le site

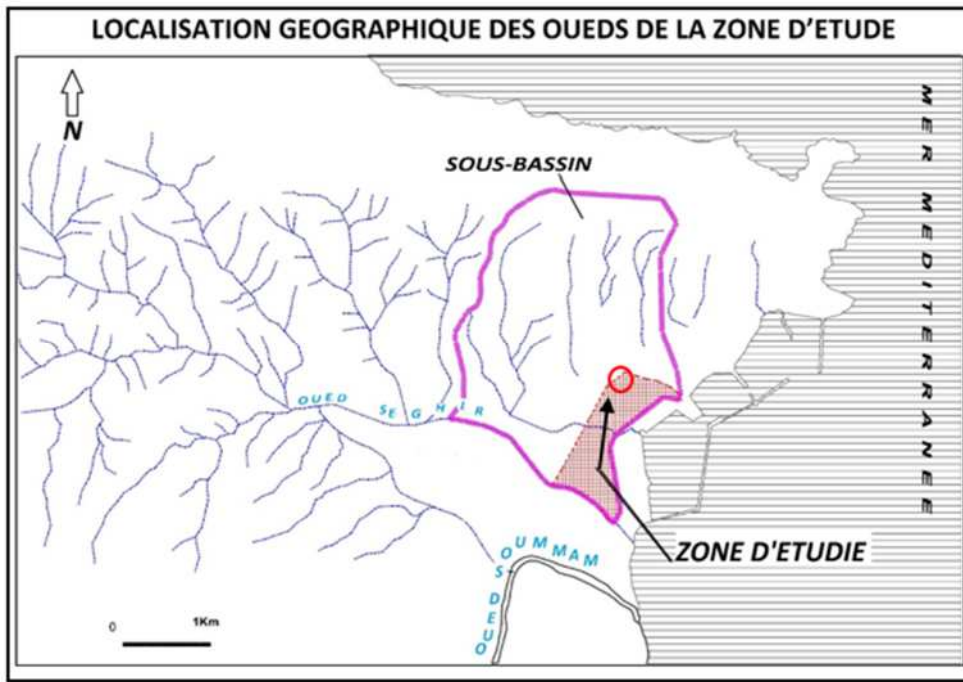


Source : Google earth, traité par auteur, 2022

### **1.2.5.3. Hydrologie :**

Le site de Bejaia est traversé par plusieurs oueds et rivières. Selon le rapport d'étude de la zone extra- portuaire effectuée par le bureau d'étude URBAS, la plaine alluviale s'étend sur une superficie d'environ 750 hectares, elle est intercalée dans sa majeure partie aux embouchures de deux oueds temporaires alimentés essentiellement dans la période pluvieuse : oued Soummam et oued Sghir. Voir (figure...). Dans le cas de notre zone d'étude, le site se situe entre Oued Danos, et Oued Ouchallal, et la mer méditerranéenne, cela signifie une présence d'une nappe libre en eau dont la profondeur est de 2 m de profondeur.

**Figure 55** : Localisation géographique des oueds de la zone d'étude



Source : Rapport d'étude BET URBAS (2017)

**Synthèse AFOM ( SWOT):**

Après avoir réalisé un diagnostic de notre zone d'étude, il convient de mettre en évidence des éléments à améliorer dans une feuille de route. Le tableau ci-dessous met en évidence les forces, faiblesses, opportunités et menaces ( matrice « AFOM »). Elle permet de mettre en avant certains éléments particulièrement pertinents et pouvant contribuer à la définition des futures actions et prévention. Les atouts et faiblesses sont directement liés au fonctionnement interne du site, tandis que les opportunités et les menaces sont externes donc sont imposées.

Atouts	Faibless
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Situation stratégique du site</li> <li>● Climat doux bénéficie des influences de la mer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Présence De chemin de fer à la périphérie du site (rupture urbaine)</li> <li>● Terrain à l'abandon</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>● Bonne accessibilité au site</li> <li>● Bonne desserte en matière de transport</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● La réappropriation de l'ancienne gare en commerce anarchique</li> <li>● Le non intégration des espaces vert</li> <li>● Le manque des espaces de détente et de loisirs</li> </ul>
<b>Opportunité</b>	<b>Menaces</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ouverture à la mer</li> <li>● Climat adoucie par le littoral</li> <li>● Proximité du quartier à vocation commerciale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Endroit manque de sécurité</li> </ul>

**Tableau 04:** Synthèse AFOM de l'analyse contextuelle du site ancienne gare routière de Bejaia

Source : Autour

### 1.3. Analyse du site selon la méthode des cinq architectes :

#### 1.3.1. Présentation de la méthode :

C'est une méthode pragmatique qui permet de se prononcer d'une manière précise sur les différentes situations urbaines, il s'agit de la méthode connue sous le nom de la « méthode des cinq architectes » (Ian Bentley. Alan Alcock. Paul Murrari. Sue McGlynn. Graham Smith. « Responsive environment ». 1985, deuxième édition de Londres. 1987.)

L'approche consiste en l'application d'une ancienne méthode qui est celle des socio-concepteurs et qui consiste à ramener la ville à l'échelle de l'homme, elle se base sur la perception par l'homme de son environnement immédiat. Elle est venue comme une réponse à l'architecture moderne, qui a pratiquement coupé tout rapport avec le social.

L'idée des cinq architectes est de construire un environnement qui offre à ses usagers un cadre démocratique, favorisant ainsi leur chance de communication et le degré de choix qui leur est utile et accessible, et lorsqu'on trouve des espaces qui offrent cette qualité on les appelle (responsive place).

### 1.3.2. Choix de la méthode :

Cette méthode nous permet de bien comprendre notre site, elle propose de ramener la ville à l'échelle de l'homme en se basant sur la perception, la chance de communication et le degré de choix qui leur est utile et accessible en visant de créer des milieux sensibles et dialoguant.

### 1.3.3. Objectifs de l'analyse:

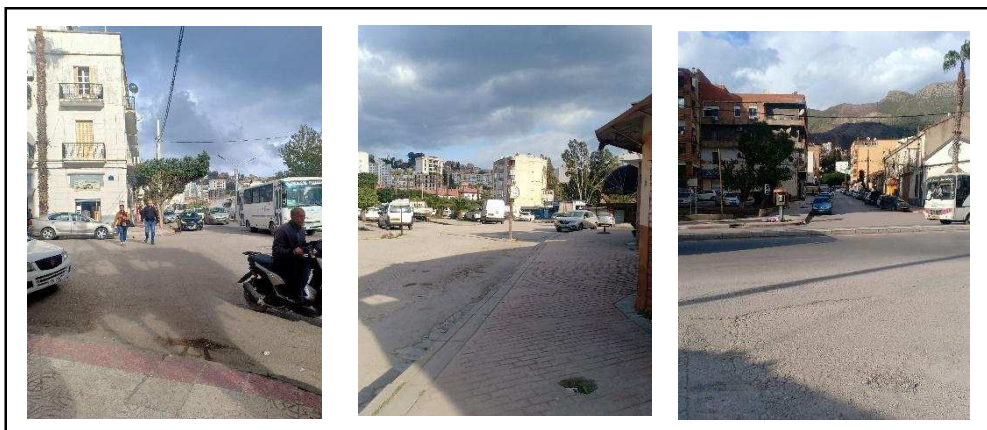
L'objectifs consiste en la vérification des sept attributs de la méthode des cinq architecte, et montrer comment ces concepts peuvent attribuer à la compréhension de notre site et aideras à faire des recommandations qui répons aux principes de l'architecture urbaine dans le but de renforcer l'identité de ce morceau de ville de béjaïa ainsi que valoriser son image.

### 1.3.4. Analyse du site :

#### 1.3.4.1. La perméabilité :

« C'est une qualité conférée à un site, elle se traduit par le nombre d'alternatives offertes à l'utilisateur pour se déplacer d'un point à un autre. Elle permet donc l'accessibilité dans un espace, et se concrétise par la diversité d'accès et de déplacement, (I. Bentley, A. Alcock, P. Murrain, S. McGlynn, G. Smith ; Responsive environnement) » (Tariq, 2018)

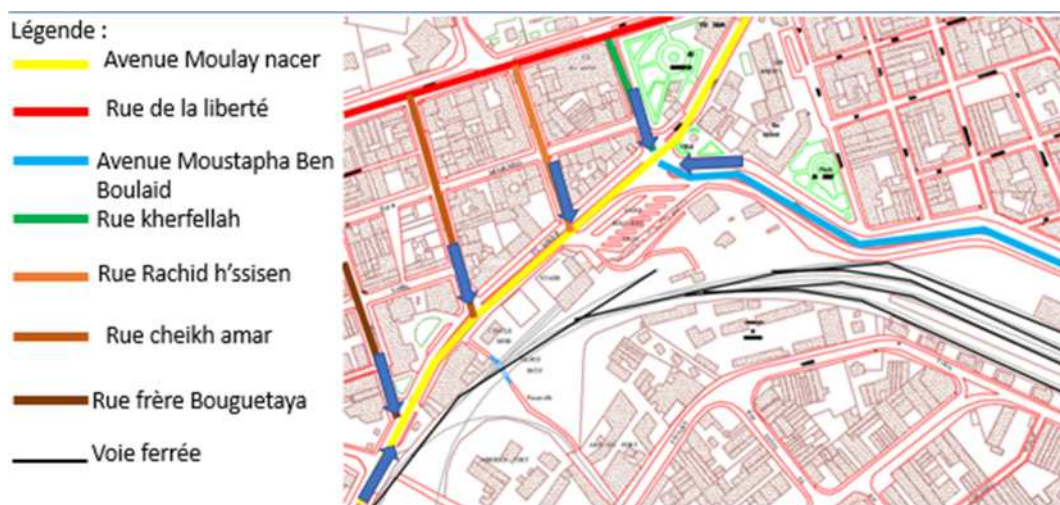
**Figure 56 :** photos de la perméabilité visuelle au site



Source : Auteur, 2022

Notre site d'intervention est accessible à partir de la ville, du côté nord, est et ouest mais on remarque un manque d'accès intérieure de site ce qui permet pas de passer facilement de la friche à la zone portuaire que par la passerelle pour les piétons mais celle-ci est en état dégradé et l'accès n'est pas sécurisé donc manque de la perméabilité physique.

**Figure 57 :** Carte perméabilité de l'air d'étude



**Source :** BET WILAYA, traité par auteur

Notre site d'intervention est accessible à partir de plusieurs voies principale reliant la ville au site, ces voies sont l'avenue Moulay Nacer et Mustapha Ben Boulaid qui se sont une continuité du Boulevard Soummam qui relie les plus grands équipements urbain de la ville ( port-aéroport- gare ferroviaire- gare routière). Ces voies se caractérisent aussi par leurs largeur de 10m et leurs directions vers le centre historique de la ville. Cela renforcera le caractère de perméabilité de notre site.

D'autres voies secondaires permettent un accès direct à notre site d'intervention « ancienne gare routière de Bejaia) reliant le boulevard de la liberté à travers une hiérarchie de voies connexes par leurs flux importants a cause des activités commerciales qui les bordent.

Sur l'avenue Moulay Nacer, un alignement d'une façade urbaine permet de se repérer et permet de passer d'un point à autre et cela crée une perméabilité visuelle du site.

### 1.3.4.2. La variété :

Selon dictionnaire LAROUSSE : « Caractère de quelque chose dont les éléments sont divers, différents » (LAROUSSE, 2019)

**Figure 58:** la typologie des équipements dans le site



Source : BET WILAYA, traité par auteur

Le site est caractérisé par un cachet commercial dominant (habitat avec un rez-de-chaussée dédié au commerce, et l'étage pour l'habitation) aux alentours avec plusieurs niveaux des services, et à proximité d'autres activités, telle l'activité éducative. Mais malgré ce cachet commercial on distingue un manque d'équipements économiques d'envergure, et une prolifération du commerce informel

Le site d'intervention n'offre pas une expérience riche dans la variété des équipements permettant une mixité sociale transgénérationnelle du quartier comme espace public, espace pour enfants et pour jeunes.

### 1.3.4.3. La lisibilité :

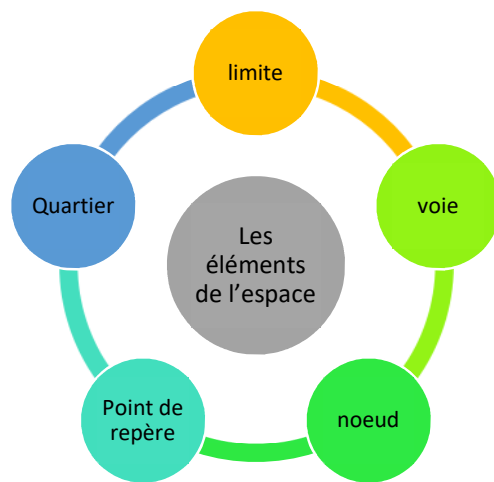
Définition de LAROUSSE: « *Qualité de ce qui est lisible, C'est la qualité qui rend un espace compréhensible* » (Tariq, 2018)

Une analyse du site suivant les cinq repères de Kevin Lynch dans son livre l'image de la cité (les limites, les voies, les quartiers, les nœuds et les points de repères) nous montre que les différentes appréciations du site selon sa forme, la manière d'utilisation et activité existantes sont lisibles.

❖ **La démarche de Kevin Lynch :**

Lynch a cherché à déterminer la lisibilité des endroits en administrant une expérience, qui est composée de questionnaire et entretiens, accompagné d'un aperçu des descriptions de la ville ( une carte mentale de la ville). Il a pris comme références les trois villes : Los Angeles, Boston et Jersey. La lecture se basait sur l'imagibilité de la ville à travers les éléments de la structure urbaine, voire figure...

**Figure 59:** les éléments de la structure urbaine

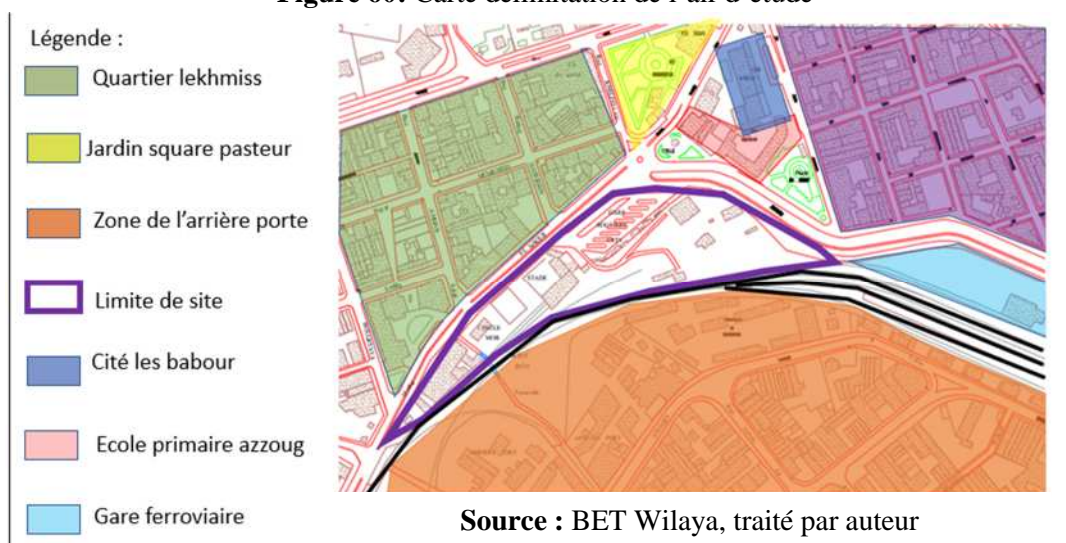


Source : auteur

**a) Les limites :**

Selon le dictionnaire LAROUSSE : « la limite est la ligne séparant deux pays, deux territoires, deux terrains contiguës. » (LAROUSSE, 2019)

**Figure 60:** Carte délimitation de l'air d'étude



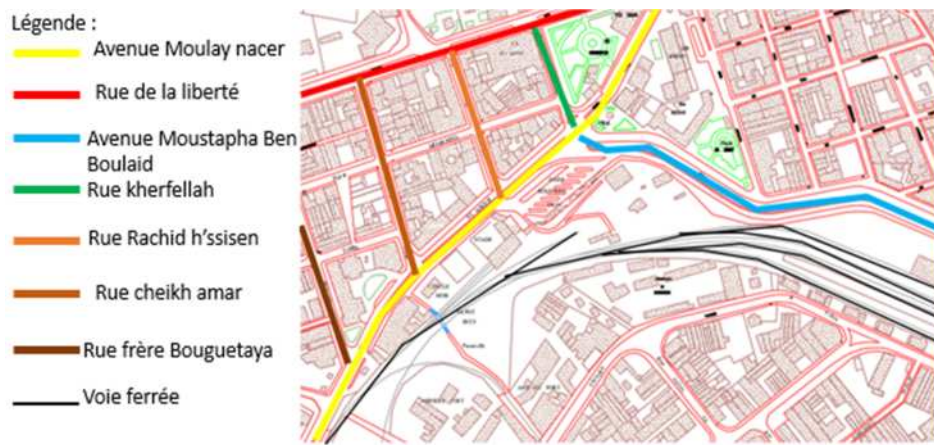
Source : BET Wilaya, traité par auteur

Le site d'intervention est limité du nord par la place du square, au sud par la zone portuaire, par la gare ferroviaire et la cité des Babors à l'est, à l'ouest la quartier lekhmiss

**b) les voies :**

c'est le réseau des voies qui permet d'appréhender la ville et d'en relier les éléments : d'où leur importance pour les habitants connaissant assez bien la ville.

**Figure 61 :** Carte du réseau viaire délimitant le site.



Source : BET WILAYA, traité par auteur

**Figure 62 :** voie principale



Source : auteur

**Figure 63 :** voie secondaire



Source : auteur

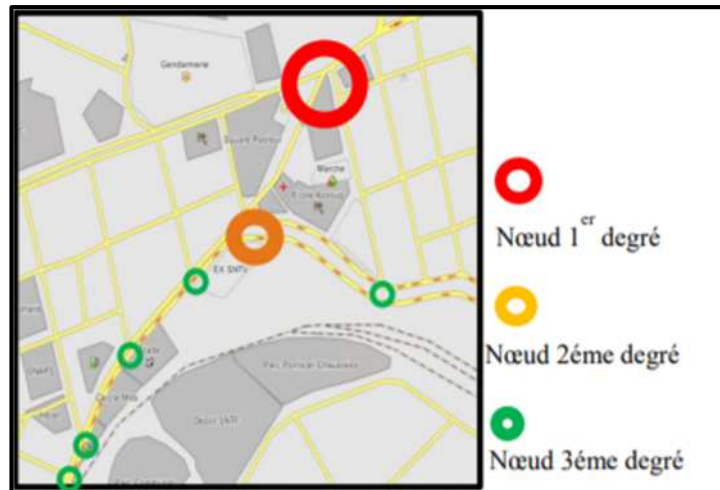
Le site d'intervention est entouré d'un système viaire importants, au niveau d' étalonnage, alignement, continuité de la façade, et les intersections.

### c) les nœuds :

se sont des jonctions de voies où l'on doit prendre des décisions de direction, et orientation, ce qui rend sensible tout élément placé ici.

La force de l'impression visuelle faite par les nœuds du site dépend de leur vigueur.

**Figure 64:** Carte des carrefours et nœuds du site.



**Source :** Mémoire Master, Ourzik et Khoudjaoui. 2017

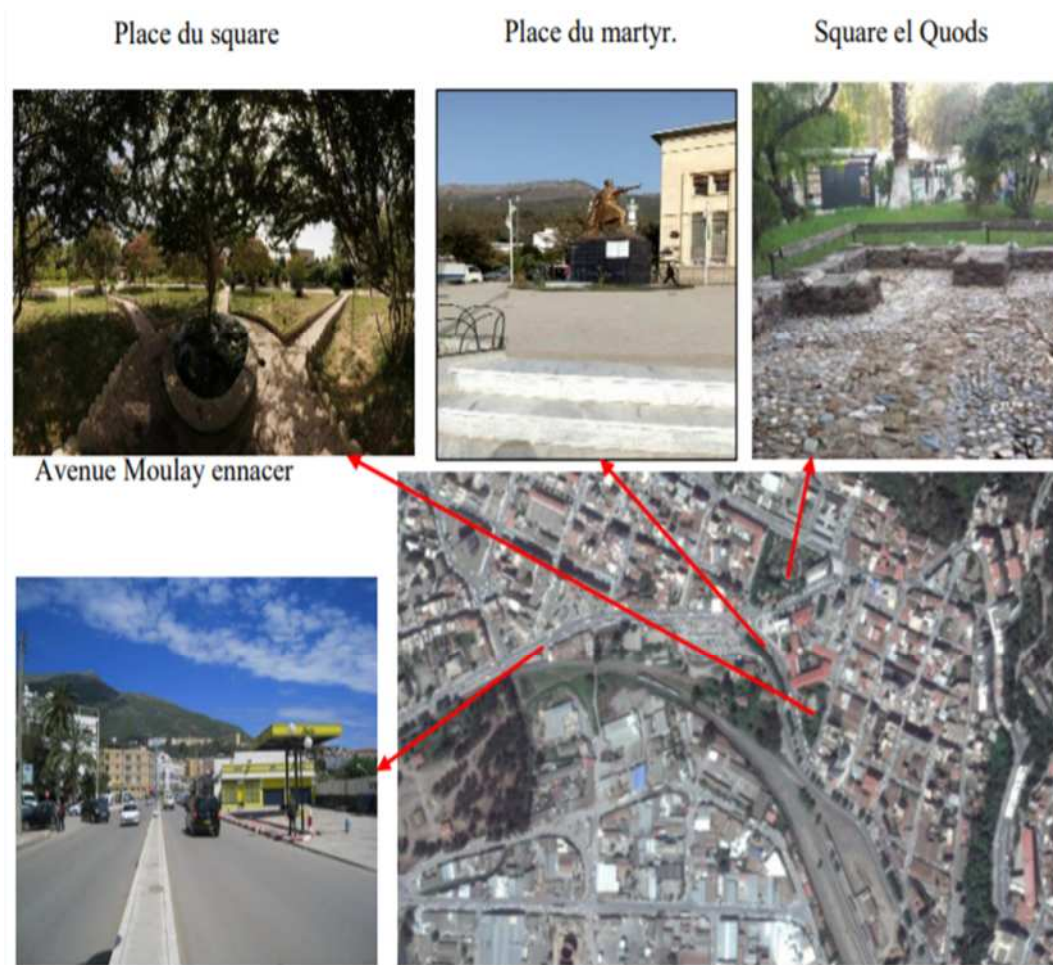
Le nœud qui relie l'avenue Moulay Nacer et l'avenue Mustapha Ben Boulaid donne plus l'impression de direction et d'orientation pour ses usagers, pour la clarté de liaisons entre les deux voies, leurs dimensions, et la présence d'éléments de référence à côté.

- Le nœud de premier degré est celui qui connecte les deux axes routiers majeurs, la rue de la Liberté et de boulevard de la Soummam.
- Le nœud de deuxième degré : il connecte le boulevard de la Soummam et le boulevard Mustapha Ben Boulaid il est surnommé le rondpoint du port. Ainsi, la présence des nœuds de troisième hiérarchie

### d) Les points de repères :

Le site d'intervention peut se vanter de posséder plusieurs éléments de repères, diverses places et squares entre autre, on cite la gare ferroviaire, boulevard de la Soummam, ainsi que des placettes, tel la place de martyre, la place de square el Quods et square pasteur, cette diversité d'éléments de repère et de places publics place notre site sur le devant de la scène dans la wilaya de Bejaïa.

**Figure 65** : schéma des points de repère du site



**Source** : Mémoire Master, Ourzik et Khoudjaoui. 2017

**e) Les quartiers :**

selon le dictionnaire de LAROUSSE : « *secteur aux limites plus ou moins définies d'une agglomération.* » (LAROUSSE, 2019)

Les quartiers délimitant le site sont quartier Al Qods et quartier Lekhmiss, ils ont un caractère mixte au niveau des classes sociales yhabitant, au niveau d'activité, et de type de bâti.



**Figure 66:** quartier lekhmiss



Source : auteur

**Figure 67 :** quartier Lqods



Source : auteur

#### ❖ Synthèse de l'approche Lynch :

On constate à partir de cette approche praticable de Kevin Lynch, que notre site est enclavé dans un tissu urbain riche en éléments qui facilite une perception mentale plus précise pour les habitants du quartier, cela veut dire qu'on peut bénéficier de ces éléments dans la réintroduction de notre site dans la dynamique du tissu existant.

#### **1.3.4.4. La polyvalence :**

La polyvalence est la capacité d'un espace à accueillir plusieurs fonctions. Nous avons remarqué que la polyvalence est faible dans le site et ses alentours, elle se réduit à la capacité de quelques bâtiments résidentiels à accueillir des activités libérales à l'étage et des commerces au rez-de-chaussée. Avec ces habitations jumelées, on constate un manque d'espaces semi-publics.

**Figure 68:** immeuble a plusieurs fonctions



Source : Auteur, 2022

**Figure 69:** habitat avec commerce au RDC



Source : Auteur, 2022

#### 1.3.4.5. La justesse visuelle :

C'est la notion de caractère qui est recherchée, elle permet l'interprétation du lieu selon son caractère visuel puisque les gens interprètent les lieux suivant ce qu'ils voient. (Tariq, 2018)

Elle peut être repérée dans les angles remarquables des bâtiments, avec leurs rythmes verticaux et horizontaux et le Skyline important suite à une variation de gabarret dans le site.

**Figure 76:** quartier lekhmiss



Source : Auteur, 2022

**Figure 75:** quartier lekhmiss



Source : Auteur, 2022

#### 1.3.4.6. La richesse :

Selon Bentley, Elle représente la variété d'expériences sensorielles qui sont offertes aux usagers en différentes occasions.

La richesse du site « ancienne gare routière de Bejaia » contribue à la manière dont on l'aperçoit, dans ce cas, le site fournit une richesse visuelle moyenne, cela est due à une répétitions remarquable des même éléments de façade malgré la variation des hauteurs des bâtiments, on peut constater aussi une richesse au niveau du mouvement et du son (présence des commerces, grillades, transports en communs, voies ferrées et le port) .

#### 1.3.4.7. La personnalisation :

C'est la valeur qualitative ajoutée au reste des concepts par les individus pour marquer leurs espaces en y mettant une empreinte qui leur est propre.

On peut constater à partir de l'analyse in situ, des bâtiments vis-à-vis notre site d'intervention, une personnalisation de style architecturale néo- Mauresque des anciens bâtis qui longe l'avenue Moulay Nacer.

**Figure 70 : porte d'entrée d'un immeuble résidentiel**



**Source : Auteur, 2022**

**Figure 71: le fer utile décorative et de sécurité**



**Source : Auteur, 2022**

**Figure 72: traitement differents des balcon**



**Source :** Auteur, 2022

**Figure 73 : Traitement de façade différent**



**Source :** Auteur, 2022

## **Synthèse :**

D'après l'analyse effectuée on a pu tirer les points forts et faibles du site

Atouts	Faibless
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site facilement accessible.</li> <li>- Diversité des moyens transport</li> <li>- Vaste friche à exploiter pour construire d'autres équipements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Manque de perméabilité visuelle au site d'intervention.</li> <li>- Prolifération du commerce informel sur le site .</li> <li>- Manques de sécurité et présence de friches comme lieux de délinquance.</li> <li>- Manque d'espace vert</li> </ul>
Opportunité	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Connexion et proximité de pôles importants</li> <li>- Présences de points de repères dans le site</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bruit causé par le transport</li> <li>- Présence de voie ferré au site</li> </ul>

**Tableau 05: Synthèse AFOM de l'analyse selon la méthode des cinq architectes du site ancienne gare routière de Bejaia**

**Source :** Autour

## **1.4. Enquête:**

### **1.4.1. Questionnaire et interprétation des résultats:**

#### **Introduction :**

L'enquête par questionnaire est un outil très utilisé par les maîtres d'œuvre pour analyser et comprendre le cadre du projet architectural et urbain, aussi par souci d'améliorer la qualité des prestations proposées par les maîtres d'œuvre afin de mieux répondre aux aspirations et aux besoins des usagers.

Le questionnaire voir en (**annexe**), à été rempli par les habitants et usagers du site " ancienne gare routière Bejaia", dont l'objectif était de faire participer les personnes aux décisions qui seront prises à propos du site, et qui répondront à leurs besoins.

Pour cela une sortie sur le terrain est faite avant la rédaction du questionnaire, afin d'analyser l'état du site. Ensuite, un questionnaire de 14 questions a été distribué à 30 personnes qui ont répondu comme suit :

- **Question d'accueil :** c'est des questions personnelles qui ont pour objectif de classer les échantillons. Selon leurs âge, sexe et catégorie ( habitant ou usager).
- **Question sur l'état du quartier (avis général) :** c'est des question qui concernait l'état actuel du site et l'avis des habitant et usagers sur leurs qualité de vie et degré de satisfaction. Dans cette partie de questionnaire on va faire participer les gens pour mettre les points sur les problèmes majeurs du site et les faire participer aux solutions selon leurs besoins.
- **Question sur l'opération de requalification :** Les dernières questions sont des questions directes en relation avec notre thème de recherche, elles ont pour objectifs de mieux intégrer l'habitant dans l'opération de requalification et le groupement résidentiel à projet.

#### **1.4.1.1. Les types de question :**

Ce questionnaire comprend trois types de questions :

- Des questions fermées à échelle.
- Des questions fermées dichotomiques (oui/non) associées à des questions ouvertes (Si non, précisez pourquoi).
- Une question fermée multiple

-

#### **1.4.1.2. Traitement et analyse des donnée :**

L'ensemble des informations obtenues par le questionnaire ont été traité et analysé grâce au logiciel excel, sous forme :

- Secteur
- Histogram

#### **1.4.1.3. Les objectifs du questionnaire :**

- Aider à la précision des scénarios et le programme du projet à projeter.
- Nouvelle méthode visant à faire participer le citoyen dans les projets de la ville.
- Répondre à la problématique posée au chapitre introductif.

#### **1.4.1.4. Échantillonnage et représentativité de l'échantillon :**

Le questionnaire à été destiné à l'ensemble des habitants et usagers quotidiens du quartier Lekhmiss, notamment la partie Est qui donne sur le site directement par l'avenue Moulay Nacer, appelé aussi quartier l'ancienne SNTV .

le choix de l'échantillonnage n'a pas été limité à une catégorie de personne, on a distribué le questionnaire dans le site, et pour les familles habitants le quartier.

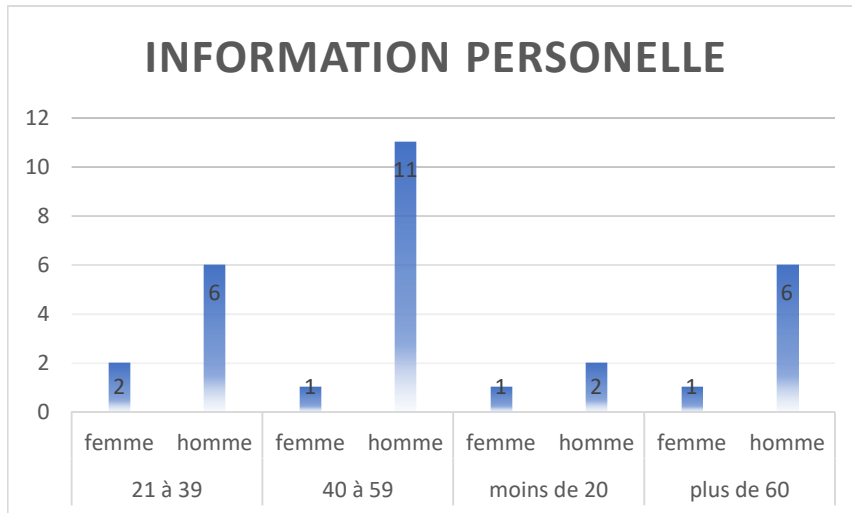
#### **1.4.1.5. Interprétation des résultat :**

Après le déroulement du questionnaire, les réponses seront traduites en un graphique sur le logiciel Excel, ce qui nous permettra de faire une interprétation des résultats obtenus. Ces questions sont centrées sur la problématique de la qualité du site, ce qui conduit à une suggestion qui consiste à impliquer ces personnes, tout en les sensibilisant à la nécessité d'une requalification urbaine et avoir leurs avis sur la qualité des équipements à installer sur le site.

a) Les questions d'accueil :

- Questions 01 et 02 :

Figure74 :Grphe de répartition de la population interrogée par âge et sexe,



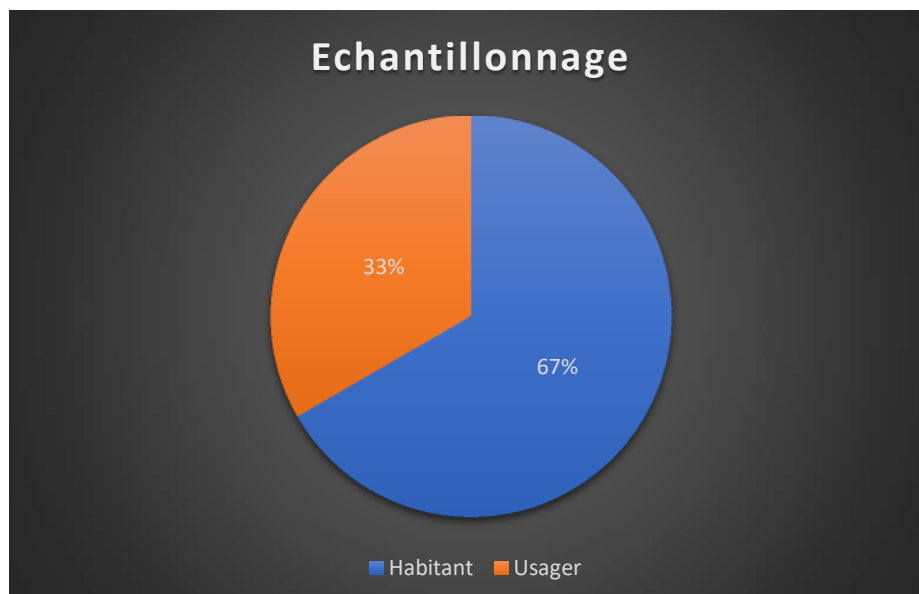
Source : auteur , 2022

D'après les résultats de de **la figure 74**, on remarque que la plupart des gens qui ont répondu au questionnaire se sont du sexe masculin dont l'âge varie entre 21 ans et 60 ans, le pourcentage des hommes questionnés est de 83% , tandis que 17% sont du sexe féminin.

Ces résultats peuvent être expliqués par le fait que le moyen utilisé pour transmettre le questionnaire n'a pas atteint de près les familles qui habitent le quartier. Comme il peut être expliqué par le fait que la zone est majoritairement non fréquentée par le sexe féminin pour des raisons sécuritaires ou pour manque de commerces et activités destinées pour cette catégorie. Ceci nous renvoie à l'idée de revoir les activités déjà existantes dans cette zone, et proposer d'autres activités et loisirs pour attirer toute catégorie de la population.

- **La question 03 :**

**Figure75:** Graphe de répartition de la population interrogé par leurs usage du site



**Source :** traité par auteur ( Excel), 2022

D'après les résultats de la **figure 75**, on constate que la plupart des gens qui ont répondu au questionnaire se déclarent habitants, donc le pourcentage des habitants est de 67% parmi les personnes qui ont participé.

Cette situation peut s'expliquer par la difficulté rencontrée pour transmettre le questionnaire aux passants qui utilisent le site. Comme il peut être expliqué par le fait que la zone est majoritairement occupée par des habitations et non par une zone d'activité commerciale ou administrative.

Ceci nous conduit à l'idée de revoir les activités existantes dans cette zone, et de proposer d'autres d'enrichir le site avec d'autres équipements qui feront de ce quartier un pôle attractif pour les habitants de la ville.



a) Les questions sur l'état du site :

• La question 04 :

Figure 76: Graphe de l'avis sur le cadre de vie dans ce quartier



Source : traité par auteur ( Excel),2022

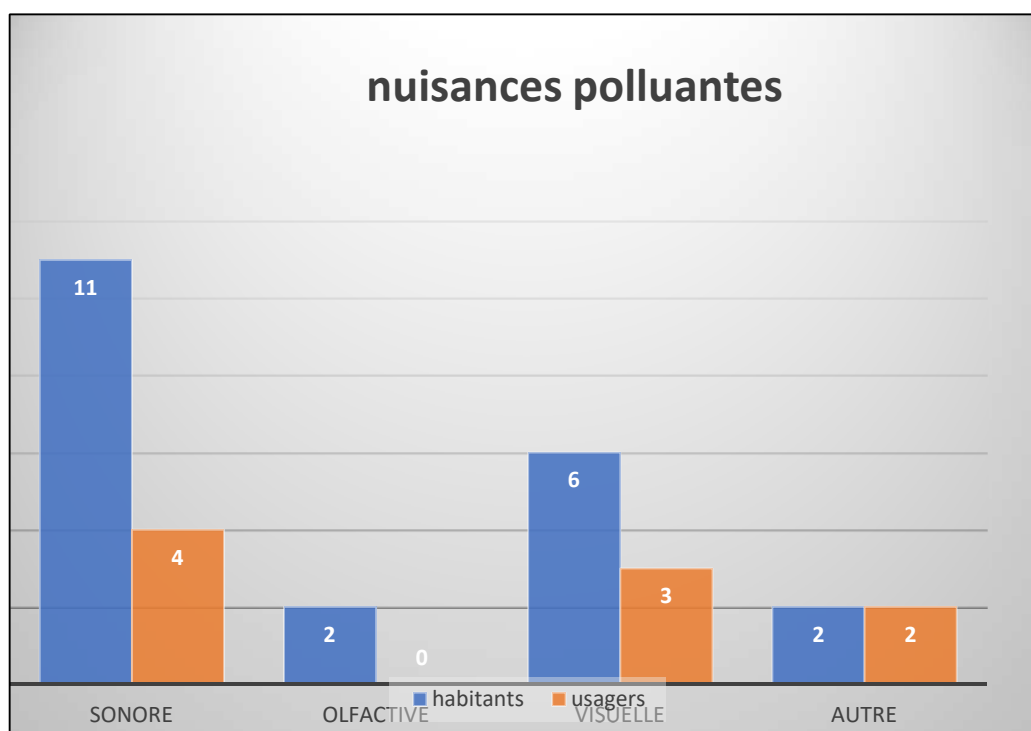
Selon la **figure 76** , le taux de personnes qui ont répondu que le cadre de vie est peu agréable et plus élevé avec **53%** de la population interrogée. tandis que **37%** des gens trouvent que le quartier est agréable.

Ceci peut être expliqué par la différence générationnelle et d'usage de quartier des personnes interrogées. Tandis que **10%** seulement préfèrent laisser la question sans réponse, pour la majorité qui sent des passagers qui traversent la zone.

ceci nous pousse à réfléchir sur le confort des habitats mais d'une manière a reunir les differents catégorie, par sexe, génération ou mode de vie.

- **La question 05 :**

**Figure 77 :** Graphe sur des nuisances polluantes du site



**Source :** traité par auteur ( Excel),2022

Les résultats de la figure 77, indiquent que les habitants du site souffrent des nuisances sonores due à une forte circulation du transport, et de la proximité de la zone d'activité industrielle extra portuaire. Ces nuisances affectent beaucoup plus les habitants dont **37%** souffrent des nuisances sonores et **20%** de la dégradation du paysage, **7%** entre l'odorat et autre. Tandis que les usagers du site ressentent moins ces nuisances avec **13%** qui réclame des nuisances sonores et **10 %** réclame les nuisances visuelles ou la dégradation qualité du paysage.

Ceci peut être expliqué par l'importance de la voie qui délimite le site dans le transport urbain de la ville et la qualité de l'habitat qui ne s'adapte pas à cet environnement. Ceci nous pousse à réfléchir sur des solutions pour diminuer ces nuisances à l'échelle de l'habitation ou à l'échelle du quartier.

- **La question 06 :**

**Figure 78:** Graphe sur l'existence des espace de détente dans le site



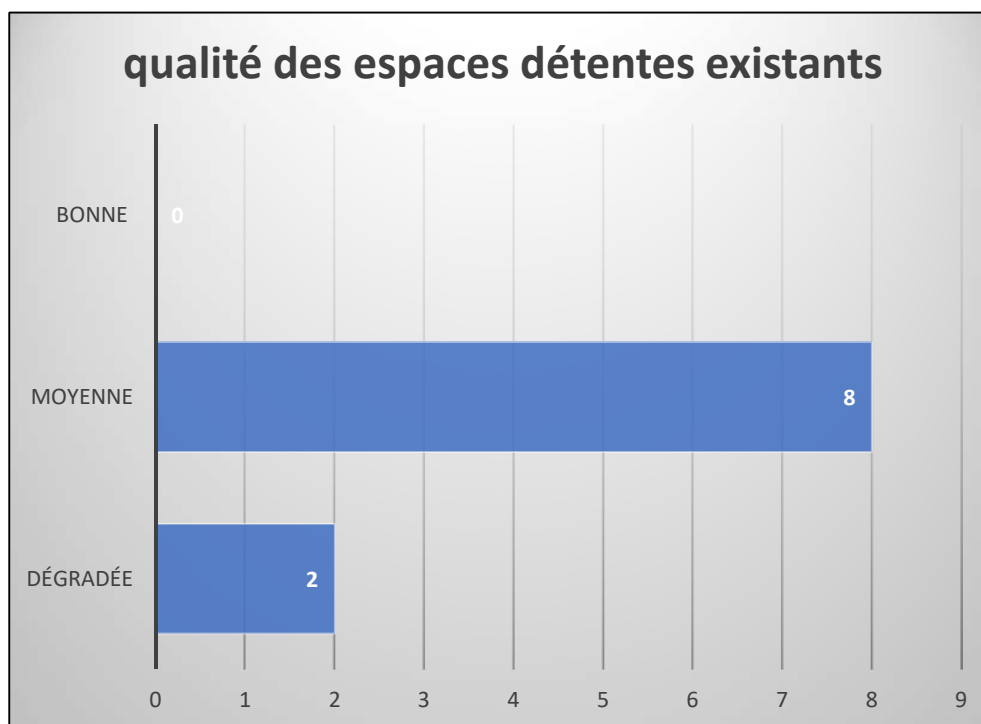
**Source :** traité par auteur ( Excel),2022

Les résultats de la figure 78, indiquent que la plupart des gens questionnés ont répondu que le site ne contient pas d'espace de détente et de loisirs, avec **67%** des réponses. Tandis que **33%** on affirmer l'existence d'espaces de détente et de loisirs dans ce quartier dite quartier de l'ancienne gare routière de Bejaia .

Pour nous les réponses dépendent de l'usage de ses espaces et par quelle catégorie de population sont elles fréquenter, ceci nous mène vers la réflexion de la nécessité de créer un espace de détente pour chaque catégorie de la population.

- **La question 06 :**

**Figure 79 :** Graphe sur la qualité des espaces de détente existants



**Source :** traité par auteur ( Excel),2022

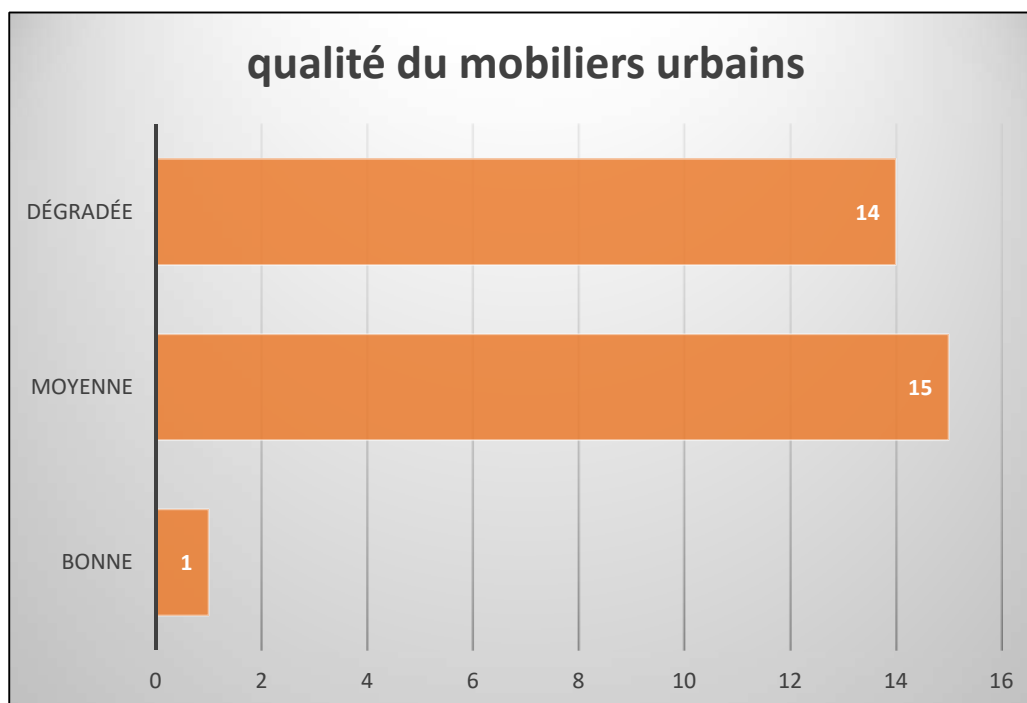
Les résultats de la figure 79, nous indiquent que la plupart des gens ayant affirmé l'existence des espaces de détente dans le quartier de « l'ancienne gare routière de Bejaia » ont qualifié ces derniers de moyenne qualité avec **80%** des réponses. D'autre part, **20%** des gens questionnés ont qualifié le site de dégradée.

Cela veut dire que ces espaces de détente ne sont pas utilisables par tous les habitants du quartier ou sont mal utilisés par les habitants.

Pour remédier à ce problème il est nécessaire voir important de penser à réinsérer des espaces de loisirs pour les différents catégorie des habitants cela pour redynamiser le quartier, et de lui donner une nouvelle vie.

- **La question 07 :**

**Figure 80 :** Graphe sur la qualité du mobiliers urbains



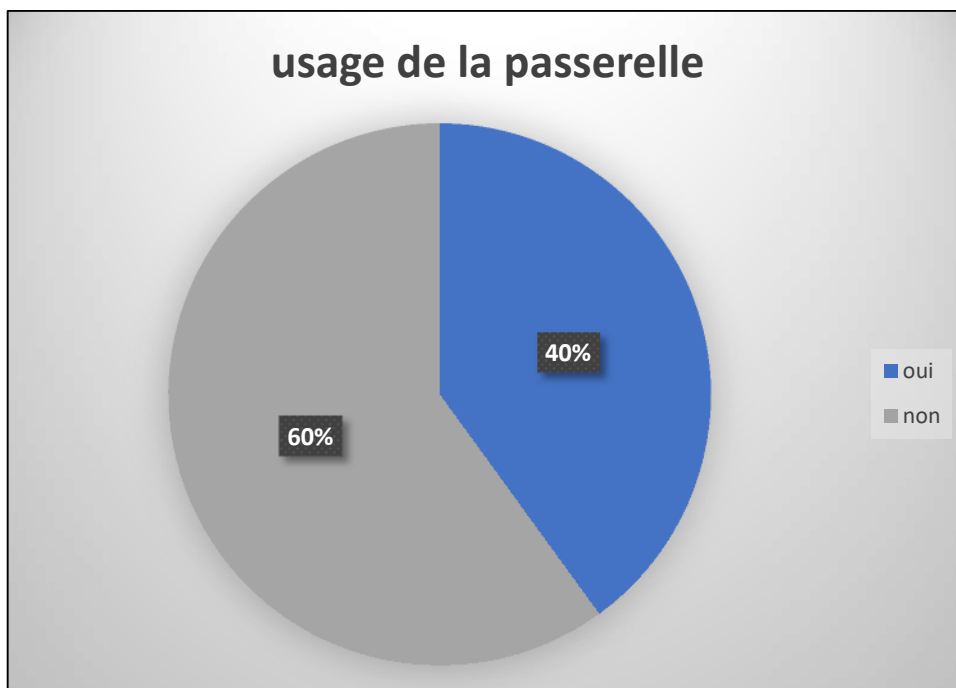
source : traité par auteur ( Excel),2022

Dans ce graphe 80, on constate que 50% des personnes interrogées voient que la qualité du mobilier urbain ( banc, panneau, trottoire, ...) est d'une qualité moyenne, tandis que l'autre moitié avec 47 % le trouve comme étant dégradé.

Malgré les résultats de cette équivalence entre les deux réponses, on constate que la qualité de mobilier est moyennement dégradée, ce qui implique une nécessité de développer ces objets nécessaires pour le bon fonctionnement des activités humaines aux seins de la ville.

- **La question 08 :**

**Figure 81 :** Graphe sur l'usage de la passerelle



source : traité par auteur ( Excel),2022

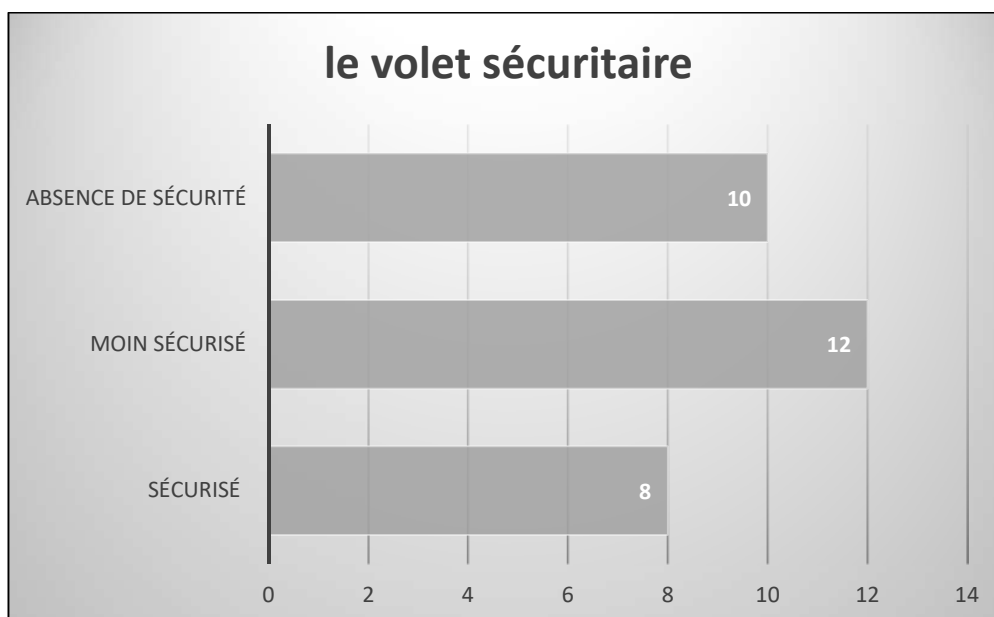
D'après le graphe 81, 60% des personnes qui ont répondu au questionnaires qualifient la passerelle comme non sécurisée, et voient son emplacement avec le passage clos dans la rue, ainsi que la qualité de vie dans l'autre côté du quartier, les pousse à ne pas utiliser cet équipement.

Tandis que 40% des personnes généralement pour des raisons de travailler les gens prennent cet endroit comme raccourcis pour aller à la zone arrière portuaire.

On constate que malgré son état dégradé, la passerelle est encore utilisée par les habitants du quartier, notamment les habitants de la ville qui travaillent dans la zone extra-portuaire. Pour cela il faut penser à requalifier cet espace et renforcer le volet sécuritaire de cet espace pour qu'elle soit accessible par tout le monde.

- **La question 09 :**

**Figure 82 :** Graphe sur le volet sécuritaire dans le site



source : traité par auteur ( Excel),2022

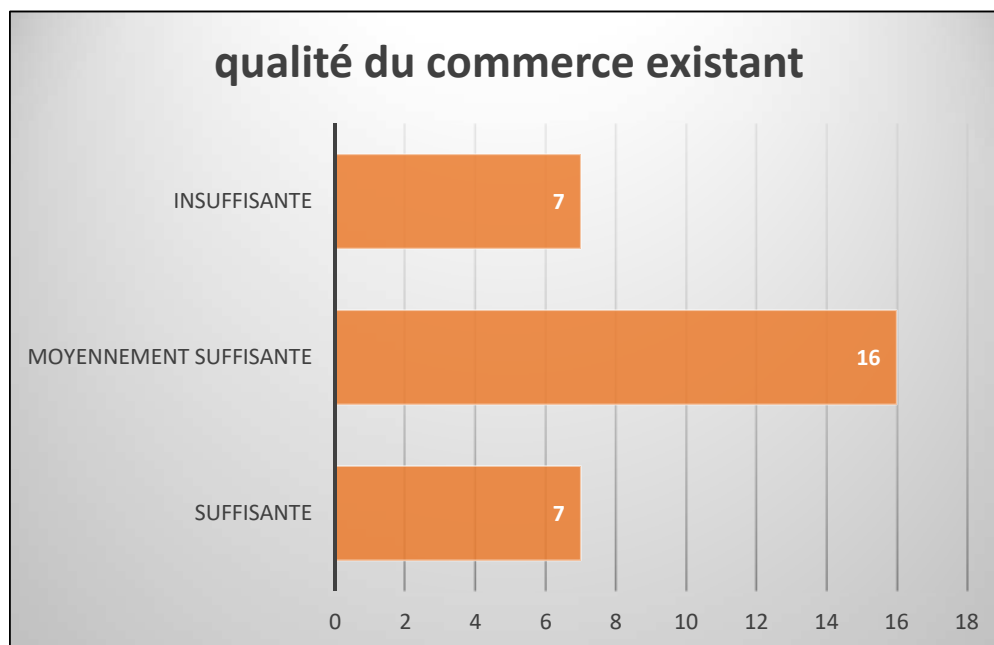
D'après les résultats dressés sur la figure 82, le site de l'ancienne gare routière de Béjaïa est vu moins sécurisé par **40%** des gens questionnés, d'autres ont répondu avec **34%** sur l'absence de sécurité dans ce site.

Cela peut être due à la délocalisation de la gare routière de Bejaia et à la propagation des activités illicites à la place, ce qui a poussé les habitants, notamment les femmes, à éviter cet endroit. D'autre part, **26%** ont répondu que le site ne souffre d'aucun problème de sécurité, cette catégorie étant majoritairement les passagers qui fréquentent le site que pour usage de travail ou de déplacement.

Ceci est très important dans la réflexion de réaménagement de cette partie de la ville, d'une manière à réduire les problèmes de sécurité dont souffre ces habitants.

- **La question 10 :**

**Figure 83:** Graphe sur la qualité des commerces existants



source : traité par auteur ( Excel),2022

D'après les résultats dressés sur la **figure 83** , les avis sur la qualité du commerces existants dans le site est de 54% moyennement suffisant, et 23% entre insuffisant et suffisant.

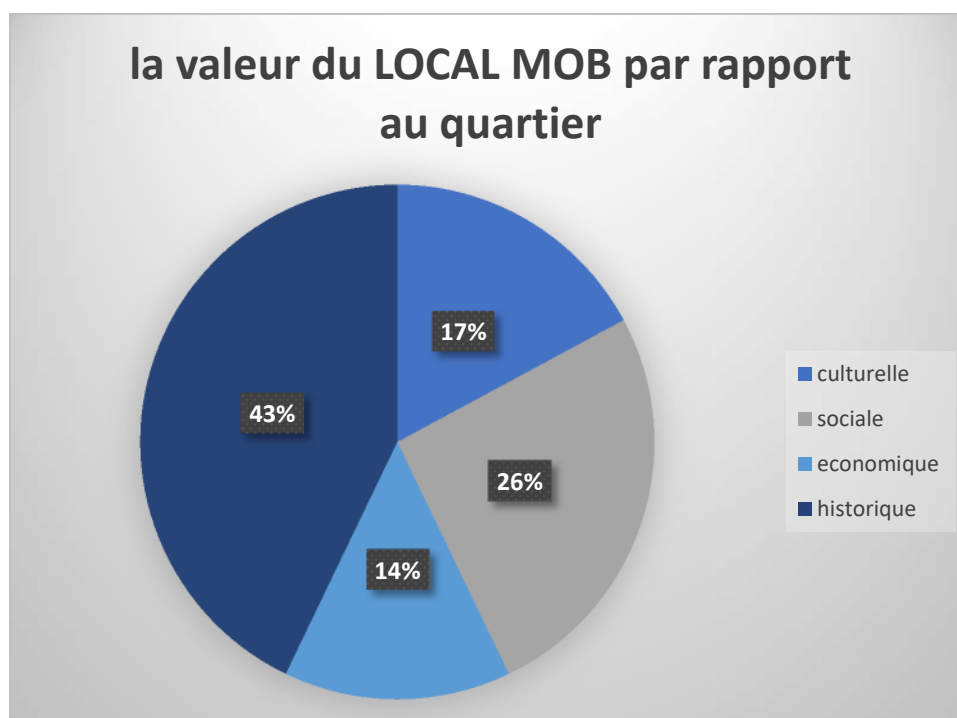
Cela peut être due à la délocalisation de la gare routière ce qui à donner place a des activité commerciale irrégulière et non structurées. Aussi l'activité commerciale est à vocation gastronomique, des grillages restaurants , donc il y'a un manques de commerces variée.

Ceci peu expliquer le manque de dynamisme dans le site en dehors des pause déjeuner. Donc il est très importants de réfléchir à diversifié l'activité commerciale de ce site.



- **La question 11 :**

**Figure 84 :** Graphe sur la valeurs du LOCAL MOB par rapports au quartier

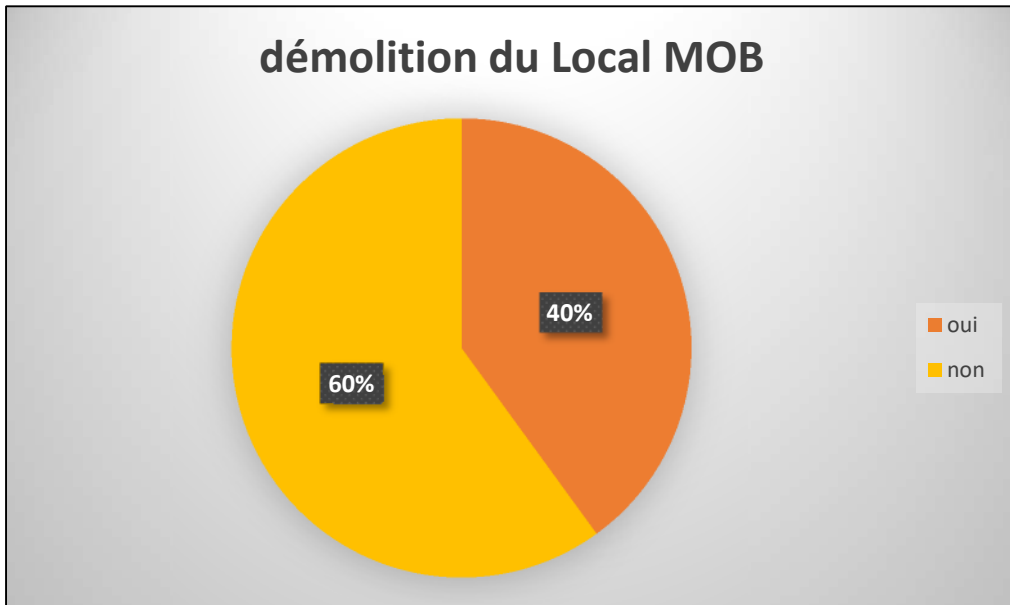


**source :** traité par auteur ( Excel),2022

D'après les résultats dressés sur la **figure 84**, le siège du Lcal Mob à une valeur culturelle et sociale, 43% des gens interrogés le trouve comme un lieu culturelle , 26% ke considère comme espace de cohésion sociale, 14% le fréquente en tanq'un espace économique, comme cafétéria, et 17% le voie comme un lieu qui à une histoire .

Cette diversité d'avis nous à permis de réfléchir sur le devenir de cette partie de l'ilots, donc la réflexion sera sur le réaménagement de cette équipements qui se trouve aujourd'hui en sous sol du quartier, d'une manière à lui donner de nouvelle fonction ou l'insérer dans un projet stratégique qui le rendras plus attractifs.

**Figure 85** : Graphe sur la démolition du local MOB



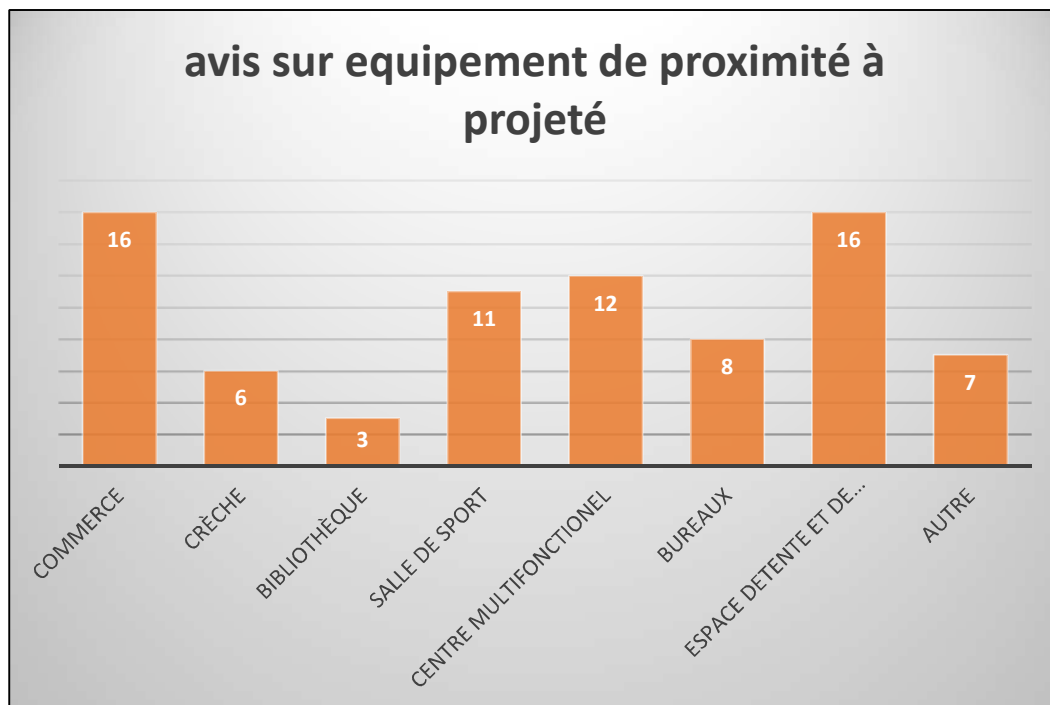
source : traité par auteur ( Excel),2022

D'après la **figure 85**, on remarque que le pourcentage des gens qui sont contre la démolition du local Mob est important avec **60%** des personnes interrogées. Tandis que le pourcentage des gens qui sont d'accord avec cette proposition est de **40%**.

Ces résultats nous ont permis de penser à des propositions concernant l'avenir de cet équipement et comment l'introduire dans le programme de requalification du site.

- **La question 12 :**

**Figure 86 :** Graphe sur l'avis des habitants sur les équipements à projeter



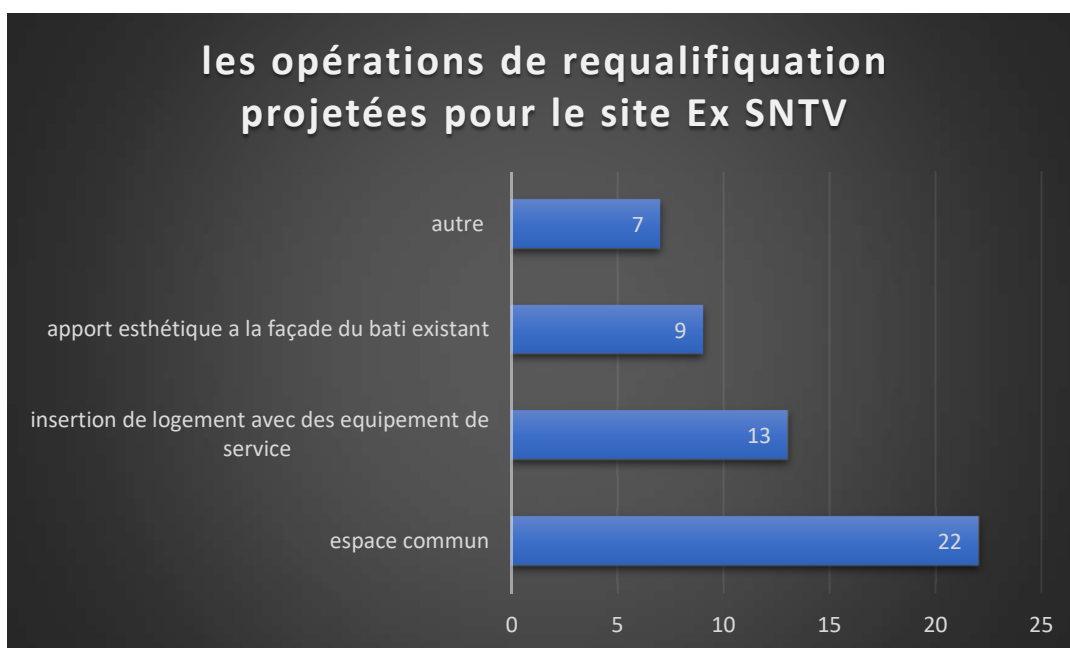
**source :** traité par auteur ( Excel),2022

Les résultats de la figure **86**, indiquent que La plupart des gens questionnés sont d'accord pour la projection d'un groupement résidentiel dans ce quartier avec un pourcentage de 70% de la population interrogée.

Cela et d'après les résultats sur la question des équipement à projeter voir (figure 94), nous permettra de projeter un morceau de ville multifonctionnel.

- **La question 13 :**

**Figure 87:** Graphe sur les opérations de requalification projetées pour le site EX SNTV



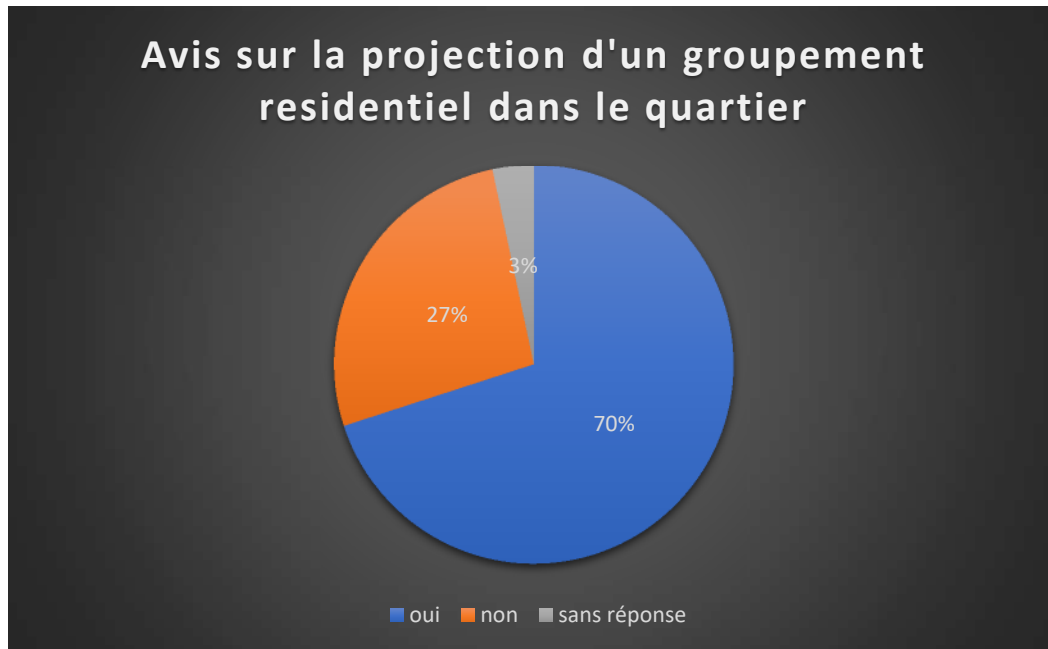
source : traité par auteur ( Excel),2022

Les résultats de la **figure87**, indiquent que La plupart des gens questionnés avec 73% de réponses sont pour la projection des espaces communs dans le quartier , 43% pour le projet du groupement résidentiel avec équipements de service 30% pour la requalification de la façade urbaine du quartier

Pour cela et d'après les résultats, une réflexion sur un programme diversifier sera projeté pour construire un morceau de ville qui pourra reunir plusieurs activités et attirer toute les catégorie de la population

- **La question 14 :**

**Figure 88:** Graphe sur l'avis des habitants sur la projection de logement dans le quartier



source : traité par auteur ( Excel),2022

Les résultats de la **figure 88**, indiquent que La plupart des gens questionnés sont d'accord pour la projection d'un groupement résidentiel dans ce quartier avec un pourcentage de 70% de la population interrogée.

Cela et d'après les résultats sur la question des équipement à projeter voir (**figure 94**), nous permettra de projeter un morceau de ville multifonctionnel.

### **Synthèse :**

Ce questionnaire constitue un appui pour notre programme qui consiste à concevoir des logements contemporains pour requalifier la friche de l' ancienne gare routière de Bejaia ».

D'après les résultats obtenus de cette enquête, nous concluons que ce site nécessite une opération d'une requalification et reconversion des équipements délaissé et mal entretenues vers des activités plus attractives qui répondent aux besoins des interrogés

## **1.4.2. Les interview de recherche, résultats et interprétation :**

### **Introduction :**

Relativement à notre sujet de recherche « logement contemporain pour la requalification d'un morceau de ville » une enquête a été menée auprès des professionnels du domaine à travers un interview direct, dans le but de bien cerner toutes les informations qui contribueront à former un projet urbain et architectural dans les normes.

#### **❖ Bureau d'étude URBAINE à Bejaia :**

L'interview a eu lieu le 22 mai 2022, au niveau du l'URBA SE ( centre d'étude et de réalisation en urbanisme de Sétif) direction régionale de Bejaia. L'entretien était avec Monsieur HASHATEL NABIL, technicien chargé d'étude, au sujet de la zone extra-portuaire et l'étude menée depuis 2017 par le bureau d'étude URBAINE, direction de Bejaia, sur la réaffectation et requalification de cette zone.

#### **❖ Les questions posées étaient comme suite :**

**- Le site de l' ancienne gare routière de Béjaïa est-t-il considéré comme partie de la zone extra-portuaire ?**

Le site de l'ancienne gare routière de Bejaia fait partie de la zone extra-portuaire, inscrite dans le POS B10. Divisé en 18 îlots. Dont ce site occupe l'îlot 17.

**-Que pensez vous de la situation actuelle du site de l' ancienne gare routière de Bejaia ?**

Malgré son emplacement stratégique dans la ville, ce site a perdu sa dynamique à cause de la délocalisation de la gare routière de Bejaia, et devenue comme tache noire, mal exploitée dans le centre ville, c'est une friche urbaine qui influence sur le degré de criminalité dans les lieux et cause un problème de sécurité pour les habitants.

**- Quelles seront les solutions portées par les autorités pour remédier à la situation dégradée du site ?**

Dans l'optique de réaffectation de la zone extra-portuaire, l'APC de Bejaia a programmé la réalisation d'une opération urbaine, qui consiste à la requalification de cette zone dans le but de reconnecter le port à la ville. L'îlot 17 puisqu'il fait partie de la zone étudiée sera aussi destiné à recevoir un réaménagement et requalification des espaces délaissés.

### **- Quelles sont les orientations d'aménagement prévues dans le site ?**

L'orientation d'aménagement sera faite par parcelle, tout dépend de l'opération que chaque parcelle est destinée à recevoir, des équipements seront conservés d'autres qui sont dans un état dégradé seront démolis et reconvertis vers d'autres fonctions habitat, commerce, équipements publics. La parcelle B de l'îlot 17 est destinée à une requalification par densification.

#### **❖ Synthèse :**

On peut constater que le site de l'ancienne gare routière de Bejaia est déjà affecté pour une opération de réaménagement urbain, cela appuie notre choix de site, comme friche urbaine à requalifier. Dans cette entretien court mais utile, j'ai pu avoir une idée sur l'avenir de la zone arrière-portuaire, ce qui m'a permis d'avoir les première ligne directrice de l'orientation de mon projet, dont l'idée est de projeter un projet urbaine et architecturale qui serait en continuité avec la proposition donnée par l'URBA-SE.

#### **❖ Djama-Immo promotion immobilière :**

L'interview a eu lieu le 19 mai 2022, au niveau du siège de Djama Immo, situé à la résidence Mokrani, rue des frères Boukhara, Bejaia. L'entretien était avec Mme Djama Sedra, associée et directrice de la promotion immobilière. au sujet de notre thème d'étude « logement contemporain pour la requalification d'un morceau de ville ». Les questions seront sur le logement et les normes de confort.

### **- Comment qualifiez vous un logement de contemporains ?**

On appelle logements contemporains tous logements qui répondent à la demande actuelle des clients , vis à vie leurs modes de vie, la surface de l'appartement ou la qualité des matériaux utilisés, mais aussi le côté hygiène et sécuritaire. Aujourd'hui , construire selon les règles d'urbanismes et les normes de sécurité est une phase primordiale pour l'obtention de permis de construire.

**- Quelles sont les normes à suivre pour la réalisation d'un logement contemporain ?**

La réalisation des projets dépend des règles d'urbanisme qui sont en vigueur en Algérie. Pour les normes du confort cela dépend de la prestation du promoteur, la clientèle visée, et surtout la sise du terrain qui va recevoir le projet, sa taille et sa situation. Pour le confort thermique et sonores, elle dépend de la conception de logements

**- Est ce que le privé détient le monopole de la conception de logements confortables?**

Ça dépend le cahier de charge, de nous jour l'étatique n'exige pas la qualité, mais la quantité de logement, elle construit généralement dans le cadre du sociale dans le but de reloger un maximum de familles. Pour cela la construction n'exige pas les normes de confort. Mais le privé construit pour vendre, et dans la vente promotionnel la qualité de logements est un critère pour réussir son projet.

**- Comment classifier les logements selon le degré du confort ? et est ce que cela dépend de la superficie ?**

On classifie le logement standing, moyen standing et haut standing, tout dépend des équipements installés ( cuisine équipée, rideau électrique, climatisation centralisée...) et les matériaux de finitions, on peut avoir un F2 de 45m<sup>2</sup> haut standing comme en peut avoir un F3 de 120m<sup>2</sup> haut standing. Le confort dépend de l'habitabilité de son logement, et diffèrent d'une personne à une autre.

**- Pensez-vous que la qualité de logements influence sur le comportements des habitants ?**

Le logement reflète une image de l'habitant, comme elle influence son attitude. Habiter un logement bien éclairé ou sombre, ce n'est pas la même chose, chaque milieu pousse l'usager à adopter un moyen pour s'intégrer dans son environnement, pour cela un bon logement reflète de bonnes habitudes, influençant ainsi sur l'environnement immédiat des habitats. De l'autre côté un logement bien inséré dans un lieu sain et sécurisé, influence sur la qualité de vie de ces habitants.

**Synthèse :**

ont conclu que le logement contemporain est un logement qui reflète l'homme d'aujourd'hui dans son environnement immédiat, avec l'évolution des modes de vie, le logements à adopter certaines normes de confort et d'exigence pour que celui-ci soit habitable.

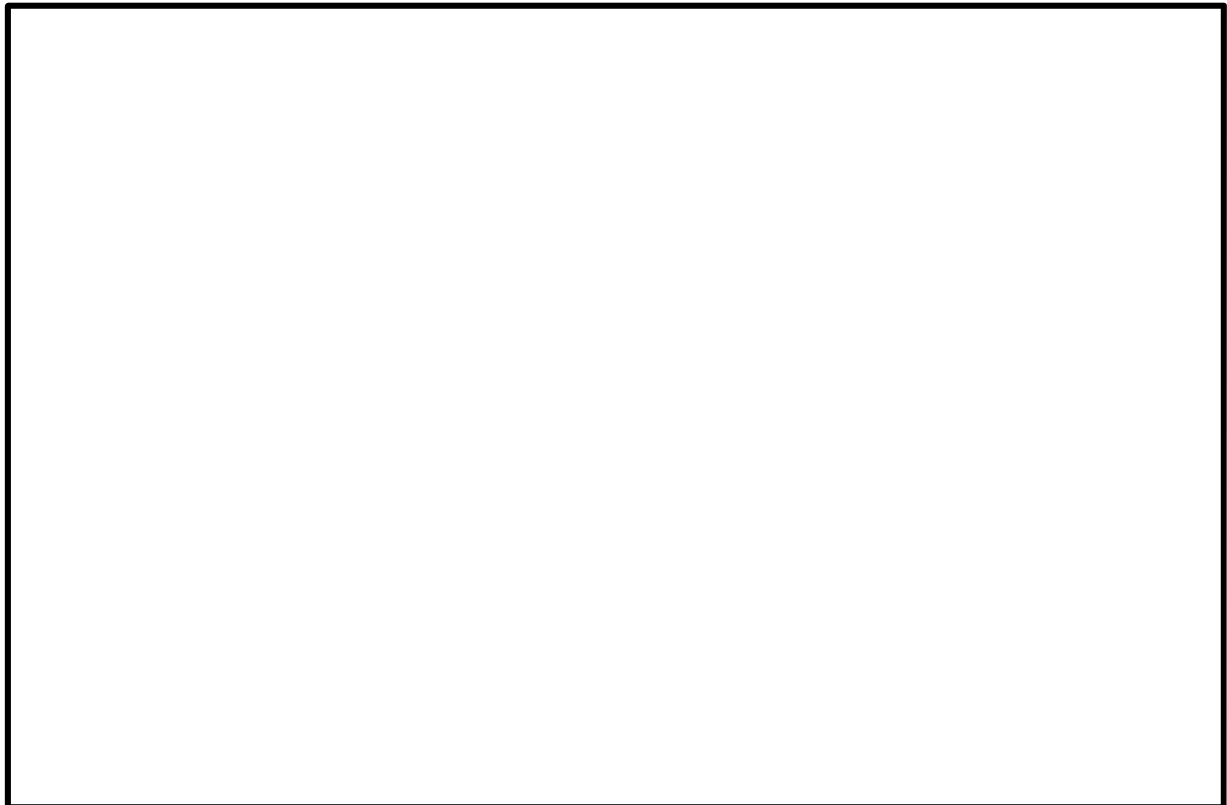


## 2. scénarios :

La proposition des scénario sera faite par rapport à l'étude réalisée par le bureau d'étude URBA-SE de la wilaya de Bejaia, sur la zone extra-portuaire. Ce choix est fait dans le but de réaliser un projet connecté au reste de la ville.

Pour cela, on va d'abord sélectionner notre site situé sur l'îlot 17 selon le rapport d'étude de l'URBA-SE. Puis le répartir en parcelle selon les équipements existants, enfin on va projeter deux proposition urbaine, dans l'optique de sélectionner la mieux convenable pour remédier au problème du site.

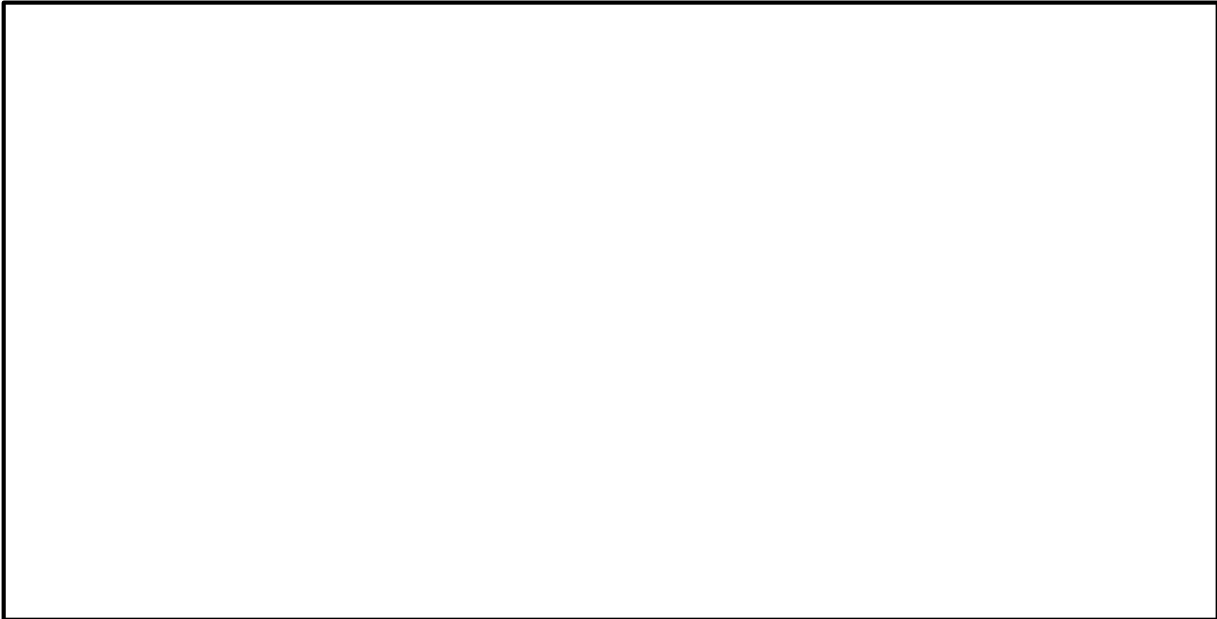
**Figure 89** : Carte schématique de répartition du site par rapport à la proposition de l'URBA-SE



**Source** : BET URBA-SE, traité par auteur

## **2.1 scénario 01 : créer une continuité urbaine mécanique avec la zone extra-portuaire**

**Figure 90** : Scénario 01

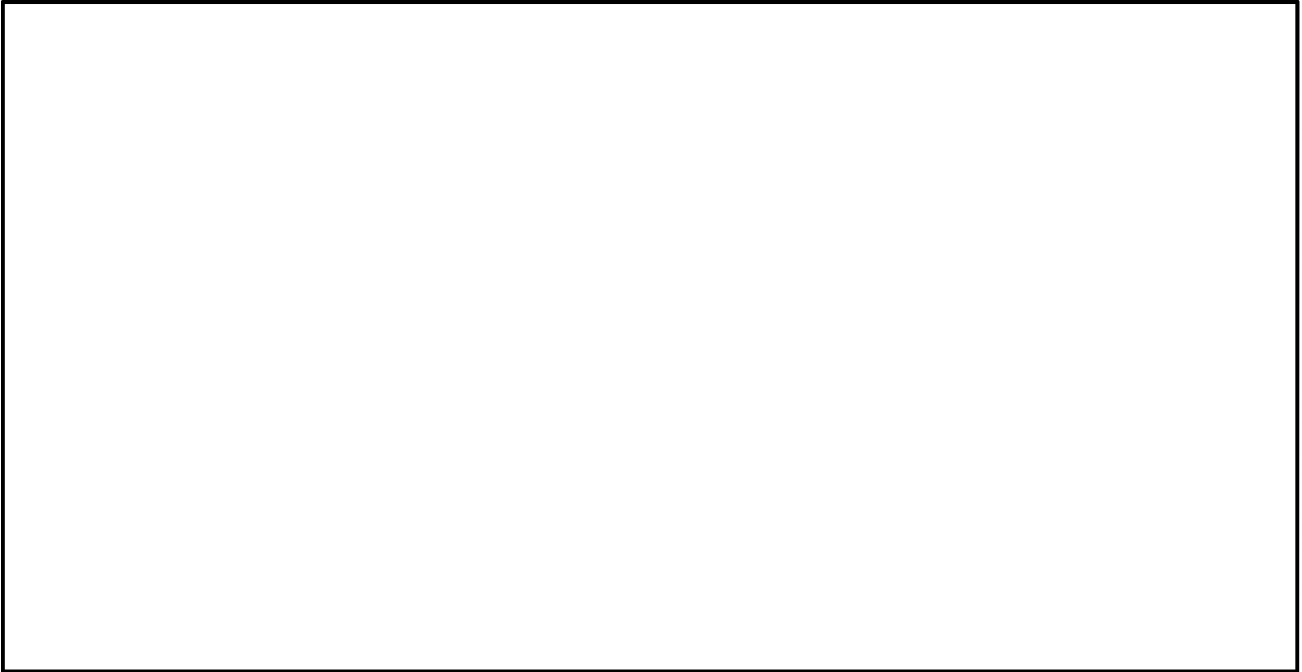


**Source** : BET Wilaya, traité par auteur

**Figure 91**: scénario 01 illustré

**Source** : BET Wilaya, traité par auteur

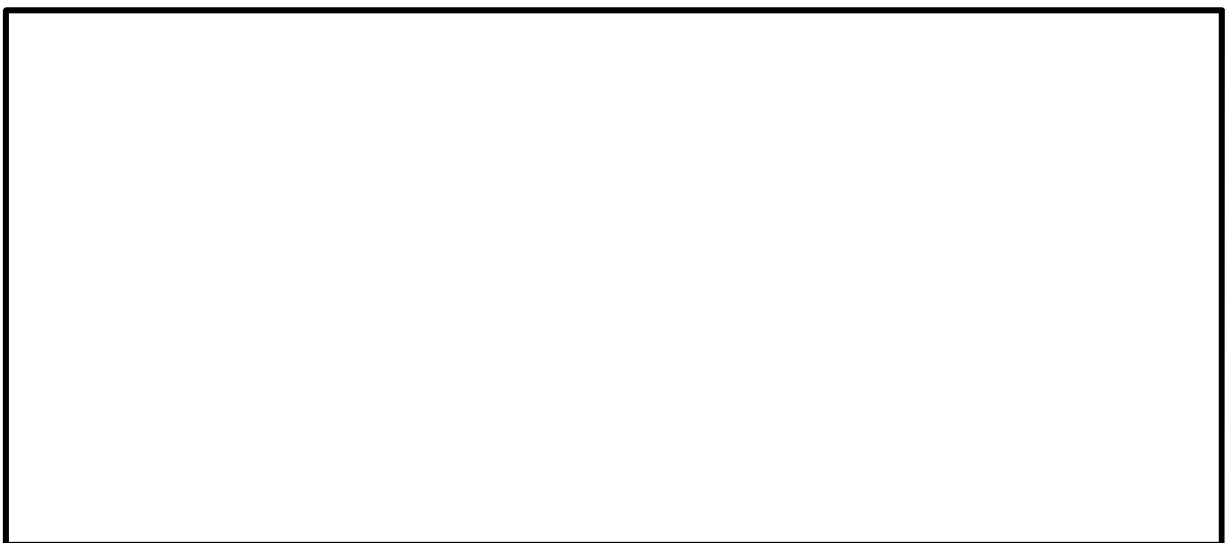
**Figure 92** : organigramme des espaces



Source : traité par auteur

**2.2. scénario 02 :**

**Figur 93** : Scénario 02



Source : BET Wilaya, traité par auteur

**Figure 94** : Scénario 02 illustré

**Source** : BET Wilaya, traité par auteur

**figure 95** : Organigramme des espaces projeté dans le scénario 2



**Source** : BET Wilaya, traité par auteur

### 2.3. Tableau comparatif des scénarios :

	<b>Scénario 01</b>	<b>Scénario 02</b>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer une continuité urbaine mécanique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer une continuité urbaine douce</li> <li>- Pas de véhicules motorisés à l'intérieur de la cité</li> <li>- favoriser la mixité sociale en regroupant plusieurs typologies de logements dans un même lieu avec espace de détente en commun</li> <li>- Assurer la privacité des espaces résidentiels</li> </ul>
<b>Principe de l'opération</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconvertir toutes les friches en bâti (équipements et habitat)</li> <li>- quartier clos à cour centrale</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favorisation de la circulation douce à l'intérieur du quartier</li> <li>- petits îlots bien délimités pour un quartier permiable et lisible.</li> </ul>
<b>Programme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat collectifs et commerce.</li> <li>- Équipements sportifs</li> <li>- Démolition de Local Mob et projection de jardin public à la place</li> <li>- centre commerciale</li> <li>- espace vert, air de jeux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- groupement résidentiel avec parking sous sol et commerce au rez-de-chaussée et terrasse accessibles par l'esplanade aménagée en espace vert et air de jeux</li> <li>- réhabilitation du Local Mob et l'insérer dans un nouveau projet pour lui donner une nouvelle image plus attractive</li> <li>- espaces verts et air de jeux</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- air stationnement a l'extrémité de quartier</li> <li>- une nouvelle architecture pour la passerelle</li> <li>- modernisation de la voie ferré existante</li> </ul>
<b>Points forts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- connection directe du quartier vers la zone extra-portuaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- délimitation bien précise des ilots</li> <li>- favoriser la mixité verticale pour assurer plus d'activer en moins d'espace.</li> </ul>
<b>Points faibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La projection de la voie mécanique va créer un problème de circulation dans le site et de sécurité.</li> <li>- Plus de voiture dans le quartier donc plus de bruit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette propositions auras comme faiblesse les problème de nuisances déjà existantes dans le site.</li> </ul>

**Tableau 06** : tableau comparatifs des scénarion

**Source** : Autour

### **Conclusion :**

Entre les deux scénario le choix est fait pour **le Scénario 02** pour plusieurs raison :

- la logique d'insertion dans le tissu urbain, qui favorise la circulation douce est donc diminuée les problèmes des nuisances notamment les nuisances sonores.
- délimitation espace privé et publique par la projection des espaces intermédiaire pour assurer le bien être des résidents du quartier.
- assure une perméabilité visuelle et la mixité sociale par l'ouverture du quartier .
- continuité de programme de l'URBA-SE toute en incluant de logements contemporains selon le principe de l'îlot ouvert pour plus de variabilité et de perméabilité dans le site dans le site

### 3. Préprogramme :

Entité	Surface	Sous entité	Aspect qualitatif	Illustration
<b>Quartier mixte</b>	4175.70 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement</li> <li>- commerce</li> <li>- bureaux</li> <li>- crèche</li> <li>- centre de santé</li> <li>- salle de sport</li> <li>- jardin et air de jeux</li> </ul>	Des commerces et bureaux au niveau du RDC et étage de service. Jardin central. Gabarit R+6/ R+8	
<b>Quartier habitat individuel</b>	9 169 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat individuel</li> <li>- Jardin public</li> <li>- air de jeux</li> <li>- parking</li> </ul>	Reconversion de friche en espace vert, plus parking extérieur	
<b>Centre multifonctionnel</b>	1050 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- centre commercial</li> <li>- salle polyvalente</li> <li>- siège Mob</li> <li>- bureaux</li> <li>- restaurant</li> <li>- parking public</li> <li>- salle des jeux</li> </ul>	En relation avec le projet habitat , équipement complétant l'habitat pour un quartier dynamique. Gabarit R+8	

<b>Place public</b>	1800 m <sup>2</sup>	Espace de rencontre stationnement - Toilette public - Nouvelle passerelle	-Banc - espace vert - jet d'eau Passerelle en esplanade pour relier le site a la zone extra portuaire	
---------------------	---------------------	---	--	--

**Tableau 07** : tableau du préprogramme

**Source** : auteur

### **Conclusion générale :**

La réflexion sur l'habitat et la ville s'impose en parallèle dans le vocabulaire quotidien des architectes et des urbanistes. Cette réflexion a montré que l'homme habite sa maison, son quartier mais aussi sa ville, ce dernier, change son environnement par son empreinte personnelle sur le paysage naturel comme support de son habitat, son mode de consommation et son mode de vie.

A travers notre travail, nous avons tenté sur la base d'interventions relative au contexte urbain, à la thématique et au scénario proposé, de régler le dysfonctionnement dont souffre le quartier de l'ancienne gare routière de Bejaia à travers une proposition urbaine, tout en donnant lui une nouvelle image d'un morceau de ville

En parallèle, nous avons pu atteindre nos objectifs de recherche, avant tout à travers la création d'un quartier mixte et dynamique qui assure la continuité du tissu urbain et la connexion de la plaine à l'arrière port de la ville. En suite la mise relation de l'homme et son milieu habiter à travers un projet architecturale qui assure toutes les commodités de vie contemporaine,

En somme, cela nous a permis de réunir toute les informations nécessaires pour mener un projet qui sera capable de promouvoir l'attractivité de la ville en répondant aux besoins culturels, économiques et de plaisir.



## **Annexe :**

République Algérienne démocratique et populaire

Université Abderrahmane Mira Bejaia

Faculté de technologie

Département d'architecture

### **Questionnaire sur la requalification de l'ex SNTV Bejaia**

Madame, Monsieur, habitant et usager du quartier ex SNTV et quartier Lekhmiss, je réalise un mémoire de fin d'études qui porte sur la requalification du site ex SNTV de Bejaia pour répondre aux besoins de ces utilisateurs. Dans ce cadre, je vous remercie de bien vouloir consacrer quelques minutes pour répondre au questionnaire ci-joint.

Vos réponses sont anonymes.

Information personnelle :

#### **Question 01 :**

Êtes-vous :

- Femme
- Homme

#### **Question 02 :**

Quel âge avez-vous ?

- Moins de 20 ans
- De 21 à 39 ans
- De 40 à 59 ans
- Plus de 60 ans

#### **Question 03 :**

Etes-vous habitant du quartier ?

- Oui
- Non
  - Si non, veuillez préciser votre usage du site ex SNTV Bejaia :
- Fonctionnel
- Commercial
- Parking
- Autre : .....

**Question 04 :**

Avez-vous un cadre de vie agréable dans ce quartier ?

- Oui
- Non, pourquoi  
.....

**Question 05 :**

En tant qu'usager de cet endroit, quelles sont les nuisances polluantes qui vous dérangent le plus ?

- Sonore
- Olfactive
- Visuelle
- Autre :  
.....  
.....

**Question 06 :**

Avez-vous des espaces de détente et de loisirs pour toutes les tranches d'âge de la population qui habite ce quartier ?

- Oui
- Non

Si oui, veuillez nous donner un avis sur leur qualité :

- Bonne
- Moyenne
- Dégradée

**Question 07 :**

Que pensez vous de la qualité du mobiliers urbains existants ?

- Bonne
- Moyenne
- Dégradée

**Question 08 :**

Utilisez vous la passerelle pour traverser directement à l'arrière port ?

- Oui
- Non, pourquoi ?.....

**Question 09 :**

Comment trouvez-vous le volet sécuritaire dans le site de l'ex SNTV ?

- Sécurisé
- Moins sécurisé
- Absence de sécurité

**Question 10 :**

Comment juger vous la qualité des commerces et services existants ?

- Suffisante
- Moyennement suffisante
- Insuffisante

**Question 11 :**

Quelle est la valeur ajoutée par l'équipements « Local MOB » ?

- Culturel
- Social
- Economique

- Aucune.

Si « aucune » dans ce cas, êtes-vous pour la délocalisation de cet équipement vers la zone extra portuaire ?

- Oui
- Non

**Question 12 :**

A votre avis quelle sont les équipements de proximité qui manquent à ce site ?

- Plus de locaux commerciaux
- Une crèche
- Une Bibliothèque
- Une Salle de sport
- Un centre multifonctionnel
- Plus d'espaces de services et de bureaux.
- Un espace de détente et de consommation
- Autres :

.....  
 .....

**Question 13 :**

Si on vous propose une requalification pour le quartier de l'ex SNTV, quels sont les opérations que vous pensez prioritaire ?

- Amélioration des espaces communs
- Insertion de logements avec des services pour une mixité sociale et fonctionnelle
- Un apport esthétique moderne pour les façades existantes
- Autre :

.....  
 .....  
 .....  
 .....

**Question 14 :**

En plus de la demande excessive aux logements, pensez-vous que l'insertion d'un groupement résidentiels promotionnels avec équipements et services peut donner une nouvelle qualité à ce site ?

- Oui
- Non, pourquoi ?.....

**Merci**

## ***Bibliographies :***

TV5 monde: <https://langue-francaise.tv5monde.com/> (2021)

techno-science.net: <https://www.techno-science.net/glossaire-definition/Ville.html> (2021).

Bonitto Donato, C. Heidegger et la question d'habiter. édition Parenthèses (juin 2019)

Adimi, I. (2012). Mémoire de Magistère. L'Habiter : harmonie entre pratiques sociales et configurations spatiales (cas du logement collectif à Sétif). Sétif.

Bousbaci, R. (2009). Un article de la revue Les ateliers de l'éthique. L'habiter, ou le bien de l'architecture

Certeau, M. d. (1974). L'Invention au quotidien, tome 2 : Habiter, cuisiner. Folio essais No 146.

Chachour, M., & Chaouki Zine, M. (2019). Revue sur Les conditions de l'écriture sur l'habiter. Le défi de deux discours savants: l'architecture et la philosophie.

Collectivitesviables.org. Vivre en ville. <https://collectivitesviables.org/> (2013, Décembre 05).

Daniel, S., & Gabriel, R. (2006). Évolution de la maison individuelle à travers le discours des petites annonces: une étude perspective. Nantes: PUCA- FUTUR L'HABITAT.

Dugué , E., & Glémarec, R. (2009). compte-rendu de l'intervention de Jean-François THEMINES. L'habiter, clés de lecture et questions pour la géographie.

Emmanuel , D., & Ronan , G. (2013). Compte-rendu de la conférence de Jean François Thémines. Toulouse.

François , V. (2014). Concevoir et habiter un quartier dit durable.

Heidegger, M. (1958). Essais et conférences. Gallimard.

Heidegger, M. (2015, Mars 18). Essais et conférences Martin Heidegger 1951 (Conférence prononcée au mois d'août 1951 à Darmstadt). Récupéré sur Palimpsestes.fr: <http://palimpsestes.fr/>

La conception du logement : nouveaux modes de vie, nouvelles typologies. <https://www.citedelarchitecture.fr/> ( 2019)

Mazouz, P. S. (Réalisateur). (2021). Concevoir un morceau de ville [Film].

Ooreka Argent. (2022, Mai). Récupéré sur ooreka: <https://location-immobilier.ooreka.fr/>

Paquot, T. (2005). HABITAT, HABITATION, HABITER.

Poulizac, M. (2021, 10 26). Kone France. Récupéré sur habiter la ville de demain : Le vivre ensemble, un idéal à géométrie variable: <https://www.kone.fr/blog-perspectives-urbaines/articles/habiter-la-ville-de-demain.aspx> (2020)

Rollot, M. (2020, juin 4). Critique de l'habitabilité. Récupéré sur HAL open science: <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01756188/document>

Schrader-King, K. (2020, Avril). LA BANQUE MONDIALE BIRD-IDA. Récupéré sur <https://www.banquemondiale.org/fr/topic/urbandevelopment/overview#1>

Serge, R. (2009). Gouvernance et développement durable.

Weblog, Tariq, C. (2018). <https://archiguelma.blogspot.com/>

URBA.Sétif, B. (2017). Rapport d'étude zone extra-portuaire.

Site web : Living La référence de l'habitat (2021). <https://www.viving.fr/>