

# LES TOURS EN CONSTRUCTION A ORAN ET LEUR IMPACT SUR L'ÉCOLOGIE URBAINE

## Résumé :

La tour est considérée par certains comme étant facteur d'une modernité émergente, pour d'autres le refus est catégorique : ces tours constituent une tragédie urbaine en ce qu'elles engendrent comme atteintes à l'écologie. Cependant, il est clair que la densification et la construction des tours est devenue incontournable dans la ville actuelle, celle-ci étant caractérisée par la raréfaction du foncier ; il est donc temps de définir les critères de projection de ces projets par rapport à l'écologie urbaine et au développement durable.

A Oran ces tours sont présentes dans le paysage urbain, fruit du processus urbain adopté depuis la période de l'après guerre (deuxième guerre mondiale) et l'avènement du modernisme. Le processus d'urbanisation de la ville a été dirigé par une succession de circonstances : une mauvaise gestion du patrimoine foncier qui s'est exprimé à travers un étalement urbain conséquent à l'origine d'une crise du foncier.

Pour se faire, nous avons procédé à l'étude de deux cas de construction verticale à Oran : l'exemple des 1063 logements AADL, et celui de Bahia Center (MOBILART) ; et de quelques exemples à l'étranger.

Notre étude nous a permis de voir que le principal handicap est que l'objectif de départ est souvent détourné voir écarté pour laisser place à des soucis d'urgence de livraison des logements ou à des soucis de coût global, deux éléments qui sont généralement mal pris en charge dans la phase de l'étude du projet, et qui conduisent à la création d'ensembles très pauvres en diversité fonctionnelle et en échanges sociaux. Aussi nous a-t-elle permis de constater l'écart existant en matière de réflexion globale au projet, de « modernité » et techniques utilisées, des éléments permettant de répondre à la qualité requise pour répondre aux conditions de l'écologie urbaine, même si certains projets à Oran se disent « de qualité » et prétendent à un niveau international.

**Mots clés :** URBANISATION, DENSIFICATION, TOUR, ÉCOLOGIE, DÉVELOPPEMENT DURABLE.

# THE TOURS IN BUILDING AT ORAN AND THEIR IMPACT ON ECOLOGY URBAINE

## **Abstract:**

The tower is seen by some as being an emerging modernity factor, for other refusal is categorical: these tours are an urban tragedy that they generate as violations of ecology. However, it is clear that intensification and the construction of the towers became indispensable in the present-day city, it is characterized by the scarcity of land; It is time to set the projection of these projects urban ecology and sustainable development criteria.

At Oran these towers are present in the urban landscape, fruit of the urban process adopted for the period of the post-war second world war) and the advent of modernism. The process of urbanization of the city led by a succession of circumstances: poor land heritage is expressed through a sprawl thus led to a crisis of land management.

To get, we conducted the study of two cases of vertical construction in Oran: example 1063 Alda housing and Bahia Center (MOBILART); and a few examples from abroad.

Our study has allowed us to see the main handicapped person is that the objective of departure is often hijacked see discarded to make room has concerns emergency delivery of housing or overall cost concerns two elements which are generally poorly supported in the phase of the study of the project, and which lead to the creation of very poor sets in functional diversity and social exchanges. Also we it permits to find the existing overall reflection on the project, "modernity" and technical gap used, items to meet the quality requirements for meet the conditions of urban ecology even though some projects in Oran say "quality" and claim at an international level.

**Keywords:** URBANIZATION, DENSIFICATION, TOWER, ECOLOGY, SUSTAINABLE DEVELOPMENT.

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION GENERALE

1. Introduction.....	2
2. Objet de la recherche.....	3
3. Motivation et choix du thème.....	4
4. Problématique.....	4
5. Hypothèse de recherche.....	6
6. Objectif du travail.....	6
7. Approche méthodologique.....	7
8. Structure du travail.....	7
9. La grille d'analyse.....	8

## CHAPITRE 1: URBANISATION, DENSIFICATION, ET ECOLOGIE URBAINE

### 1. L'URBANISATION

1.1 Introduction.....	12
1.2 La notion de l'urbain.....	13
1.2.1 Démarcation des régions urbaines.....	15
1.2.2 Entre ville et banlieue.....	15
1.3 Les raisons de l'urbanisation.....	16
1.4 Les modes d'urbanisation.....	16
1.5 Le contraste Nord-Sud.....	17
1.6 Synthèse .....	17

### 2. L'ETALEMENT URBAIN

2.1 Introduction.....	17
2.2 Historique.....	18
2.3 Impact sur l'espace rural.....	19
2.4 Synthèse.....	20

### **3. LA DENSIFICATION URBAINE**

3.1 Introduction.....	20
3.2 La densité...une notion très ambiguë.....	21
3.2.1 L'approche quantitative.....	21
3.2.2 L'approche qualitative.....	24
3.3 La densification urbaine...objectifs d'une vision durable.....	26
3.4 Exemples de densification de tissus urbains.....	28
3.4.1 La caserne Prince Baudouin à la Place Dailly à Schaerbeek.....	28
3.4.2 Bruxelles : Les dames blanches .....	30
3.5 La politique Française de densification urbaine .....	32
3.5.1 organiser la croissance de l'agglomération.....	32
3.5.2 Investir dans le renouvellement urbain.....	34
3.6 Synthèse.....	35
<b>CONCLUSION</b> .....	36

## **CHAPITRE 2: L'HOMME, LA NATURE, ET L'ÉCOLOGIE URBAINE**

### **1. LA RELATION HOMME-NATURE**

1.1 Introduction.....	38
1.2 La séparation de l'homme avec sa nature.....	38
1.3 L'évolution de la conception de la « nature ».....	39
1.4 Conséquences de la domestication de la nature.....	41
1.5 Synthèse.....	42

### **2. L'ÉCOLOGIE URBAINE**

2.1 Introduction.....	42
2.2 L'écosystème.....	43
2.3 L'approche écologique en milieu urbain.....	43
2.4 Origine et évolution de la conception de l'écologie.....	45
2.5 Impact de la ville sur l'environnement et la notion d'empreinte écologique.....	46
2.6 Vers un écosystème urbain.....	47
2.7 Synthèse.....	48

<b>3. La densification en hauteur : le bâtiment tour, emblème de prospérité, ou réponse à une écologie urbaine</b>	
3.1 Introduction.....	49
3.2 Origines et transmutations du bâtiment Tour.....	50
3.3 Interprétation de la notion « Tour ».....	52
3.4 Le dialogue bâtiment tour- écologie urbaine.....	53
3.5 Réflexion sur l'échelle humaine.....	53
3.6 L'échelle humaine, un concept indépassable.....	54
3.7 Tour élément du paysage urbain .....	55
3.8 Synthèse.....	56
<b>4. CONCLUSION.....</b>	<b>58</b>

### **CHAPITRE 3: REPERNES EN MATIERE DE DENSIFICATION ET CONSTRUCTION DE TOURS « ECOLOGIQUES »**

1. Introduction.....	60
2. Exploits écologiques de densité en hauteur.....	60
2.1 En France :	
2.1.1 Le projet Oxygène .....	61
2.1.2 la tour Incity .....	63
2.1.3 La tour First .....	65
2.1.4 Le concept Hypergreen.....	67
2.1.5 synthèse.....	69
2.2 Aux pays bas :	
2.2.1 Urban Cactus (Rotterdam, hollandaise Méridionale).....	78
2.2.2 Synthèse.....	79
2.3 En Amérique :	
2.3.1 Hearst Tower.....	82
2.3.2 La rénovation « écologique » de la Sears Tower (Willis Tower).....	83
2.3.3 Synthèse.....	84
<b>Conclusion.....</b>	<b>89</b>

## CHAPITRE 4: CAS D'ETUDE

1. Introduction.....	91
2. Evolution des villes en Algérie.....	91
3. Processus d'urbanisation dans la ville d'Oran.....	93
4. Premier cas d'étude : BAHIA CENTER ORAN.....	97
4.1 Présentation de la zone	
4.1.1 Situation.....	97
4.1.2 Typologie de l'occupation du sol.....	98
4.1.3 Etat des hauteurs dans la zone.....	99
4.2 Le périmètre des tours Bahia Center.....	101
4.3 Caractéristiques techniques des constructions	
4.3.1 Structure des immeubles.....	105
4.3.2 Matériaux de construction et équipements de service.....	105
4.4 Synthèse.....	107
5. Deuxième cas d'étude : TOURS AADL POS USTO.....	108
5.1 Présentation de la zone.....	108
5.1.1 Situation.....	108
5.1.2 Caractéristiques urbanistiques de la zone.....	109
5.2 Contexte du projet.....	112
5.3 Objectifs du projet .....	113
5.4 Organisation architecturale.....	114
5.5 Composition de l'ensemble.....	115
5.6 Synthèse.....	118
Conclusion.....	117
<b>CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>124</b>
1. Synthèse globale.....	125
2. Perspective de recherche.....	128
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>130</b>

