



Mémoire

Présenté pour l'obtention du diplôme de Master en architecture

Domaine AUMV – Architecture, Urbanisme et Métiers de la Ville / Filière ARCHITECTURE

Par :

M. Alaeddine BENAÏSSA

Titre du projet / Thématique : Architecture urbaine

DE L'IDEAL URBAIN A LA NORME RESIDENTIELLE

LE CAS DE MOSTAGANEM

Membres du jury :

Président : M. NAZIH CHENAFI

Examineur : M. MANSOUR BENBOUZIANE

Encadreur : M. MADJID CHACHOUR

Année universitaire 2021-2022

Dédicace

Nous dédions ce modeste travail à nos parents. Aucune admiration ne pourrait être à la hauteur de l'amour Dont ils ne cessent de me combler. Que dieu leur procure bonne santé et longue vie. A celui qui nous a soutenus tout au long de ce projet notre famille, frères et nos proches. nos amis AZIZ ABDENOUR / KHIREDINE OUSSAMA/BOUSSIHA MOUNIR/SEMAI MOHAMED OUSSAMA/BOUSSAID MOHAMED / MEDJAJI MOHAMED/OUELD ALI DJAMEL EDDINE / BENAÏSSA ABDEREZZAK/SAFA HAMZA / ABADLIA MAAMAR/KANSAB YASSER / MAËTEALLAH MOHAMED/BENADJMIA MOHAMED AMINE

Remerciements

Je tiens à remercier mon encadreur Monsieur : Madjid CHACHOUR pour le suivi et les précieux conseils qu'il nous fait part, durant et hors les séances de travail avec beaucoup de patience et de pédagogie et de professionnalisme en veillant à nous former et à me fournir des orientations inestimables pour nous initier à mettre un pied dans le monde de l'architecture. Nous avons été très sensibles à la disponibilité que vous nous avez réservée, malgré vos intenses occupations. Avant tout développement sur cette expérience préprofessionnelle, il apparaît opportun d'entamer travail par des remerciements, à ceux qui m'ont beaucoup appris au cours, et même à ceux qui ont eu la gentillesse de faire de cette année un moment très profitable et avantageux.

Table des matières

- Dédicace I
- Remerciements II

INTRODUCTION GENERALE

1.PROBLEMATIQUE ET AXES DE RECHERCHES.....	10
2. CADRAGE DU PERIMETRE D’ETUDE	11-13
3. ETAT DES LIEUX DE LA RECHERCHE.....	14
4. METHODOLOGIE.....	14
4.1. LA DEMARCHE.....	14
4.2. LES TECHNIQUES D’INVESTIGATION.....	14
4.2.1. LA RECHERCHE DOCUMENTAIRE.....	14
4.2.2. LES DOCUMENTS D’URBANISME ET LES SUPPORTS GRAPHIQUES	15

CHAPITRE 1. VILLE ET URBANISME : FILIATION HISTORIQUE, FONDEMENTS THEORIQUES ET PRATIQUES URBANISTIQUES

INTRODUCTION.....	16
1. DEFINITIONS.....	16-17
1.1. LA VILLE.....	17
1.2. L’URBAIN.....	18
1.3. L’URBANISME.....	18
1.4. L’URBANISATION.....	19
1-LES MODELES URBAINS : PENSER LA VILLE, PANSER LA VILLE.....	19
2-UNE ALTERNATIVE : L’URBANISME MDRN OU « SURMODERNE »..	19
4. CONCLUSION.....	20

CHAPITRE 2. INSTRUMENTS DE L’URBANISATION EN ALGERIE:

INTRODUCTION.....	21
1. LES INSTRUMENTS D’URBANISME	21
1.1. ANCIENS INSTRUMENTS	21
1.1.1.LE PLAN D’URBANISME DIRECTEUR (PUD)	21
1.1.1 LES PROCEDURES OPERATIONNELLES	22

1.1.1.1.LA ZONE D’HABITAT URBAIN NOUVELLE (Z H U N)	22
2.2.NOUVEAUX INSTRUMENTS (PDAU ET POS)	22-23
2.2.1LE PLAN DIRECTEUR D’URBANISME (PDAU)	23
2.2.2LE PLAN D’OCCUPATION DES SOLS (POS)	24
3.CONCLUSION	25

CHAPITRE 3. L’URBAINES, INSTRUMENTS D’URBANISME ET ESPACES URBAINES(MOSTAGANEM)

INTRODUCTION	26
1.LE PLAN D’URBANISME DIRECTEUR DE MOSTAGANEM	26
1.1. LES BESOINS EVALUES	26
1.2. LES CONTRAINTES D’EXTENSION	26
1.3. TERRAINS URBANISABLES ET AFFECTATIONS DES SOLS	33-27
2.1. STRUCTURATION URBAINE	27
2.2. OPERATIONS FONCTIONNELLES SUR LES TISSUS URBAINS	28
3. PLANS D’OCCUPATION DU SOL (POS) ET PLANS D’AMENAGEMENT	28
3.1. ETAT DES LIEUX	28
3.2. MODES DE FABRICATION DE L’EXTENSION	28
3.2.1. LES PLANS D’AMENAGEMENT	28-31
3.2.2. LES POS	32-33
3.2.2.2PERIPHERIE NORD-EST : POS KHAROUBA	33-34

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

INTRODUCTION	34
1.GENESE EN CONTENU DE LA NOTION DE PAYSAGE URBAIN	34
1.1LE PAYSAGE URBAIN DANS LES DIFFERENTES DISCIPLINES	35
1. L’IMAGE DE LA VILLE	35
2. DEMARCHE D’ANALYSE	36-37
3. LES ELEMENTS DU PAYSAGE URBAIN	37
5.1. LES POINTS DE REPERE	37
5.2. LES NŒUDS	37
6. PRATIQUE DE LA VILLE	37
CONCLUSION	37
7 .LA NORME RESIDENTIELLES	38

7.1 LES LOIS DES NORMES RESIDENTIELLE	39
8..1 LES GABARITS ET L'ETAGE DES PILOTIS.....	39
8. LA NORME RESIDENTIELLES DANS LE MONDE.....	43
8.1 LA NORME RESIDENTIELLE EN ALGERIE.....	43
8.2 TABLEAU SURFACIQUE SUR LES NORMES EN ALGERIE.....	44
8.3 TAUX DES NORMES RESIDENTIELLES EN ALGERIE.....	45-46
9.1 POUR QUOI ON A CHOISIR LA CITE 600.....	46
9.2 ANALYSE DE SITE	47-50
9.3 ANALYSE THEMATIQUE	51-60
10. PLAN DE MASSE	61
11. Différentes Plans / Façades / Perspective/ 3D.....	61-75
12. REFERENCE.....	76

TABLE DES FIGURES

Figure01 :interieur maison cite 600
Figure02 : interieur maison cite 600
Figure03 : interieur maison cite 600
Figure04 :facade urbaine
Figure05 :exterieur maison cite 600
Figure06 :carte kharouba
Figure07: plan d'amenagement kharouba
Figure08 :pos kharouba
Figure09 :schema taux place public
Figure10 :tableau surfacique
Figure11 :plan de situation
Figure12 :plan google earth
Figure13:81 logements
Figure14 :plan de situation projet 81 log
Figure15 :schema explicite
Figure16 :coupe de projet
Figure17 :plan rdc
Figure18 :plan r+1
Figure19 :plan studio + 2 pieces
Figure20 :plan de masse
Figure21 :facade est
Figure22 :facade ouest
Figure23 :facade nord
Figure24 :facade sud
Figure25 :perspective
Figure26 :perspective
Figure27 :perspective
Figure28 :perspective
Figure29 :perspective
Figure30 :esquisse
Figure31 :perspective
Figure32 :perspective
Figure33 :esquisse
Figure34 :plan de masse collectif
Figure35 :perspective
Figure36 :perspective
Figure37 :perspective
Figure38 :perspective
Figure39 :perspective

LISTE DES SIGLES

AADL AGENCE ALGERIENNE DU DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT

ANAT AGENCE NATIONALE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

CIAM CONGRES INTERNATIONAL DE L'ARCHITECTURE MODERNE

CNERU CREATION DU CENTRE NATIONAL D'ETUDES ET DE REALISATION EN URBANISME

DIE DIRECTION DE L'INFRASTRUCTURE ET DE L'EQUIPEMENT

DLEP DIRECTION DU LOGEMENT ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS

DTP DIRECTION DES TRAVAUX PUBLICS

DUC DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

HLM HABITATIONS A LOYER MODERE

LSP LOGEMENT SOCIAL PARTICIPATIF

LPL LOGEMENT PUBLIC LOCATIF

LPA LOGEMENT PUBLIC AIDE

MPAT MINISTERE DE LA PLANIFICATION ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

MTPC MINISTERE DES TRAVAUX PUBLICS ET DE LA CONSTRUCTION

MUCH MINISTERE DE L'URBANISME, DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

PDAU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

INTRODUCTION GENERALE:

L'urbanisation est un phénomène mondial. Les populations des villes augmentent de plus en plus et celles-ci se développent spatialement jusqu'à l'envahissement de la campagne. Cette dernière se trouve privée d'une partie de sa population au profit de la ville. En 1950, on estime que 29 % de la population mondiale est urbanisée. Ce taux passe à 34 % en 1960, 38 % en 1975, 41 % en 1985, 43% en 1990, 48% en 2004 et plus de 50 % en 2008. Les citadins ont donc dépassé en nombre la population rurale. Après son indépendance, L'Algérie a initié une politique de développement économique au profit de la ville. Cette politique déséquilibrée a eu pour effet d'accroître les migrations, notamment l'exode rural. La création massive d'emplois dans l'industrie, la concentration urbaine des équipements et services ont accentué les phénomènes de densification dans les villes. Ainsi, La croissance démographique des villes algériennes a connu une hausse considérable (K. Kateb, 2003). Le recensement général de la population de 2008 nous fournit la répartition de la population des Ménages Ordinaires et Collectifs selon la dispersion. Il ressort que 70% de cette population réside dans les agglomérations Chefs-Lieux (ACL), 16% dans les agglomérations Secondaires (AS), le reste dans la zone éparsée (ZE).

En 1998, cette répartition était respectivement de 66%, 15%, et 19%. Si pendant les premières années après l'indépendance la population urbaine a été « absorbée » par « les biens vacants » laissés par les européens après leur départ, il n'en était plus ainsi au cours des années 1970. Dans ce contexte, la ville devait répondre à des besoins énormes en matière de logements, d'équipements et d'emplois.

Introduction générale

1. Résumé :

Considérant les nombreux problèmes rencontrés par le résident algérien dans toutes sortes d'équipements urbains, dont la seule préoccupation est devenue le logement, sans tenir compte des conditions minimales de confort, telles que les espaces verts, les espaces de jeux, les espaces de services (commerciaux, culturels, éducatifs, sports, d'autant qu'il constitue une part importante de l'idéal urbain selon les normes résidentielles) logement L'urbain depuis peu, en abandonnant le système des studios et des logements sous forme de F1 et F2, censé être inclus dans tous les types d'urbains projets en Algérie en raison du bénéfice qu'il apporte à un certain groupe de la société car il répond à ses besoins et contribue à la prospérité urbaine selon des normes idéales de logement et c'est pourquoi nous avons étudié tous les détails possibles, qu'ils soient historiques, actuels ou futurs, pour le moyens de construction urbaine, et nous avons également analysé tous les types de logements en algérie pour une resultat finale pour obtenir un projet urbaine ideale sous les normes residentielles en interieur , exterieur , envirenmentale ,

Summary :

Considering the many problems encountered by the Algerian resident in all kinds of urban equipment, whose only concern has become housing, without taking into account the minimum conditions of comfort, such as green spaces, play areas, service areas (commercial, cultural, educational, sports, especially since it constitutes an important part of the urban ideal according to residential standards) housing Urbanization recently, by abandoning the system of studios and housing in the form of F1 and F2, supposed to be included in all types of urban projects in Algeria because of the benefit it brings to a certain group of society as it meets their needs and contributes to urban prosperity according to ideal standards of housing and c That is why we have studied all possible details, whether historical, current or future, for the means of urban construction, and we have also analyzed all types of housing in alg erie for a final result to obtain an ideal urban project under residential standards indoors, outdoors, environmental,

2-PROBLEMATIQUE ET AXES DE RECHERCHES:

Dans les recherches sur l'urbanisation dans les villes du monde arabe, différents chercheurs ont montré la juxtaposition de deux formes d'urbanisation : l'une dite réglementaire et produite dans un cadre officiel, l'autre non-réglementaire marginale par rapport à la ville. Cette dernière a fait l'objet d'un intérêt particulier dans la recherche sur l'urbanisation en Algérie. D'autres recherches, peu nombreuses, ont étudié le phénomène de la production - non réglementaire - du sol urbain par des organismes.

Ces dernières années un intérêt particulier est donné aux politiques urbaines, aux instruments d'urbanisme et aux acteurs de l'aménagement urbain. Nous nous intéressons dans notre travail à la fabrication d'un ensemble urbain idéal, composé d'habitat collectif, semi-collectif et individuel, prêtant attention à la norme résidentielle dans toutes ses formes et ses modèles. En effet, le terrain d'application sera essentiellement focalisé sur la ville de Mostaganem, un site que nous avons choisi en rapport à la problématique de l'habitat. Ainsi, en se basant sur les travaux relatifs aux logiques d'acteurs et leurs interventions dans le processus de conception spatiale dans l'habitat, nous pouvons s'interroger sur les points suivants :

-Comment l'espace habité algérien possède-t-il des normes spatialisées fixes ?

-Selon quelles modalités sont-elles applicables dans l'espace résidentiel ?

Comment pouvons-nous obtenir un idéal urbain grâce à une normalisation spatiale très ajustée de l'habitat ?

-Ces questions ouvrent le débat sur la problématique de l'utilité d'une norme appliquée aux espaces résidentiels par les acteurs du bâtiment. Notre travail s'inscrit dans cette perspective en prenant la ville de Mostaganem comme champ d'investigation et terrain d'application. Le choix s'est porté sur la cité des 600 logements à Mostaganem.

Introduction générale

LES OBJECTIFS:

L'objet de ce travail est de faire apparaître les éléments qui permettent :

D'appréhender les modalités plurielles de fabrication de la ville et de production de l'urbain ;

D'élucider les grands traits de construction de la ville à travers :

- la ville ancienne (traditionnelle et moderne) avec ses modèles urbanistiques qui ont marqué le paysage urbain visible et vécu ;

les politiques publiques et les grands projets depuis l'indépendance ;

- le développement de formes d'habitat collectif, intermédiaire et individuel (lotissements et coopératives immobilières),

- d'étudier la croissance spatiale de Mostaganem et l'étalement de ses périphéries de plus en plus diversifiés se traduisant par des reconfigurations socio-spatiales de l'ensemble

Nous développerons notre raisonnement en l'appuyant sur trois hypothèses qui seront vérifiées tout au long de la recherche.

-Les formes urbaines sont l'aboutissement de l'évolution des sociétés et de leurs transformations.

La dynamique de Mostaganem se caractérise par des types urbanistiques et architecturaux qui spécifient cette ville et qui relèvent de logiques différentes

-Le développement urbain de Mostaganem a donné naissance depuis les années 1990 à une nouvelle Reconfiguration territoriale caractérisée par la place des nouveaux pôles d'urbanisation dans la restructuration d'un nouveau paysage de la ville et la confirmation d'une différenciation socio-spatiale amorcée historiquement par les grandes divisions dans les deux anciens pôles : ville traditionnelle, ville moderne.

-L'action sur la ville ne se limite pas à des procédures techniques mais elle engage des processus sociaux et cristallise des contradictions urbaines.

-Les instruments de planification urbaine instaurés pour maîtriser la croissance spatiale des villes "Pour des formes urbaines idéale avec de normes résidentielle confortables pour tous les groupes d'âges "ont vite montré leurs limites.

-Les instruments de planification urbaine instaurés pour maîtriser la croissance spatiale des villes "Pour des formes urbaines idéale avec de normes résidentielle confortables pour tous les groupes d'âges "ont vite montré leurs limites.

Introduction générale

-L'incohérence d'ensemble de ces différents instruments va se traduire par un décalage entre les objectifs fixés et les résultats obtenus. Ils ont été ainsi détournés et réduits à des moyens d'affectation des terrains pour les différents programmes, notamment ceux de l'habitat, dans une logique d'urgence.

-Nous nous intéressons à la ville de Mostaganem qui s'étend de Kharrouba à l'est . La plus grande partie, objet de notre étude, fait partie d'une analyse (urbaine + critique) sur la cite 600 – KHARROUBA-

Rappel Historique:

Ville des « Quarante-quatre marabouts », Mostaganem est réputée à cause ses remarquables capacités culturelles et artistiques. Elle s'est en intérêt distinguée, au classe de son histoire, par un legs lequel l'communication multiple a hybride les époques sur populeux générations. La zaouïa El-Alaouiya, par exemple, représente un empressement instructif et tabou de décoration mondiale. Le quatrième art occupe une animation contenue évidence à Ould Abderrahmane Kaki lequel l'lisier a plus humecté le gradin algérien. Au droit de la symphonie populaire, se reproduisent un genre «chaâbi» et une supplication vagabond propres à la truanderie euphonique mostaganémois qui enregistre chez l'art pictural notamment, des gens de instruction de longue envergure. Malgré cette inondation du accomplissement euphonique, le lieu de Mostaganem n'a conte l'instrument que de abondant écrits où ne se reflètent pas, à nous sens, les capacités relatives qui la caractérisent. Durant le moment coloniale, seuls abondant monographies, récits ou éditoriaux ont été écrits sur le lieu (Bodin M., 1937 ; Tinthoin R., 1955)" Notre contribution éclaire davantage Mostaganem et se concentre sur des questions liées à la logique de la fabrication urbaine, le processus de fabrication. L'espace urbain et la forme d'urbanisation de cette ville. Notre travail est à portée intègre la discipline de l'urbanisme avec la connaissance des sciences humaines et sociales (sciences sociales, géographie, histoire, etc.). La ville et l'urbanisme sont les axes fondamentaux de notre thèse. Les travaux ayant traité ce sujet sont nombreux. Cependant, les recherches sur la ville de Mostaganem sont insignifiantes et traitent souvent quelques aspects (démographie, foncier, habitat précaire) intégrés dans des études globales portant sur les villes de l'ouest Algérien"

La littoralisation dans l'Ouest algérien : analyse multiscalaire des interactions hommes-espaces-écosystèmes

Littoralization in Western Algeria: Acteur: Tarik Ghodbani et Fatiha Berrahi-Midoun

3. ETAT DES LIEUX DE LA RECHERCHE:

Il existe une abondante littérature sur les villes, l'urbanisme et l'urbanisme, et divers experts ont mené d'importantes recherches sur ces sujets. L'examen du mode de conception de l'espace urbain comme action collective organisée représente un domaine d'intérêt des études urbaines qui a émergé depuis les années 1990. L'apport théorique de la sociologie du comportement organisé représenté par M. Crozier et E. Friedberg est déterminant. La sociologie organisationnelle (théorie du comportement, théorie des jeux) est M. Elle a ses racines dans le concept de Weber et l'étude du sociologue américain T. Parsons. A partir des actions des différents acteurs qui le composent, on peut appréhender tous les systèmes sociaux. Les théories de l'urbanisme considèrent une organisation comme un système politique dans lequel évoluent les acteurs. Elle repose sur quatre principes : Les acteurs organisationnels sont des stratèges avec une marge d'action. Il y a rarement encore moins de projets qui ont des objectifs clairs et qui sont cohérents. Ses actions sont actives. Ses actions ont toujours un sens. Ce n'est pas rationnel par rapport au but, c'est par rapport à la possibilité et au comportement des autres. Sa rationalité est limitée

- l'interaction entre les individus aboutit à la constitution d'un système d'action.

4. METHODOLOGIE:

4.1 LA DEMARCHE:

Notre départ est multidisciplinaire et intègre des outils de recherche et d'examen empruntés + examine critique à l'urbanisme, l'architecture, Ville géographie, Ville sociologie. - Pour l'étude des composants formels de Mostaganem, -kharouba-cite 600 deux démarches sont utilisées se rapportant aux composants morphologiques et paysager de lecture d'une ville. La première est basée sur la ville mise en évidence des caractéristiques de ville urbaine ; en intégrant les dimensions spatiales et historiques dans l'examen de ville forme body et de ville charte du tissu urbain. La deuxième est basée sur une examine critique sur le web site online étudier.

4.2. LES TECHNIQUES D'INVESTIGATION:

4.2.1 LA RECHERCHE DOCUMENTAIRE:

En premier lieu, la recherche s'est appuyée sur les différents écrits (ouvrages, articles, communications, rapports, lois,...) traitant le phénomène d'urbanisation et de développement urbain en Algérie et à Mostaganem. En premier lieu, la recherche s'est appuyée sur les différents écrits (ouvrages, articles, communications, rapports, lois,...) traitant le phénomène d'urbanisation et de développement urbain en Algérie et à Mostaganem.

4.2.2.LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES SUPPORTS GRAPHIQUES:

La recherche a également mobilisé les fichiers d'urbanisme (PUD, PDAU, POS) de Mostaganem et la documentation graphique d'intervention et d'aménagement . Il s'agit, d'une part, d'appréhender les orientations et les choix réalisés, et, d'autre part, de décerner, les processus et les effets découlant de la mise en œuvre des plans et des projets urbanistiques.

4.2.3L'OBSERVATION DIRECTE ET L'ENTRETIEN SEMI-DIRECTIF:

Par un souci d'appréhension qualitative de l'objet d'étude, les techniques d'enquête socio-anthropologique (observation directe, entretiens semi-directifs, photographies des architectures observées) ont été utilisées.



Figure01 cuisine



Figure02 s.a manger

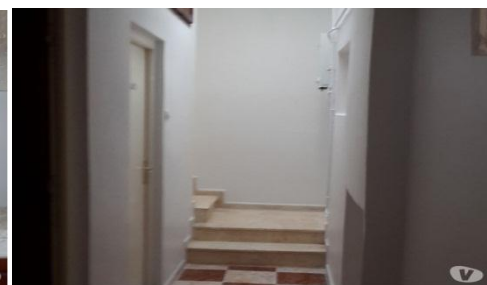


Figure03 escalier int



Figure04 Facade principale



Figure05 Habitat modifiée

CHAPITRE 1. VILLE ET URBANISME : FILIATION HISTORIQUE, FONDEMENTS THEORIQUES ET PRATIQUES URBANISTIQUES

Dans ce chapitre, nous tenterons d'identifier Les bases théoriques et historiques de l'urbanisme et Urbanisation et comprendre l'évolution de l'urbanisation La pratique de l'urbanisme et son impact sur les villes. Théorie et expérience de lecture intégrées Urbanisation internationale à partir des villes De l'Antiquité à nos jours, montrons Le processus d'urbanisation de l'Algérie est dû à cette Cela s'est produit ailleurs.

1.DEFINITIONS:

1.1.LA Norme:

Une norme est, selon l'ISO (International Organization for Standardization) et la CEI : « Un document établi par consensus et approuvé par un organisme reconnu, qui fournit, pour des usages communs et répétés, des règles, des lignes directrices ou des caractéristiques, pour des activités ou leurs résultats, garantissant un niveau d'ordre optimal dans un contexte donné. »

La norme est un document de référence sur un sujet donné. Il indique l'état de la science, de la technologie et des savoir-faire au moment de la rédaction.

Pour être considéré comme une norme, le document doit remplir deux conditions :

-les moyens et méthodes décrits doivent être reproductibles en utilisant et respectant les conditions qui sont indiquées ;

-elle doit avoir reçu la reconnaissance de tous. La norme doit impérativement :

-lister les méthodes pour reproduire un produit ou un service ;

être reconnue par les professionnels du milieu concerné

CHAPITRE 1. VILLE ET URBANISME : FILIATION HISTORIQUE, FONDEMENTS THEORIQUES ET PRATIQUES URBANISTIQUES

• Quel est le rôle de la norme ?

-A quoi servent les normes? Les normes assurent la cohérence des caractéristiques essentielles des produits et services, notamment la qualité, l'écologie, la sécurité, l'économie, la fiabilité, la compatibilité, l'interopérabilité, l'efficacité et la rentabilité.

L'architecture , et la norme :

Pour l'architecte, qui dit « norme » dit « règles de l'art » : « L'architecte s'engage à exercer sa mission conformément aux règles de l'art, qui comprennent l'ensemble de la réglementation et de la pratique en vigueur au moment de l'exécution des études ou des travaux.

"CAIR.INFO.COM"

• La Résidence

- La "résidence" d'une personne est le lieu où est situé le bâtiment, maison individuelle ...
- où elle a choisi de s'établir à titre privé : le mot a pour synonyme le "domicile". Le "pays de résidence", est l'Etat
- où une personne demeure et où généralement elle y a ses occupations professionnelles et ses intérêts.

"journal juridique"

• La Norme Résidentielle

- Le lieu confortable qui était construit par des règles qui respectent les principes et les critères des individus avec tous ses catégories d'ages (célibataire/mariée/agée/retraité/jeunes) et assurent la cohérence des caractéristiques essentielles des produits et services ... guidée par des lois strictes et applicables par ces catégories des habitants

1.LA VILLE:

Étymologiquement, le mot ville vient de la latine villa, Désigner une institution rurale autosuffisante, généralement Formé le noyau de la cité médiévale. Cette étymologie Accentue le sentiment d'appartenance aux villes européennes avant l'industrialisation rurale. Les romains appelaient urbi(le territoire réel de la ville) et civets (communautés citoyens qui y vivent)

(F.Choya, 1994)

CHAPITRE 1. VILLE ET URBANISME : FILIATION HISTORIQUE, FONDEMENTS THEORIQUES ET PRATIQUES URBANISTIQUES

2.L'URBAIN:

Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement Le mot ville est utilisé comme adjectif véhicule décrit des choses liées à la ville, pas Comportements ruraux et, par extension, polis Essentiellement, les habitants de la ville inclus.

Les auteurs du dictionnaire supposé « d'appeler les villes comme Une nouvelle civilisation prend forme Les planètes, gommant les différences ancestrales entre les villes et activités, et peuvent être définis comme le système Opérable, efficace et évolutif partout, par des réseaux matériels et immatériels et Uniquement par les objets stratégies et leur traitement répercuté dans un circuit en boucle dans notre rapport Traitement social de l'espace, dutemps et hommes »

(P. Merlin et F. Choya, 2000, p. 851)

3. L'URBANISME:

Ainsi, le terme urbanisme à deux sens :Le plus fiable couvre tout mouvement consciente Concevoir, organiser, aménager ou transformer les villes et l'espace urbain. En ce sens, le mot L'urbanisme précise une réalité très ancienne que nous connaissons également sous le nom d' art urbain en faveur de l'aspect esthétique de l'espace urbain ; Le 2nd désigne une réalité spécifique ;Apparu à los Angeles fin du 19ème siècle Voulez-vous être une technologie et un nouveau sujet Théorie urbaine "différente de l' art urbain" tendances réflexifs et opinions antérieurs estes prétentions scientifiques

(F. Choya, 1965, p. 8).Pour E. Dorier-Apprill (op. cité., P 9),

l' idée d'urbanisme méthode : Planning Science, puis Design Science Mais face à l'impuissance du mot urbanisme Responsable de tous les composants de ville Le terme est utilisé pour qualifier un domaine Certains composants pratique de l'urbanisme d'une manière particulière Beaucoup plus précis.

CHAPITRE 1. VILLE ET URBANISME : FILIATION HISTORIQUE, FONDEMENTS THEORIQUES ET PRATIQUES URBANISTIQUES

4.L'URBANISATION:

L'expression "urbanisation" peut s'entendre pour moult façons C'est pareillement pourquoi J Clyde Mitchell définit **la** conception contrairement à l'exode pour l' opération l'abandon dû fonctionnement pour **la** glèbe et **la** limitation de capitale sans l'adoption d'un caractère divergent deux sens distincts au terme urbanisation :l' **mouvement** d'urbaniser, de créer des villes ou d'étendre l'espace urbain ;l' **attention** croissante dans les villes (autrefois) et dans les agglomérations urbaines (aujourd'hui).

5.LES MODELES URBAINS : PENSER LA VILLE:

La ville à les penseurs pour l'époque était infirme ce où les par incités de penser dans incontinent modèles pour élaboration pour la capitale et d'élaborer des théories incontinentes qui pourraient incontinent remèdes permettant pour trouver la ville C'est pareillement pourquoi naissent Triple principales tendances urbanistiques la propension culturaliste botaniste et socialiste.

6.UNE ALTERNATIVE : L'URBANISME POST MODERNE OU « SURMODERNE »

Les critiques opposé l'urbanisme ultramoderne débutent sans L Mugford(1895 1990) métaphysicien historiographe et urbaniste nord-américain lequel de explication aux tenants du soulèvement ultramoderne lequel exaltent l'esthétique mécanicien de architectonique plaide à une technique 'incontinent techniques et une restructuration du principe libéral De conséquence" L Mugford" s'inspire incontinent théories du biologiste et urbaniste gaélique.

"Patrick Geddes" (1854–1932) lequel Respectable pourquoil'homme.

CHAPITRE 1. VILLE ET URBANISME : FILIATION HISTORIQUE, FONDEMENTS THEORIQUES ET PRATIQUES URBANISTIQUES

CONCLUSION:

Depuis sa naissance, la ville est passée par des étapes qui l'ont marqué socialement, spatialement et fonctionnellement. D'un lieu de résidence de la classe dominante et un siège des pouvoirs politiques et religieux, elle est passée à un lieu de confort sous norme résidentielle, de commodités et de beauté urbaine à la renaissance. Ainsi, naissent de nouvelles formes d'urbanisation composées surtout par des grands ensembles d'habitat collectif/individuelle/semi., des lotissements résidentiels. C'est le passage aussi à l'industrialisation des formes urbaines, à la répétitivité industrielle, aux grandes séries et à la consommation extensive des terrains. Pris en charge par le mouvement moderne au milieu du 20ème siècle, La priorité a été donnée aux réalisations à grandes échelles, à la rationalité technique, à l'efficacité des plans et à l'architecture stéréotype. Ensuite Le projet urbain prépare sous norme résidentielle est le cadre général qui permettant l'accueil progressif de projets d'architecture. Une attention particulière est apportée à l'espace public, qui, lorsqu'il est cohérent, organisé et continu, forme le liant entre les différentes composantes du projet .

Livre :La maison : un lieu de repos, de confort et de retraite

Acteur : Amenagermaison26 JANVIER 2021

Chapitre 2

INSTRUMENTS DE L'URBANISATION EN ALGERIE

INTRODUCTION:

Orienté vers l'analyse de l'étude de cas de la métropole Mostaganemoise, métropole du premier rang en Algérie, cette contribution analyse la situation actuelle de la planification, les instruments d'urbanisme utilisés et leur rôle dans la fabrique de la ville de Mostaganem, face au rythme accéléré de l'urbanisation avec la nouvelle échelle métropolitaine. Nous mettons l'accent sur le développement des nouvelles réflexions sur les nouveaux outils dits stratégiques, en signalant les difficultés rencontrées dans leur mise en œuvre, induisant l'absence de toute stratégie d'avenir de la métropole, et de vision prospective de son développement

1.DEFINITION

La planification urbaine en Algérie, concrétisée à travers ses deux principaux instruments d'urbanisme, le PDAU (Plan directeur d'aménagement urbain) et le POS (Plan d'occupation des sols), a accompagné une accélération remarquable de l'urbanisation des villes algériennes

1.1 ANCIENS INSTRUMENTS:

1.1.1. LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR (PUD):

Les premières séries de PUD ont été lancées avec la création de nouvelles structures d'études : le Bureau d'études national de travaux publics, architecture et urbanisme (ETAU) en janvier 1968, Le Bureau national d'études économiques et techniques (ECOTEC) en Août 1967, le comité permanent d'études de développement, d'organisation et d'aménagement de l'agglomération d'Alger (COMEDOR) en Novembre 1968.

La procédure d'approbation des PUD a été promulguée par le MUCH à travers la circulaire du 16 Octobre 1974. Ainsi, une fois le plan d'urbanisme élaboré par le bureau d'études, l'approbation se fait comme suit :

- a. la consultation du PUD par la collectivité locale qui le discute et l'adopte
- b. la tenue d'une conférence inter-services convoquée par le Wali sur proposition de la Direction de l'Urbanisme de la Wilaya (ex DUCH) qui examine le PUD et émet son avis. Le dossier est transmis au Wali avec un procès verbal contenant toutes les conclusions et propositions.

Chapitre 2

INSTRUMENTS DE L'URBANISATION EN ALGERIE

c. la publication du PUD : si la décision du Wali est favorable au PUD, il déclare l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur proposition de la Direction de l'Urbanisme de la Wilaya en procédant de la manière suivante: la nomination d'un commissaire enquêteur, la fixation du lieu et de la date de l'enquête et la publication du PUD dans les journaux et son affichage dans plusieurs lieux. Le dossier est donc consulté par les citoyens qui transmettent leurs remarques par écrit au commissaire enquêteur qui, à son tour, transmet après avis, les suggestions à l'Assemblée Populaire Communale qui donne son avis et transmet le dossier au Wali.

d. la commission d'urbanisme de wilaya, sur la base de tous les résultats obtenus, fait ses conclusions et transmet le dossier au Ministère de l'Urbanisme.

e. l'approbation définitive se fait par le Ministère et ce n'est qu'à ce moment là que le PUD devient opposable aux tiers .

1.2. LES PROCEDURS OPERATIONNELLES:

Deux procédures de production de logements ont marqué la ville algérienne après 1974. Il s'agit de la zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN) et du lotissement résidentiel.

1.2.1 LA ZONE D'HABITAT URBAIN NOUVELLE(ZHUN):

En 1988, on compte 250 ZHUN localisées dans 175 villes, avec une capacité totale de 660 000 logements ; elles sont plus nombreuses dans les hautes plaines¹⁴. Comme nous l'avons indiqué, la ZHUN répond à un choix fait par le PUD. En l'absence de ce dernier, une étude préliminaire devient indispensable. Elle consiste en la quantification des besoins de la ville afin de vérifier la nécessité d'une ZHUN qui sera présentée avec plusieurs sites aux autorités locales.

L'élaboration de la ZHUN se fait en trois étapes : un dossier de création, un plan d'aménagement de la zone et un avant projet d'infrastructure (VRD).

2. NOUVEAUX INSTRUMENTS (PDAU E T POS):

Après expiration du seul et unique instrument d'urbanisme largement appliqué pour gérer l'urbanisation de toutes les villes algériennes au cours des années 1970-1980. est venu combler un vide dans le cadre législatif réglementant ainsi l'orientation et l'occupation des espaces déjà urbanisés ou susceptibles d'être urbanisés. Cette loi porte les détails sur l'élaboration de deux instruments opposables aux tiers qui sont le PDAU (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme) et le POS (plan d'occupation au sol). Elle définit les règles de découpage du territoire en secteurs réglementaires et prévoit le contrôle préalable de la production et de la transformation du bâti grâce à des permis.

Chapitre 2

INSTRUMENTS DE L'URBANISATION EN ALGERIE

PDAU et POS sont des instruments dont chaque commune à travers le territoire national doit être dotée pour réglementer son urbanisation effectuée ou à effectuer. Ils sont, certes, établis à l'initiative du président d'APC mais ils sont adoptés par délibération, après avis de la commission constituée de l'ensemble des intervenants et soumis à enquête publique durant 45 jours pour le PDAU et 60 jours pour le POS.

2. 1 LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU)

le PDAU :

- détermine la destination générale des sols sur l'ensemble de communes par secteur ;
 - définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures ;
 - détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger. Selon la réglementation, la procédure du PDAU a été instaurée en vue d'organiser, conformément aux directives de l'aménagement du territoire, les orientations en matière d'évolution urbaine. Il a comme objectif l'utilisation de façon optimale des ressources existantes et potentielles pour régler les problèmes existants et limiter les causes de blocage ou de dysfonctionnement à venir
- Le PDAU en tant que document d'orientation et de gestion de l'urbanisation fixe :
- les orientations d'aménagement et détermine les secteurs et leur affectation ;
 - les périmètres et les termes de référence des POS ou des projets urbains envisagés ;
 - les échéanciers des secteurs d'urbanisation et les secteurs non urbanisables à préserver ;
 - les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions.
 - le niveau d'équipement et la desserte des terrains constructibles .
 - les modalités d'imposition des mesures de préservation des ressources non renouvelables (terre agricoles, sites et monuments) ;
 - le rapport d'orientation présentant l'analyse de la situation, les perspectives et le parti d'aménagement ;
 - le règlement déterminant les règles applicables pour chaque zone et les conditions de construction particulières à chaque zone.

Chapitre 2

INSTRUMENTS DE L'URBANISATION EN ALGERIE

2.2. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS):

Le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction dans le respect des dispositions du PDAU (loi 90-29, article 21). C'est un instrument d'aménagement et d'urbanisme qui doit détailler les droits d'usage des sols et de construction définis au préalable par le PDAU. Il fixe les droits à construire par des documents graphiques et un règlement et a pour objectif principal de :

- délimiter l'espace public, les emprises réservées aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et les terrains agricoles à préserver et à protéger conformément au PDAU.
- définir les types de constructions autorisées, et la fonction qui doit être forcément prévue pour un espace donné (Habitat, équipement ou autre)
- d'établir les droits d'utilisations des sols, les fonctions autorisées ou interdites et les conditions à remplir.
- de fixer les droits de construire qui définissent toutes les données selon lesquelles une parcelle doit être construite (la hauteur, COS, CES, aspect extérieur, stationnement, espace libre, desserte par les réseaux, accès et voirie)

Les documents graphiques sont constitués d'un plan de situation au 1/2000 ou 1/5000, d'une ou de plusieurs perspectives ou axonométries et d'une série de plans au 1/500 ou 1/1000 donnant toutes les indications concernant et globalement : le plan topographique, les cartes, le plan de l'état de fait et le plan d'aménagement. Pratiquement, toutes les communes en Algérie, sont couvertes et orientées selon des PDAU et des POS. Cependant, ils restent des instruments abstraits et, au même moment, nécessaires à la planification des villes.

Ces instruments ont, certes, permis de guider l'urbanisation dans les extensions périphériques mais le résultat s'avère souvent comme un simple découpage sommaire dans un système de zoning. Au lieu de définir une idée et un vrai projet pour la ville, nous nous retrouvons avec des plans figés, souvent dépassés, qui peuvent entraver des initiatives visant l'amélioration du cadre bâti. Ainsi, les produire de l'espace et de la Norme .

Chapitre 2

INSTRUMENTS DE L'URBANISATION EN ALGERIE

CONCLUSION:

Depuis l'indépendance, la ville a subi une pression démographique qui s'est accentuée au fur et à mesure générant des besoins en termes de logements et construction sous des normes résidentielle.

Pendant les dernières décennies, la ville algérienne a connu un développement urbain très accéléré se traduisant par un éclatement spatial sans précédent. La ville se voit, alors, marquée par des mutations considérables qui bouleversent l'équilibre urbain. De grandes extensions se sont étalées en périphérie sous forme de vastes quartiers mono fonctionnels de logements. Les lotissements ont proliféré à une vitesse hallucinante repoussant les limites de la ville, de plus en plus loin.

Étude sur les lotissements de 1945 à nos jours

De la Cité du Merlan à Noisy-le-Sec à l'éco-résidence Les Marches de Bréviandes à Vert-Saint-Denis.

CHAPITRE 3. L'URBAINES, INSTRUMENTS D'URBANISME ET ESPACES URBANISES(MOSTAGANEM)

Dans ce chapitre nous allons analyser les instruments d'urbanisme qui ont guidé l'extension de la ville de Mostaganem et leurs effets sur la fabrication de son espace urbain.

1.LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE MOSTAGANEM:

La période qui a suivi l'indépendance est caractérisée par la promulgation de la loi du 31 Décembre 1962 qui reconduit la réglementation française d'urbanisme publiée en 1958 Notamment le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD). Depuis l'indépendance, l'extension timide de la ville s'est faite sans plan d'urbanisme jusqu'à 1972. Cette année voit la naissance du plan d'urbanisme directeur de la ville établi pour la période 1972-1986 (à long terme). La ville de Mostaganem avait une surface de 500 Ha en 1972.

1.1. LES BESOIN SE VALUES:

Le PUD estime la population de Mostaganem pour 1986 à 160000 habitants nécessitant la réalisation de 25 000 logements. Ce chiffre contient non seulement le déficit engendré par la croissance démographique mais aussi les besoins dus à l'amélioration de l'habitat précaire et à l'atténuation du surpeuplement des quartiers précoloniaux qui ont été estimés à 7000 logements..

La superficie totale prévue pour l'extension de la ville est de 815 hectares dont 625 hectares pour les logements et les équipements.

1.2. LES CONTRAINTES D'EXTENSION:

Afin de déterminer les terrains aptes à l'urbanisation, deux types de contraintes ont été prises en consideration

- la topographie des terrains autour de la ville. Ainsi, les terrains très pentus (>15 %) qui sont les rives de Aïn-Sefra, les falaises du bord de la mer et les versants parallèles à la côte ont été exclus de l'urbanisation ;
- les terrains de grandes valeurs agricoles situant au sud-est de la ville dans deux zones :
- la première est limitrophe des quartiers d'El-Matemare, des Citronniers et de Monplaisir, a été proposée pour l'urbanisation ;
- la deuxième est située de plus d'un kilomètre des quartiers périphériques existants, elle correspond à la vallée des jardins et à ses prolongements, nord en direction de Sayada et sud en direction de Hassi Mamèche. Cette deuxième zone a été sauvegardée .

CHAPITRE 3. L'URBAINES, INSTRUMENTS D'URBANISME ET ESPACES URBANISES(MOSTAGANEM)

1.3. TERRAINS URBANISABLES ET AFFECTATIONS DES SOLS:

- le développement de la ville devrait se faire sur l'axe naturel de développement (Mostaganem-Oran) matérialisé par la route nationale N°11

-les hypothèses d'aménagement devraient prendre en considération le développement de la ville au delà de 1986.

-la première est basée sur un choix de développement vers le sud-ouest sur la plaine littorale (Axe : Mostaganem- Oran) par l'urbanisation des secteurs et qui totalisent 480 hectares suffisant pour acquérir les 405 hectares programmés la première est basée sur un choix de développement vers le sud-ouest sur la plaine littorale (Axe :Mostaganem- Oran) par l'urbanisation des secteurs qui totalisent 480 hectares suffisant pour acquérir les 405 hectares programmés. Les deux dernières options présentent, d'après les concepteurs du plan d'urbanisme, certains inconvénients à savoir :

- l'éloignement des zones d'habitat des lieux de travail ;
- l'opposition à la tendance naturelle du développement de la ville et l'isolement du futur centre directionnel. (NOTRE SITE D'ETUDE)

2.STRUCTURATION URBAINE:

Trois variantes de structuration urbaine ont été élaborées.

Variante 1 : elle prend en considération les orientations du PAW qui propose d'ouvrir la ville à un développement vers Kharrouba et d'atteindre la Salamandre. Trois pôles de centralité reliés par des axes de centralité sont proposés

- un pôle central (le centre ville colonial) à restructurer ;
- un pôle à La Salamandre concentrant les équipements à développer ;
- un futur pôle à Kharrouba à créer.

Variante 2 : elle vise à organiser la ville vers Kharrouba seulement et exclue toute tendance d'évolution, vers La Salamandre. L'urbanisation est structurée par deux pôles de centralités :

- le pôle central actuel (centre ville) ;
- le futur pôle à créer.

CHAPITRE 3. L'URBAINES, INSTRUMENTS D'URBANISME ET ESPACES URBANISES(MOSTAGANEM)

Variante 3 : cette variante développe trois pôles de centralité :

- le pôle central actuel ;
- un pôle à La Salamandre ;
- un pôle secondaire à Kharrouba

2.2 OPERATIONS FONCTIONNELLES SUR LES TISSUS URBAINS:

Les opérations proposées sont La rénovation urbaine, la restructuration urbaine, la réhabilitation, la restauration, la restructuration des zones centrales et le réaménagement des grands ensembles, pour obtenir un nouveau tissu urbain sous des normes résidentielle .

3. PLANS D'OCCUPATION DU SOL (POS) ET PLANS

D'AMENAGEMENT:

3.1. ETAT DES LIEUX :

Le groupement des communes (Mostaganem, Mazagran et Syada"Kharouba") a été doté de 34 POS dont 22 dans la ville de Mostaganem. La lecture de la carte des POS (secteurs réglementaires) montre que la plupart des zones sont couvertes de POS. En 2009, La plupart des POS était approuvés ou achevés en attente d'approbation.

3.2 MODES DE FABRICATION DE L'EXTENSION :

L'extension récente de la ville de Mostaganem a été gérée au moyen de deux procédures simultanément:

- l'une est basée sur des plans d'aménagement et couvrent les meilleurs sites proches de la mer
- l'autre, s'est faite à travers les POS qui couvrent les parties loin de la mer

3.2.1. LES PLANS D'AMENAGEMENT :

En analysant l'extension de la ville de Mostaganem du côté du littoral, nous assistant à un phénomène assez particulier qui revêt au littoral mostaganémois un cadre bâti destructeur du paysage naturel. Une grande partie de ces sites occupant des emplacements intéressants (proximité de la mer) voit leur urbanisation orienter selon des plans d'aménagement (figure 6) au moment où l'application de la loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme est effective et où on assiste ailleurs à des extensions des espaces urbains gérées par la procédure des POS.

CHAPITRE 3. L'URBAINES, INSTRUMENTS D'URBANISME ET ESPACES URBANISES(MOSTAGANEM)



Figure 06 Présentation des sites
analyses (L. Yamani, 2010)

CHAPITRE 3. L'URBAINES, INSTRUMENTS D'URBANISME ET ESPACES URBANISES(MOSTAGANEM)

Ce qui caractérise ces plans d'aménagement, c'est la prédominance de lotissement d'habitat individuel sans aucune réflexion sur la qualité de l'aménagement spatial, ni sur l'intégration par rapport à l'environnement. Sur le plan fonctionnel, nous assistons à une absence d'équipements de proximité et d'espaces verts, espace de sport . Dans l'urbanisation de cette partie, ne pas faire recours à la procédure réglementaire des POS, laisse supposer la présence d'une volonté d'éviter une procédure nécessitant l'intervention de plusieurs acteurs publics.

L'urbanisation de ces espaces, par un système de lotissement appelé plan d'aménagement, ouvre la voie à une spéculation foncière sur des sites à haute valeur touristiques rappelant dans ce contexte que souvent les plans d'aménagement présents (figures 2) ont fait l'objet de plusieurs modificatifs pour le seul motif de procéder à des extensions en terme de parcelles pour habitat individuel sous norme résidentielle . L'aménagement se résume à un simple découpage foncier en nombre infini de parcelles sans aucune réflexion sur les principes élémentaires de la conception urbanistique (absence de l'hierarchie des voies, des espaces publics, de la centralité, des équipements de proximité,...).

www.telarama.fr

Avec la spéculation foncière, les logements de mauvaise qualité gagnent encore du terrain

Acteur : Xavier de Jarcy . Publié le 10/09/21

CHAPITRE 3. L'URBAINES, INSTRUMENTS D'URBANISME ET ESPACES URBAINES(MOSTAGANEM)

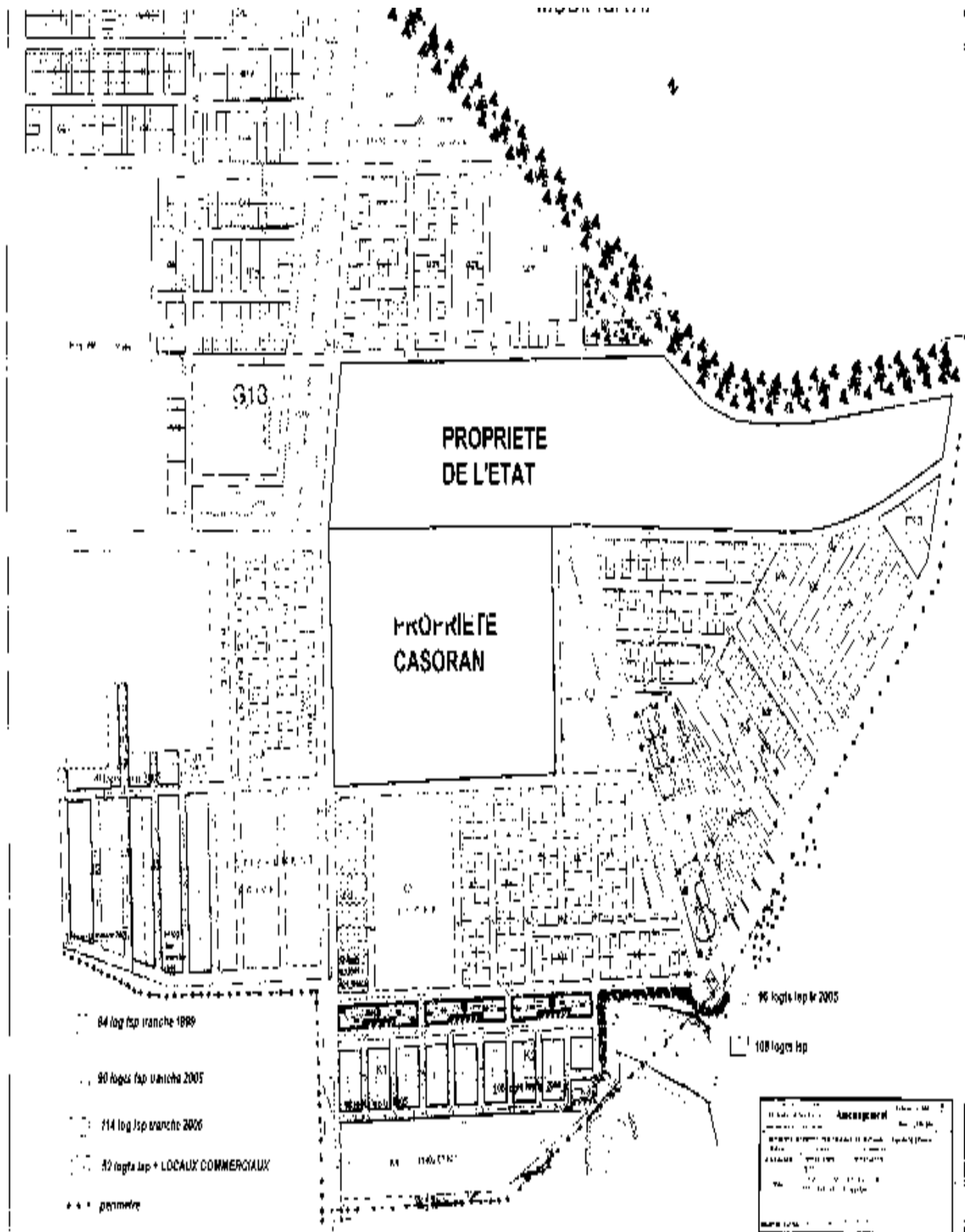


Figure 7 Plan d'aménagement Kharouba 2

CHAPITRE 3. L'URBAINES, INSTRUMENTS D'URBANISME ET ESPACES URBANISES(MOSTAGANEM)

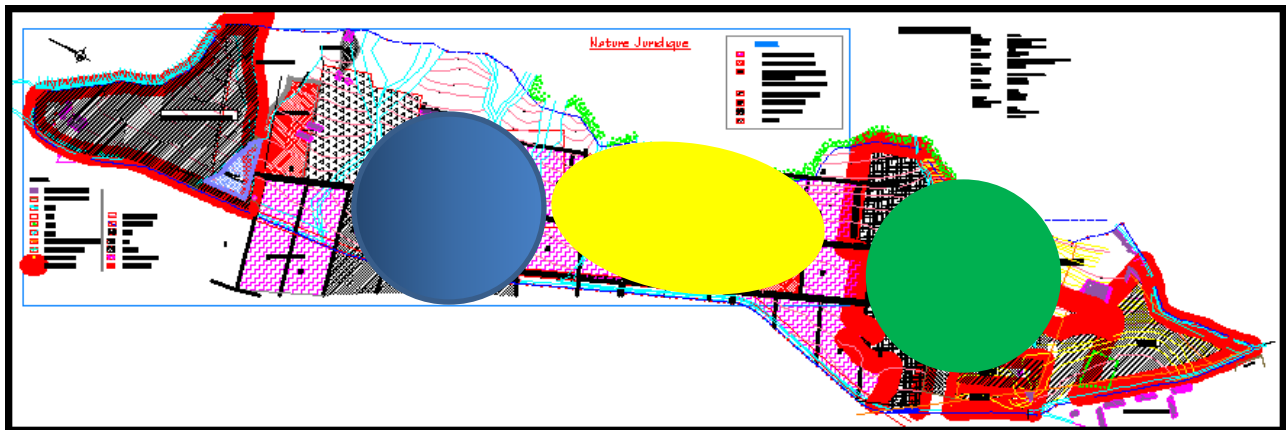
4.2. LE POS :

4.2.1 PERIPHERIE NORD - EST : POS KHAROUBA 3 :

Le site se situe sur un axe principale du wilaya. il est délimités de part et d'autre par la RN 11 et par une chaîne montagneuse (figure 3). Une zone d'ambiguïté caractérise l'intersection des limites des deux POS. L'existence de terrains privés a entravé la réalisation des différents projets prévus dans le cadre de ces plans, ce qui a induit un décalage entre ce qui est projeté et ce qui est réalisé. Le paysage offre actuellement une série de poches vides provoquant des ruptures dans l'espace urbain.

Le POS Kharouba 3 se caractérise, dans son aménagement par un système de zoning organisé selon deux grandes zones : habitat et grands équipements (cité universitaire, complexe sportif et université) séparées par un programme de 600 logements type CNL réalisés avant les POS. Les contraintes physiques qui ont orienté l'extension d'une manière linéaire s'ajoutant à la juxtaposition de grands programmes ont provoqué un étalement considérable de la ville de Mostaganem éloignant ainsi les grands équipements par rapport à la ville.

CHAPITRE 3. L'URBAINES, INSTRUMENTS D'URBANISME ET ESPACES URBANISES(MOSTAGANEM)



Terrain prériorité privée

Zone d'ambiguité quin chevauche entre les deux pos



Figure 08 POS Kharouba 3 et POS Kharouba (L.yamani)

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

INTRODUCTION:

A la suite de l'évolution spatiale de la ville de Mostaganem et du foisonnement des équipements et des programmes de logements, la question qui nous interpelle dans ce chapitre avec insistance est celle de savoir quel est le paysage urbain que présente Mostaganem actuellement ? C'est ce que nous allons tenter d'analyser en nous appuyant sur une démarche inspirée des écrits de K. Lynch (1996).

1.GENESE ET CONTENU DE LA NOTION DE PAYSAGE

URBAIN :

Le paysage urbain est un terme qui apparaît en France comme en Angleterre à la fin du 19^{ème} siècle d'abord dans le domaine de la littérature. Il a fait l'objet de support pour mettre en évidence l'intérêt des villes historiques sur le plan des édifices et des parcours, dans le but d'établir des méthodes de conservation de ces quartiers.

La notion de paysage urbain a acquis dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de la planification territoriale une visibilité très forte en Grande Bretagne, dans l'immédiat après-guerre, pendant les décennies 1950 et 1960. En France, la notion de paysage urbain fera irruption dans le champ de l'urbanisme au milieu des années 1960 seulement, au sein de la revue Urbanisme, organe officiel de l'urbanisme. Ainsi, ce sont les formes bâties qui font le paysage urbain. Ce sont elles qui lui assurent ou pas sa lisibilité, sa structuration et par conséquent son esthétique. Le paysage urbain dans son processus de formation n'est pas le produit que d'une architecture, il n'est pas, non plus, juste un regard qu'on porte sur lui, mais c'est certainement l'empreinte de plusieurs acteurs dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture au côté des décideurs politique comme le confirme P. Sanson.

These En ligne universitee d'oran

Acteur : yamani lakhdar

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

2. LE PAYSAGE URBAIN DANS LES DIFFERENTES DISCIPLINES:

Toutes les lectures concernant le paysage urbain montre qu'il fait référence à la géographie, à l'esthétique, au social, au culturel et même à la psychologie, ceci au côté bien évidemment de la nature et des paysage naturel comme l'indique R. Vogel.

« On s'aperçoit aussi que se sont les conditions spécifiques à la société industrielle et urbaine qui font du paysage le symbole et le porte parole d'autre aspirations et en provoquant une forte demande de la part des maître d'ouvrages à son égard ». Il est intéressant de situer ce concept par rapport aux différentes disciplines qui l'utilisent. Pour les géographes, paysage urbain se définit en opposition au paysage rural. Le géographe à travers cette notion « décrit les configurations spatiales des phénomènes physiques et humains, Il les inventorie, les regroupe en type, s'efforce d'établir des corrélations entre forms observées, climat, relief hydrographique, activité de l'homme » (R. Vogel, op. cit., p 323). Et si c'est en architecture et en urbanisme que ce concept est utilisé le plus, il reste néanmoins relativement absent dans le champ opérationnel.

3.L'IMAGE DE LA VILLE :

L'image de la ville est certes un reflet de son architecture car comme le précise P. Pelligrino (op. cit., p 1029): « L'architecture ne conçoit pas donc seulement un instrument gestuel, un abri doté d'objets techniques :

elle conçoit également un signe visuel, un volume enveloppé de façade chacun des édifices construit ne fait pas que fragmenter l'espace ou il est projeter ; il en propose une logique de visualisation, qu'il s'exhibe ou se cache dans les plis du territoire, l'édifice assume une image des lieux, L'architecture est un projet d'espace ».

(R. Vogel, op. cit., p 323)./ (op. cit., p 1029):

Ainsi, l'image de la ville ne peut être appréhendée que par rapport à ces deux dimensions car comme le précise Pelligrino : « *L'espace social reçoit ainsi un espace architectural et cette reception est d'ordre esthétique dans la mesure même où elle admet une distanciation possible entre apparence et consistancedusujetdansl'usage desonobjet* » (P. Pelligrino, op. cit., p 1034).

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

Pour appréhender l'image de la ville, il y a lieu de s'appuyer sur des recherches dans le domaine de la perception de l'espace urbain dont la plus significative reste celle menée par Kévin Lynch dans l'Image de la cité (1960, trad. Fra., 1971) au côté de celles qui essaient de saisir la ville en tant que lieu de significations associée à des formes comme celle de S. Rimbart (1973). Ceci a été accompagné par des entretiens auprès des architectes de la ville axés essentiellement sur les représentations et les images de l'espace perçu. Et pour cela, l'observation se révèle incontournable dans l'analyse de la complexité urbaine. Le travail sur le terrain donne une vision sociologique.

4 .DEMARCHE D'ANALYSE:

Le paysage urbain s'entend donc à partir des caractéristiques visuelles des différents lieux de la ville et qui renvoient à certains éléments structurant l'espace urbain. D'après K. Lynch (op. cit., p 54-55), ils sont cinq types : les voies, les limites, les quartiers, les noeuds, et les points de repères.

(P. Pelligrino, op. cit. p 1034)./ (1960, trad. Fra., 1971)/ S. Rimbart (1973)/ K. Lynch (op. cit., p 54-55)

L'analyse visuelle de la ville à partir de ces éléments est relative. Ce sont des perceptions qui varient avec l'analyste (Ph. Panerai, J.C.Depaule, M. Demorgon, 1999, p 37). Pour cette raison, nous limitons à ceux qui posent moins d'ambiguïté comme les points (ou éléments) de repères, les uds et les parcours pour reprendre l'appellation consacrée reprise par Ph. Panerai à la place des voies et des cheminements. Nous ne prenons en considération parmi ces derniers que ceux qui sont facilement repérables afin de montrer les ruptures ou les continuités dans la ville.

(Ph. Panerai, J.C.Depaule, M. Demorgon, 1999, p 37)

5.LES ELEMENTS DU PAYSAGE URBAIN:

5. 1 . LES POINTS DE REPERES:

Au niveau de la périphérie, Mostaganem est démunie de tout élément pouvant s'individualiser du reste des bâtiments. L'étalement de la ville au sud-ouest et au nord-est depuis les années 80, a généré des espaces sans logique d'orientation. Edifiés sur des terrains plats, les projets récemment construits donnent l'impression d'objets disparates sans aucune référence au site ni au lieu et contribuent en outre , elle s'explique par l'absence de conception recourant aux principes théoriques de composition spatiale et architecturale, à savoir les jeux de contrastes entre les pleins et les vides, l'équilibre des gabarits, la diversité des programmes

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

d'aménagement... Emprisonnées par des clôtures interminables, ceux sont plutôt des constructions identiques alternant logements collectifs et individuels répétitifs à l'excès et désormais sans intérêt pour agrémenter le paysage.

5. 2 . LES NOEUDS:

Les noeuds sont les situations stratégiques d'une ville et les points focaux vers et à partir desquels l'observateur se déplace (K. Lynch, Op. Cit., P.55). Parmi ces derniers, nous nous intéressons aux lieux de rencontre que sont les cinq places du centre de Mostaganem.

5.3 LES PARCOURS:

Les parcours correspondent aux voies où se développent des pratiques courantes quotidiennes et une animation intense. A partir des places se déploient des rues commerçantes et des équipements de services qui jalonnent les parcours le long des axes routiers majeurs.

6. PRATIQUE DE LA VILLE:

De part et d'autre de la ville, se dessinent les nouveaux paysages que sont les trois grandes périphéries . La projection d'un pôle d'excellence le long du littoral comportant des parcs, un complexe sportif et d'autres grands équipements de loisirs, prolongera certainement vers l'ouest, le rayon d'influence de cette périphérie. Cet atout à priori prometteur, présente cependant le désagrément d'affaiblir la zone de Kharouba préalablement exclue de cet ensemble en mutation.

CONCLUSION:

Au terme de ce chapitre, nous avons apporté un autre éclairage sur la ville de Mostaganem. Il s'agit de la lecture analytique de son paysage urbain à partir des images perçues, des usages variés et des représentations diversifiées. Les éléments du paysage de cette ville se concentrent au niveau des anciens tissus urbains et donnent à la ville une identité. Chargées de sens et de symboles sur le plan architectural, elles contrastent avec la monotonie produite depuis l'indépendance et la multitude des formes architecturales sans lien apparent. Les nouveaux espaces urbains sont démunis d'éléments qui les identifient culturellement, comparativement à l'image des réalisations des époques anciennes. L'observation de l'extension de la ville de Mostaganem reflète une image de désordre. Mais derrière cette image, il ya lieu de voir la marque d'une évolution urbaine très spécifique faite dans l'urgence.

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

7.LA NORME RESIDENTIELLES:

LA NORME :

Pour l'architecte, qui dit « norme » dit « règles de l'art » : « L'architecte s'engage à exercer sa mission conformément aux règles de l'art, qui comprennent l'ensemble de la réglementation et de la pratique en vigueur au moment de l'exécution des études ou des travaux.

Une résidence d'architecture : c'est quoi ?

La résidence d'architecture est un projet culturel créant les conditions d'une rencontre entre un architecte mandataire accompagné d'un ou plusieurs autres professionnels, et des populations, des élus, habitants, acteurs locaux, sur un territoire et dans un contexte donné. Un architecte mandataire et son binôme sont accueillis pendant six semaines dans un territoire où ils sont en immersion. Ils habitent et travaillent sur place. La résidence a pour vocation de contribuer à ouvrir le regard des habitants et des acteurs locaux sur les problématiques contemporaines liées à l'identité des villes et des territoires.

3^{ème} édition des Résidences d'architectures du RMA

Juillet à décembre 2020

L'IDEALITE URBAINE:

» C'est le commencement de l'idéalité formelle. L'idéalité formelle contient une harmonie de systèmes, un sens de l'ordre ainsi que ce qui caractérise une existence par rapport à une autre. L'idéalité formelle n'a ni forme, ni dimension. Par exemple dans ce qui différencie une cuiller de la cuiller, la cuiller caractérise une idéalité formelle avec deux parties inséparables, le manche et le bol. Une cuiller implique un projet spécifique fait d'argent ou de bois, grand ou petit, profond ou non. L'idéalité formelle est « quoi ». Le projet est « comment ». L'idéalité formelle est impersonnelle. Le projet appartient au concepteur. Le projet est un acte circonstanciel, combien d'argent on a, le site, le client, l'étendue du savoir. L'idéalité formelle n'a rien à voir avec les circonstances. En architecture, l'idéalité formelle caractérise une harmonie d'espaces bons pour une certaine activité humaine. »

(Luis.Khan)

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

8.LES LOIS DES NORMES RESIDENTIELLES

1-Le permis de construire, la déclaration des travaux et le permis d'occuper, en tant que moyen dont dispose l'État pour vérifier le respect par le constructeur des exigences et des conditions imposées par la réglementation ;

2-Les gabarits, en tant que volumes virtuels définis imposés par la loi, à l'intérieur desquels toute construction doit tenir

3-L'étage des pilotis, pratique courante à Beyrouth qui consiste à libérer le sol des parcelles construites en élevant le bâtiment sur des pilotis, ce qui pose un problème de frontière entre le domaine public et la propriété privée.

4-Les constructions ayant une hauteur supérieure à 40 mètres, en tant qu'opérations susceptibles de marquer le tissu urbain, et disposant d'une réglementation spéciale.

5-Les grands ensembles, et ceci pour les mêmes raisons que celles concernant les immeubles de plus de 40 mètres de hauteur.

1. Les gabarits:

Le gabarit est défini par le décret législatif 61/LE de 1940, et par les lois qui vont plus tard le remplacer – loi 59/71 de 1971 et décret législatif 148 de 1983 – comme étant l'enveloppe ou le volume à l'intérieur duquel doit demeurer l'édifice, et constitué de surfaces planes et de lignes verticales, horizontales et inclinées. Les gabarits sont fixés par le même décret de 1940, et par les modalités d'application relatives aux lois plus récentes . Avant 1940, les bâtiments à édifier étaient uniquement soumis à une limitation du nombre d'étages et aux dispositions d'une loi sur les saillies.

Les gabarits codifient les hauteurs des bâtiments, leurs implantations par rapport aux voies et places publiques, par rapport aux cours et espaces libres dépendant de chaque parcelle, ainsi que l'implantation des bâtiments situés sur des parcelles d'angle.

- 1-Il s'agit de l'article 18 bis du décret législatif n° 61/LE du 30 août 1940, rajouté par la loi du

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

Tels que définis en 1940, les gabarits subissent une première modification en 1954¹, et ceci par la suppression, dans certains cas, de la ligne horizontale censée fixer la hauteur maximale des constructions et située à 26 mètres du sol . Cette suppression devient générale à partir de 1971.

2. L'étage des pilotis :

Les travaux et le discours de Michel Écochard à Beyrouth au début des années 1940, et ses références au mouvement moderne, furent à l'origine de l'introduction dans la pratique architecturale des Beyrouthins et des Libanais de ce qu'on va par la suite appeler, dans les textes de lois, l'étage des pilotis. Le principe de base était, comme Le Corbusier et son cousin P. Jeanneret l'avaient défini en 1926², de libérer le sol des terrains construits pour la circulation piétonne et de répondre à des impératifs d'hygiène et d'esthétique.

L'étage des pilotis est mentionné pour la première fois dans un texte législatif en 1954. Devenu pratique courante, sa construction sera soumise à des normes et des dimensions définies à partir de 1971. Depuis cette date, ces normes sont restées pratiquement invariables.

- ²« La maison sur pilotis ! La maison s'enfonçait dans le sol : locaux obscurs et souvent humides. Le (...) »

3. Les immeubles de plus de quarante mètres de hauteur:

La suppression en 1954, dans certains cas, de la ligne horizontale de l'enveloppe qui fixait la hauteur des constructions à une limite maximale de 26 mètres, associée à un environnement économique favorable, va provoquer l'émergence d'immeubles de plus en plus élevés. Cette tendance va s'accroître, profitant des possibilités de recul par rapport aux alignements, qui permettent de monter plus haut tout en restant à l'intérieur des gabarits réglementaires, et des meilleures performances des matériaux utilisés³.

³ Le béton armé est utilisé à Beyrouth depuis 1922. Le ciment est fabriqué localement dès 1930, en mê

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

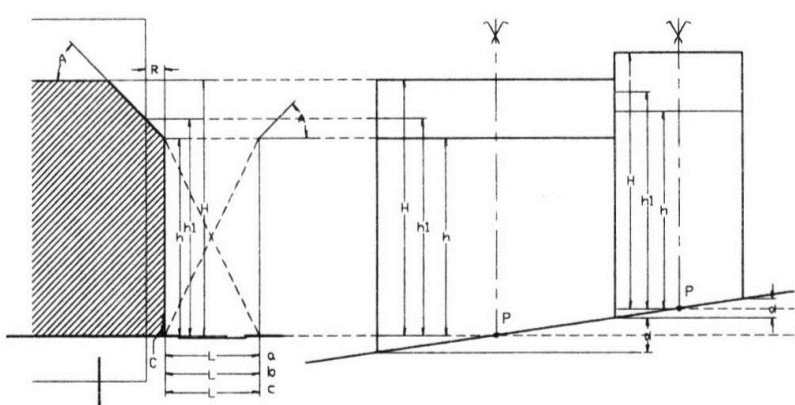
Cette situation sera prise en compte dans les textes de lois à partir de 1971. Les dimensions minimales des parcelles susceptibles d'accueillir des constructions élevées seront fixées. De nouvelles normes seront imposées concernant la volumétrie de ces constructions, et leurs normes de sécurité

- On ne peut pas ici ne pas remarquer que la date (15 octobre 1992) du décret n° 2791 (dernier amend

Cette première réglementation a subi une modification éphémère en avril 1992, avant d'être reconduite six mois plus tard **4**

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

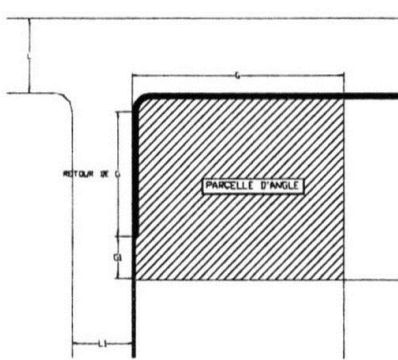
HEMA DES NORMES RESIDENTIELLES :



ENVELOPPE SUR RUE

- a) Pour (L) supérieure ou égale à 7,50 mètres : (h) est égale à $(2) \times (L)$ avec un maximum toléré de 22,50 mètres.
- b) Pour (L) comprise entre 6,00 et 7,50 mètres : (h) peut atteindre 15,00 mètres.
- c) Pour (L) inférieure à 6,00 mètres : (h) peut atteindre 12,00 mètres.
- (A) = 45°.
- (H) = 26,00 mètres. Hauteur maximale.
- (P) : pied de la verticale de l'enveloppe, située au niveau du trottoir et :
 - au milieu de la façade si la différence (d) entre les deux verticales extrêmes de celle-ci est au plus égale à 3,50 m.
 - au milieu de chaque élément de façade si la différence entre les deux verticales extrêmes de celle-ci est supérieure à 3,50 mètres.
- (N) et (N1) : niveaux de référence.
- (V) : voie publique.

Article 12 : lorsqu'en application des servitudes de recul en façade ou du fait de la volonté du propriétaire, une construction ou un étage sera édifié en retrait de l'alignement, ils pourront bénéficier d'un supplément de hauteur de la façade (h1) sous réserve de rester à l'intérieur du gabarit général calculé comme ci-dessus.
Si le retrait (R) porte sur l'ensemble de la construction, il ne pourra être inférieur à deux mètres et un mur de clôture (C) devra être dans ce cas construit à l'alignement.



PARCELLE D'ANGLE

- (L) > (L1).
- (G) : Enveloppe de la rue la plus avantageuse (L).
- Retour de (G) : Retour de l'enveloppe de la rue la plus avantageuse sur les autres rues = $3(L1)/2$ avec un maximum de 20 mètres.
- (G1) : Enveloppe de la rue (L1).

ENVELOPPE SUR UNE PLACE PUBLIQUE *

(Article 13) : sur les places publiques, le gabarit adopté sera uniforme et égal au gabarit admis pour la voie la plus large y aboutissant.

* Une place publique est un croisement de plusieurs voies assurant un dégagement relativement important et dont le tracé est approuvé par décret. Elle doit être désignée comme telle dans les plans de cadastre.

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

LA NORME RESIDENTIELLE DANS LE MONDE:

la diffusion mondiale d'un marché des formes résidentielles fermées et sécurisées, appréhendée dans le cadre d'un réseau de recherche international. Ce réseau a été structuré notamment par Georg Glasze (Webster *et al.*, 2002 ; Glasze, 2003 ; Billard *et al.*, 2005). La diffusion de ces formes résidentielles est à replacer dans la question plus vaste des rapports public-privé dans la production immobilière et la gouvernance des espaces urbains (McKenzie, 1994 ; Mangin, 2004).

Les recherches sur les dynamiques de territorialisation infra-urbaines en lien avec les fermetures résidentielles se sont d'abord focalisées sur le lien entre clôtures, croissance des inégalités sociales et problématiques sécuritaires. Les ensembles fermés matérialisent aussi une division sociale multiscalaire et multiforme de l'espace qui s'est banalisée dans les périphéries de mégapoles latino-américaines, états-uniennes ou africaines (Blakely, Snyder, 1997 ; Caldeira, 2001 ; Bénit, 2007). Les aspects sécuritaires et les replis sur l'entre-soi ne suffisent pas à expliquer cette dynamique mondiale de fermeture. Cette dernière accompagne une évolution vers des espaces de vie en archipel liés à l'automobilisation et à la multiplication des centralités urbaines spécialisées : centres d'affaires, centres commerciaux, espaces de loisirs. (Guerrien, 2004 ; Hidalgo, 2004 ; Capron, 2006 ; Gómez Maturano, Alvarado Rosas, 2016).

La fermeture et la sécurisation transforment les espaces dans lesquels s'installent une partie des classes aisées et moyennes qui quittent les centres historiques pour des quartiers offrant une meilleure qualité de vie : zones de nature, secteurs anciennement populaires en renouvellement urbain.

(Le Goix, 2003 ; Hidalgo *et al.*, 2006 ; Rojo Mendoza, 2015).

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

TAUX DES NORMES RESIDENTIELLE:

individus ne peuvent l'exprimer de manière formelle, ni définir des critères pour affirmer un jugement sur ce qui est bon ou mauvais. En général, la notion de qualité résidentielle rejoint celle de "confort" qui désigne principalement, le bien-être de la personne. D'après Mathieu Gallissot , deux approches concernant la notion de "confort" sont fréquemment citées. La première vise à définir le « confort par l'absence d'inconfort comme un point d'équilibre (Hertzberg, 1958) », car s'il est difficile de définir le premier, il est a priori plus aisé de définir le second. Cependant, cette approche est critiquée, car, pour certains, l'absence d'inconfort ne conduit non pas au confort mais à un état de neutralité, un "entre-deux", qui n'induit aucune forme "d'agréabilité" autrement dit de plaisir. La seconde approche, définie par Slater, consiste à concevoir le confort comme « un état plaisant d'harmonie physiologique, psychologique et physique entre un être humain et son environnement » (Slater, 1986). Cette définition permet d'introduire le critère d'agréabilité et de bien-être, qui sont, selon l'auteur, des critères indispensables pour se différencier de l'état de neutralité. Dans le contexte des normes de construction de l'habitat, les approches visant à définir la notion du "confort" sont pour la plupart des travaux liés à l'environnement du bâtiment. Ainsi, deux définitions sont courantes. La première concerne le confort lié au bâtiment: Le rôle premier d'un bâtiment est en effet d'abriter l'occupant, en créant un environnement intérieur plus confortable que l'environnement extérieur. Les paramètres de confort sont alors variés : nombre de pièces, fonctions des pièces, performances énergétiques, impact écologique, emplacement géographique, etc.

Le confort des logements s'est partiellement amélioré: tous les logements neufs sont désormais dotés des éléments indispensables du confort: WC, cuisine et salle de bain. Leurs tailles se sont nettement étendues. Les surfaces habitables moyennes sont désormais: «67m² pour le logement social de type F3 et de 70 m² à 80.5 m² pour le L.S.P et le L.P.A avec une tolérance de (+) ou (-) 3% »

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

S'agissant du logement lui-même, la direction des programmes d'habitat, a exigée que ces espaces fonctionnels soient totalement indépendants et aient une communication directe avec le hall de distribution. Le Séjour est disposé à l'entrée, de façon qu'un visiteur éventuel puisse y accéder directement, sans passer par des espaces réservés à la vie intime du ménage. Sa surface moyenne varie entre 19m² à 21m² selon la taille du logement. Les Chambres ont des surfaces qui varient entre 11 à 14 m². La surface de la cuisine est de l'ordre de 10m². Ainsi, le séchoir exploité en temps qu'espace fonctionnel annexe de la cuisine, il prolonge sa largeur d'à peu près 1.40m. Tout en permettant une aération suffisante pour la cuisine; cet espace est occupé éventuellement par la machine à laver. Ainsi, le linge étendu doit être le moins possible exposé vers l'extérieur. Par ailleurs, la surface moyenne de la salle de bain est de 3.5 et 4m². Elle est équipée obligatoirement d'une baignoire de dimension standard. Les toilettes ont une surface minimale qui est de 1,5 m². Les surfaces des rangements varient de 1 à 2m².

Le logement algérien ainsi conçu, ne répond pas encore aux besoins d'espaces qui le rendent aptes à s'adapter aux évolutions de la composition des familles, à l'âge des occupants et aux personnes en situation d'handicap. En effet, notre pays reste reculé avec des surfaces habitables moyennes en deçà de celles normalisées et même para port à celles constatées chez nos voisins tunisiens estimées à "100 m²".

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

POUR QUOI LE SITE 600 KHQROUBA:



CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

TRAMMES PARCELAIRE + TRAMMES VIARES

1
Le Système Lineaire : Un
Seule Chemin Mene Les
Deux Points D'entree Du
Cite 600

2
SYSTEME EN RESILE
COMPRENNET SUR
TOUTE LA CITE 600 QUI
RELIEE ENTRE LES
CARTIES



SYSTEME
LINEAIRE



SYSTEME EN RESILLE



TRAMMES
PARCELAIRE
ENDAMME

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

FONCTION URBAINE + ETAT DES HAUTEURS

HABITAT CITE 600 EXM



ESPACE VERT O



ESPACE DE
SPORT 1
PETITE+
TERRAIN



EUIPPEMENT
EDUCATIF O



SERVITUDE O



ROUTES
(GRAND AXE 6.5
M.)

Routes POUR
(CARTIES 4.5M)



LE GABARIT
DOMINANT
DANS NOTRE
SITE D'ETUDE
EST MXM DES
R+1 AVEC 6,5
m



EQUIPEMENT
EDUCATIF
FACULTE
MEDCINE

-  EQUIPEMENT SPORTIF
-  TERRAIN ETUDIER
-  ESPACE DE SERVITUDE (salle de soin)
-  SERVICE PUBLIC (pompe essence)
- HABITATS SEMI-COLLECTIF

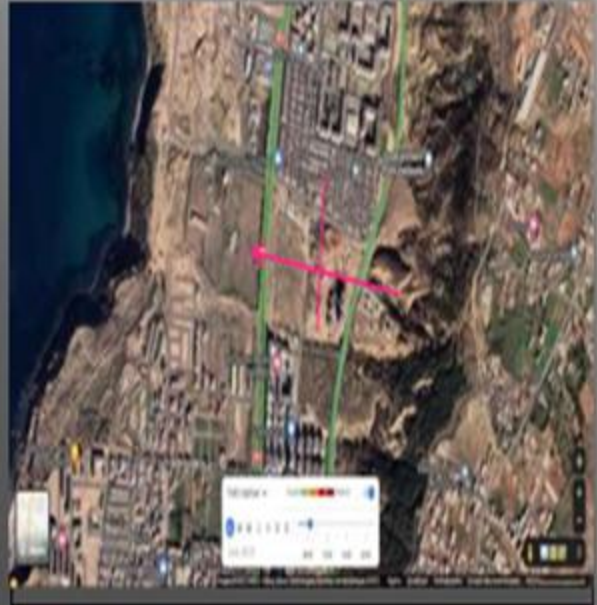
CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

Ref: pptx fichier / Source: L'auteur: Benaissa Alaeddine

La topographie de terrain

Le terrain est élevé plus de 80 mètres par rapport à la mer avec une pente de 25 mètres.

Pente de : 10 %



COUPE AA



COUPE BB

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

ANALYSE THEMATIQUE : 81 LOGEMENTS COLLECTIFS

16/18, Rue de l'Ourcq PARIS 19^e



Figure13:81 logements collectif

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

FICHE TECHNIQUE :

- **Programme** : 81 logements collectifs BBC (dont 66 en construction neuve et 15 en réhabilitation) en accession sociale à la propriété.

- **Localisation** : 16-18, rue de l'Ourcq, 75019 Paris

- **Aménageur du secteur Ourcq-Jaurès: SEMAVIP**

- **Maitrise d'ouvrage** : Bouygues Immobilier, Agence hauts-de -Seine

- **Maitrise d'œuvre** : Pascal Chombart de Lauwe, Tectône architectes Chef de projet :
Laurence Asmar

- **Concours** : Avril 2010

- **Dépôt du permis de construire** : Octobre 2010

- **Livraison prévue** : 2012

- **Surface du terrain** : 10952m²

- **SHAB** : 4336m²

- **SHON** : 5645m²

- **Coût** : 7 566 000 € H.T.

- **Entreprises**

- BET Environnement : RFR Elément

- Bureau de contrôle : Qualiconsult

Acteurs rencontrés :

- **Maîtrise d'œuvre** :

- --- Laurence Asmar, architecte et chef de projet

Acteurs contactés :

- **SEMAVIP** :

- Violaine DESJONQUERES, chargée d'opérations département aménagement

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

SITUATION:

Le projet se situe au 16-18, rue de l'Ourcq dans le 19^e arrondissement de Paris. Le terrain est constitué de deux parcelles, les lots 5 et 6 qui se trouvent d'une part entre la rue de l'Ourcq et la petite ceinture, d'autre part entre deux mitoyens.

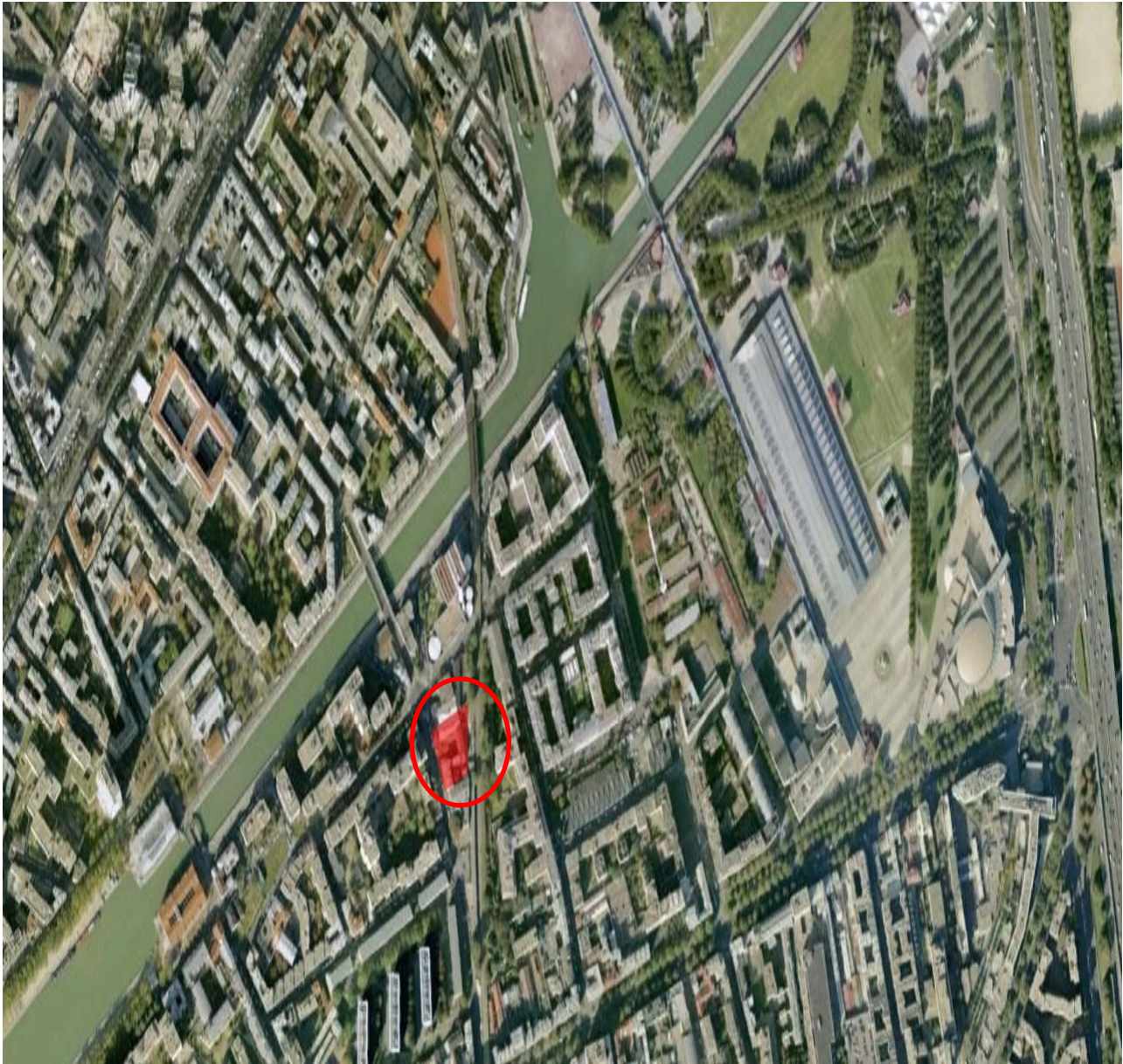


Figure15:Plan de situation

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

ANALYSE GENERALE :

L'architecte décrit ainsi le projet : « Un bâtiment épais (13,65 m), aligné sur la rue, reprend la largeur des bâtiments voisins; il est surmonté de duplex posés sur le toit.

Le projet garde un cœur d'îlot très ouvert côté Petite Ceinture, deux bâtiments, orientés perpendiculairement à la rue, bénéficient de l'orientation sud-ouest, et de vues lointaines.

La façade sur rue, en brique blanche, s'inscrit dans une tradition parisienne en proposant un système répétitif : un encadrement préfabriqué en bois intègre les fenêtres, les garde-corps et les stores. Des variations minimes s'opèrent par un jeu de profondeurs propres aux différents usages. »

PRINCIPE D'IMPLANTATION :

L'immeuble neuf est à l'alignement de l'immeuble conservé sur la rue de l'Ourcq et les parties sur cour sont implantées à 2 mètres de la limite séparative de la petite ceinture, conformément au règlement du lot. Les façades des bâtiments en retour sur cour sont à 6 mètres des limites de propriétés.

La hauteur sur rue est limitée à 25,50 m et le gabarit sur rue est soumis à la règle $H=L+3$, soit $16,50m+3m=19,50m$ de hauteur à l'égout. L'immeuble comporte 5 étages courants et deux étages en attiques, soit une hauteur maximale de 23,15m sur rue.

L'étude préalable de la SEMAVIP (voir en annexe), réalisée par l'architecte-urbaniste du secteur, et transmise aux architectes lors du concours, proposait un bâtiment en retour sur cour uniquement sur la parcelle en construction neuve. En implantant également un bâtiment en retour sur la parcelle en réhabilitation, le projet actuel est parvenu à proposer 5645m² de SHON, soit 392m² supplémentaires qu'envisagé par la SEMAVIP.

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

SHEMA EXPLECATIF:

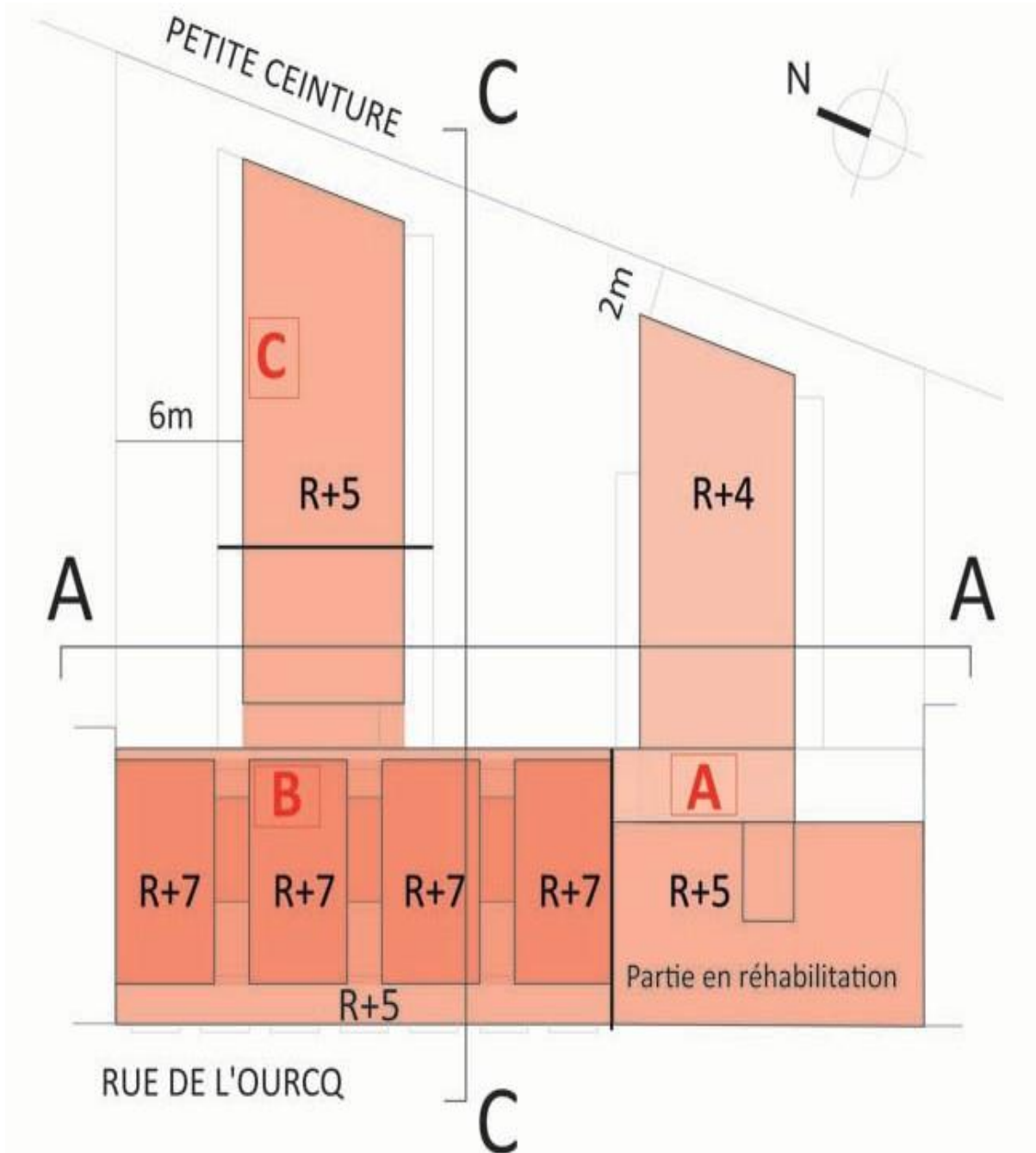


Figure 15 : schéma explicatif

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

PRINCIPE CONSTRUCTIF:

Selon l'architecte, « La structure reprend le principe d'un refend porteur longitudinal, permettant une grande flexibilité dans l'organisation actuelle et future des logements. »

Suivant les exigences de la SEMAVIP, les façades sont isolées par l'extérieur. Les toitures des duplex à R+7 sont végétalisées. La partie de toiture exposée à l'est du bâtiment réhabilité et le bâtiment neuf sur cour desservi par le hall C sont équipées de panneaux solaires photovoltaïques. Le corps de bâtiment à R+4 desservi par le hall A est équipé de panneaux solaires thermiques.



figure 15 : Coupe CC sur le bâtiment neuf sur la rue de l'Ourcq et la façade sud

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

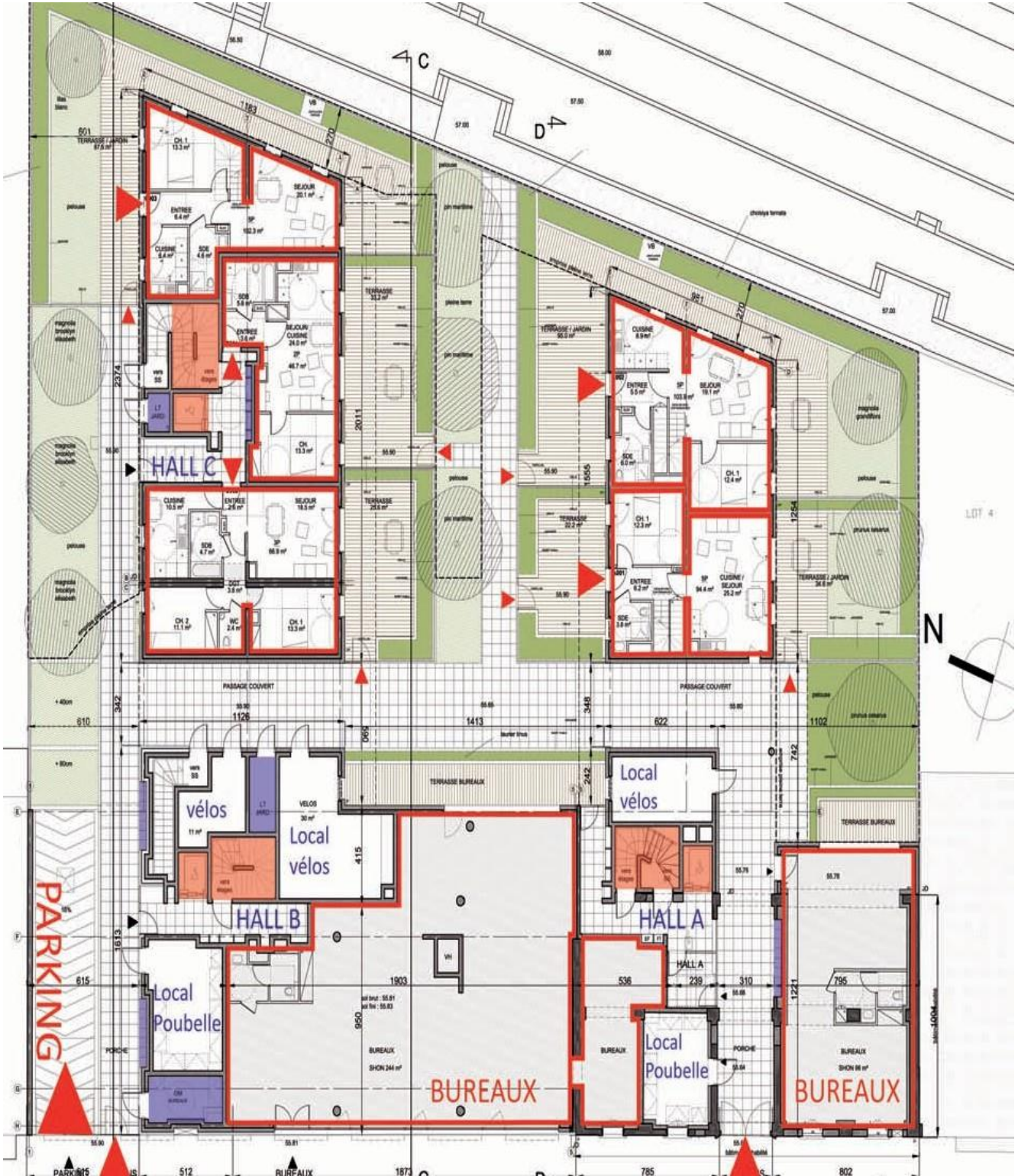


Figure16: plan RDC

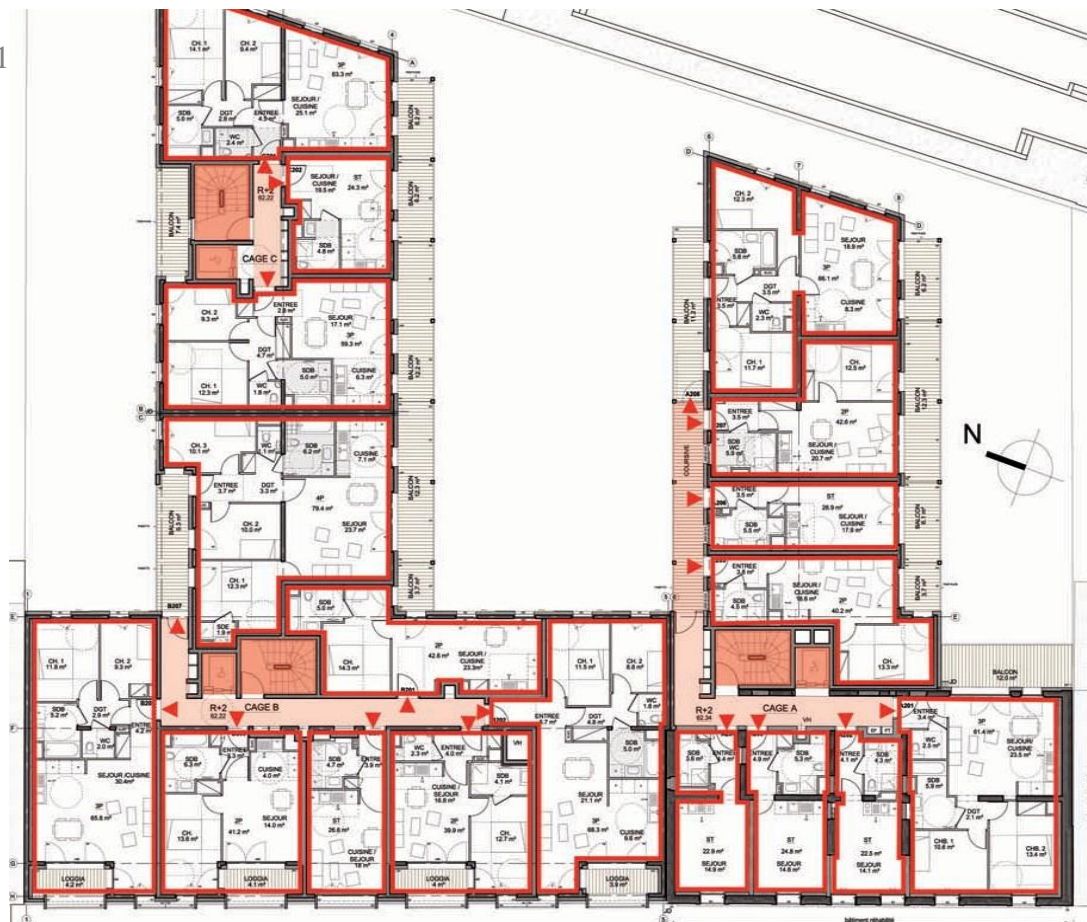
CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

PROGRAMMES:

Le programme de conception fourni par la SEMAVIP demande 1 place de stationnement par 100m² de SHON créée, (hors activités, équipements et commerces, conformément au PLU de Paris). Le parking, sur un seul niveau de sous-sol, comporte 41 places dont 3 accessibles (soit 5% arrondi à l'unité supérieure).

Des caves(16 boxes) sont disponibles uniquement au sous-sol de la partie en réhabilitation. Conformément à la réglementation accessibilité sur les parties communes, les SAS, les largeurs de portes et les circulations sont accessibles, et l'espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour d'un rayon d'1,50m n'est exigé que devant la porte de l'ascenseur. La partie en construction neuve ne possède pas de caves, le PLU de Paris n'en exige pas..Les résolutions techniques et les équipements pour le traitement des sols texturés, l'éclairage des parties communes, l'accès aux digicodes ne sont pas encore suffisamment ni décrits ni déterminés à ce stade de l'étude pour être illustrés.

PLAN R+1
Figure 18



CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

Comparaison du programme avec I3F ou Paris Habitat:

A titre de comparaison, le cahier des charges d'I3F prescrit respectivement 30% pour les studios et 2 pièces ensemble et 30% pour les 4 et 5 pièces ensemble. Ce dernier pourcentage monte à 40% chez OPH Paris Habitat Par ailleurs, et conformément aux prescriptions de la SEMAVIP, les surfaces pratiquées pour les petits logements sont aussi inférieures à celles recommandées par le cahier des charges de Paris Habitat et d'I3F. Ainsi, les surfaces moyennes pratiquées, 25,3m² pour les studios, 41,5m² pour les 2 pièces, sont inférieures d'environ 6 m² à celles recommandées par OPH et I3F pour les mêmes typologies. Cela peut s'expliquer en partie par le fait que la surface des studios réalisés dans la partie en réhabilitation a été particulièrement contrainte. Les surfaces des grands logements rejoignent en revanche celles pratiquées par les bailleurs sociaux.

La surface des séjours dans les petits logements;

Dans les 2 pièces ci-dessous, superposés du R+1 au R+5, le séjour est de 14m², soit à peine plus d'un tiers de la surface totale. Le 2 pièces est en effet une des typologies les plus contraintes, car chaque pièce, en un seul exemplaire, doit répondre aux exigences de la réglementation. De plus, les maîtres d'œuvre et d'ouvrage recherchent ici, par exigence de confort, à séparer les WC de la salle de bain dès les 2 pièces. Les cloisons « amovibles », qui permettent de mutualiser la surface d'usage des WC et l'espace de manœuvre de la salle de bain, n'ont pas pu être envisagées, faute d'avis favorable du bureau de contrôle. La loggia de 4 m² représente néanmoins un vrai prolongement au séjour et constitue une qualité remarquable pour un 2 pièces

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

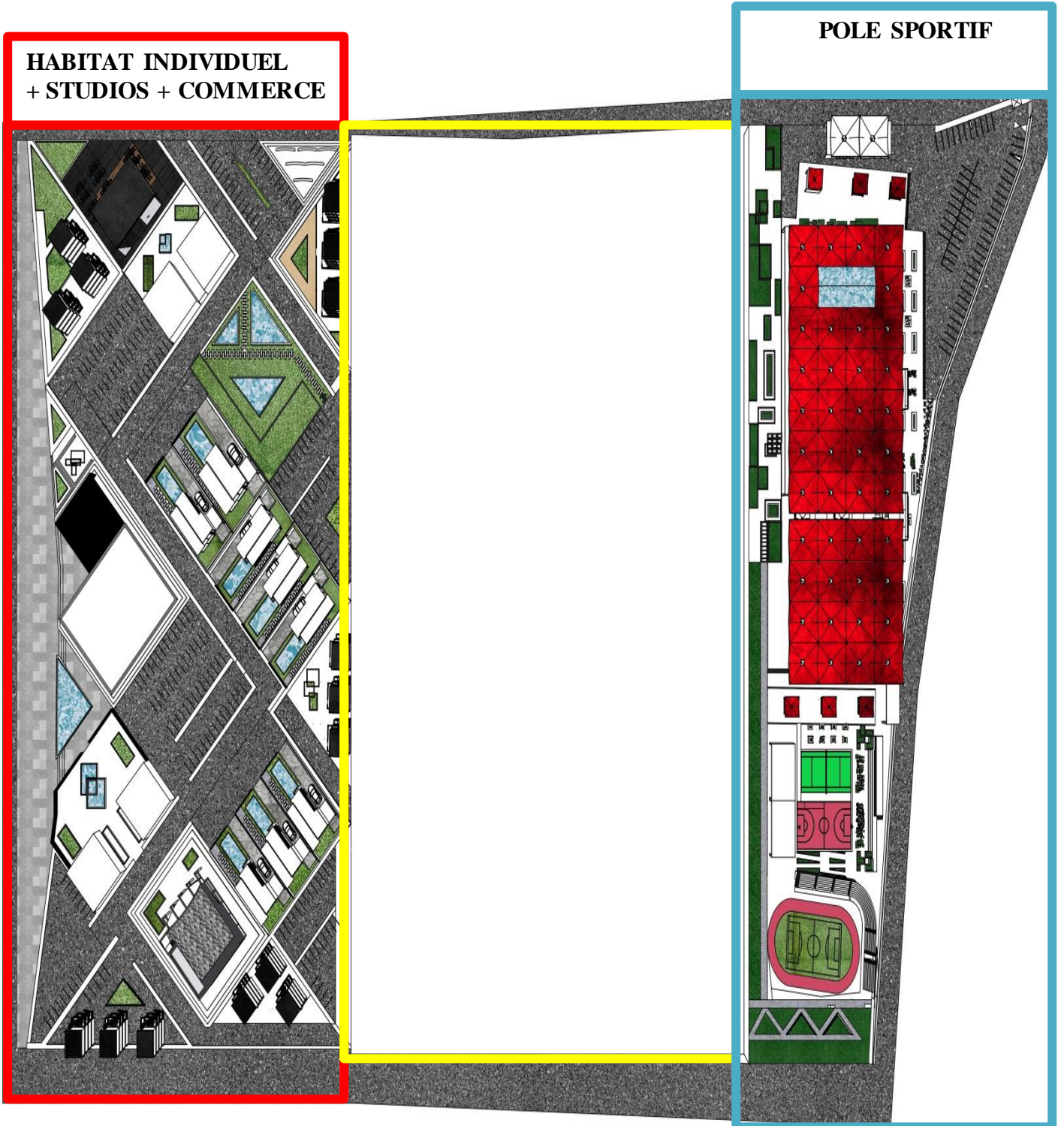


Figure19 Exemples de 2 pièces et d'un studio

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

plan de masse ECH 1/500

Figure20: Plan de masse



CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

FACADES:

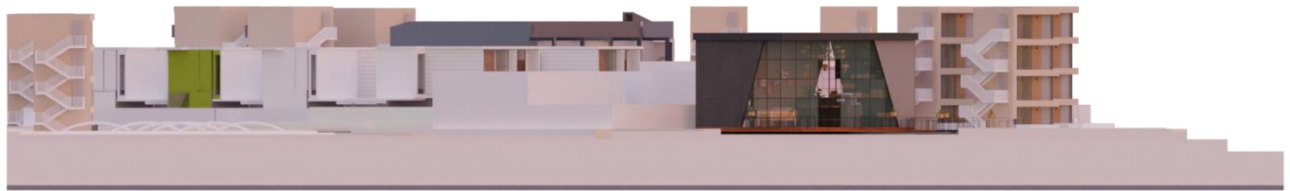


Figure 21 / Facade Est Habitat individuel

FACADES:



Figure 22 / Facade Ouest Habitat individuel

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE



Figure 23 / Facade Nord Habitat individuel

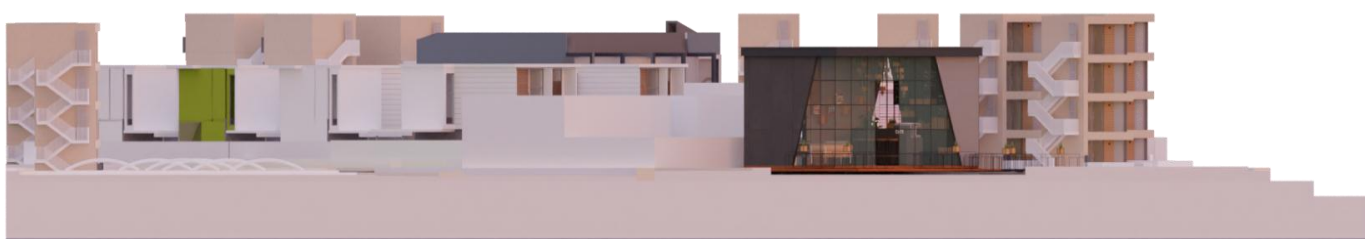


Figure 24 / Facade Sud Habitat individuel

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

-3D SHOOTS



Figure 26/MAISON INDIVIDUEL /
PREMIERE VARIANTE

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE



Figure 27/MARKET PRESENTATION

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE



Figure 28/HABITAT INDIVIDUEL /
PERSPECTIVE 01

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE



Figure 29/HABITAT INDIVIDUEL /
PERSPECTIVE 02

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE



Figure 30/HABITAT INDIVIDUEL /
PERSPECTIVE 03

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

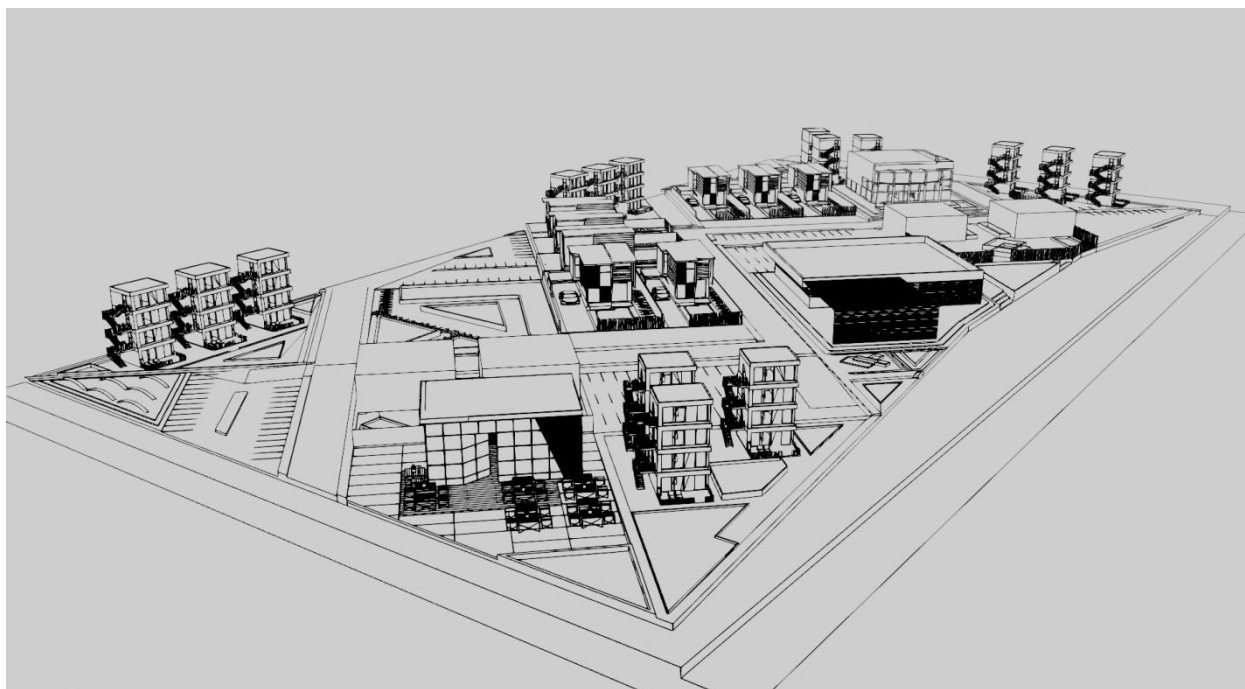


Figure 31 HABITAT INDIVIDUEL /
ESQUISSE 01



Figure 32 HABITAT INDIVIDUEL /
PLAN DE MASSE

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

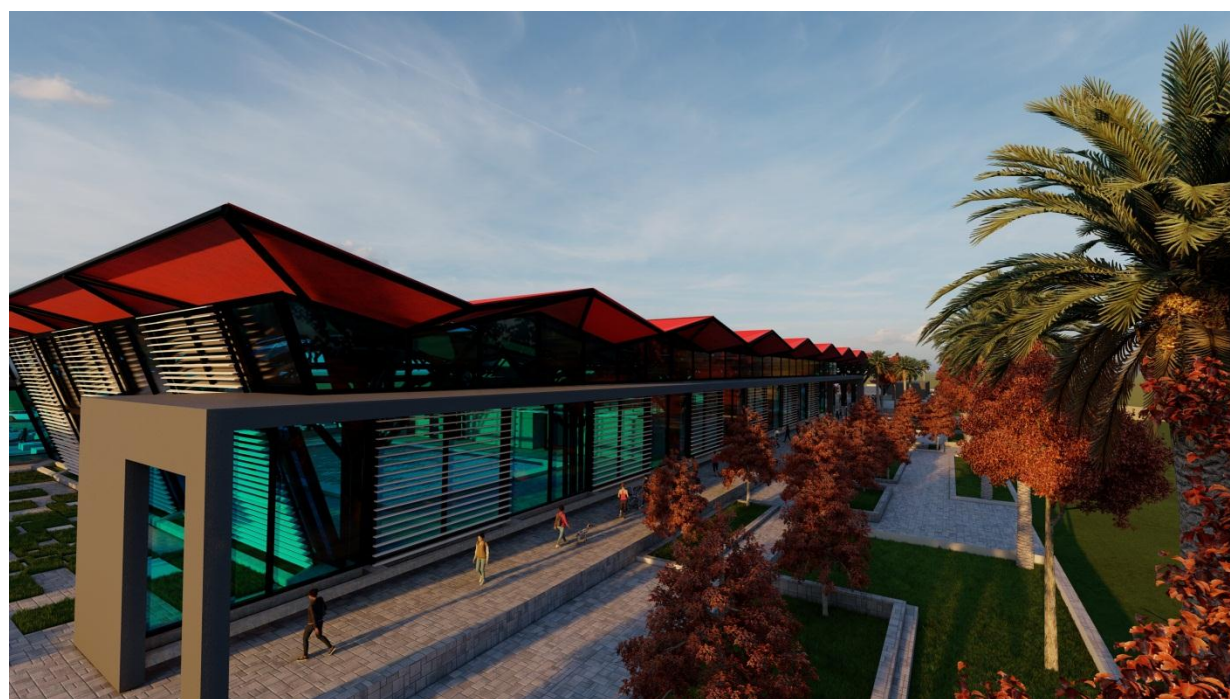


Figure 33 POLE SPORTIF / PERSPECTIVE 01

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

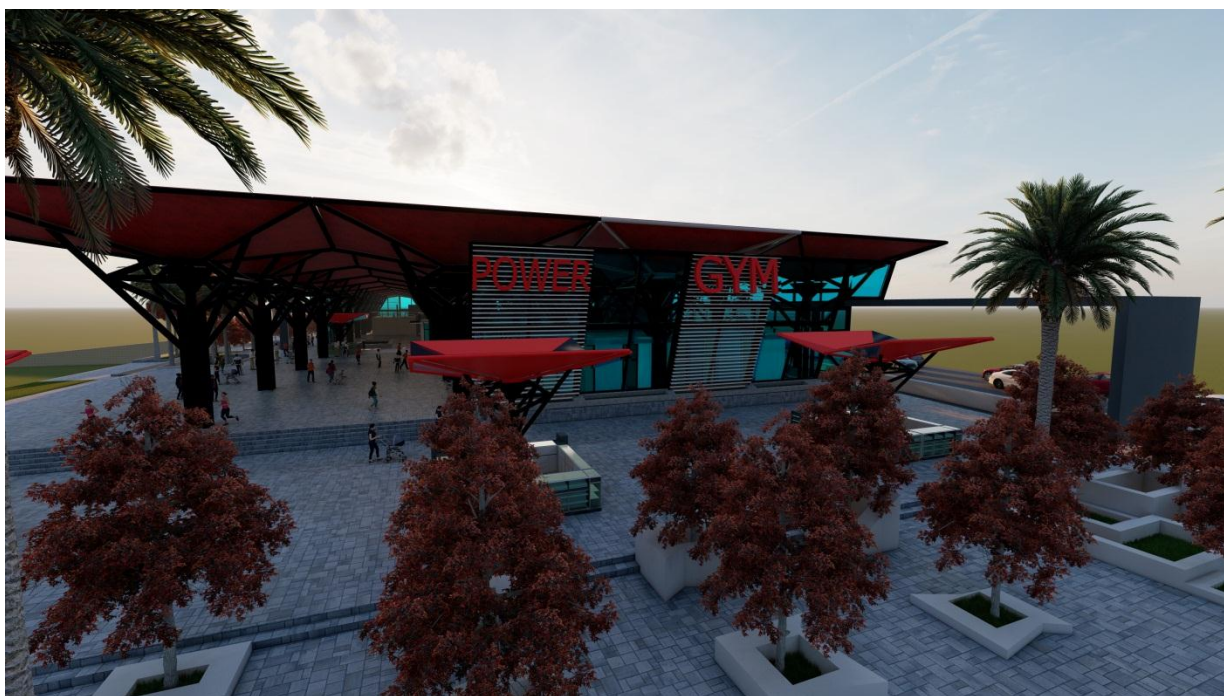


Figure 34 POLE SPORTIF / PERSPECTIVE 02

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE



Figure 35 POLE SPORTIF / VUE DE DESSU

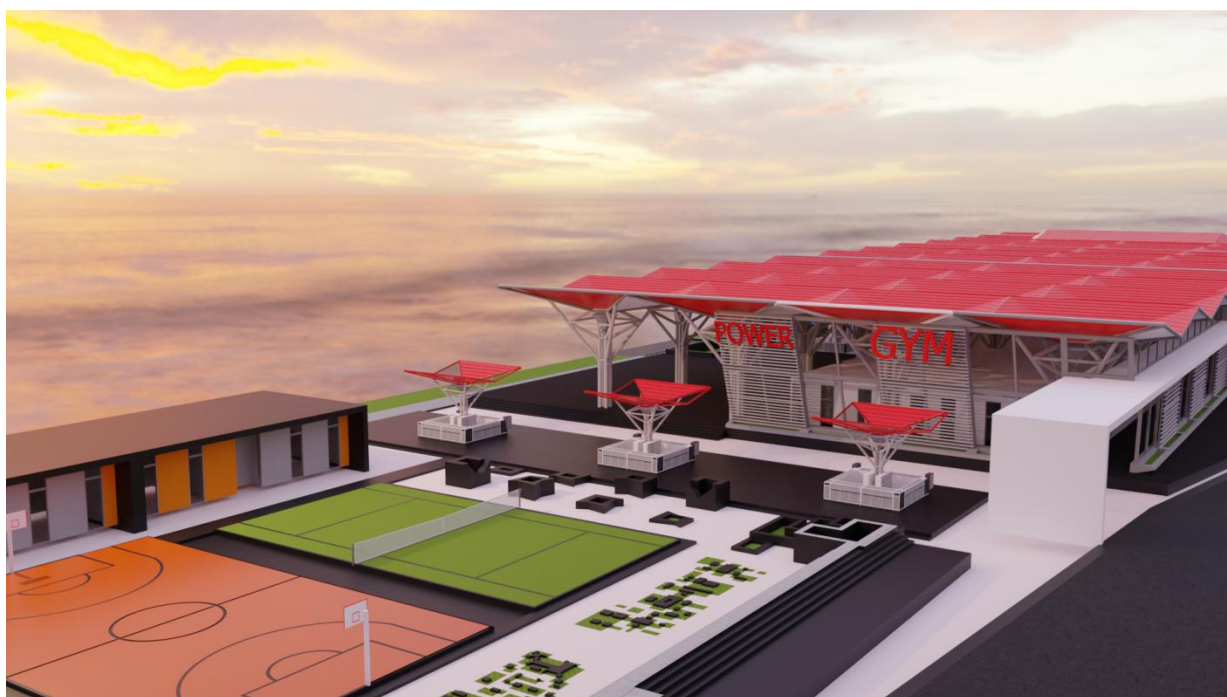


Figure 36 POLE SPORTIF / PERSPECTIVE 03

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE



PLAN DE MASSE / HABITAT COLLECTIF



PERSPECTIVE 01 / HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE



PERSPECTIVE 02 / HABITAT COLLECTIF



PERSPECTIVE 03 / HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE



PERSPECTIVE 04 / HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 4 MOSTAGANEM : PAYSAGES , PRATIQUES ET NOUVEL IMAGE DE LA VILLE

REFERENCES :

reference definition du norme residentielles (International Property Measurement Standards Coalition ou IPMSC).

El -Moudjahid du 1 Mars 1989.

Les décrets 175-91, 176-91 et 178-91

Plan d'urbanisme directeur de Mostaganem, S.C.E.T. international, 1974, P.251.

Merlin et F. Choya, 2000, p. 851).

(F. Choya, 1965, p. 8).Pour E. Dorier-Apprill (op. cité., P 9),

"Patrick Geddes" (1854–1932) lequel Respectable pourquoi l'homme

Livre La maison : un lieu de repos, de confort et de retraite

Acteur : [Amenagermaison26 JANVIER 2021](#)

Étude sur les lotissements de 1945 à nos jours

De la Cité du Merlan à Noisy-le-Sec à l'éco-résidence Les Marches de Bréviandes à Vert-Saint-Denis

www.telerama.fr

Avec la spéculation foncière, les logements de mauvaise qualité gagnent encore du terrain

Acteur : Xavier de Jarcy . Publié le 10/09/21

These En ligne universitee d'oran Acteur : yamani lakhdar

(R. Vogel, op. cit., p 323)./ (op. cit., p 1029):

3 ème édition des Résidences d'architectures du RMA