

MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE MASTERACADEMIQUE

Filière : Architecture

Spécialité: Habitat et projet urbain

**Un nouveau mode d'habiter :intermédiaire
Requalification des friches urbain :cas « base Pépénier »
Mostaganeme**

Présenté par :

Melle. CHAIB Fatima Zohra

Melle. KORRICHI Gheziel

Soutenu le 29/ 05 / 2016 devant le jury composé de :

Président : Mr. BENSOUA Mohamed

Examineur: Mm. ABBOU Dahebia

Examineur: Mr. TEHAMI Fatima Zohra

Promoteur : Mm. BENMHAMMED Nour El Houda

Année Universitaire: 2015 / 2016

CHAPITRE-

- INTRODUCTION
- CRITÈRE DE CHIX
DES EXEMPLES
THÉMATIQUE.
- LES EXEMPLE
CHOISIS.
- LES EXEMPLES
ETRANGERS.
 - LES
FLAMMES.
 - LES EXEMPLES
SUR L'HABITAT
INTERMIDIARE
- L'EXEMPLE
LOCAL.

- COMBINAISON
(SYNTHÈSE) DES
EXEMPLES
THÉMATIQUE.
- CONCLUSION.

CHAPITRE-C

- **APPROCHE
CONCEPTUELLE.**
- **PARTIE PRÉ
URBANISTIQUE**
- **C'EST QUOI
NOTRE PROJET ?**
- **LES LIGNES
D'ÉRECTRICE DE
PROJET
(IMPLANTATION)**
- **PRINCIPES DU
CADRE BATI
(ÉTUDE DE LA
FORME).**

Développement de la problématique générale

Nous traiterons synthétisée par les parties suivantes:

Première partie :

La nécessité de requalifier les friches urbaines :

La régénération de friches urbaines constitue dans cette optique une part non négligeable du potentiel de densification à l'intérieur du bâti.

La recherche de qualité de vie occupe une place de choix dans ce processus, en s'incarnant notamment :

mixité fonctionnelle et sociale

le maintien des constructions patrimoniales intéressantes

la qualité des espaces publics et du bâti.

le développement de services de proximité petits commerces, crèche, etc

Deuxième partie :

Requalifier les friches urbaines en zone résidentielles.

Réussir une maîtrise de l'étalement urbain qui, en apparence au moins, contrecarre les désirs des ménages est assurément une gageure sur laquelle plus d'une ville s'est cassé les dents

donner une nouvelle qualité

d'ajuster aux besoins les quartiers actuels

Penser au delà de la densification ou la requalification: la forme et les aménagements comptent.

Troisième partie :

La création d'une nouvelle qualité urbaine.

la qualité urbaine apparaît aujourd'hui comme une dimension déterminante, tant en termes de conception, de fabrication que de gestion ; elle contribue à redonner une réelle attractivité aux quartiers rénovés, condition nécessaire pour réussir le pari de la mixité urbaine et sociale.

Quatrième partie :

L'habitat intermédiaire : un habitat urbanisant.

les habitats intermédiaires connaissent bon nombre de situations où ils peuvent contribuer à l'amélioration du cadre de vie

Pour satisfaire à cet enjeu majeur, en proposant d'autres modes d'habiter et un cadre de fabrication d'une ville moins segmentée, **les habitats intermédiaires offrent des possibilités remarquables**

On peut résumer la problématique par les questions suivantes:

- Dans quelles conditions l'habitat intermédiaire constitue-t-il un outil d'aménagement urbain ?
- Quels sont les lieux de développement des habitats intermédiaires ?

Questionnaire :

1-pensez vous quel qualité de l'habita (tout type confondu) produit actuellement est satisfaisante ?

Pas du tout très satisfaisante

2-pensez-vous que les problèmes lies à la production architecturale de l'habitat reviennent :

2-a des conditions économiques (pauvreté architectonique).

2-b des problèmes de maitrise d'ouvrage (gestion du projet).

2-C

2-d autre :.....

3-d'après-vous, les remaniements des logements par leur habitants résultent :

3-a d'une inadéquation de la conception avec les besoins de la société.

3-b d'une difficulté de réponse de l'architecte à une solution spatiale

3-c d'un problème récurrent émanant de la société elle-même.

4-pensez-vous que les contraintes de standardisations des logements types infl négativement la production architecturale ?

OUI NON

5-Est-ce qu'une norme obligatoire que la qualité spatiale du logement sera mise à l'écart ?

OUI NON

6-pensez vous que les ts d'habitation produits en Algérie se différencient d'un projet à l'autre dans l'aspect formel et fonctionnel

Pas de différence 1 2 3 4 5 très différents

Formel

Fonctionnelle

1. Introduction: Une nouvelle qualité résidentielle.

Ces cités dortoirs, rejetées en périphérie, mal intégrées, sous équipées, constituées de série prototypées de bâtiments parallélépipédiques en R+4 et R+5, sans composition urbaine sur l'espace dénudé du site, font du conflit qu'elles génèrent entre les usagers et leur cadre de vie une question majeure qui doit être au centre de préoccupation des politiques, techniciens et autres citoyens et qui sont partie dans la construction d'un véritable projet de société avancée socialement et prospère économiquement.

Cette question est d'autant plus prégnante qu'elle est d'actualité, car si nombre de quartiers rencontrent des problèmes d'ordre urbain, économique et social.

Quasiment toutes les cités souffrent de leur achèvement et de l'absence de structures d'accompagnement : manque flagrant d'infrastructures scolaire, de centres culturels de proximité^[01], ...

Notre étude se base essentiellement sur la question de revoir ces pratiques de construction de l'habitat en Algérie par la proposition d'un nouveau mode d'habiter dans le cadre de renouvellement urbain par requalification.

Afin de bien cerner l'impact de cette évolution en termes de requalification, nous vous proposons une synthèse de L. Brück présentant quelques effets de ce phénomène.

" La périurbanisation de l'habitat et des activités ainsi que les lourds aménagements réalisés ... ont généré plus de nuisances que d'avantages pour les centres urbains ^[02]:

- L'obligation de faire face à d'importantes dépenses dans le domaine des équipements collectifs et des services sociaux.

- La présence des friches urbaines, la multiplication de logements abandonnés, **l'image négative de terrain laissés à l'abandon** pour cause de spéculation... ce qui dégrade la qualité de l'espace urbain et contribue au sentiment d'insécurité.

- Le non entretien, l'abandon et parfois la disparition d'une partie du patrimoine historique; la dégradation d'ensembles urbanistiques remarquables par l'insertion de bâtiments modernes mal intégrés.

- La dégradation des espaces publics (rues et place) qui perdent pour l'usager piéton , (espace de jeux mal aménagé, place squattées par le parking...).

L'objet de ce projet vise à revoir la ville dans sa globalité, nous disons que La ville est vie, la ville est mouvement, la ville se transforme en permanence, la ville se renouvelle sans cesse. Elle change certes plus ou moins régulièrement, plus ou moins rapidement mais une ville qui ne change pas et qui se fige devient une ville morte. Evoquer la ville renouvelée, parler de renouvellement urbain peut donc sembler une forme de «lapalissade». Pourtant, depuis quelques années, une réflexion s'est engagée, une politique s'amorce autour d'une ambition : mener à bien du renouvellement urbain sur certains territoires.

^[01] **BENAMEUR AMINA HADI** (mémoire de magister en architecture et urbanisme : La présidentialisation, une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles -pour une approche de renouvellement urbain-).

^[02] **HELENE ROUCHER** (Requalification des noyaux d'habitat en milieu urbain et rural)

2- Exposé de la problématique générale:

A- La nécessité de requalifier les friches urbaines :

L'observation de l'occupation du sol met en exergue une dispersion croissante de notre environnement construit. Cet étalement urbain entraîne non seulement une utilisation peu rationnelle du sol, mais augmente aussi les coûts d'infrastructures et les impacts environnementaux. Parmi les alternatives pouvant contribuer à inverser cette tendance, **la régénération des friches urbaines offre un potentiel intéressant en matière de densification ou requalification**.

La présence de ces nombreuses aires désaffectées représente une sous-valorisation d'espaces déjà urbanisés, en rupture avec l'image de dynamisme recherchée par les villes.



Figure n°01 & n°02 : Images de notre friche urbaine (Basse pépinière)

Face à ces constats, le développement territorial tend donc aujourd'hui à privilégier des stratégies visant une urbanisation vers l'intérieur. La régénération de friches urbaines constitue dans cette optique une part non négligeable du potentiel de densification à l'intérieur du bâti.

La recherche de qualité de vie occupe une place de choix dans ce processus, en s'incarnant notamment dans la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité des espaces publics, la qualité du bâti, le maintien des constructions patrimoniales intéressantes et le développement de services de proximité, inaccessibles en périphérie (petits commerces, crèche, etc.)

B- La problématique de notre thèse : requalifier les friches urbaines en zone résidentielles .

Réussir une maîtrise de l'étalement urbain qui, en apparence au moins, contrecarre les désirs des ménages est assurément une gageure sur laquelle plus d'une ville s'est cassé les dents. Le concept de noyaux d'habitat enrichit la perspective normative en apportant une dimension locale trop absente du discours sur la ville compacte et la densification des villes.

De ce fait, il est nécessaire de donner une nouvelle qualité , d'ajuster aux besoins les quartiers actuels. De Penser au delà de la densification ou la requalification: la forme et les aménagements comptent.

C- La création d'une nouvelle qualité urbaine:

Les stratégies d'évolution qui ont guidé les projets vont de la requalification urbaine avec des modifications mineures de la structure d'origine, à la diversification par la densification, jusqu'au renouvellement profond des composantes urbaines et fonctionnelles des quartiers. Quels que soient les partis qui ont été adoptés, la qualité urbaine apparaît aujourd'hui comme une dimension déterminante, tant en termes de conception, de fabrication que de gestion ; elle contribue à redonner une réelle attractivité aux quartiers rénovés, condition nécessaire pour réussir le pari de la mixité urbaine et sociale.

D- L'habitat intermédiaire : un habitat urbanisant.

L'habitat joue avec le "génie du lieu" et participe à sa création. Chaque morphologie peut-elle s'insérer partout ? Certes non, mais les habitats intermédiaires connaissent bon nombre de situations où ils peuvent contribuer à l'amélioration du cadre de vie. Les priorités du développement durable exigent de valoriser la ville et de l'utiliser plus habilement. Pour satisfaire à cet enjeu majeur, en proposant d'autres modes d'habiter et un cadre de fabrication d'une ville moins segmentée, **les habitats intermédiaires offrent des possibilités remarquables**^[03].

^[03] CESER CENTRE VAL DE LOIRE « Requalification des friches urbaines : quelles perspectives en région centre-val de Loire ? » Juin 2015

On peut résumer la problématique par les questions suivantes:

- **Dans quelles conditions l'habitat intermédiaire constitue-t-il un outil d'aménagement urbain ?**
- **Quels sont les lieux de développement des habitats intermédiaires ?**

L'habitat intermédiaire (théoriquement) offre :

- ✓ Revaloriser certains quartiers, notamment les grands ensembles, en introduisant des formes d'habitat dotées d'atouts non négligeables (jardins, terrasses, appentis, garages) ;
- ✓ Restructurer les espaces urbains et améliorer les formes urbaines. C'est notamment le cas de la reconstitution d'un front urbain, mais aussi des opérations qui visent à réduire des ruptures d'échelle ou à recomposer un espace public (place, mail, etc.) ;
- ✓ Contribuer à optimiser l'utilisation du foncier, soit en densifiant, soit en occupant les vides urbains sans nécessairement chercher à densifier (cas du renouvellement des grands ensembles) ;

- ✓ Diversifier les formes d'habitat, aussi bien à proximité des lotissements pavillonnaires que dans les grands ensembles ou dans les opérations d'extension urbaine ;
- ✓ Favoriser la mixité sociale ;
- ✓ Assurer l'articulation avec le tissu environnant par des transitions subtiles, des dispositifs de médiation entre les espaces privés et publics ;
- ✓ Réintégrer la nature dans la ville, non seulement grâce à l'implantation de jardins en pied d'immeuble mais aussi aux plantations le long des cheminements intérieurs ou des rues ;
- ✓ Introduire des espaces collectifs soignés, d'échelle réduite, dans des tissus qui en sont dépourvus (cheminements, ruelles, placettes). Ce genre d'espace serait écrasé par la réalisation d'immeubles collectifs.
- ✓ Une capacité novatrice, qui exige de penser et de promouvoir un redéploiement de la ville sur elle-même.

Le traitement du rapport entre la part "individuelle" de l'habitat et la part "collective ou partagée" : un enjeu fondamental.

- ✓ L'habitat intermédiaire, germe pour une ville durable^[04].
... (Voir aussi le premier chapitre)

▪ **A partir de ces objectifs recherchés par l'habitat intermédiaire, nous justifions:**

- Le choix et l'originalité de notre thème de recherche.
- Le choix de notre site d'intervention.

^[04] BARBARA ALLEN, MICHEL BONETTI (CSTB) & JEAN WERLEN (URBITAT): entre individuel et collectif: l'habitat intermédiaire.

Carte conceptuelle de la problématique:

Figure n°03: carte conceptuelle résume le développement de notre problématique générale.

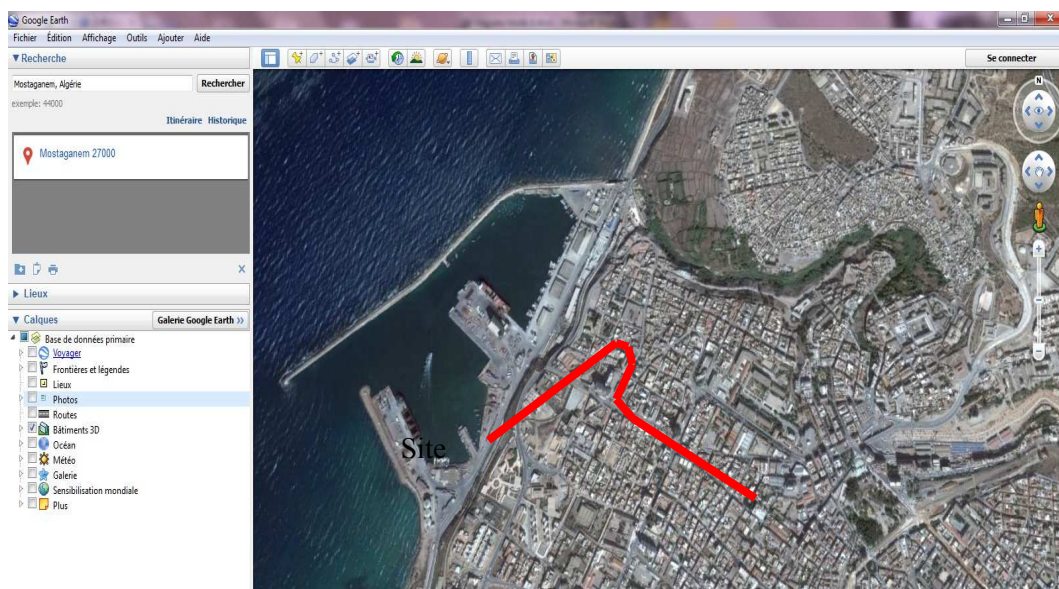
3- Choix du site:

La ville de Mostaganem comprend plusieurs sites résidentiels amorphes, sous exploités qui demeurent inerte et qui attendent d'être valorisés.

Afin de répondre à notre problématique, et les exigences de l'habitat intermédiaire, le choix s'est porté sur une zone nommée " basse pépinière ».

3-A Emplacement :

Le site d'intervention se situe à 01 Km du centre ville de Mostaganem (voir carte Google Earth).



Centre
ville

3-B Critère de choix :

Nous justifions notre choix par les critères suivants:

Force:	Défiance:
<ul style="list-style-type: none"> ✓ La Localité. ✓ -Le caractère uniquement résidentiel (voir annexes Pos). ✓ Les vues offertes par le paysage environnant (Mer). ✓ L'existence des infrastructures. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le site en question représente une friche urbaine importante à l'intérieur d'un centre ville de Mostaganem (voir la problématique). ✓ Un site non exploité, <u>caduque</u>, malgré l'évolution de la ville (récemment utilisé : habitat collectif en cours de réalisation). ✓ Il représente une rupture avec l'image de dynamisme recherchée par les villes.

Tableau n°01: Force et faiblesse pour justifier le choix de notre site

4- Objectifs :

Cette étude se propose principalement de mener une réflexion sur la requalification des friches urbaines à caractère résidentiel et contribuer à faire présenter le paradigme à une échelle plus large à l'aide des propositions concrètes et opérationnelles.

L'objectif est de s'intéresser à la question de l' "habitat" à son futur face aux changements amenés à s'opérer à court et long terme.

Parmi les objectifs à atteindre sont les suivants :

- Le respect du site dans toutes ses composantes ;
- L'affirmation du lien avec le territoire ;
- Des choix d'aménagements porteurs de sens pour la collectivité comme pour les habitants ;
- La diversité des fonctions et la mixité sociale ;
- Une approche environnementale et paysagère ;
- Un réseau de voies adapté aux différents types de déplacements ;
- Une qualité d'ensemble des espaces publics à l'échelle du grand quartier;
- Le bien-être de toutes les générations d'habitants, condition du bien-vivre ensemble ;
- ...

5- Méthodologie :

Notre Méthodologie de travail a démarré par un état de questionnement qui vient joindre la problématique de recherche^[05]:

5-1- Etat de questionnement:

A- Tel projet de nouvelle urbanisation risque-t-il nuire l'espace bâti existant, ou vient-il au contraire renforcer et compléter ce qui existe?

B- Quels sont les bâtiments partiellement ou totalement abandonnés qui peuvent faire l'objet d'une nouvelle affectation (par démolition, ou requalification).?

C- Quels sont les espaces menacés dans notre zone d'intervention.

D- Tel projet d' "habitat intermédiaire" non encore localisé pourrait-il - trouver place dans un espace de friche.

Répondre à ces questions demande d'identifier les éventuels problèmes ou atouts de la zone d'étude, de comprendre les processus en jeux et de prendre les meilleures décisions au vu des outils d'aménagement existants:

^[05] HELENE ROUCHER (Requalification des noyaux d'habitat en milieu urbain et rural).

5-2-Démarches:

Les propos suivants retracent -brièvement- la procédure mise en place pour un projet de requalification:

6. Grille de la thèse :

La démarche de la présente thèse est structurée en trois (03) chapitres, afin d'achever aux objectifs visés pour réaliser notre projet.

6.1 Partie théorique :

Elle est appuyée sur une recherche bibliographique relative au thème étudié, en essayant de mettre au clair plusieurs concepts et mots clés de la thèse, elle comporte le chapitre introductif qui traite notre problématique et les objectifs recherchés

Le Chapitre I:

C'est le support théorique, où nous donnons une claire définition du concept "habitat intermédiaire", puis nous décrivons les enjeux, ainsi qu'un aperçu sur son évolution à travers l'histoire.

en deuxième partie, nous définissons l'étendue sémantique en rapport avec notre étude.

Le Chapitre II:

Pour bien comprendre « requalification urbaine des friches urbaines », plusieurs exemples thématiques ont été choisis afin de sortir avec des principes pertinents.

6.2 Partie Pratique :

Elle comporte Chapitre III et chapitre IV.

Le Chapitre III:

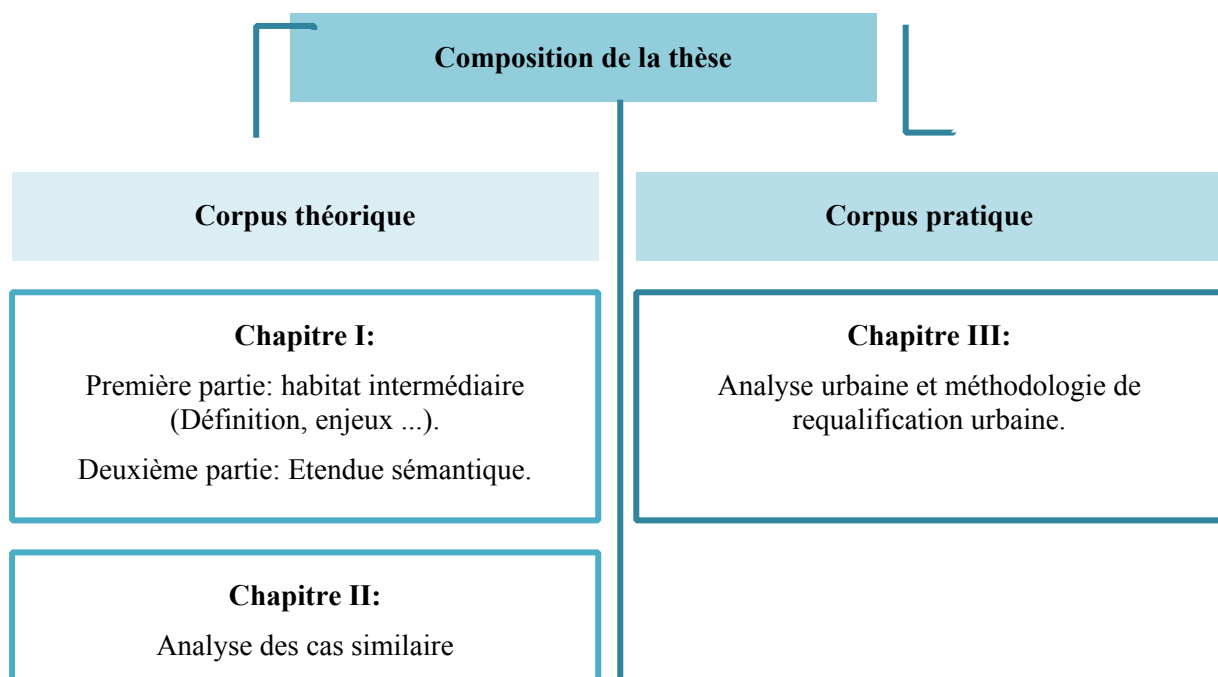
Il détail la méthodologie de notre travail, ainsi l'analyse contextuelle de notre site.

Le Chapitre IV:

Nous détaillons les principes de notre projet de requalification des friches urbaines et la proposition du nouveau mode d'habiter: habitat intermédiaire.

6.3 Conclusion générale :

Et enfin, la conclusion générale qui décrit en détail les résultats obtenus et des recommandations pour des futurs projets.



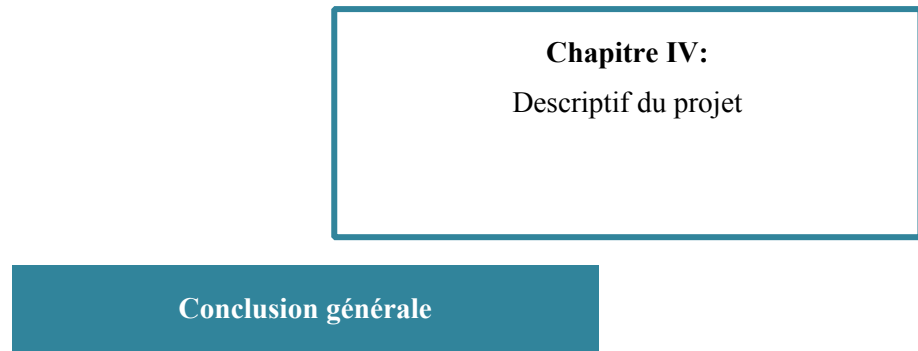


Figure n° 05 : Carte conceptuelle résume la grille de notre thèse

Partie01 :
Analyse du site.

Partie02 :
La présentation de notre
projet.

Un nouveau mode d'habiter: habitat intermédiaire

Requalification des friches urbaines : cas " basse Pépinière" Mostaganem

Chapitre 02

II .Introduction :

Le but de l'analyse thématique du présent exemple est de retirer les éléments stratégiques de la méthodologie à poursuivre et qui peut nous aider/orienter/encadrer dans notre intervention, c'est pour cela on s'est basé sur la stratégie de développement.

II.1 Introduction :

Afin de mieux clarifier la requalification des friches urbaines, et pour bien comprendre la démarche « comment requalifier les friches urbaines », une présentation des exemples concrets était utile. Quatre exemples sont présentés dans ce chapitre.

Les trois premiers exemples s'agissent des projets étrangers célèbres; Le dernier exemple est local.

Les exemples étrangers	
Projet de Rénovation Urbaine Flamants-Iris	Quelques exemples sur l'habitat intermédiaire
L'exemple local	
Hamma-Hussein-dey: à Alger.	

II.2
No

Exemples choisis par rapport à l'échelle du projet.

Exemples choisis par rapport aux programmes du projet touristique.

Exemples choisis par rapport à la problématique du projet touristique.

Exemples choisis par rapport aux principes d'aménagements, organisations fonctionnelles et spatiales du projet touristique.

Critère de choix des exemples thématiques.

Figure chapitre II.02 : Les critères de choix des exemples thématiques

II.3 Les exemples choisis :

II.3.1 Les exemples Etrangers : LES FLAMANTS

2-2-Exemple: Les Flamants » Marseille XIVe
France.

2-2-a- présentation du projet :

- Localisation
France, Marseille XIVe
- Programme
430 logements réhabilités
193 logements démolis
150 logements reconstruits
- activités
Locaux associatifs, pôle commercial et pôle d'activités
Tous les espaces extérieurs réhabilités
- Surface :
7 ha.

La situation existante (avant intervention)



Après une réhabilitation intervenue dans les années 1980
Définition - confiée à Antoine Grumbach - afin d'initier
de restructuration des espaces sur la cité des Flamants. A
cadre du GPV, le projet initial a été redéfini comme une



Un nouveau mode d'habiter: habitat intermédiaire

Requalification des friches urbaines : cas " basse Pépinière" Mostaganem

échelle plus large, en intégrant, dans une première phase, la cité des Iris.

Figure chapitre II.03: vue

aérienne

Le contexte local

Marseille est une ville atypique : un vaste territoire de 24000 hectares dont 13800 urbanisés ; une population de plus de 800000 habitants ; un parc de 375000 logements dont 68000 "sociaux" et plusieurs milliers de logements sociaux de fait et parfois insalubres.

Le Grand Projet de Ville est situé sur les quartiers Nord de la ville, et s'étend sur un vaste territoire de 5000 hectares, où vivent 210 000 habitants. Il accumule des difficultés sociales, économiques et urbaines : déclin démographique, taux de chômage de 29 %, parc privé ancien dégradé, concentration de logements locatifs sociaux, tissu urbain peu structuré, services de qualité inégale. Mais il dispose d'un potentiel exceptionnel : une situation au cœur de l'agglomération, un site dominant la rade de Marseille, de nombreuses infrastructures de transport traversant le territoire, la présence des pôles de service à l'échelle métropolitaine, une tradition d'accueil d'activités économiques, la proximité de la mer et du Port Autonome de Marseille, des disponibilités foncières. Aujourd'hui, il porte une double ambition : redresser les déséquilibres et contribuer au développement de l'agglomération. La restructuration urbaine porte sur 6 quartiers - les pôles de projet - sur lesquels la dynamique de changement produira des effets, au-delà de leur périmètre, contribuant ainsi au développement de

L'ensemble du territoire au sein de l'agglomération. Le pôle de projet Saint-Barthélemy/M' alpasse/Sainte-Marthe a pour objectif de " réconcilier la ZUP et la ville ". Il englobe l'ex ZUP n°1, qui concentre plus de 6000 logements locatifs sociaux, mais aussi les secteurs avoisinant et en particulier le noyau villageois de Sainte Marthe.

Sur l'ex ZUP n°1, les principaux axes d'intervention portent sur la diversification des fonctions urbaines et le nouveau maillage, la création de la prochaine rocade L2 et d'une gare SNCF sur le schéma de référence.

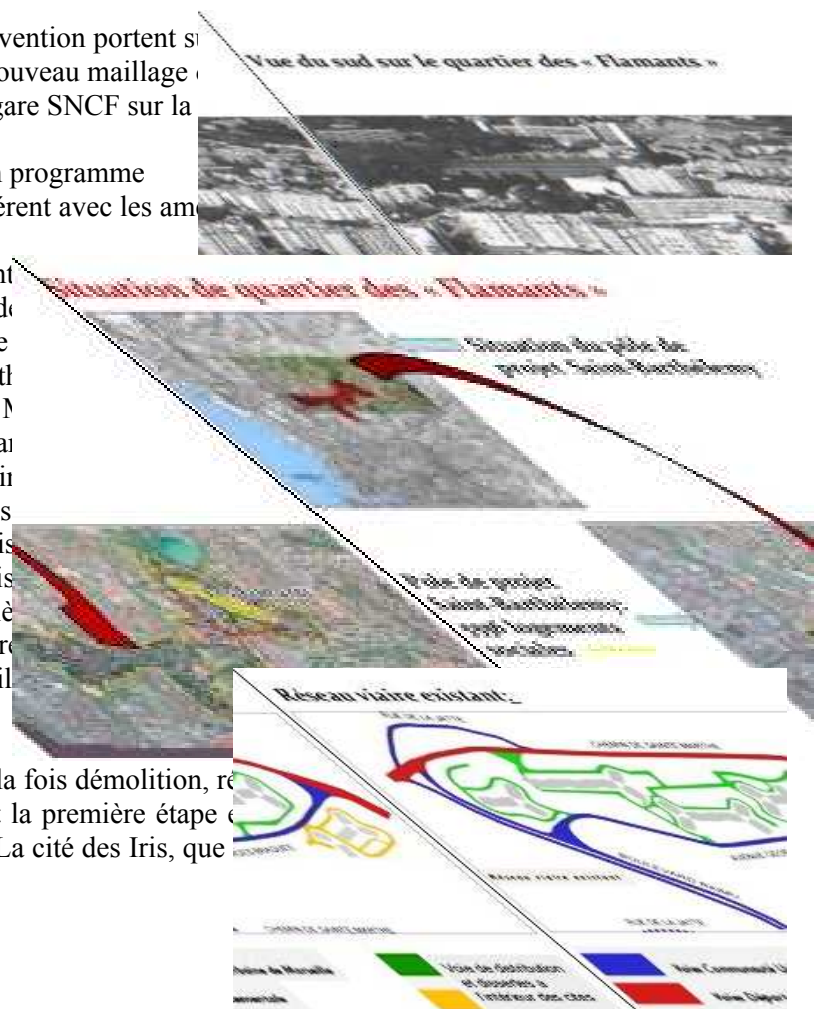
Ce schéma de référence permet de définir un programme d'intervention fonctionnel tout en étant cohérent avec les aménagements prévus pour la réalisation de la L2.

Il prévoit un nouveau schéma de déplacement, des opérations de développement économique, des opérations de développement social. La construction de nouveaux équipements, le renforcement de la centralité de Sainte-Marthe. Il est mis en œuvre par secteur : le vallon de M' alpasse ; Cèdres ; Saint-Paul ; Flamants-Iris ; Saint-Barthélemy ; Busserine / Picon ; le noyau villageois de Sainte Marthe.

Le périmètre du PRU L'ensemble Flamants-Iris est mis en œuvre par secteur :

La cité des Flamants a fait l'objet, depuis 2005, d'un changement d'usage avec une école d'infirmières, des logements étudiants gérés par le CROUS, restructuration de 568 logements. Le bailleur a décidé, il y a quelques années, de s'engageant dans un

vaste projet de requalification comportant à la fois démolition, restructuration, requalification des espaces extérieurs, dont la première étape du GPV portait sur une étude de définition. La cité des Iris, que l'on a vue dans la vidéo, est une partie de celle des Flamants -



Un nouveau mode d'habiter: habitat intermédiaire

Requalification des friches urbaines : cas " basse Pépinière" Mostaganem

Chapitre 02

Dont la réputation est moins flatteuse -nécessite une réhabilitation lourde et une amélioration des

Les opérations effectuées à fin de restructurer le site :

- 1) Le découpage en trois lots par la création de nouvelles voies publiques qui scinderont le parcelle initiale en trois sous ensembles permettront d'ouvrir des liaisons inter quartiers.
- 2) La démolition du bâtiment situé au quartier peut servir pour reconstruire offre de logement et favoriser la mixité urbaine (la

Le quartier existant et les démolitions

- 1) Création de deux voies publiques à l'intérieur du quartier des Flamants
Création de deux entrées supplémentaires pour le quartier des Iris

2) Construction de 158 logements neufs



4) Création d'un pôle de formation et de services 10 000 m² et 250 places de parking la transformation d'un immeuble de logement en pôle de services

- Le pôle existant (avant) et sa situation par rapport à la cité

ANCIENNETÉ DU QUARTIER EXISTANT

Les Flamants

Les Iris

L'axonométrie de projet de la cité Flamants après restructuration



Quelques photos sur les 158 logements (après restructuration)



La situation après restructuration



Une coupe longitudinale sur le projet du pôle de services (après intervention):



Coupe longitudinale A-A

Une photo sur le pôle de services (après intervention)



II.3.2 Les exemples locaux :

Hamma-Hussein-dey:

Le hamma est situé au nord Est du centre algérois.

Il est délimité :

- EST** : jardin d'essai et Hussein dey.
 - ouest** : l'arsenal et quartier 1^{er} mai
 - sud** : Rue M-Belouizded, l' 'akiba, les hauteurs de la mada
- C'est une zone privilégiée d'extension de l'hyper centre d'Alger. Sur l'ensemble de la zone, nous avons à faire à une restructuration du hamma:

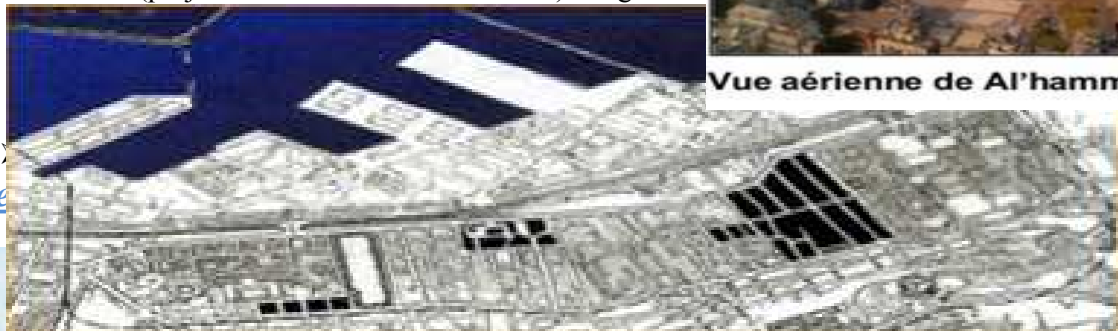
Aménagement de la zone des loisirs de caroubier (1984-1988)
La rénovation des trois îlots prioritaires du hamma (jardin d'essai, l' 'akiba, les hauteurs de la mada)
rénovation de l'îlot des abattoirs, restructuration de l'îlot de la Casbah

Début de la rénovation du quartier d'el hamma
Une volonté d'améliorer le cadre de vie et de renforcer le caractère urbain
Le choix de la zone est motivé par sa situation stratégique d'extension de l'hyper centre d'Alger

- Parmi ces projets on peut citer :
- l'îlot prioritaire (hôtel Sofitel, la bibliothèque nationale) en attendant la ligne du tramway
 - l'îlot Bel Haffaf (projet d'habitation avec commerce) la ligne du tramway



Vue aérienne de Al'hamma



Exe



LES JARDINS DE MAUD



Situation : fontain –sur –saone

Date de réalisation : 2006_2007

Nombres des logements : 21 dont 9 intermédiaire

Maitre d'oeuvre : atelier d'architecture et d'urbanisme thierry roche

Un nouveau mode d'habiter: habitat intermédiaire

Requalification des friches urbaines : cas " basse Pépinière" Mostaganem

Chapitre 02



Escalier d'accès à un logement, bien que les logements soient occupés depuis peu, les espaces attenants tels que les paliers etc. sont déjà appropriés par leurs locataires.

Tous les logements intermédiaires au RDC disposent de généreuses terrasses et jardins, le plan masse prévoit de nombreuses plantations sur la parcelle afin de conférer à l'ensemble une forte dimension paysagère. Les photos ont été prises à la fin du chantier, d'où l'absence de végétaux.

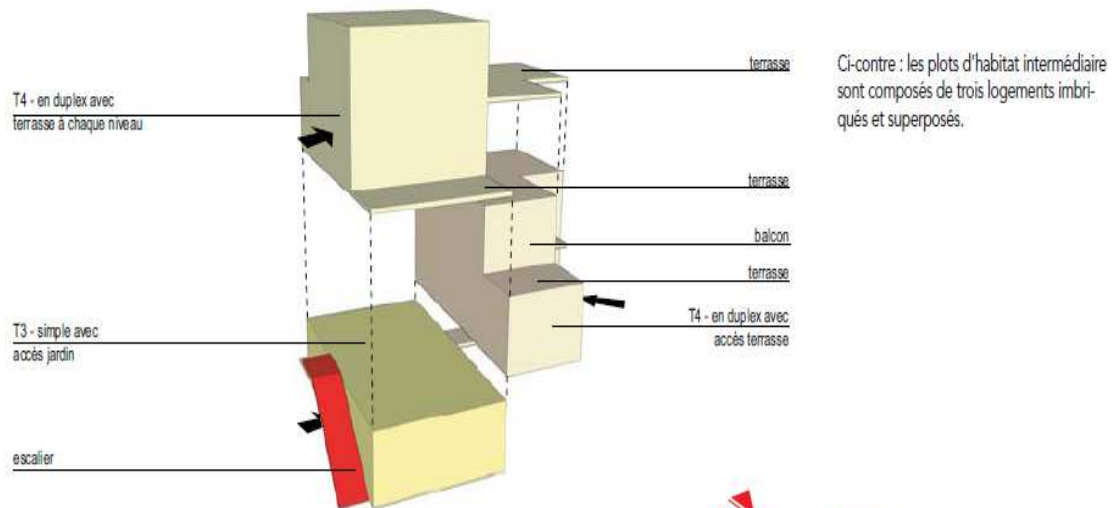


L'orientation EST-OUEST et la situation de l'ensemble bâti lui permet de dégager des vues sur les monts de Lyonnais, le plan masse met en évidence la multiplicité d'espaces aux statuts soit privés, soit collectifs qui permettent une richesse des usages.

Un nouveau mode d'habiter: habitat intermédiaire

Requalification des friches urbaines : cas " basse Pépinière" Mostaganem

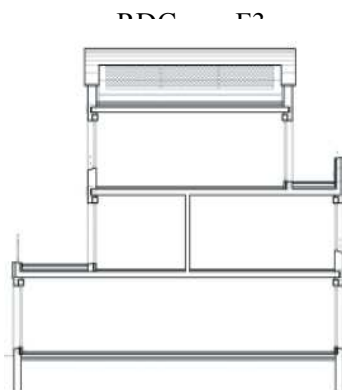
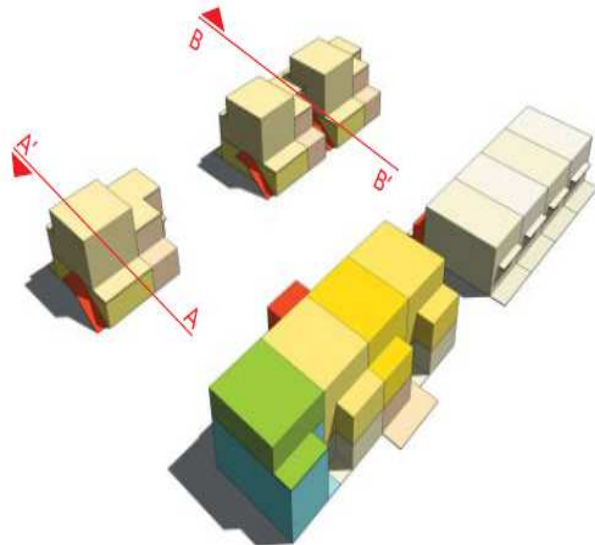
Chapitre 02



Ci-contre : les plots d'habitat intermédiaire sont composés de trois logements imbriqués et superposés.

Ci-contre : vue de l'ensemble de l'opération.

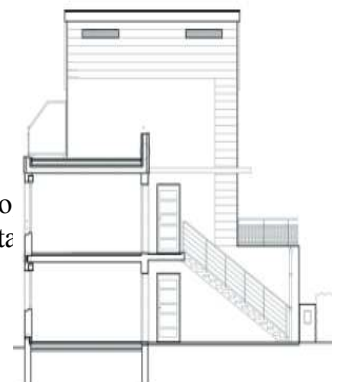
Le concepteur a mis l'accent sur la qualité environnementale du bâti et la composition urbaine. Le plan d'ensemble allie deux formes urbaines différentes, celle de l'habitat intermédiaire et celle plus traditionnelle de l'habitat collectif. Les trois plots d'habitat intermédiaire et les deux barres de collectifs s'organisent autour d'un espace central végétalisé et préservé, interdit à la circulation et au stationnement automobile.



5^{ème} étage
séjour et
ns ici une fois de plus
versé ,on pénètre par
s de duplexe avant
située à l'étage

ce système d'accès , relativement commun dans le typolo
d'escalier perpendiculaire à la façade , dans ce cas mét

simplexe et F4en
est



Un nouveau mode d'habiter: habitat intermédiaire

Requalification des friches urbaines : cas " basse Pépinière" Mostaganem

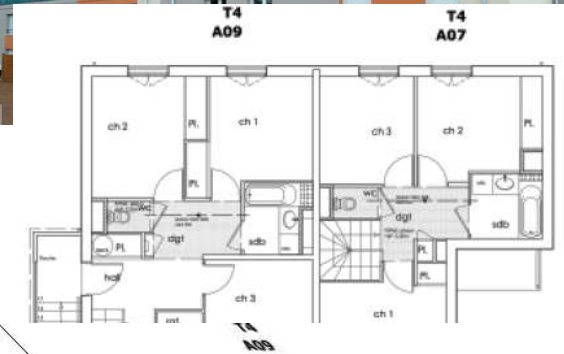
Chapitre 02



Les logements en étage profitent de terrasse en... et en partie haute donnant sur le séjour



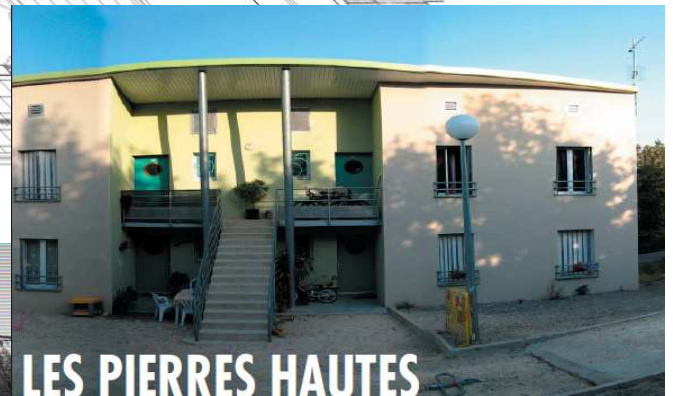
P



me atti...
x enfant...
n nouve...

es

Simulation : chemin d'évolution architecturale
date de réalisation : 2000
nombre des logements : 10 logements
maitre d'œuvre : Robert Duchump et Hupert Balsan arc



Vue sur un escalier d'accès à un logement à l'étage .tous les espaces extérieurs sont largement appropriés par leurs habitants.



-vue au 1^{er} plan du bâtiment OUEST et du bâtiment NORD au 2^{em} plan . la place central, entièrement piétonnes, confère une intimité à L'opération et sécurisé un espace destiné aux jeux des enfants.

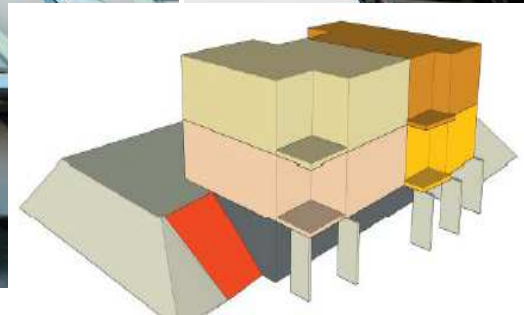
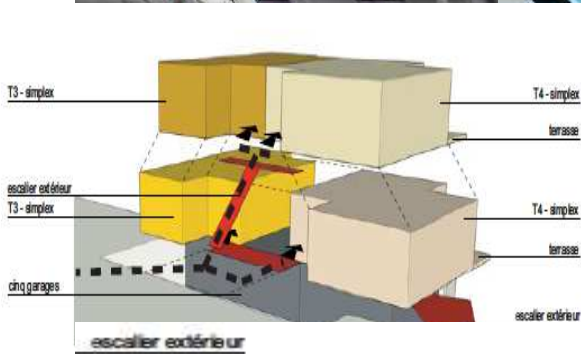
Un nouveau mode d'habiter: habitat intermédiaire

Requalification des friches urbaines : cas " basse Pépinière" Mostaganem

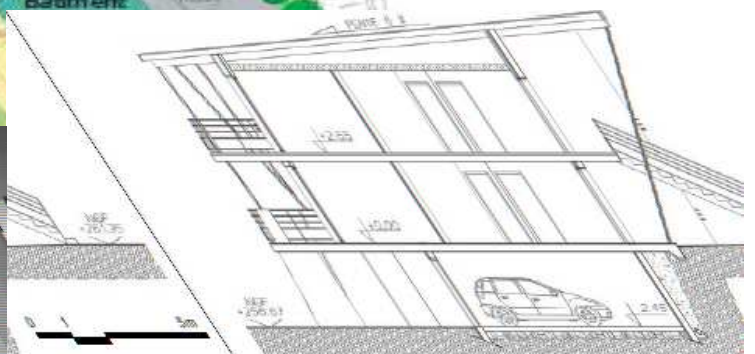
Chapitre 02



L'habitat intermédiaire ne produit pas une forme architecturale spécifique, cette dernière se rapprochant par sa volumétrie en plot et par son écriture du logement collectif. Elle est relativement simple et s'intègre par vêtement dans son site.



*ice extérieur
Piétons.*



Un nouveau mode d'habiter: habitat intermédiaire

Requalification des friches urbaines : cas " basse Pépinière" Mostaganem

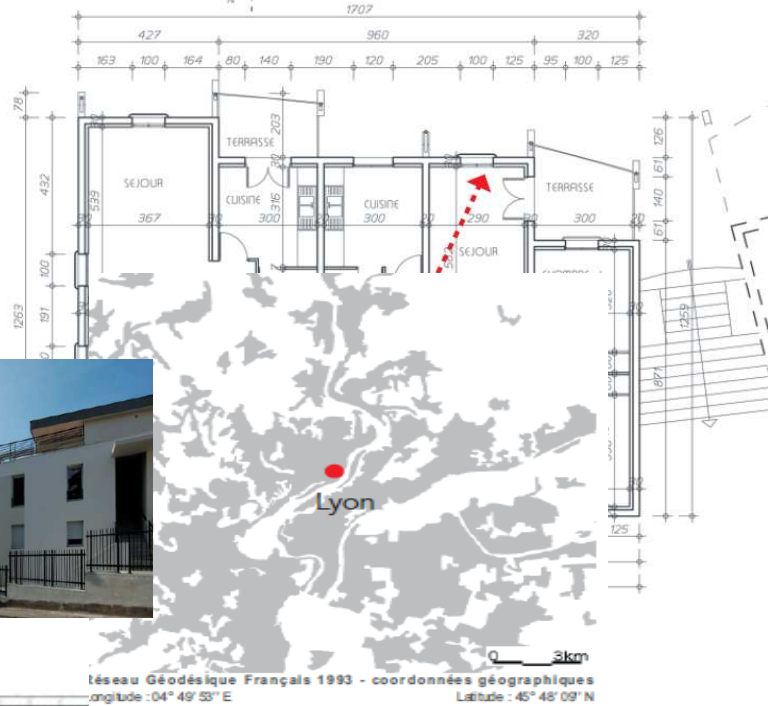
Chapitre 02

-Vue intérieur d'un F5 au 1^{er} plan , le placard qui fait office de
Bien qu'il scinde ces deux espaces, il laisse néanmoins de
d'appréhender aisément le plan de l'appartement

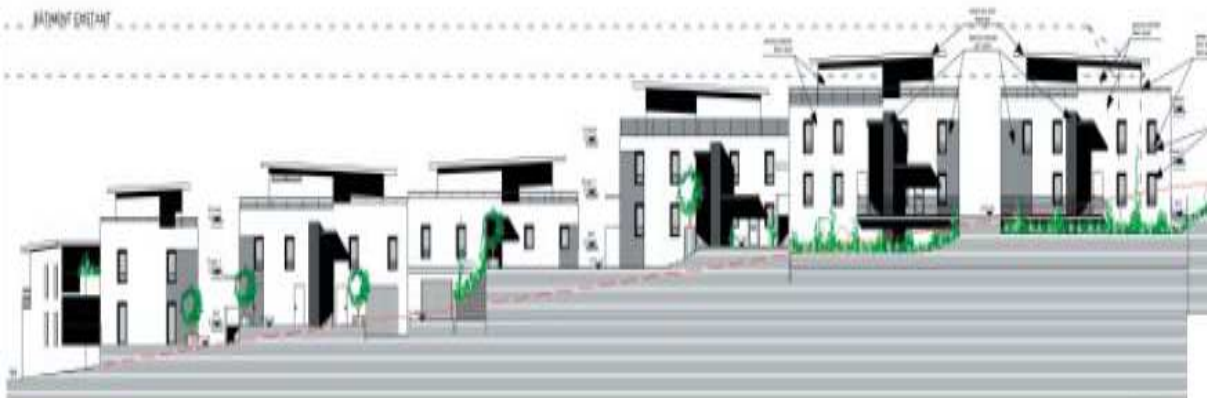


*Plan d'étage du bâtiment Nord .un placard .
logement .il crée une séparation tout en per
ainsi une grande lisibilité au plan. la présenc
cellier qui donne sur la cuisine, est*

Exemple 03 : le Coteau



coupe transversale d'un plot et la rampe d'accès aux parking souterrain.



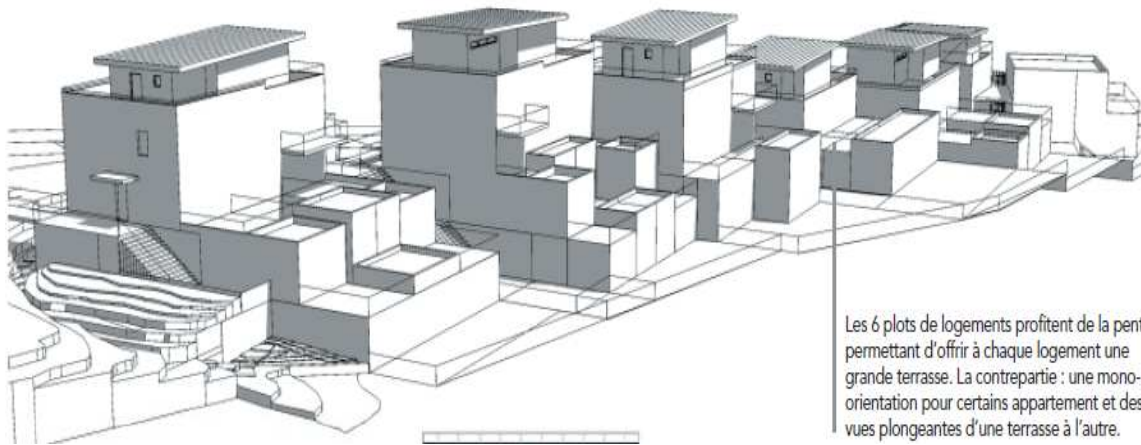
Un nouveau mode d'habiter: habitat intermédiaire

Requalification des friches urbaines : cas " basse Pépinière" Mostaganem

Chapitre 02

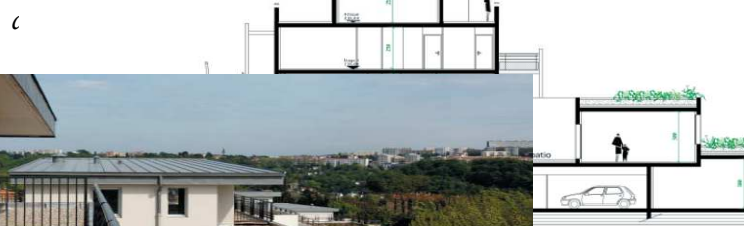


-les 6 plots d'habitat intermédiaire ont une vocation avant tout urbain :recomposer le tissu urbain dans une cite majoritairement composée d'immeubles collectifs issus e la reconstruction .



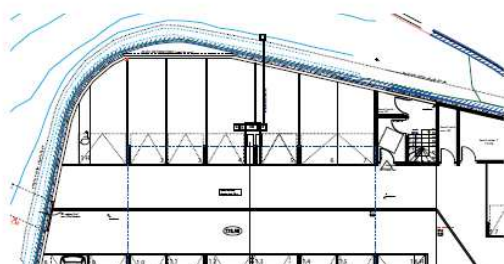
Les 6 plots de logements profitent de la pente permettant d'offrir à chaque logement une grande terrasse. La contrepartie : une mono-orientation pour certains appartement et des vues plongeantes d'une terrasse à l'autre.

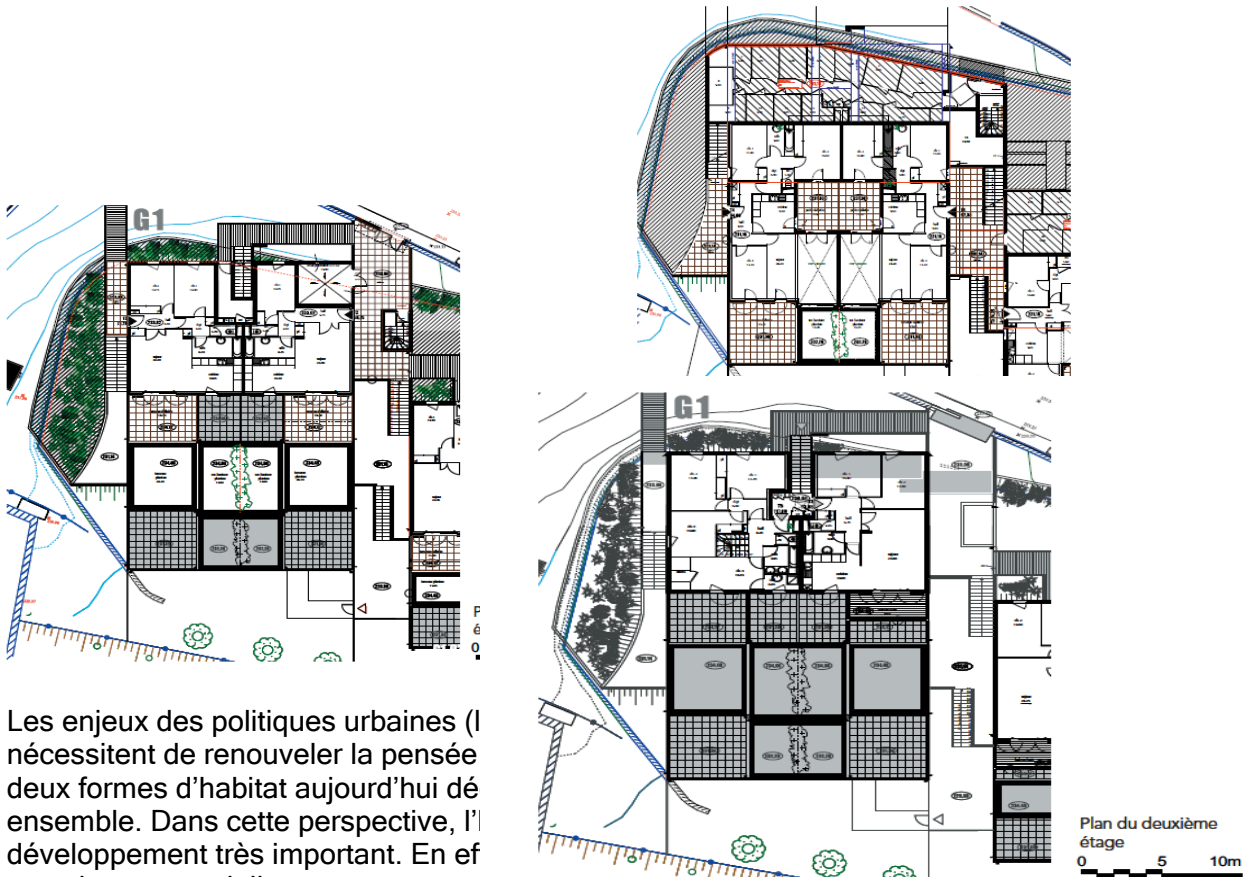
clairage zénital des logements



*entés au sous-sol .
r ils sont adossés*

ent de grande terrasse, dont certaines sont composées d'une partie en dur (dalle) et d'une partie végétalisée en sur-hauteur .l'implantation des bâtiments à flac de colline permet de dégager des vues sur lyon et la vallée et d'éviter la vis-à-vis .les seules co-visibilités qui subsistent sont les vues plongeantes d'un terrasse à l'autres





Les enjeux des politiques urbaines (I) nécessitent de renouveler la pensée deux formes d'habitat aujourd'hui dé ensemble. Dans cette perspective, l' développement très important. En ef questions essentielles :

- en termes de densité, avec une moyenne de 40 à 60 logements à l'hectare pour l'individuel dense et de 60 à 100 pour l'intermédiaire superposé, il permet d'éviter les problèmes que pose la perception de "surdensité" des grands ensembles ou la faible densité des espaces résidentiels périurbains ;
- en termes de composition urbaine, il autorise la réalisation de compositions originales, et notamment de retrouver la rue et des espaces publics de qualité.
- en termes sociaux, il permet de mettre à distance l'isolement supposé des habitants des maisons individuelles comme la promiscuité contrainte des habitants des grands immeubles collectifs. Par ailleurs, grâce à ces opérations, il est possible de réduire les parties communes, comme les halls ou les paliers, qui représentent des sources de conflits potentiels dans les immeubles collectifs.
- en termes de consommation foncière, ces opérations permettent de diminuer la consommation' espace naturel généré par la croissance urbaine. Enfin, il constitue un puissant outil de diversification de l'habitat social.

II.5 Conclusion :

Après cette approche thématique faite sur ces différents exemples sur la requalification de l'espace habiter et les exemples d'habitat intermédiaires on peut en tirer des points important pour réussir notre projet :

Préserver au maximum de l'environnement.

Avantager le style local pour les constructions.

Un nouveau mode d'habiter: habitat intermédiaire

Requalification des friches urbaines : cas " basse Pépinière" Mostaganem

Chapitre 02

Intégrer un Programme variées (sport, loisir, spa, hébergement).

-la qualité environnementale : préserver la qualité naturelle du site.

Création des grandes d'espaces verts.

La mixité fonctionnelle et sociale.

La création d'une nouvelle qualité urbaine:

Les stratégies d'évolution qui ont guidé les projets vont de la requalification urbaine avec des modifications mineures de la structure d'origine, à la diversification par la densification, jusqu'au renouvellement profond des composantes urbaines et fonctionnelles des quartiers.

Quels que soient les partis qui ont été adoptés, la qualité urbaine apparaît aujourd'hui comme une dimension déterminante, tant en termes de conception, de fabrication que de gestion ; elle contribue à redonner une réelle attractivité aux quartiers rénovés, condition nécessaire pour réussir le pari de la mixité urbaine et sociale.

Bibliographie :

Sites internet :

http://www.anru.fr/var/ezflow_site/storage/images/mediatheque/phototheque/ville-de-marseille-vue-aerienne-des-grands-ensembles-de-logements-flamants-et-iris-avant-les-travaux2/103759-1-fre-FR/Ville-de-Marseille-Vue-aerienne-des-grands-ensembles-de-logements-Flamants-et-Iris-avant-les-travaux_large.jpg

http://www.marseille-renovation-urbaine.fr/documents/Les_14_grands_projets/Les_Flamants/Documents/MRU-FlamantsIris_Vues_3D_Page_5.jpg

http://www.marseille-renovation-urbaine.fr/typo3temp/pics/1_776ccd0d09.jpg

www.google.dz/maps

www.google.com/intl/fr/earth

www.google.dz/map

www.wikipedia.org

Mémoire :

Requalification d'une Friche Industrielle.
Le Mhli Max

