

INTRODUCTION GENERALE

1. Introduction :

L'évolution de la population mondiale est sans cesse en progression, d'ici 2025, le nombre d'individus dans le monde devrait croître de 33% pour aboutir à 9 milliards d'habitants¹, ce qui fait deux milliards d'individus de plus. Ces habitants auront besoin de logements, de lieux de travail et d'infrastructures de service. Pour assurer cette amplification, il va falloir construire. Mais la question la plus pertinente est de savoir comment construire. Le secteur du bâtiment consomme à lui seul environ 40% des ressources naturelles et de l'énergie produite, il est aussi « à l'origine de 40% des émissions mondiales de gaz à effet de serre », notamment suite à l'exploitation des constructions après achèvement des travaux, et durant tout leur cycle de vie.

La construction durable est une résolution première. Née dans les années 90, elle s'appuie principalement sur les principes du développement durable. Il s'agit pour le secteur du bâtiment de limiter les impacts des constructions sur l'environnement, tout en leur garantissant une qualité éminente, en matière d'esthétique, et de durabilité. La construction durable saisit l'intégralité du cycle de vie des ouvrages et convoite la réduction des impacts à chacune des étapes. De la sélection des produits premiers jusqu'à la phase de démolition. En commençant par la réduction des nuisances liées aux chantiers, une meilleure isolation thermique et acoustique des bâtiments, la construction de bâtiments le moins consommateur possible d'énergie, le recul et la maîtrise de leur déchéance, et le recyclage des matériaux de construction.

La réorientation de l'aménagement urbain vers les exigences du développement durable semble gagner du terrain, aussi bien dans les pays développés que dans ceux en voie de développement, cherchant ainsi à améliorer la qualité de vie dans les villes, et à préserver les capacités nécessaires pour le développement futur, dont la maîtrise de la croissance urbaine incessante.

¹ Archives des documents de l'organisation des nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, « une voie étroite pour la sécurité alimentaire d'ici 2050 » chapitre 1 « population et ressources alimentaires », par : Département économique et social.

L'Algérie n'est pas en marge de ce mouvement, d'autant plus que le processus d'urbanisation échappe jusqu'à l'heure actuelle à un développement maîtrisé, et qu'une nouvelle volonté politique voit le jour pour intégrer la notion de durabilité dans la planification urbaine², afin d'arriver à une gestion responsable des espaces urbains existants³, les mettre en valeur, et d'élaborer une stratégie de réécriture de l'armature urbaine en fonction de ses potentialités réelles à assumer la croissance.

Dans cette approche, Le cas d'Oran est l'un des plus représentatifs. De fait, cette agglomération importante et largement urbanisée représente un système complexe des fractions urbaines en interrelation, mais aussi un centre polarisant d'une composition urbaine régionale.

Comme la plupart des grandes agglomérations algériennes, Oran a été confrontée à une urbanisation foudroyante née d'une croissance démographique galopante, qui à son tour s'est transcrite sur les régions périphériques en générant un étalement urbain d'une ampleur préoccupante.

2. Objet de la recherche :

En réponse à l'étalement urbain que la ville d'Oran a connu ces dernières décennies, les politiques ont eu recours à une stratégie de densification urbaine afin de rentabiliser les terrains disponibles et d'assurer une utilisation optimale de la réserve foncière, Cette stratégie implique une conception de plus en plus verticale des projets à édifier.

Dans le cadre de cette étude notre intérêt porte sur ces nouvelles constructions proportionnellement « hautes » que nous appellerons: TOURS (objet de l'étude), nous en avons choisie deux exemples au niveau de la ville d'Oran : l'exemple des 1063 AADL POS USTO, et celui des tours de BAHIA CENTER communément appelé MOBILART. Nous nous proposons alors de faire la lecture et l'analyse des modes de conception de ces dernières,

² Notons par exemple le lancement dans la Wilaya de Mostaganem des logements HPE par l'OPGI (logements à haute performance énergétique),

³ Les opérations de réhabilitation et d'amélioration urbaine qui touchent le bâti et les espaces publics existants.

d'évaluer leur degré de « durabilité » à travers leurs réponses aux conditions pondérées⁴ d'un « développement soutenable » qui se veut d'assurer un développement actuel satisfaisant sans en condamner le développement futur.

3. Motivation et choix du thème :

Les motivations qui ont conduit au choix de ce thème se présentent comme suit :

- Les tours à Oran sont un choix dirigé, c'est-à-dire outre la critique qui en découle, ces tours sont inéluctables pour répondre à la demande actuelle, née d'une croissance démographique importante et d'une urbanisation galopante.
- Ensuite, ces tours sont un processus nouveau dans la ville, leur expansion n'est pas encore très importante, il serait alors judicieux de traiter ce sujet présentement, afin de mieux maîtriser leur développement en rapport avec ce qui nous préoccupe : l'écologie urbaine.
- Enfin, ce processus a fait l'objet d'une longue expérience dans d'autres pays, nous avons de ce fait la possibilité de nous en servir pour étudier le phénomène avec un certain recul, et de mieux observer l'impact produit sur l'écologie urbaine, ensuite les comparer à la situation actuelle dans le cas de la ville d'Oran.

4. Problématique :

Le fait de construire des tours à Oran donne naissance à une polémique, certains sont contre motivant ce refus par le manque d'harmonie avec le bâti préexistant, ou l'« inhumanisme »⁵, et pourtant le fait est là : la densité de la ville fait que ces tours sont devenues une nécessité notamment pour répondre à la demande foncière grandissante.

⁴ Les conditions et objectifs du DD sont pondérés pour chaque projet en fonction du degré de développement et du contexte socioculturel propre à chaque région.

⁵ Paul Virilio la caractérise d'impasse en hauteur et met l'accent sur l'isolement de la ville « réelle ». Dans *Ville panique. Ailleurs comme ici* (Galilée, Paris, 2004). Source : Le Monde diplomatique. Article de Thierry Paquot. Archives Mars 2008.

La ville d'Oran est une ville à forte densité, au centre d'une agglomération urbaine importante (nombre d'habitants) ; les terrains disponibles deviennent rares. Cela dit, les terrains qui sont libérés doivent être utilisés d'une manière très rationnelle et cela implique une optimisation maximale, ils ne peuvent pas toujours être convertis en vides urbains par exemple (places, jardins...). Il faut également construire à Oran des logements, des lieux d'activités, réserver des terrains pour le transport, la construction de grands équipements ...Oran est une ville en pleine mutation.

Pour ces différentes raisons, les constructions qui se présentent sont de plus en plus hautes, répondant à une succession de causes et de conséquences comme le montre le schéma suivant :

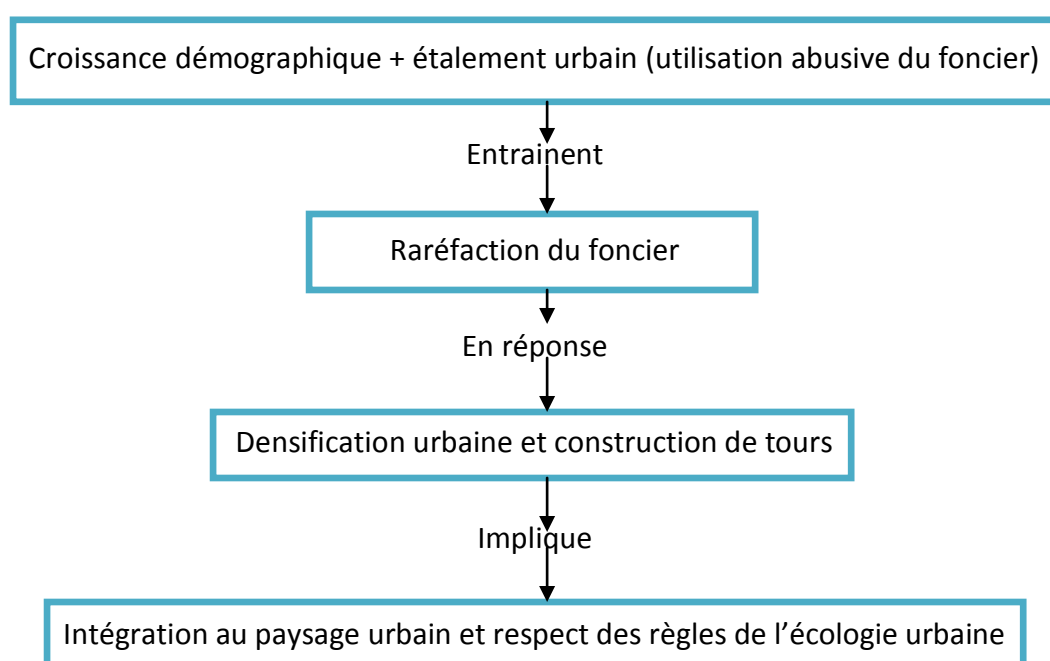


Figure 1 : schéma de représentation de la réflexion problématique.

Source : auteur du mémoire.

Ces constructions en hauteur impliquent néanmoins, le respect des règles visant à atteindre un seuil d'habitabilité urbaine, à travers des critères de développement durable et d'harmonie urbaine, bref une écologie urbaine.

A ce stade des questionnements s'installent :

- **La tour comme objet est-elle un problème en soi ?**
- **Cet objet (la tour) respecte-t-il les règles de l'écologie urbaine ?** en d'autres termes
- **A-t-il une incidence négative sur le devenir de la ville ?**

Ces questionnements nous ont amené à arrêter notre hypothèse de recherche.

5. Hypothèse de recherche :

Notre recherche pose comme hypothèses principales que :

- **Hypothèse 1 :**

Cette nouvelle verticalité ne répond pas aux critères de viabilité et de convivialité tant recherchés pour atteindre l'harmonie au sein de la ville (l'écologie urbaine), et ne prend pas en compte les règles du monde contemporain visant à atteindre un seuil de durabilité pour les projets entrepris, autrement dit « **Ces nouveaux projets urbains à Oran, apprivoisant la verticalité dégradent l'habitabilité urbaine sans aucun souci pour l'écologie** ».

- **Hypothèse 2 :**

En retour l'insatisfaction des citoyens face à cette urbanisation nouvelle interpelle le développement d'une conscience écologique chez les individus. et c'est ainsi que « **la densification urbaine à Oran participe au non respect des règles de développement durable c'est-à-dire viabilité et convivialité** ».

6. Objectif du travail :

Cette étude vise à :

Évaluer l'impact de ce nouveau procédé d'urbanisation sur l'écologie urbaine. Cela dit, l'objectif poursuivi par notre recherche, consiste à analyser l'incidence de la tour comme

concept de densification sur l'écologie urbaine ; et implicitement sur le bien être des citadins.

7. Approche méthodologique :

Etant donné les objectifs attendus par notre recherche. Nous avons essayé d'adopter une démarche analytique (quantitative et qualitative) basée sur l'exploitation des documents référentiels (bibliographiques) et documents graphiques (archivés). Cette démarche est complétée par une enquête sur terrain, dans le but de définir les caractéristiques émanant d'une conception verticale dans la ville d'Oran.

Nous allons viser essentiellement les maitres d'œuvre, et les maitres d'ouvrage en examinant les cahiers de charge notamment, aussi notre intérêt s'est dirigé vers les usagers, pratiquants ces espaces, dont le point de vue est nécessaire pour la compréhension de la perception de l'espace produit, et donc de son utilisation.

L'analyse comparative entre les tours existantes dans le paysage oranais et les exemples internationaux nous permettra de déceler les manques éventuels et les apports en matière d'écologie et d'harmonie urbaine, pour tenter de confirmer ou d'infirmer les hypothèses avancées par la présente recherche.

Pour assembler ces informations nous avons organisé notre travail de la manière suivante

8. Structure du travail :

Ce travail s'organise autour des parties suivantes :

- La première partie est une introduction au thème ; éclairant le domaine d'étude, et la problématique de recherche.
- La deuxième investit l'axe théorique de définition des concepts et l'évolution de leur interprétation. Elle présente des notions sur le thème de l'écologie appliquée à l'urbanisation. Elle développe en outre les attributs nécessaires au travail d'analyse envisagé.
- La troisième aborde les exemples bibliographiques qui constituent un référentiel pour l'élaboration de la grille d'analyse

- La quatrième dans laquelle nous appliquerons la grille théorique constituée sur notre domaine d'étude. Nous tenterons de décrire les principales étapes de cette analyse. Il s'agit, non pas de faire une description de l'état actuel, mais de faire une analyse critique du panorama urbain du cadre considéré. L'objectif est d'identifier les impacts d'une construction verticale sur un tissu urbain suivant les deux approches qualitative et quantitative ;⁶ et en rapport avec la réglementation urbaine locale.
- Une conclusion générale où l'on synthétise toutes les conclusions tirées au niveau des différents chapitres. C'est un récapitulatif des résultats obtenus grâce au travail d'analyse, dans le but de définir, vraisemblablement, les caractéristiques de conception et de projection des tours nous permettant d'atteindre un seuil d'écologie urbaine tant recherché. Nous déterminerons alors les limites du travail et les axes de recherche possibles.

9. GRILLE D'ANALYSE :

Pour utiliser cette grille nous avons d'abord essayé de savoir :

❖ Qu'est ce que la grille d'analyse

La grille d'analyse proposée est constituée de principes et de lignes directrices inspirés de l'analyse des textes des conférences et conventions internationales relatifs à ce sujet (commission Brundtland⁷, stratégie mondiale⁸ de la conservation, Agenda 21⁹ etc.), ainsi que d'une suite d'objectifs pondérés qui servent à composer un indice qualitatif de la capacité d'un projet à satisfaire aux conditions du développement durable. Cette démarche a l'avantage de rejoindre les préoccupations globales et les évaluations d'impacts de type plus local.

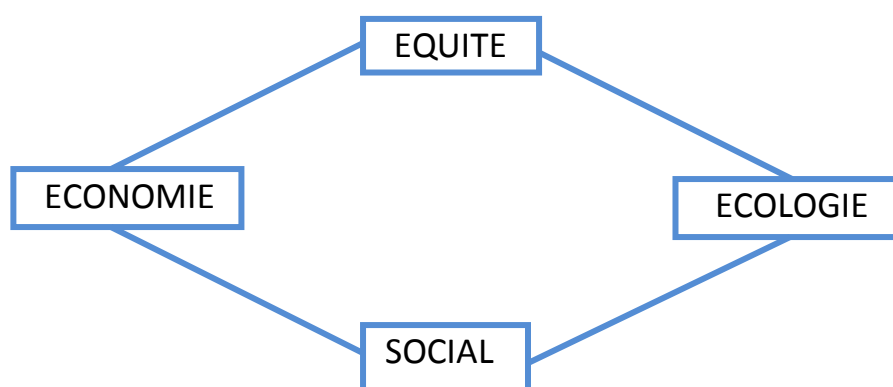
⁶ Les deux méthodes quantitative et qualitative sont complémentaires, d'abord l'approche est quantitative afin de mesurer l'impact « vaste ou restreint », ensuite qualitative, dans le but de qualifier l'impact du bâtiment sur l'environnement urbain. Il s'agit de comprendre ce que l'on observe. tiré de « initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines » par MAURIS ANGERS. P 60.

⁷ Publié en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement des Nations Unies

⁸ UICN/PNUE/WWF, 1980. Stratégie mondiale de la conservation : la conservation des ressources vivantes au service du développement durable

⁹ Un Agenda 21 est un plan d'action pour le XXI^e siècle adopté par 173 chefs d'État lors du sommet de la Terre, à Rio, en 1992.

L'objectif de la grille d'analyse est d'évaluer la capacité d'un projet à répondre aux différents objectifs d'une écologie urbaine, en fonction des quatre dimensions du développement durable à savoir :



Elle peut ainsi servir à fixer des objectifs, à identifier des indicateurs ou à trouver des compromis favorisant l'acceptabilité sociale d'un projet. Le but étant de vérifier la réponse générale d'un projet, d'entamer une réflexion sur l'importance de chaque aspect et d'identifier des façons de le bonifier en détectant ses lacunes.

La grille est composée de quatre tableaux relatifs aux quatre pôles. Pour chacun, on retrouve un principe et des lignes directrices. Ces lignes directrices se caractérisent par des objectifs qui doivent pondérés de la manière expliqué dans le point suivant :

❖ La pondération des objectifs

Les objectifs du développement durable sont modulables en fonction de la réalité écologique propre à une zone déterminée, ou en fonction des valeurs d'une société et de son état de développement. Une analyse de projet qui se situe dans une société en voie de développement va naturellement accorder beaucoup plus d'importance à des objectifs visant à satisfaire les besoins matériels ou des besoins de santé par exemples.

Ainsi, la pondération des objectifs est un premier exercice de priorité, afin de mesurer l'importance de chaque objectif dans les différentes situations.

Les valeurs numériques de 1 à 3 sont utilisées pour déterminer l'importance à accorder à cet objectif pour le projet en question :

- Le chiffre 1 correspond à un objectif souhaitable pour la réalisation du projet
- Le chiffre 2 correspond à un objectif nécessaire à la réalisation du projet
- Le chiffre 3 correspond à un objectif indispensable à la réalisation d'un projet

Il est à mentionner que la valeur nulle (0) ne peut être accordée lors de la pondération car chacun des objectifs de la grille est pertinent. Par conséquent, tous les objectifs sont soumis à l'évaluation :

❖ L'évaluation des objectifs

Chaque objectif est évalué en fonction de la réponse du projet à cet objectif :

Les valeurs numériques de 0 à 3 sont utilisées pour déterminer la performance du projet par rapport à un objectif donné :

- Un objectif dont le projet n'a pas tenu compte est noté de 0
- Un objectif auquel le projet répond faiblement est noté 1
- Un objectif pris en compte, mais auquel on peut suggérer des améliorations est noté 2
- Un objectif très bien traité est noté 3

Une fois la grille composée, les objectifs pondérés et évalués comme nous l'avons développé dans les points précédents, les projets peuvent être évalués en étant superposés un à un.